

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÀO CAI**

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

Bản án số: **39/2025/DS-PT**
Ngày: 24-9-2025
V/v: “Tranh chấp ranh giới QSDĐ”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÀO CAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Hồng Quân

Các Thẩm phán: Bà Đỗ Thu Hương và ông Nguyễn Ngọc Phương

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Đông – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lào Cai tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bích Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số: 37/2025/TLPT-DS ngày 19 tháng 8 năm 2025 về Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất. Do bản án dân sự sơ thẩm số 04/2025/DS-ST ngày 30 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Lào Cai bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 116/2025/QĐ-PT ngày 08 tháng 9 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Lệnh L, sinh năm 1959 và bà Lê Thị T, sinh năm 1954; đều có mặt

Địa chỉ: Tổ G, thị trấn Y, huyện Y, tỉnh Yên Bái (Nay là thôn G, xã Y, tỉnh Lào Cai).

- Bị đơn: Bà Vũ Thị T1, sinh năm 1958; Có mặt.

Trú tại: Tổ G thị trấn Y, huyện Y, tỉnh Yên Bái (Nay là thôn G, xã Y, tỉnh Lào Cai).

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân thị trấn Y, huyện Y, tỉnh Yên Bái. Kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Ủy ban nhân dân xã Y, tỉnh Lào Cai.

Đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Tuấn A – Phó Chủ tịch UBND xã Y. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

2. Anh Trần Lệnh V, sinh năm 1985; trú tại tổ G, thị trấn Y, huyện Y, tỉnh Yên Bái (nay là thôn G, xã Y, tỉnh Lào Cai); Có mặt.

3. Chị Nguyễn Thị T2, sinh năm 1986; trú tại tổ G, thị trấn Y, huyện Y, tỉnh Yên Bái (nay là thôn G, xã Y, tỉnh Lào Cai). Có mặt.

4. Chị Nguyễn Thị T3, sinh năm 1983; trú tại thôn N, xã C, huyện V, tỉnh Yên Bái (nay là thôn N, xã C, tỉnh Lào Cai). Có mặt.

5. Anh Nguyễn Tuấn A, sinh năm 1981; nơi công tác trường THPT xã C, huyện Y, tỉnh Yên Bái (nay là xã C, tỉnh Lào Cai). Vắng mặt.

- *Người làm chứng:* Ông Lê Anh L1; sinh năm 1961;

Trú tại số nhà B, đường N, tổ G, thị trấn Y, huyện Y, tỉnh Yên Bái (nay là thôn G, xã Y, tỉnh Lào Cai). Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, quá trình tố tụng, nguyên đơn ông Trần Lệnh L và bà Lê Thị T thống nhất trình bày:

Tháng 10 năm 1993 vợ chồng tôi có mua nhà, đất ở của ông Lê Anh L1 công tác tại Phòng tổ chức lao động thương binh xã hội huyện Y, thời điểm chúng tôi mua đã có một ngôi nhà gỗ 3 gian, công trình phụ trợ sinh hoạt, diện tích đất khoảng 200m² thổ cư nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và khoảng 100m² đất vườn. Có viết giấy mua bán, chuyển nhượng nhà ở, có vị trí tứ cận thửa đất như sau: Phía Nam giáp đường đi vào xóm, đi vào nhà ông K 17,94m; Phía Đông giáp đất nhà ông X 18,8m; Phía Tây giáp đất nhà ông B 12m; Phía Bắc giáp đất nhà bà T1 22m.

Khi chúng tôi mua thì phần đất giáp đất nhà bà T1 đã được xác định ranh giới đất giữa 2 nhà bằng một bức tường rào do nhà bà T1 xây dựng từ năm 1987, thời điểm nhà ông Lê Anh L1 ở đó. Khi chúng tôi mua ranh giới đã rõ ràng và không có tranh chấp với hộ gia đình nào.

