

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NINH BÌNH

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 43/2025/DS-PT
Ngày: 18-8-2025
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH NINH BÌNH

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Hà Nam
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Đức Cảnh
Ông Nguyễn Mạnh Hùng

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Thu Hường - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình tham gia phiên tòa:
Bà Mai Thị Bích Huyền - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 8 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 45/2025/TLPT-DS ngày 23 tháng 5 năm 2025.

Do bản án dân sự số 12/2025/DS - ST ngày 09/4/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 7 tỉnh Ninh Bình) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 55/2025/QĐ-PT ngày 05 tháng 8 năm 2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Ninh Thị S, sinh năm 1976; Nơi đăng ký thường trú: Số B đường T, phường M, thành phố N, tỉnh Nam Định; nơi cư trú: Số G đường T, phường M, thành phố N, tỉnh Nam Định (Nay là số G đường T, phường T, tỉnh Ninh Bình).

Bị đơn: Ông Trần Đại T, sinh năm 1947; Nơi đăng ký thường trú: Số F đường T, phường M, thành phố N, tỉnh Nam Định (Nay là số F đường T, phường T, tỉnh Ninh Bình).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Đại T: Chị Phạm Thị Ánh T1, sinh năm 1979. Địa chỉ: 8 B, phường B, quận H, thành phố Hà Nội (Nay là 8 B, phường B, thành phố Hà Nội). Theo văn bản ủy quyền ngày 22/4/2025.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trần Thị T2, sinh năm 1954; nơi đăng ký thường trú: Số F đường T, phường M, thành phố N, tỉnh Nam Định (Nay là số F đường T, phường T, tỉnh Ninh Bình). *Người đại diện theo uỷ quyền:* Ông Trần Đại T, sinh năm 1947; nơi đăng ký thường trú: Số F đường T, phường M, thành phố N, tỉnh Nam Định (Nay là số F đường T, phường T, tỉnh Ninh Bình). Theo văn bản uỷ quyền ngày 04-11-2024.

2. Anh Trịnh Trung L, sinh năm 1979; Nơi đăng ký thường trú: 74/206 đường T, phường M, thành phố N, tỉnh Nam Định (Nay là số G đường T, phường T, tỉnh Ninh Bình).

3. Chị Đặng Thị Thu H, sinh năm 1983; Nơi đăng ký thường trú: 74/206 đường T, phường M, thành phố N, tỉnh Nam Định (Nay là số G đường T, phường T, tỉnh Ninh Bình). *Người đại diện theo uỷ quyền:* Ông Trịnh Chiến T3; nơi đăng ký thường trú: Số G đường T, phường M, thành phố N, tỉnh Nam Định (Nay là số G đường T, phường T, tỉnh Ninh Bình). Theo văn bản uỷ quyền ngày 14-8-2025.

Tại phiên tòa: Vắng mặt bà Trần Thị T2 và chị Đặng Thị Thu H; các đương sự khác đều có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Tại đơn khởi kiện; Bản tự khai; Biên bản lấy lời khai trong quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn là bà Ninh Thị S trình bày:

Về nguồn gốc thửa đất số 275 tờ bản đồ số 16.1 tại địa chỉ xóm B M, xã M, thành phố N (nay là phường T, tỉnh Ninh Bình) là do vợ chồng bà S mua của bà Trịnh Thị H1 và bà Trịnh Thị H2 vào năm 2017. Sau khi hoàn tất thủ tục mua bán thì vợ chồng bà S đã làm thủ tục đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Ninh Thị S và Trịnh Chiến T3. Đến cuối năm 2023 thì ông Trịnh Chiến T3 (chồng bà S) đã tặng cho phần của ông T3 cho em trai là ông Trịnh Trung L, do đó hiện tại thửa đất trên mang tên bà Ninh Thị S và ông Trịnh Trung L.

Về quá trình sử dụng và xây dựng các công trình trên thửa đất số 275 tờ bản đồ số 16.1 như sau: Tại thời điểm vợ chồng bà S nhận chuyển nhượng từ bà H2 và bà H1 thì trên phần đất chỉ có nhà cấp IV (nhà tạm) do bà H2 và bà H1 xây dựng. Sau khi nhận chuyển nhượng từ bà H2 và bà H1 đến đầu năm 2024 bà S mới phá bỏ và cùng với vợ chồng ông Trịnh Trung L và bà Đặng Thị Thu H xây dựng lại. Khi xây dựng thì trên phần đất của ông T đã được xây nhà xưởng, phần bức tường nhà xưởng cũng là phần ngăn cách giữa phần đất nhà bà S và nhà ông T.

