

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NINH BÌNH

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

Bản án số: /2025/DS-PT

Ngày: 25/11/2025

V/v: Tranh chấp ranh giới,
mốc giới 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 Nguyễn Quốc Trưởng.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Anh Dũng

Ông Nguyễn Tử Lượng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Bích Diệp.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình: Bà Lại Thị Thuý Dương
– Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 25/11/2025, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Ninh Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 78/2025/TLPT-DS ngày 15 tháng 10 năm 2025 về việc “tranh chấp ranh giới, mốc giới quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 03/2025/DS-ST ngày 14 tháng 8 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 6 bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 98/2025/QĐ-PT ngày 13/11/2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Phạm Văn T, sinh năm 1970; địa chỉ: Số nhà A, đường L, tổ A, phường H, thành phố Hà Nội (cũ là số nhà 15/2/28/218, đường L, tổ A, phường V, quận H, thành phố Hà Nội). Có mặt.

2. Bị đơn: Ông Phạm Văn C, sinh năm 1957; địa chỉ: Thôn I Đ, xã B, tỉnh Ninh Bình (cũ là thôn I Đ, xã C, huyện L, tỉnh Hà Nam).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Phạm Thị T1, sinh năm 1955; địa chỉ: Thôn I Đ, xã B, tỉnh Ninh Bình (cũ là thôn I Đ, xã C, huyện L, tỉnh Hà Nam).

Người đại diện theo uỷ quyền cho ông Phạm Văn C và bà Phạm Thị T1 là: Anh Phạm Văn H, sinh năm 1991; địa chỉ: Thôn I Đ, xã B, tỉnh Ninh Bình (cũ là thôn I Đ, xã C, huyện L, tỉnh Hà Nam). Có mặt.

** Người kháng cáo: Bị đơn Phạm Văn C.*

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo Bản án sơ thẩm, đơn khởi kiện, ý kiến của đương sự và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, nội dung vụ án như sau:

- Ông Phạm Văn T là chủ sử dụng đất thừa thừa đất số 28 tờ bản đồ số 23 (nay là thửa đất số 22, tờ bản đồ số 41 đo đạc năm 2012); địa chỉ thôn I Đ, xã C, huyện L, tỉnh Hà Nam (nay là thôn I Đ, xã B, tỉnh Ninh Bình) có diện tích là 863m² đã được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 02/5/2022. Nguồn gốc đất do nhận tặng cho đất thừa kế.

Cụ thể như sau: Vợ chồng cụ Phạm Văn B và cụ Phạm Thị P có 06 người con gồm: Ông Phạm Văn C1 (là liệt sỹ hy sinh năm 1975. không có vợ, con đẻ, con nuôi), ông Phạm Văn C, bà Phạm Thị T2, bà Phạm Thị T3, ông Phạm Văn T4, ông Phạm Văn T.

Theo văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 11/5/2022, các anh chị em của ông T đều tặng phần thừa kế của mình cho ông T. Ngày 02/5/2022 đã được chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L, tỉnh Hà Nam (nay là chi nhánh Văn phòng Đ1) đính chính vào trang 04 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với số phát hành AG 200565 số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00565 cấp ngày 24/10/2006. Diện tích ông T được quyền sử dụng là 863m² (trong đó có 227m² là đất thổ cư và 636m² đất vườn).

- Vợ chồng ông Phạm Văn C và bà Phạm Thị T1 là chủ sử dụng thửa đất số 17(1), tờ bản đồ số 23, diện tích 929m² (trong đó đất ở nông thôn là 268m², đất thổ canh 387m², đất sử dụng riêng là 655m²) địa chỉ thôn I Đ, xã C, huyện L, tỉnh Hà Nam (nay là Thôn I Đ, xã B, tỉnh Ninh Bình). Đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2015. Nguồn gốc đất là do cụ Phạm Văn B và cụ Phạm Thị P (bố mẹ ông C) cho vợ chồng ông C.

Do hai thửa đất tiếp giáp nhau nên ông Phạm Văn T và ông Phạm Văn C là anh em ruột xảy ra tranh chấp mốc giới, ranh giới quyền sử dụng đất liền kề. Chính quyền địa phương hòa giải nhưng không thành.