Đến năm 2015 bà Vũ Thị T1 cho rằng phần đất của gia đình bà T1 xung quanh bị lấn chiếm, bà T1 đã làm đơn đề nghị UBND thị trấn giải quyết, xác định lại ranh giới với 6 hộ gồm: Nhà ông C bà H; nhà ông B bà T4; nhà ông Q bà N; nhà bà M; nhà ông N1 bà L2 và hộ gia đình nhà tôi. UBND huyện Y đã giải quyết đơn thư của bà T1, đã đến đo đạc thực địa, kết quả giải quyết tại thông báo số

01/TB-UBND ngày 03/01/2016 UBND thị trấn Y đã kết luận: Kết quả giải quyết đất của nhà tôi, gia đình bà M, gia đình bà N, gia đình ông B sử dụng đúng diện tích đất theo bản đồ năm 2003 do Sở Tài nguyên môi trường tỉnh Y đo đạc. Ngoài ra khi tiến hành kiểm tra thực địa đoàn công tác của thị trấn còn xác định phía sau đất của nhà ông L1, ông B có tường kê bằng gạch bê tông do hộ gia đình bà T1 xây từ năm 1987. Thông báo đã gửi cho gia đình bà T1 và yêu cầu giữ nguyên hiện trạng đất giữa các hộ, không gây mất trật tự an ninh xóm phố. Bà T1 cũng như các gia đình chúng tôi không ai khiếu nại.

Đến năm 2020 bà Vũ Thị T1 lại làm đơn đề nghị giải quyết tranh chấp đất với 3 hộ gia đình: Hộ bà M, hộ bà Kiều Thị T4 và với hộ gia đình tôi. UBND huyện Y lại tiếp tục giải quyết theo đơn yêu cầu của bà T1, UBND huyện Y đã tổ chức hòa giải và ban hành thông báo trả lời đơn của bà T1 với nội dung: *“Hiện nay diện tích của gia đình bà T1 đã gia tăng hơn so với số liệu đo của năm 2003 diện tích tăng là 623,4m². Do vậy nhà bà T1 cho rằng diện tích đất của gia đình bà T1 thiếu là không đúng, việc bà T1 đòi lại diện tích đất mà các hộ gia đình giáp ranh lấn chiếm là không có cơ sở để giải quyết. Ranh giới của các hộ gia đình ông Trần Lệnh L và bà Kiều Thị T4 vẫn giữ nguyên hiện trạng bằng tường gạch của gia đình bà T1 đã tự xây kê bằng gạch xây dựng năm 1987 đến nay.”*

Như vậy, việc tranh chấp đất đai giữa bà T1 với các hộ gia đình sử dụng đất liền kề đã được xác định rất cụ thể, có căn cứ rõ ràng, có nhiều gia đình sinh sống gần gia đình bà T1 là những người công tác với bà T1 biết rõ về ranh giới nguồn gốc đất ở của các bên, thể hiện trong biên bản giải quyết tranh chấp đất đai ngày 05/10/2020 như ông K, ông C1, ông T5 đã ký, ngoài ra còn rất nhiều người khác đều xác định ranh giới đất giữa nhà tôi với nhà bà T1 là bức tường do bà T1 xây từ năm 1987. Tuy nhiên, bà T1 không chấp hành mà tiếp tục lấn chiếm phần ranh giới đất với gia đình tôi. Do nhà bà T1 trên cao, nhà tôi dưới thấp nên khi tôi làm nhà tôi phải để lại một đoạn rộng khoảng 0,50m; chiều dài 22m; diện tích khoảng 11,2m để làm rãnh thoát nước, tránh nước đổ trực tiếp xối xuống nhà tôi làm ảnh hưởng đến công trình. Đến năm 2022, bà T1 đã đổ đất lấp toàn bộ phần rãnh thoát nước của gia đình tôi mà nhà tôi để lại, sau đó bà T1 lại đổ đất vào các thùng nhựa rồi xếp cao sát tường nhà của gia đình tôi. Từ đó cứ mưa gió nước, đất cát, rác thải chảy trực tiếp vào tường nhà tôi chảy xuống nhà tôi, gây ảnh hưởng trực tiếp đến cuộc sống sinh hoạt, gây ô nhiễm môi trường và ảnh hưởng đến công trình nhà tôi. Gia đình tôi đã nhiều lần nói chuyện để hòa giải và cũng đề nghị chính quyền địa phương hòa giải nhưng bà T1 không nghe, cố tình lấn chiếm phần rãnh thoát nước của gia đình tôi.