Về ranh giới: Hiện tại phần đất của bà Ninh Thị S và ông Trịnh Trung L giáp các thửa gồm có thửa đất số 31 của gia đình bà Trần Thị Ú, thửa đất số 60 của ông Nguyễn Mạnh H3, thửa đất số 275 của ông Trịnh Chiến T3 và bà Ninh Thị S và giáp thửa 281 của ông Trần Đại T và thửa 58 của ông Trần Đại T4.

Quan điểm của bà S: theo kết quả đo đạc do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thực hiện, bà S đề nghị Toà án buộc ông T phải tháo dỡ công trình xây dựng và trả lại cho bà S và ông L phần diện tích 4,4m² mà ông T đã xây lấn sang phần đất của bà S và ông L. Bà S đề nghị rút phần yêu cầu khởi kiện đối với phần diện tích 0,5m² mà gia đình ông T4 đã lấn sang phần đất của bà S và ông L.

Về chi phí thẩm định và định giá: Bà Ninh Thị S đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

2. Tại bản tự khai, Biên bản lấy lời khai và trong quá trình tham gia tố tụng bị đơn là ông Trần Đại T trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 281 tờ bản đồ 16.1 địa chỉ xóm B M, xã M, thành phố N (nay là phường T, tỉnh Ninh Bình) là do vợ chồng ông T nhận chuyển nhượng của anh Trịnh Tuấn A, sinh năm 1985 địa chỉ xóm B M, phường M, thành phố N từ năm 2012. Khi nhận chuyển nhượng từ anh Trịnh Tuấn A thì trên thửa đất số 281 và thửa đất số 275 tờ bản đồ số 16.1 tại địa chỉ xóm B M, xã M (nay là phường M), thành phố N chưa xây dựng công trình gì. Sau khi nhận chuyển nhượng vợ chồng ông T đã xây dựng nhà lợp tôn để sản xuất đồ mộc và sử dụng từ năm 2012 cho đến nay.

Về ranh giới: Thửa đất số 281 tờ bản đồ 16.1 địa chỉ xóm B M, phường M, thành phố N phía Tây giáp với đường T, phía Đông giáp thửa đất số 58 (của ông Trần Đại T4, bà Phạm Thị Ánh T1), phía Bắc giáp thửa đất số 275 của anh Trịnh Chiến T3 và chị Ninh Thị S còn phía Nam giáp thửa đất của anh Trần Hữu Q.

Do khi nhận chuyển nhượng từ anh Trịnh Tuấn A thì tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã có đầy đủ toạ độ, mốc giới, diện tích và tứ cận nên ông T xác nhận các bên chỉ bàn giao giấy tờ và đất mà không tiến hành đo đạc lại trên thực tế. Sau đó, ông T đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng và đã được Văn phòng đăng ký đất đai xác nhận việc thửa đất đã được chuyển nhượng sang cho ông Trần Đại T và vợ là Trần Thị T2 tại trang 4.

Quan điểm của ông T: Nay theo kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố N thì phần công trình nhà ông T đã chồng lấn sang phần đất nhà bà S có tổng diện tích là 4,4m², quan điểm của ông T không nhất trí với kết quả đo đạc và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ninh Thị S vì phần diện tích thực tế ông T sử dụng hiện tại còn thiếu 30m².

3. Tại biên bản thu thập tài liệu chứng cứ ngày 12-3-2025 tại Ủy ban nhân dân phường M xác nhận nguồn gốc thửa đất số 275 tờ bản đồ số 16.1 tại địa chỉ xóm B M, phường M, thành phố N và nguồn gốc thửa đất số 281 tờ bản đồ 16.1 địa chỉ xóm B M, phường M, thành phố N như các đương sự trình bày là đúng.

Theo hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 26 tháng 6 năm 2024 cho bà Ninh Thị S và ông Trịnh Trung L thì tổng diện tích đất của thửa đất 275 tờ bản đồ số 16.1 là 136,5m² trong đó phần diện tích đất đã được điều chỉnh quy hoạch đất ở chưa cấp Giấy chứng nhận là 25,1m², diện tích đất

quy hoạch giao thông không cấp giấy chứng nhận là $9,5\text{m}^2$, phần diện tích bà Ninh Thị S và ông Trịnh Trung L mỗi người sử dụng là $50,95\text{m}^2$ đất ở.