** Nguyên đơn ông Phạm Văn T có ý kiến như sau:*

Năm 1991 ông T xuất ngũ trở về địa phương sinh sống. Năm 1992, ông T xây dựng gia đình và ở chung với cụ Phạm Văn B trên thửa đất số 28 tờ bản đồ

số 23 (nay là thửa đất số 22, tờ bản đồ số 41 đo đạc năm 2012) của cụ B. Do phần ngõ đi chung giữa thửa đất của cụ B và thửa đất của ông C có nhiều phức tạp nên năm 1993 ông T có san lấp 02 ao, đào tôn vườn và sau khi nhà nước chia lại ruộng đất ông T đã mở ngõ đi riêng. Đến năm 2020 Nhà nước thực hiện dồn điền đổi thửa, ông T được trừ vào phần ruộng ông T được cấp theo quy định 115 vào trong diện tích đất vườn ông T đang sử dụng theo tỉ lệ 01 mét vuông đất ruộng cấy bằng 02 mét vuông đất vườn. Ông T bị trừ 669 m² đất vườn khấu trừ 334 m² đất ruộng.

Năm 2022, ông T được hưởng toàn bộ thửa đất số 28, tờ bản đồ số 23 diện tích là 863m² (trong đó có 227m² là đất thổ cư và 636m² đất vườn) của cụ B và cụ P chết để lại do các anh chị em của ông T đều tặng phần thừa kế của mình cho ông T.

Phía Đông giáp đường đi; phía Tây giáp hộ ông Phạm Văn Đ và hộ bà Phạm Thị T5; phía Nam giáp hộ ông Phạm Văn H1 và ông Phạm Văn T6; Phía Bắc giáp hộ ông Phạm Văn C có hình vòng cung, có đặc điểm bởi 05 vị trí mốc giới.

Quá trình sử dụng thửa đất: Sau khi nhận thừa kế đất đến ngày 01/3/2023 ông T đã phá nhà cũ của ông Tất X năm 1997 và tiến hành xây nhà mới. Ông C là người thi công xây nhà cho ông T, khi giác móng thì ông C và anh H là người giúp ông T. Tuy nhiên ông T không thường xuyên có mặt ở nhà. Vào ngày 28 và 29 tháng 6 năm 2023 ông C đã tự ý thuê máy múc đến chặt toàn bộ cây lưu niên ông Tất T7 từ năm 2007, ông C đã tự ý đổ đất san lấp làm mất mốc giới, ranh giới ông Tất X từ trước liền kề giữa hai thửa đất của nhà ông T và nhà ông C.

Sau đó ông C có đổ đất san lấp, làm chuồng gà và đổ vấu chân cột ý định làm nhà xưởng tại vị trí giáp với hộ ông Đ và đất lòng máng thoát nước của Ủy ban Nhân dân (viết tắt là: UBND) xã quản lý. Diện tích đất mà nhà ông C lấn sang đất của nhà ông T khoảng trên 50m² đất vườn có giá trị khoảng 50.000.000 đồng. Ông T có gặp ông C để trao đổi về mốc giới, ranh giới để ông T xây tường bao thì ông C nói “*Đất của chú thì chú cứ xây*”, nhưng sau đó gia đình ông C đã thay đổi không đồng ý để cho ông T tiếp tục xây dựng tường và đã xảy ra tranh chấp cãi vã giữa nhà ông T và nhà ông C.

Ông T đã làm đơn nhờ chính quyền xã giải quyết tranh chấp mốc giới quyền sử dụng đất. Ngày 12/3/2024, ông T đề nghị cấp có thẩm quyền về xác minh đo mốc giới để có cơ sở xác định hộ ông C đã lấn sang phần đất của ông T được thừa kế. Khi cấp có thẩm quyền về đo thì ông C và vợ, con ông C không cho đo đạc và cố tình giật thước đo của cán bộ thi hành công vụ. Vì vậy, việc đo đạc không thành và buộc phải xác minh bằng trực quan.

Nay ông T yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp mốc giới, ranh giới quyền sử dụng đất giữa gia đình ông và gia đình ông C, buộc ông C phải tháo dỡ toàn bộ các công trình đã xây dựng trái phép trên đất, san gạt trả lại mặt bằng và trả lại cho ông T toàn bộ diện tích đất đã lấn chiếm là khoảng 50m² đất.