Để đảm bảo quyền lợi chính đáng cũng như yên ổn cuộc sống của gia đình tôi, tôi đề nghị Tòa án nhân dân huyện Yên Bình giải quyết buộc: Gia đình bà Vũ Thị T1 trả lại nguyên hiện trạng rãnh thoát nước cho gia đình tôi có diện tích 9,5m² đất trồng cây lâu năm, như sơ đồ đo đạc thẩm định.

Theo bản tự khai, quá trình tố tụng, bị đơn bà Vũ Thị T1 trình bày:

Nguồn gốc đất: Gia đình tôi khai phá được mảnh đất từ 1985, tại tổ G, thị trấn Y, huyện Y, tỉnh Yên Bái và làm nhà sinh sống từ năm 1986 cho đến hiện nay, lúc đấy lò gạch của công trường 206 vẫn hoạt động. Đến năm 1989 thì công trường giải thể, công trường bán 1 phần đất san gạt cho các hộ xung quanh, nhà tôi phía bên dưới, khi bán thì công trường có gọi tôi ra xác định ranh giới với các hộ mua đất của công trường, các hộ mua đất của công trường đều có diện tích như nhau. Quá trình sinh sống mưa gió, sạt lở liên tục, sạt lở đến đâu thì lại kê đến đó, Ngày 22-6-1996 gia đình tôi được Ủy ban nhân dân huyện Y, tỉnh Yên Bái cấp đất làm nhà số 188/GP.UB, cấp cho gia đình tôi 150m² thổ cư và 400m² đất vườn tạp (gia đình chúng tôi vẫn chưa làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận các diện tích đất này), ngoài ra còn có đất đồi đã san gạt chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (tôi cũng không nắm được diện tích cụ thể là bao nhiêu m²). diện tích đất vườn tạp giáp đất nhà ông L, đường ranh giới được xác định bằng cọc mốc, có sơ cấp đất kèm theo. Ngoài phần đất được UBND huyện Y cấp, thì gia đình tôi còn đất đồi dư rất nhiều, nhưng cụ thể diện tích bao nhiêu thì tôi không nắm được. Nay gia đình nhà ông L khởi kiện ra toà yêu cầu gia đình tôi trả lại diện tích 9,5m² theo như thửa số 1 trên sơ đồ đo đạc, quan điểm của tôi là không nhất trí vì gia đình ông L đang sử dụng sang một phần diện tích đất phía dưới, khoảng gần 100m² đất thuộc sở hữu nhà tôi, vì căn cứ vào vào giấy cắm đất và Quyết định cắm đất làm nhà của UBND huyện Y. Nay ông L, bà T khởi kiện yêu cầu tôi phải trả lại rãnh thoát nước phía giáp đất nhà ông L, tôi không nhất trí vì vị trí rãnh thoát nước thuộc đất nhà tôi và tôi yêu cầu gia đình ông L sử dụng đúng diện tích trên giấy tờ mua bán, còn lại phần đồi dư phải trả lại cho gia đình nhà tôi.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Anh Trần Lệnh V có ý kiến trình bày thống nhất với trình bày của ông Trần Lệnh L và bà Lê Thị T.

Chị Nguyễn Thị T2, chị Nguyễn Thị T3, anh Nguyễn Tuấn A đều có ý kiến trình bày thống nhất với trình bày của bà Vũ Thị T1.

Đại diện Ủy ban nhân dân thị trấn Y trình bày: Phần diện tích đất tranh chấp thì Ủy ban nhân dân thị trấn Y đã tiến hành hoà giải, gia đình ông L xây một bức tường kê phía sau nhà đến đất nhà bà M để đảm bảo cho đất, nước ở phía trên nhà

T1 không xô xuống nhà ông Lâm T6 nhưng không thành. Đề nghị Toà án nhân dân huyện Yên Bình xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người làm chứng ông Lê Anh L1 trình bày: Năm 1991 gia đình tôi có mua nhà và đất của ông P và bà T7, phần diện tích đất hiện nay tôi không nhớ, khi tôi mua phần diện tích đất của ông P, bà T7 thì đã có bờ tường xây bằng gạch ba vạnh làm ranh giới giữa nhà tôi và nhà bà T1, do chính gia đình bà T1 xây dựng. Trong suốt thời gian gia đình tôi sinh sống và canh tác trên diện tích đất mà gia đình tôi mua này không có sự tranh chấp nào về đường ranh giới của các hộ xung quanh, bà T1 cũng không có tranh chấp gì.