Về quá trình phát sinh tranh chấp:

Quá trình sử dụng giữa phần đất của gia đình bà Ninh Thị S với các thửa đất số 31 của gia đình bà Trần Thị Ú, thửa đất số 59 của gia đình ông Trịnh Chiến T3 với thửa đất số 60 của gia đình ông Nguyễn Mạnh H3 và phần đất gia đình bà Ninh Thị S và ông Trịnh Trung L không có tranh chấp gì. Tuy nhiên, đến đầu năm 2023 khi bà S có ký hợp đồng đo đạc với Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai và theo kết quả đo đạc do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố N cung cấp thì phần công trình (tường bao) của gia đình ông Trần Đại T4 chồng lẫn sang phần đất của bà Ninh Thị S và ông Trịnh Chiến T3 là $0,5\text{m}^2$; phần tường bao và mái tôn của gia đình ông T đã xây sang phần diện tích đất quy hoạch của bà S và ông L là $1,4\text{m}^2$, sang phần diện tích đất ở chưa cấp giấy chứng nhận của bà S, anh T3 là $1,4\text{m}^2$ và sang phần đất ở của bà S, anh T3 đã được cấp giấy chứng nhận là $1,6\text{m}^2$). Tổng cộng phần diện tích công trình (gồm tường bao và mái tôn) của ông Trần Đại T có xây sang phần đất của bà Ninh Thị S là $1,4\text{m}^2 + 1,4\text{m}^2 + 1,6\text{m}^2 = 4,4\text{m}^2$.

Quan điểm của địa phương: Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật đảm bảo quyền và lợi ích của bà S, ông T.

4. Theo yêu cầu xem xét, thẩm định và định giá của nguyên đơn, ngày 13-11-2024 Tòa án nhân dân thành phố Nam Định đã thành lập Hội đồng chuyên môn để tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và ngày 12-3-2025 đã tiến hành định giá tài sản tranh chấp. Kết quả như sau:

Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 26 tháng 6 năm 2024 cho bà Ninh Thị S và ông Trịnh Trung L thì tổng diện tích đất của thửa đất 275 tờ bản đồ số 16.1 là $136,5\text{m}^2$ bao gồm phần diện tích đất ở đã được cấp Giấy chứng nhận là $101,9\text{m}^2$, phần diện tích đất đã được điều chỉnh quy hoạch đất ở chưa cấp Giấy chứng nhận là $25,1\text{m}^2$ và phần diện tích đất quy hoạch giao thông không cấp giấy chứng nhận là $9,5\text{m}^2$. Hội đồng định giá xác định đơn giá giá trị quyền sử dụng đất đối với đất ở đã được cấp giấy chứng nhận của thửa đất số 275 tờ bản đồ số 16.1 tại địa chỉ xóm B M, xã M (nay là phường M), thành phố N là 30.000.000 đồng/ m^2 . Phần diện tích $25,1\text{m}^2$ đất ở chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nếu được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phải thực hiện nghĩa vụ tài chính với nhà nước là 5.000.000 đồng. Do đó đối với phần diện tích này Hội đồng định giá xác định đơn giá là 25.000.000 đồng/ m^2 . Đối với phần diện tích quy hoạch $9,5\text{m}^2$ Hội đồng định giá không định giá.

Giá trị các tài sản gắn liền với thửa đất số 281 tờ bản đồ 16.1 địa chỉ xóm B M, xã M (nay là phường M), thành phố N của ông Trần Đại T bao gồm phần nhà mái tôn có đơn giá $1.874.000 \text{ đồng}/\text{m}^2 \times 101,9\text{m}^2$ (giá trị còn lại 30%) = 57.388.180 đồng; Phần tường bao giữa hai thửa 275 và 281 có đơn giá $579.000 \text{ đồng}/\text{m}^2 \times 52,54\text{m}^2$ (giá trị còn lại 20%) = 6.084.000 đồng. (đã làm tròn số)

Tại Bản án số 12/2025/DS - ST ngày 09/4/2025 của Toà án nhân dân khu vực 7 tỉnh Ninh Bình đã quyết định.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ninh Thị S: Xác định phần đất có tổng diện tích là 4,4m² là thuộc quyền sử dụng của ông Trịnh Trung L và bà Ninh Thị S.