*** Bị đơn ông Phạm Văn C và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị T1 (đại diện theo uỷ quyền là anh Phạm Văn H) có ý kiến như sau:**

Ông Phạm Văn C và bà Phạm Thị T1 là người sử dụng thửa đất số 17(1), tờ bản đồ số 23, diện tích 929m² (trong đó đất ở nông thôn là 268m², đất thổ canh 387m², đất sử dụng riêng là 655m²) địa chỉ thôn I Đ, xã C, huyện L, tỉnh Hà Nam (nay là Thôn I Đ, xã B, tỉnh Ninh Bình). Nguồn gốc đất cụ Phạm Văn B khi cụ còn sống có cho ông C và bà T1 vị trí đất liền kề với thửa đất của cụ B sinh sống.

Đầu năm 2023 ông Phạm Văn T về phá nhà của chính ông Tắt xây trên đất của cụ B để xây nhà mới. Và xây nhà 03 gian và 01 gian buồng thờ, diện tích khoảng hơn 100m². Ông T có thuê thợ xây và đã thuê ông C và anh H làm phần mộc (cửa và mái nhà) cho căn nhà của ông T.

Giữa năm 2023 khi đang xây nhà thì ông T đã mức hết mốc giới giữa thửa đất của cụ B với thửa đất của gia đình ông C lên dù gia đình ông C không nhất trí, ông T vẫn cố tình gọi máy xúc đến mức mốc giới lên và viết đơn kiện gia đình ông C đến UBND xã C (nay là UBND xã B) từ đó dẫn đến mâu thuẫn giữa 02 gia đình.

Hiện nay ông T đòi thêm 50m² đất (phần đất phía sau nhà), đất này là đất UB (đây là phần đất gia đình ông C đã lan cạp, cải tạo từ ao chung) và một phần đất của gia đình ông C. Phần đất ông T đòi thêm của gia đình ông C là ao chung giữa gia đình ông C với ông B1, ông Đ và ông T8.

Ngày 10/3/2024 ông T và con trai là Phạm Văn C2 đã đến đập hết chuồng trại của gia đình ông C đang chăn nuôi và nhận đó là phần đất của ông T. Gia đình ông C đã báo chính quyền nhưng chính quyền không đến.

Ông C đã làm đơn kiến nghị với nội dung là việc ông T trình bày các anh chị em của ông T trong đó có cả ông C đã ký vào văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 11/5/2022 cho ông T toàn bộ thửa đất số 28, tờ bản đồ số 23 (nay là thửa đất số 22, tờ bản đồ số 41 đo đạc năm 2012), diện tích 863m², địa chỉ thôn I Đ, xã C, huyện L, tỉnh Hà Nam (nay là Thôn I Đ, xã B, tỉnh Ninh Bình) là di sản của cụ B và cụ P để lại là không đúng sự thật. Ông C cho rằng chữ ký và dấu vân tay của ông C trong văn bản thỏa thuận là giả mạo và ngày 11/5/2022, ông C không có mặt tại Phòng C3 tỉnh Hà Nam (cũ).

Khi ông T xây nhà thì có đào hết mốc giới giữa thửa đất của nhà ông C và thửa đất của cụ B nên hiện không rõ mốc giới, ranh giới giữa hai nhà nên ông T nói nhà ông C lấn chiếm đất của nhà ông T là không có căn cứ. Cụ B cho ông C và bà T1 đất phía sau nhà cho khỏi thóp hậu thửa đất, gia đình ông C đã san lấp nhiều năm mới được như hiện nay, *do đó việc ông Tắt K đòi phần đất này của gia đình ông C là không có căn cứ. Ông C và anh H đề nghị Tòa án bác bỏ yêu cầu khởi kiện của ông T.*

Ý kiến của UBND xã C (nay là xã B) cung cấp như sau:

- Nội dung sự việc: Ông Phạm Văn T đã có đơn gửi Ủy ban nhân dân xã C (nay là xã B) ngày 26/9/2023, nội dung đề nghị về việc gia đình ông Phạm Văn C có hành vi lấn chiếm sang đất của gia đình ông đang sử dụng, chặt phá bưởi, dựng chuồng gà.