Đến năm 1993 vợ chồng tôi có bán chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích nhà và đất như trên cho gia đình ông Trần Lệnh L và bà Lê Thị T, Trong quá trình mua bán hai bên có viết giấy biên nhận với nhau và được giữ nguyên hiện trạng, đường ranh giới 4 hướng (Đ- Tây - N- B) như lúc tôi mua ban đầu.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 29/5/2025: Bà Vũ Thị T1 nhất trí thẩm định, đo đạc phần diện tích đất tranh chấp, còn diện tích đất thực tế gia đình bà T1 đang quản lý sử dụng thì không nhất trí đo, nên chỉ thẩm định đo đạc được diện tích đất tranh chấp và các diện tích đất gia đình ông Trần Lệnh L đang quản lý sử dụng theo sơ đồ thẩm định gồm:

- **Thửa số 02:** Diện tích 100,9m²; mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị. Nguồn gốc đất ông Trần Lệnh L mua nhà, đất ở của ông Lê Anh L1, tài sản trên đất thửa số 02 là bán mái tôn diện tích 100,9m² của ông L1, bà T.

- **Thửa số 03:** Diện tích 189,8m²; mục đích sử dụng: đất ở tại đô thị. Nguồn gốc đất ông Trần Lệnh L mua nhà, đất ở của ông Lê Anh L1 và quản lý sử dụng từ đó cho đến nay có không tranh chấp; tài sản trên thửa số 03 có các tài sản của ông Trần Lệnh L và bà Lê Thị T, gồm: 01 nhà xây cấp IV mái bằng diện tích 59,5m²; 01 nhà xây cấp IV mái Fibrô diện tích 47,7m²; 01 nhà xây cấp IV mái tôn diện tích 37 m²; 01 bán mái tôn 13,7m²; 01 bán mái tôn 26,3m².

Thửa đất số 02 và số 03 nêu trên do ông Trần Lệnh L và bà Lê Thị T quản lý sử dụng ổn định, không có tranh chấp, phù hợp quy hoạch đất ở, đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bản đồ địa chính năm 2003 thể hiện thửa đất số 02 và 03 trên sơ đồ mang tên ông Trần Lệnh L.

*** Diện tích đất tranh chấp:** Thửa số 01 trên sơ đồ có diện tích 9,5m²: Do bà Vũ Thị T1 đang quản lý, sử dụng, đã được bà Vũ Thị T1 xây tường bao quanh và kê bằng những sọt đất, đá; hiện trạng đã bị sạt lở đất vào thửa đất số 02.

Nguyên đơn và bị đơn đều không có giấy tờ pháp lý đối với diện tích đất tranh chấp thửa số 01.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2025/DS-ST ngày 30-7-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Lào Cai đã quyết định:

- Điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 91; khoản 1 Điều 147; Điều 157; Điều 158; Điều 271; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự. Khoản 2 Điều 1 **Luật số 85/2025/QH15** sửa đổi bổ sung Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Điểm đ khoản 1 Điều 12; Khoản 1 Điều 26 và khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Lệnh L và bà Lê Thị T về việc buộc bà Vũ Thị T1 phải trả lại cho ông Trần Lệnh L và Bà Lê Thị T diện tích đất 9,5 m² (thửa số 01 trên sơ đồ thẩm định).

(Có sơ đồ kèm theo).

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Ông Trần Lệnh L và bà Lê Thị T phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc số tiền là 16.462.770đ (Mười sáu triệu, bốn trăm sáu mươi hai nghìn, bảy trăm bảy mươi đồng). Xác nhận ông Trần Lệnh L đã nộp đủ.

3. Về án phí: Bà Vũ Thị T1 không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Ông Trần Lệnh L và bà Lê Thị T được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 06-8-2025, bị đơn bà Vũ Thị T1 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T3 có đơn kháng cáo với nội dung: Không đồng ý với nhận định của Tòa án cho ông Trần Lệnh L được quyền làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất tại thửa số 2 và thửa số 3 tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