Buộc ông Trần Đại T và bà Trần Thị T2 phải trả lại phần đất đã lấn chiếm có tổng diện tích là 4,4m² cho bà Ninh Thị S và ông Trịnh Trung L, buộc ông T và bà T2 có nghĩa vụ tháo dỡ toàn bộ phần bức tường đã xây để trả lại hiện trạng thửa đất ban đầu cho bà Ninh Thị S và ông Trịnh Trung L.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Ninh Thị S đối với ông Trần Đại T4 và bà Phạm Thị Ánh T1.

Về chi phí cho việc xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Buộc ông T, bà T2 có nghĩa vụ hoàn lại cho bà S số tiền 11.469.000 đồng (*mười một triệu bốn trăm sáu mươi chín nghìn đồng*) tiền chi phí cho việc xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên án phí, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 25/4/2025, ông Trần Đại T có đơn kháng cáo với nội dung không nhất trí với quyết định của Bản án sơ thẩm cụ thể: ông T không đồng ý với việc Tòa án cấp sơ thẩm xét xử vắng mặt ông vì ông đã có đơn xin hoãn phiên tòa do phải nằm viện; bản thân nhà ông đang thiếu đất nên ông không đồng ý với kết quả đo đạc của Chi nhánh văn phòng Đ; ông không yêu cầu định giá nhưng lại bắt ông chịu chi phí định giá là không đúng; ông yêu cầu cơ quan có thẩm quyền đo đạc lại diện tích nhà ông

T5 phiên tòa phúc thẩm:

- Chị Phạm Thị Ánh T1 trình bày: Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Đại T giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bị đơn

- Bà Ninh Thị S trình bày: không nhất trí với nội dung kháng cáo của bị đơn; Cơ quan Nhà nước đã đo đạc khách quan và thể hiện nhà ông T đã lấn sang đất nhà bà nên nhà ông T phải tháo dỡ công trình trả lại đất cho nhà bà là hoàn toàn đúng. Vì vậy, đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Đại T

Kiểm sát viên - Viện kiểm sát tỉnh Ninh Bình phát biểu ý kiến: Về tố tụng, quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân theo các quy định Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự chấp hành đúng các quy định pháp luật tố tụng dân sự, quyền lợi của các đương sự được bảo đảm.

Về đường lối giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình xử: Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 12/2025/DS-ST ngày 09/4/2025 của Toà án nhân dân thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 7, tỉnh Ninh Bình).

Án phí phúc thẩm: Đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử (Viết tắt HĐXX) xét thấy.

[1] Đơn kháng cáo của ông Trần Đại T (do người đại diện theo ủy quyền ký đơn) làm trong thời hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Trần Đại T HĐXX xét thấy:

[2.1] Đối với nội dung kháng cáo của ông T về việc Tòa án cấp sơ thẩm xử xử vắng mặt trong khi ông có Đơn xin hoãn phiên tòa HĐXX nhận thấy: Tại phiên tòa lần thứ nhất ông T vắng mặt và có đơn xin hoãn phiên tòa, Tòa án nhân dân thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 7, tỉnh Ninh Bình) đã hoãn phiên tòa do vắng mặt bị đơn. Đến phiên tòa lần 2, ông T lại tiếp tục có Đơn xin hoãn phiên tòa với lý do đang điều trị tại Bệnh viện B, nhưng không có tài liệu thể hiện việc ông đang nhập viện điều trị tại Bệnh viện B như ông trình bày. Vì vậy căn cứ khoản 1, điểm b khoản 2 Điều 227 BLTTDS, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử vắng mặt ông T là hoàn toàn có căn cứ. Ngày 25/4/2025 khi ông làm đơn kháng cáo thì chị Phạm Thị Ánh T1 là người đại diện theo ủy quyền của ông mới cung cấp cho Tòa án Giấy ra viện thể hiện ông Trần Đại T vào viện vào ngày 08/4/2025 và ra viện vào ngày 22/4/2025. Việc ông T vắng mặt đã được Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận trong bản án; ông T cũng đã nhận được Bản án sơ thẩm và thực hiện quyền kháng cáo của mình.

[2.2] Đối với yêu cầu kháng cáo liên quan đến việc ông Trần Đại T cho rằng việc đo đạc của Cơ quan có thẩm quyền là chưa khách quan và đề nghị đo đạc lại. HĐXX nhận thấy: Tại buổi xem xét thẩm định ông T có mặt và được nghe đọc biên bản nhưng không ký; thành phần buổi xem xét thẩm định có đại diện chính quyền địa phương, Viện kiểm sát, tổ trưởng tổ dân phố và được đo đạc bằng máy móc của Chi nhánh Văn phòng Đ; sơ đồ đo đạc cũng thể hiện rõ các cạnh của thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và theo hiện trạng sử dụng của đương sự. Ông T không đưa ra được các chứng cứ để chứng minh cho việc có sự không vô tư, khách quan, cũng như việc đo đạc của Chi nhánh Văn phòng Đ là không chính xác. Vì vậy, HĐXX nhận thấy không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo này của ông T.