Sau khi tiếp nhận được đơn, ngày 30/9/2023 và ngày 13/01/2024 UBND xã đã tổ chức hoà giải, giải quyết song kết quả không thành, UBND xã đã ban hành Thông báo số 02/TB-UBND, ngày 15/01/2024 về việc hoà giải không thành. Sau việc hoà giải, thông báo đến hộ gia đình, ngày 11/3/2024 hộ ông Phạm Văn C lại tiếp tục đổ lóc móng cột để dựng xưởng trên phần đất đang tranh chấp, ngày 12/3/2024 UBND xã thực hiện kiểm tra hiện trạng song kết quả đo đạc không thành do hộ ông Phạm Văn C cản trở dẫn đến không đo đạc được, UBND xã tiến hành xác định vị trí, kích thước các lóc móng cột đã được tạo dựng.

Về quá trình sử dụng đất: Theo Bản đồ địa chính xã C (nay là UBND xã B) lập năm 1999, chỉnh lý năm 2005, hộ gia đình cụ Phạm Văn B (cụ B là bố đẻ của ông Phạm Văn C và ông Phạm Văn T) được công nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 28, tờ bản đồ số 23, diện tích 863m². Trong đó đất ở tại nông thôn (ONT) diện tích 227m², đất vườn hàng năm khác (HNK) diện tích 636m² và được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AG 200265, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận số H 00565 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 24/10/2006. Thửa đất có vị trí phía Bắc giáp ranh thửa đất số 27 diện tích 285m², đất nuôi trồng thủy sản (NTS) do UBND xã quản lý; ***phía Đông giáp đất của hộ ông Phạm Văn C***, thửa đất số 17, tờ bản đồ số 23, diện tích 929m² trong đó hộ ông C được sử dụng riêng 655m², chia ra đất ONT là 268m², đất HNK là 387m². Diện tích đất UBND xã quản lý trong thửa là 274m² đất vườn và giáp với đường đi. Phía Nam thửa đất là đất hộ ông Phạm Hồng T9 thửa 56, tờ bản đồ số 23, diện tích 502m² và hộ ông Phạm Hồng H2 thửa 31, tờ bản đồ số 23, diện tích 358m²; phía Tây giáp đất của hộ bà Phạm Thị T5, thửa 33, tờ bản đồ số 23, diện tích 380m² và đất hộ ông Phạm Văn Đ thửa 30, tờ bản đồ số 23 diện tích 567m².

Về đất nông nghiệp khi dồn đổi ruộng đất năm 2001 thể hiện hộ cụ Phạm Văn B được giao như sau: Đất phần trăm giao: 04 khẩu, mỗi khẩu giao là $70m^2$. Đất 115 giao 04 khẩu, mỗi khẩu giao là $324m^2$. Đất màu giao 04 khẩu, mỗi khẩu giao là $140m^2$. Các khẩu giao ruộng ở trên được xác định gồm: 01 khẩu % cho người thờ cúng liệt sỹ; khẩu phần trăm, khẩu 115 của cụ Phạm Văn B, ông Phạm Văn T, bà Trần Thị M (vợ của ông T) và 01 khẩu 115 của anh Phạm Văn C2 con ông T, bà M. Tổng tiêu chuẩn được giao là $2136m^2$. Hồ sơ đo đạc năm 2012 vị trí thửa đất trên thể hiện là thửa đất số 22, tờ bản đồ số 41, diện tích $896m^2$, trong đó đất ONT là $227m^2$, đất trồng cây hàng năm khác (BHK) là $669m^2$, *tăng $33m^2$, diện tích tăng này được xác định là do vượt lập ra đất ao UBND xã quản lý ở phía bắc thửa đất.* Đối với diện tích tăng này, gắn với dồn đổi ruộng đất đã thực hiện dẫn trừ tiếp vào tiêu chuẩn của hộ cụ B.