Phần đất ở thửa số 2 và thửa số 3 của ông L đo đạc trùng vào diện tích cấp đất của nhà bà T1. Ngoài ra phần nhận định của tòa án chưa chính xác như đất đã

tranh chấp nhiều năm nay, gia đình đã trình bày trước phiên tòa nhưng tòa án và Viện kiểm sát cố tình ghi sai là không có tranh chấp. Gia đình bà T1 đã yêu cầu đo đất nhưng Tòa án không đo và ghi sai là gia đình bà T1 không cho đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bà Vũ Thị T1 và chị Nguyễn Thị Thúy G nguyên yêu cầu kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lào Cai phát biểu ý kiến: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa phúc thẩm. Thủ tục phiên tòa đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Các đương sự thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

Về hướng giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn giảm thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị T3. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 04/2025/DS-ST ngày 30-7-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Lào Cai. Bị đơn được miễn án phí dân sự phúc thẩm; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị T3 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu và chứng cứ có trong hồ sơ, được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ tranh chấp của vụ án: Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất. Đồng thời xác định đúng, đầy đủ những người tham gia tố tụng trong vụ án và thẩm quyền giải quyết vụ án theo quy định của khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 1 Luật số **85/2025/QH15** sửa đổi bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đơn kháng cáo của bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan làm trong thời hạn luật định, đầy đủ về hình thức và nội dung. Nên việc kháng cáo của bị đơn là hợp lệ được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung vụ án:

Các bên đương sự đều có ý kiến thống nhất xác định gia đình ông Trần Lệnh

L, bà Lê Thị T mua lại nhà đất của ông Lê Anh L1, bà Hà Thị S từ năm 1993, khi mua không có sơ đồ khu đất thể hiện các cạnh thửa, vị trí tứ cận giáp ranh và diện tích cụ thể. Nhưng được người làm chứng ông Lê Anh L1 xác nhận nguồn gốc đất hiện nay nguyên đơn đang quản lý sử dụng là do vợ chồng ông Lê Anh L1 và bà Hà Thị S chuyển nhượng lại cho gia đình ông Trần Lệnh L, khi chuyển nhượng hai bên có viết giấy biên nhận với nhau, được Ủy ban nhân dân thị trấn Y xác nhận và được giữ nguyên hiện trạng, đường ranh giới 4 hướng, đông tây nam bắc như lúc ông Lê Anh L1 và bà Hà Thị S mua ban đầu. Theo kết quả thẩm định tại chỗ ngày 29/5/2025, thì các diện tích đất gia đình ông Trần Lệnh L đang quản lý sử dụng theo sơ đồ thẩm định gồm:

- **Thửa số 02:** Diện tích 100,9m²; mục đích sử dụng: đất ở tại đô thị. Nguồn gốc đất ông Trần Lệnh L mua nhà, đất ở của ông Lê Anh L1, tài sản trên đất thửa số 02 là bán mái tôn diện tích 100,9m² của ông L1, bà T.

- **Thửa số 03:** Diện tích 189,8m²; mục đích sử dụng: đất ở tại đô thị. Nguồn gốc đất ông Trần Lệnh L mua nhà, đất ở của ông Lê Anh L1 và quản lý sử dụng từ đó cho đến nay có không tranh chấp; tài sản trên thửa số 03 có các tài sản của ông Trần Lệnh L và bà Lê Thị T, gồm: 01 nhà xây cấp IV mái bằng diện tích 59,5m²; 01 nhà xây cấp IV mái Fibrô diện tích 47,7m²; 01 nhà xây cấp IV mái tôn diện tích 37 m²; 01 bán mái tôn 13,7m²; 01 bán mái tôn 26,3m².

Diện tích đất tranh chấp theo nguyên đơn khởi kiện là **Thửa số 01** trên sơ đồ thẩm định tại chỗ có diện tích 9,5m² hiện bà Vũ Thị T1 đang quản lý, sử dụng, đã được bà Vũ Thị T1 xây tường bao quanh và kè bằng những sọt đất, đá; hiện trạng đã bị sạt lở đất vào thửa đất số 02. Nguyên đơn cho rằng có nguồn gốc nằm trong diện tích đất gia đình nguyên đơn mua của ông Lê Anh L1; bị đơn cho rằng là đất do gia đình bị đơn khai phá từ năm 1985.