[2.3] Đối với yêu cầu kháng cáo ông Trần Đại T cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm bỏ qua yêu cầu tìm lại phần đất còn thiếu của ông và việc ông không nhất trí trả chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản vì ông không yêu cầu mà nguyên đơn là người yêu cầu; HĐXX nhận thấy: Việc gia đình ông thiếu đất, ông có quyền khởi kiện người đã chiếm đất của ông bằng vụ án khác; không liên quan đến việc giải quyết tranh chấp trong vụ án này. Căn cứ Điều 157, Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự; do Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn nên bị đơn phải chịu chi phí xem xét thẩm định và định giá là có cơ

sở .Nội dung này đã được Tòa án cấp sơ thẩm nhận định trong bản án nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo này của ông T.

[2.4] Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện:

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trần Đại T thì tổng diện tích đất của thửa đất số 281 tờ bản đồ 16.1 là 127,4m² bao gồm phần diện tích đất ở đã được cấp Giấy chứng nhận là 93,0m², phần diện tích đất quy hoạch giao thông không cấp giấy chứng nhận là 34,4m². Theo Sơ đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất cho thấy, diện tích mà ông T đang sử dụng là 114,3m², thiếu 13,1m² so với diện tích được cấp Giấy chứng nhận. Nguyên nhân, do các hộ liền kề lấn chiếm: Cụ thể, hộ ông Trần Đại T4 ở phía Đông lấn chiếm 2,7m²; hộ ông Trần Hữu Q ở phía Nam lấn chiếm 14,8m². Như vậy, nếu cộng các diện tích bị lấn chiếm với diện tích đất mà ông T đang sử dụng thì tổng diện tích đất của ông T là 131,8m² (114,3 + 14,8 + 2,7 = 131,8m²); nhiều hơn diện tích được cấp Giấy chứng nhận là 4,4m².

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 26 tháng 6 năm 2024 cho bà Ninh Thị S và ông Trịnh Trung L thì tổng diện tích đất của thửa đất 275 tờ bản đồ số 16.1 là 136,5m² bao gồm phần diện tích đất ở đã được cấp Giấy chứng nhận là 101,9m², phần diện tích đất đã được điều chỉnh quy hoạch đất ở chưa cấp Giấy chứng nhận là 25,1m² và phần diện tích đất quy hoạch giao thông không cấp giấy chứng nhận là 9,5m². Theo Sơ đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất cho thấy phần ranh giới giữa thửa đất số 275 của bà Ninh Thị S và ông Trịnh Trung L với các thửa đất số 31 của gia đình bà Trần Thị Ú, thửa đất số 59 của gia đình ông Trịnh Chiến T3 và thửa đất số 60 của gia đình ông Nguyễn Mạnh H3 trùng với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà S và ông L được cấp. Cạnh giáp với nhà ông T thể hiện phía nhà ông T đã xây lấn sang nhà bà S: Cụ thể đã xây dựng sang phần diện tích đất quy hoạch của bà S và ông L là 1,4m², xây dựng sang phần diện tích đất ở chưa cấp giấy chứng nhận của bà S, ông L là 1,4m² và sang phần đất ở của bà S, ông L đã được cấp giấy chứng nhận là 1,6m²; tổng diện tích phần đất xây dựng lấn chiếm sang nhà bà S là 4,4m². Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm quyết định là hoàn toàn có cơ sở và đúng pháp luật.

Từ những phân tích ở trên; HĐXX nhận thấy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trần Đại T.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên phải nộp án phí dân sự theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, ông Trần Đại T là người cao tuổi, đã có đơn xin miễn án phí dân sự phúc thẩm nên căn cứ Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Trần Đại T.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Giữ nguyên bản dân sự sơ thẩm số 12/2025/DS-ST ngày 09/4/2025 của Tòa án nhân dân

thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 7 tỉnh Ninh Bình).

2. Về án phí: căn cứ Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Trần Đại T

3. Những quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Ninh Bình;
- TAND khu vực 7;
- THADS tỉnh Ninh Bình;
- Hồ sơ vụ án;
- Lưu VT.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(Đã ký)

Vũ Hà Nam