Đối với hộ ông Phạm Văn C, khi đo đạc lại vị trí thửa đất số 17(1), tờ bản đồ số 23 trước đây của hộ ông C thể hiện thành 02 thửa như sau: Tại thửa số 18, tờ bản đồ số 41, diện tích $489m^2$ trong đó đất ở (ONT) là $268m^2$, đất trồng cây hàng năm khác (BHK) là $221m^2$; thửa số 190, tờ bản đồ số 41, diện tích $454m^2$ loại đất BHK. Cả hai thửa này về cơ bản là diện tích đất của thửa đất cũ trước đây, có sự chia tách như vậy là do khi đo đạc xác định rãnh tiêu nước ở giữa 02 thửa và cho đổi đất UBND xã khi dồn đổi ruộng đất.

Qua kiểm tra xem xét thì thấy tổng diện tích 2 thửa hộ ông C đang sử dụng là $943m^2$ so với tổng diện tích thửa trước đây là $929m^2$ *thì tăng $14m^2$. Chưa kể diện tích rãnh nước là $28m^2$.* Từ số liệu diện tích bản đồ địa chính xã C lập năm 1999, chỉnh lý năm 2005 và bản đồ đo đạc hiện trạng năm 2012 và việc đối khớp với hình thể thửa đất *thì thấy hộ ông C sử dụng đất thừa diện tích là $14m^2$.* Hộ cụ B sử dụng ***thừa diện tích là $33m^2$*** , phần thừa diện tích đất của hộ cụ B sử dụng thừa phần nhiều là do vượt lấn ra đất ao ở phía Bắc do UBND xã quản lý trước đây.

Về việc thực hiện phân chia di sản thừa kế: Sau khi cụ B chết, gia đình đã làm thủ tục phân chia di sản thừa kế đối với diện tích đất tại thửa đất số 28, tờ bản đồ số 23 (nay là thửa đất số 22, tờ bản đồ số 41 đo đạc năm 2012), diện tích $863m^2$ (trong đó đất ONT diện tích $227m^2$, đất HNK diện tích $636m^2$) để chuyển quyền sang cho ông Phạm Văn T được thừa kế sử dụng và đã được Chi Nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L (nay là Chi Nhánh Văn phòng Đ1) xác nhận điều chỉnh vào trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 200265, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số H 00565. Từ sau khi gia đình làm thủ tục đến khi ông T có đơn về việc hộ gia đình ông C lấn đất, UBND xã C (nay là UBND xã B) không tiếp nhận đơn thư, khiếu nại tố cáo gì về đất đai, về thừa kế, về mốc giới sử dụng đất.

Về quan điểm, ý kiến của UBND xã: Theo đơn đề nghị của ông Phạm Văn T, UBND xã C đã thực hiện việc kiểm tra, xem xét, *bước đầu thì thấy việc hộ ông Phạm Văn C đã sử dụng lấn sang phần đất đã được cấp giấy chứng nhận cho hộ cụ B trước đây mà hiện nay ông T được thừa kế và cả phần đất tăng thêm do hộ cụ B lấn cạp ra đất ao ở phía Bắc là có cơ sở.*

UBND xã đã thực hiện hoà giải, giải quyết song kết quả không thành do đó đề nghị Toà án sớm xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật để tránh gây thêm việc mất an ninh trật tự, mất đoàn kết tại địa phương.

Tại biên bản định giá tài sản ngày 16/8/2024 và ngày 31/10/2024 của hội đồng định giá xác định như sau:

- Đất ở (ONT) trị giá: 385.000 đồng/m²
- Đất vườn, đất ruộng, ao trị giá: 237.000 đồng.
- 01 lốc cột bê tông có kích thước 60cm x 60cm sâu khoảng 50cm trị giá: 549.000 đồng.
- 01 chuồng gà có 04 cột bê tông kích thước 12cm x 12cm, dài khoảng 2,2m, có gác tre và gỗ làm chuồng gà trị giá: 414.000 đồng.

Toà án đã tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải nhưng các đương sự không thống nhất được với nhau về việc giải quyết vụ án.