[3] Xét quyết định của bản án sơ thẩm:

Việc ông Trần Lệnh L và bà Lê Thị T cho rằng nguồn gốc đất tranh chấp là do ông bà mua lại của ông Lê Anh L1 và bà Hà Thị S, có viết giấy tờ chuyển nhượng, thể hiện vị trí tứ cận, có diện tích chuyển nhượng là 200m² nhưng quá trình giải quyết vụ án, ngoài lời khai của nguyên đơn thì nguyên đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào chứng minh vị trí tứ cận cụ thể của các diện tích đất nhận chuyển nhượng của ông Lê Anh L1 và bà Hà Thị S như thế nào. Trên thực tế diện tích đất tranh chấp này do bà Vũ Thị T1 đang quản lý, sử dụng, đã được bà Vũ Thị T1 xây tường bao quanh. Do nguyên đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh quyền sử dụng hợp pháp đối với diện tích đất tranh chấp nên Tòa án

cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và buộc nguyên đơn phải chịu chi phí tố tụng là đúng quy định của pháp luật.

[4] Xét kháng cáo của bị đơn bà Vũ Thị T1 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T3.

Hội đồng xét xử thấy rằng: Trong vụ án này chỉ có nguyên đơn là người khởi kiện. Diện tích đất tranh chấp 9,5m² hiện bà Vũ Thị T1 đang quản lý, sử dụng, đã được bà Vũ Thị T1 xây tường bao quanh và kè bằng những sọt đất, đá; Diện tích gia đình nguyên đơn đang sử dụng (gồm thửa số 2 và thửa số 3 theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ), trong quá trình giải quyết vụ án bà Vũ Thị T1 có ý kiến cho rằng gia đình nguyên đơn sử dụng dôi dư so với giấy tờ mua bán; đồng thời không nhất trí đo đạc diện tích đất thực tế gia đình bà T1 đang quản lý sử dụng; các bên đều không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên Tòa án chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Việc bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T3 kháng cáo không nhất trí với nhận định của Tòa án cấp sơ thẩm về diện tích đất gia đình nguyên đơn đang sử dụng. Hội đồng xét xử thấy rằng: Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 29-5-2025 (Bút lục từ 79-82) có sự nhất trí của các đương sự và các thành phần tham dự có mặt (chị Nguyễn Thị T3 vắng mặt không có lý do) đã xác định nội dung: *“Bị đơn bà Vũ Thị T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị T2 (con gái bà T1) không nhất trí cho Đ thẩm định đo đạc thẩm định các diện tích đất và tài sản trên đất mà bà Vũ Thị T1 hiện đang quản lý sử dụng (Chỉ đồng ý cho đo phần diện tích đất tranh chấp)”* (BL 80); và nội dung *“Thửa đất số 02 và số 03 nêu trên do ông Trần Lệnh L và bà Lê Thị T quản lý sử dụng ổn định, không có tranh chấp, phù hợp quy hoạch đất ở, đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.”* (BL 81) nên việc Bản án sơ thẩm nhận định là phù hợp với Biên bản xem xét, thẩm định. Mặt khác việc bị đơn bà Vũ Thị T1 cho rằng gia đình ông L còn sử dụng khoảng 100m² trùng vào diện tích gia đình bà được cấp thì không được giải quyết trong vụ án này. Do đó, toàn bộ nội dung kháng cáo của bị đơn và chị Nguyễn Thị T3 là không có căn cứ để chấp nhận. Cần giữ nguyên bản án sơ thẩm tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2025/DS-ST ngày 30-7-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Lào Cai.

[5] Đề nghị của kiểm sát viên tại phiên tòa là phù hợp và có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Bà Vũ Thị T1 là người cao tuổi thuộc đối tượng được miễn án phí; người quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T3 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[7] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị Hội đồng xét xử không xem xét và có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn giảm thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Vũ Thị T1 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị T3, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2025/DS-ST ngày 30-7-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 Lào Cai.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Vũ Thị T1 được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Chị Nguyễn Thị T3 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng đã nộp theo biên lai số 0000597 ngày 08 tháng 8 năm 2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Lào Cai.

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị 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.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự./

Nơi nhận:

- Vụ GDKT II TANDTC;
- TAND cấp cao tại Hà Nội
- VKSND tỉnh Lào Cai;

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

- TAND khu vực 2 - Lào Cai;
- Phòng THADS khu vực 2 - Lào Cai;
- Các đương sự;(7)
- Lưu: Hồ sơ vụ án, HC-TP./.

Phạm Hồng Quân