* Tại bản án dân sự sơ thẩm số 03/2025/DS-ST ngày 14 tháng 8 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 6 đã quyết định:

Căn cứ Điều 26; Điều 35; Điều 39; Điều 144, Điều 147, Điều Điều 227, Điều 266, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 175 và khoản 1 Điều 176 Bộ luật Dân sự; Điều 166, Điều 167, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Luật phí và lệ phí năm 2015; 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, lệ phí Tòa án:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn T

1.1. Buộc ông Phạm Văn C phải trả lại một phần diện tích đất đã lấn chiếm sang phần đất của ông Phạm Văn T được thừa kế (thửa đất số 28, tờ bản đồ số 23 (nay là thửa đất số 22, tờ bản đồ số 41 đo đạc năm 2012) là: 03m² đất. Tứ cận diện tích đất như sau (có trích lục bản đồ đo đạc hiện trạng thửa đất kèm theo):

- Cạnh Nam, lấy điểm đầu là vị trí số 16 làm chuẩn, là điểm nối từ vị trí số 16 đến vị trí số 15 và vị trí số 25, diện tích 01m²;

- Cạnh Bắc, lấy điểm đầu là vị trí số 13 làm chuẩn, là điểm nối từ vị trí số 13 đến vị trí số 11 và vị trí số 12, diện tích 02m²;

1.2. Buộc ông Phạm Văn C phải tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản mà ông C đã làm, xây dựng trên diện tích đất của ông T được thừa kế tại thửa đất số 28, tờ bản đồ số 23 (nay là thửa đất số 22, tờ bản đồ số 41 đo đạc năm 2012), địa chỉ thôn I Đ, xã C, huyện L, tỉnh Hà Nam (nay là Thôn I Đ, xã B, tỉnh Ninh Bình) gồm: 01 (một) lốc cột bê tông có kích thước 60cm x 60cm sâu khoảng 50cm; 01 (một) chuồng gà có 04 cột bê tông kích thước 12cm x 12cm, dài khoảng 2,2m, có gác tre và gỗ làm chuồng gà để trả lại mặt bằng cho ông T.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Phạm Văn C phải chịu toàn bộ án phí sơ thẩm là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

Trả lại ông Phạm Văn T số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai số 0000836 ngày 13/3/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lý Nhân.

Ngoài ra bản án còn tuyên quyền kháng cáo cho các bên đương sự và quyền yêu cầu thi hành án.

* Ngày 03/9/2025 ông Phạm Văn C có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 03/2025/DS-ST ngày 14 tháng 8 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 6. Vì: Quá trình tố tụng tại phiên toà, phía Bị đơn đề nghị Toà án cấp sơ thẩm xem xét yêu cầu phản tố của Bị đơn với Nguyên đơn về yêu cầu tuyên bố hợp đồng công chứng văn bản thoả thuận phân chia di sản thừa kế ngày 11/5/2022, do Văn phòng công chứng tỉnh H (nay là phòng C3 Ninh Bình) xác lập là vô hiệu. Ông C cho rằng ông không được ký, lăn tay, điểm chỉ trong văn bản thoả thuận. Thời điểm công chứng ông C không có mặt tại Văn phòng công chứng.

Vì vậy, Ông Phạm Văn C yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm huỷ bản án sơ thẩm số 03/2025/DS-ST ngày 14 tháng 8 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 6- Ninh Bình.

*** Tại phiên toà phúc thẩm:**

- Người kháng cáo: Người đại diện theo quyền ông Phạm Văn C vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Cho rằng mốc giới bị đào lên do đó không xác định mốc giới trên thực địa; văn bản thoả thuận phân chia di sản thừa kế ngày 11/5/2022, do Văn phòng công chứng tỉnh H (nay là phòng C3 Ninh Bình) xác lập là vô hiệu. Và thừa nhận không có tài liệu chứng minh về tranh chấp mốc giới, đề nghị xác định mốc giới giữa 02 thửa đất theo hồ sơ địa chính, tài liệu cơ quan quản lý nhà nước về đất đai.

- Nguyên đơn ông Phạm Văn T có ý kiến như sau: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Văn C. Nhất trí như bản án sơ thẩm.

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình có ý kiến như sau:

Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Phạm Văn C trong thời hạn luật định. Vụ án thuộc thẩm quyền xét xử của cấp phúc thẩm theo quy định tại Điều 293 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng, đầy đủ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung kháng cáo: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015: Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của ông Phạm Văn C. Và giữ nguyên Bản án Dân sự sơ thẩm số 03/2025/DS-ST ngày 14 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6 - Ninh Bình).

Án phí phúc thẩm: Miễn án phí cho ông Phạm Văn C.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình, Hội đồng xét xử nhận định :

[1] *Về tố tụng:* Đơn kháng cáo ngày 03/9/2025 của ông Phạm Văn C đối với bản án dân sự sơ thẩm số 03/2025/DS-ST ngày 14/8/2025 của Tòa án khu vực 6 do vào ngày nghỉ lễ Quốc Khánh là hợp lệ trong thời hạn luật định nên được Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét, giải quyết kháng cáo theo trình tự phúc thẩm.

[2] *Xét nội dung kháng cáo:*

Về nguồn gốc đất: Thửa số 28, tờ bản đồ số 23 có diện tích 863m² có địa chỉ tại thôn I Đ, xã C, huyện L, tỉnh Hà Nam (nay là thôn I Đ, xã B, tỉnh Ninh Bình). Trong đó: Đất ở nông thôn có diện tích 227m², đất vườn hàng năm diện tích 636m² và được cấp Giấy chứng nhận QSD đất số AG 200265 do UBND huyện L cấp ngày 24/10/2006, người sử dụng đất hộ: ông Phạm Văn B. Hồ sơ đo đạc năm 2012 vị trí thửa đất trên thể hiện là thửa đất số 22, tờ bản đồ số 41, diện tích 896m², trong đó đất ở (ONT) là 227m², đất trồng cây hàng năm khác (BHK) là 669m², tăng 33m² là do vượt lập ra đất ao UBND xã quản lý ở phía bắc thửa đất và trừ vào tiêu chuẩn của hộ cụ Phạm Văn B.

Sau khi cụ Phạm Văn B và cụ Phạm Thị P chết các anh em trong gia đình gồm: Ông Phạm Văn C, bà Phạm Thị T2, bà Phạm Thị T3, ông Phạm Văn T4 và

ông Phạm Văn T đã ký vào văn bản thoả thuận phân chia di sản thừa kế của cụ B và cụ P cho ông Phạm Văn T (đã được công chứng, chứng thực ngày 11/5/2022). Ngày 04/7/2022 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L (nay là Chi nhánh văn phòng Đ1) đính chính tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 200565, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số H00565 “*Để thừa kế cho ông Phạm Văn T*”.

Như vậy, ông Phạm Văn T là người sử dụng thửa đất số 28, tờ bản đồ số 23 (nay là thửa đất số 22, tờ bản đồ số 41 đo đạc năm 2012), được pháp luật bảo vệ.

Thửa đất số 18, tờ bản đồ số 41, diện tích 489m² (trong đó đất ở nông thôn là 268m², đất trồng cây hàng năm khác là 221m²) địa chỉ thôn I Đ, xã C, huyện L, tỉnh Hà Nam (nay là Thôn I Đ, xã B, tỉnh Ninh Bình) đã được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh H (nay là Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh N) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 687487 ngày 11/5/2015 mang tên hộ ông Phạm Văn C và bà Phạm Thị T1.

Xét kháng cáo về tranh chấp mốc giới, ranh giới quyền sử dụng đất:

Thửa số 28, tờ bản đồ số 23 của hộ ông T và thửa đất số 18, tờ bản đồ số 41 của hộ ông C, hai thửa tiếp giáp liền kề nhau xảy ra tranh chấp về mốc giới, ranh giới quyền sử dụng đất.

Khi giải quyết vụ án, ngày 16/8/2024 Toà án cấp sơ thẩm đã phối hợp với UBND xã C (cũ), các cơ quan chuyên môn của huyện L (cũ) và Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh H - Chi nhánh huyện L (nay là Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh N - Chi nhánh T10) tiến hành tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và đo đạc đối với hai thửa đất trên. Tuy nhiên, phía bên gia đình nhà ông Phạm Văn C gồm có vợ ông C là bà Phạm Thị T1 và con trai ông C là anh Phạm Văn H đã cản trở, không cho đo đạc đối với 02 thửa đất trên.

Ngày 31/10/2024, Tòa án cấp sơ thẩm đã phối hợp với UBND xã C (cũ), các cơ quan chuyên môn của huyện L (cũ) và Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh H - Chi nhánh huyện L (nay là Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh N - Chi nhánh T10) tiến hành đo đạc lại đối với 02 thửa đất số 18, tờ bản đồ số 41 và thửa đất số 28, tờ bản đồ số 23 (nay là thửa đất số 22, tờ bản đồ số 41 đo đạc năm 2012). Nhưng bà Phạm Thị T1 (là vợ ông Phạm Văn C) và con trai ông C là anh Phạm Văn H không hợp tác nên chỉ tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và đo đạc đối với thửa đất số 28, tờ bản đồ số 23 (nay là thửa đất số 22, tờ bản đồ số 41 đo đạc năm 2012) của ông T.

Căn cứ vào kết quả xác định hiện trạng sử dụng đất ngày 13/5/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh H - Chi nhánh huyện L (nay là Chi nhánh văn

phòng Đ1) đã xác định hiện trạng sử dụng đất của nhà ông C và ông T cụ thể như sau:

- Tại vị trí số 11-12-13, ông Phạm Văn C đã lấn sang đất nhà ông T diện tích 02m² đất.

- Tại vị trí 15-16-25, ông Phạm Văn C đã lấn sang đất nhà ông T diện tích 01m² đất.

Trên cơ sở kết quả đo đạc và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, Toà án cấp sơ thẩm đã chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn T, buộc ông Phạm Văn C phải trả lại một phần diện tích đất đã lấn chiếm sang phần đất của ông T là 03m² đất (theo sơ đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất) là có căn cứ cần chấp nhận.

Và Toà án cấp sơ thẩm đã xác định: Ông Phạm Văn C đã làm 01 (một) lốc cột bê tông có kích thước 60cm x 60cm sâu khoảng 50cm; 01 (một) chuồng gà có 04 cột bê tông kích thước 12cm x 12cm, dài khoảng 2,2m, có gác tre, gỗ làm chuồng gà và có lấn sang đất của ông T được thừa kế (thửa đất số 28, tờ bản đồ số 23 (nay là thửa đất số 22, tờ bản đồ số 41 đo đạc năm 2012), không được sự đồng ý của ông T là trái pháp luật. Do đó, buộc ông Phạm Văn C phải tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản gồm: 01 (một) lốc cột bê tông có kích thước 60cm x 60cm sâu khoảng 50cm; 01 (một) chuồng gà có 04 cột bê tông kích thước 12cm x 12cm, dài khoảng 2,2cm, có gác tre và gỗ làm chuồng gà để trả lại mặt bằng diện tích đất lấn chiếm cho ông T là có căn cứ.

- Ông Phạm Văn C kháng cáo cho rằng: Toà án cấp sơ thẩm không xem xét yêu cầu phản tố của Bị đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng công chứng văn bản thoả thuận phân chia di sản thừa kế ngày 11/5/2022, do Văn phòng công chứng tỉnh H (nay là phòng C3 Ninh Bình) xác lập là vô hiệu. Vì vậy, yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm huỷ bản án sơ thẩm số 03/2025/DS-ST ngày 14 tháng 8 năm 2025 của Toà án cấp sơ thẩm.

Yêu cầu này của ông Phạm Văn C là quan hệ pháp luật khác, quá trình tố tụng gia đình bị đơn cản trở hoạt động tố tụng, Toà án cấp sơ thẩm chỉ giải quyết tranh chấp mốc giới hai thửa đất để xác định mốc giới, ranh giới quyền sử dụng đất, không xem xét yêu cầu yêu cầu hủy hợp đồng công chứng văn bản thoả thuận phân chia di sản thừa kế ngày 11/5/2022 vô hiệu là có căn cứ.

Từ những phân tích nêu trên, cấp phúc thẩm không toàn bộ yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Văn C. Và giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2025/DS-ST ngày 14 tháng 8 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 6 – tỉnh Ninh Bình.

[3] Án phí dân sự phúc thẩm: Do ông Phạm Văn C là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự; 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.

- Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của ông Phạm Văn C. Và giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2025/DS-ST ngày 14 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6 – tỉnh Ninh Bình.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phạm Văn C không phải nộp.

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 6;
- Cục THADS tỉnh Ninh Bình
- Lưu hồ sơ, VP, tòa DS.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Nguyễn Quốc Trưởng