

Bản án số: 295/2025/DS-PT
Ngày 25 tháng 12 năm 2025
V/v “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH P**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Quang Vũ
Các Thẩm phán: Bà Điều Thị Bích L
Ông Phạm Tuấn Anh

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Hồng Đăng – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh P.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh P tham gia phiên tòa: Bà Hoàng Thị Tuyết – Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh P xét xử phúc thẩm C khai vụ án dân sự thụ lý số: 197/2025/TLDS-PT ngày 05 tháng 11 năm 2025 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 23/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - P bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 272/2025/QĐXXPT-DS ngày 12/12/2025 giữa:

1. **Nguyên đơn:** Ông Phạm Văn T, sinh năm 1945 (Có mặt).

Nơi cư trú: Khu 5, xã S cũ nay là xã T, tỉnh P

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông T: Ông Lã Thành C – Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm Trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh P (Có mặt).

2. **Bị đơn:** Bà Lương Thị H, sinh năm 1952 (Vắng mặt).

Nơi cư trú: Khu 5, xã S cũ nay là xã T, tỉnh P

3. **Người có quyền lợi và nghĩa vụ L quan:**

3.1 Ông Phạm Đức C, sinh năm 1951 (Vắng mặt).

Nơi cư trú: Khu 5, xã S cũ nay là xã T, tỉnh P

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người có quyền lợi và nghĩa vụ L quan ông C: Ông Bùi Đức D - Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh P (Có mặt).

3.2 Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1943 (Có mặt).

Nơi cư trú: Khu 5, xã S cũ nay là xã T, tỉnh P

3.3 Ủy ban nhân dân xã T, tỉnh P.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Minh T – Chủ tịch UBND xã T.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Văn T – Phó trưởng phòng kinh tế - UBND xã T (Vắng mặt).

4. Người làm chứng:

4.1 Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1960 (Vắng mặt).

Nơi cư trú: Khu 5, xã S cũ nay là xã T, tỉnh P

4.2 Ông Lê Hồng C là trưởng khu 5, S cũ, xã T, tỉnh P (Vắng mặt).

4.3. Ông Nguyễn Ngọc T là địa chính S cũ (đã nghỉ hưu), xã T, tỉnh P (Vắng mặt).

5. **Kháng cáo:** Nguyên đơn là ông Phạm Văn T kháng cáo.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn kiện, bản tự khai, biên bản lấy lời khai quá trình làm việc tại Toà án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Phạm Văn Thiệp trình bày:

Năm 1991 UBND xã S cấp bán đất thổ cư ở khu vực M thuộc khu đất khu 5 quy định mỗi suất đất mặt đường là 15m mặt đường chiều dài sâu 24m bằng 360 m² nhưng thực tế khoảng đất đó có chiều sâu là 28m cắt 24m còn 4 m bán tiếp cho tôi là 83.000đ có hóa đơn do phó chủ tịch Đinh Xuân D ký thực tế đất hiện nay của tôi là 13m mặt đường đất của bà Lương Thị H 17m mặt đường tôi bị lấn chiếm 2m mặt đường bằng 48 m² cộng đuôi thừa 2m x 4 = 8 m² tổng cộng là 56 m² diện tích thực tế của tôi là 312 m² diện tích của bà H là 408 m² theo quyết định mua đất, biên bản giao đất số 24 ngày 06/12/1991 của UBND huyện Tam Thanh về việc giao đất thổ cư cho ông ngày 20/3/1992 UBND xã S giao đất cho ông trong thực tế đất của ông không đủ nên ông đề nghị Tòa án giải quyết yêu cầu bà H pH trả cho ông là 2m chiều rộng mặt đường, chiều sâu là 28m bằng 56m² mà bà H lấn chiếm của ông. Diện tích thực tế của ông là 339,4m² ông còn thiếu. Diện tích của bà Lương Thị H là 463,2m² thừa nhiều diện tích.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Hoàn toàn nhất trí với lời trình bày của nguyên đơn và không có ý kiến gì bổ sung.

Bà Lương Thị H là bị đơn, tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai quá trình làm việc tại Tòa án bà H trình bày:

Năm 1982 xã S bán đất giãn dân khu mở giang cho các hộ có yêu cầu gồm dọc đường từ cổng Lỗ Vảo đến Ao Mả và từ ngã 4 đi nhà thờ Sơn Vy tất cả bao nhiêu hộ bà không rõ khu bà mua là lô dưới đường từ ngã 4 đi Lỗ Vảo gồm các hộ ông C, bà K, ông T, bà Cự, bà H. Hội đồng chính quyền chia đất gồm: Địa chính xã ông Nguyễn Văn T (Phù Lao), ông Bùi Xuân T (Sơn Vy -đã chết) ông Trần Văn C (Sơn Vy đã chết) đến năm 1997 UBND xã S thu hồi do hai hộ quá rộng không đúng 360m² là hộ bà Cự và ông T, còn các hộ khác nếu hơn

360m² một ít thì pH mua thêm phần hơn 360m² chủ yếu là bà Cự và ông T dư tới 2 hộ. Bà Cự đã mua thêm 1 xuất nữa rồi bà dùng vài năm bán lại cho ông Hoàng Văn Lực hiện đang sử dụng còn ông T không mua thêm mà chỉ dùng đủ 360m². Mảnh đất nhà bà mua đã dựng nhà tạm để làm trang trại vì lúc ấy chồng bà đi Iran về chờ việc. Nên xã không dồn đi nơi khác được, phần đất thừa thì bà nộp tiền cho xã mới để cho gia đình bà sử dụng từ đó đến nay. UBND xã đo và giao đất gồm có các ông Đinh Xuân D – Phó Chủ tịch, ông Đào Hồng L – Trưởng C an xã, ông Nguyễn C Thắng Phó C an xã, C an viên ông B (Thủy Trạm), ông Đức (Sơn Vy), ông Nguyễn Văn T địa chính xã. Sau khi giao đất xong các hộ sử dụng cho đến nay không có ai thắc mắc hoặc có đơn từ với UBND xã. Các hộ đã xây nhà hoặc xây tường bao khuôn viên của mình. Riêng ông T vẫn để nguyên, năm 2025 ông T viết đơn lên UBND xã nhờ chia thêm 2m đất của bà với lý do ông đo nhà bà 17m mặt đường, nhà ông 13m để nhà bà và nhà ông bằng nhau là 15m. Quá trình sử dụng đất trong suốt thời gian 43 năm (1982 – 2025) gia đình bà không hề nhận được đơn tranh chấp đất đai của các hộ đất gần kề cách đây 9 -10 năm, Giỗ ông nội chồng bà ở nhà ông Giao con ông bác ruột sáng sớm ông T lên nhà bà, chồng bà tưởng ông lên rủ đi ăn giỗ. Ngồi một lúc ông bảo chồng bà, ông nói với chồng bà về mảnh đất Mỏ Giang ông đo của nhà bà là 17m của nhà ông 13m thiếu 2m. Ông bảo chồng bà để cho bằng mỗi người 15m. Ông nói xong chồng bà hỏi thế xã cắm đất cho bác đủ hay thiếu? ông T trả lời đủ. Chồng bà nói đất chúng tôi pH mua thừa đâu chúng tôi mua chứ ủy ban người ta đo ai người ta để yên. Nếu nộp tiền thiếu một đồng cũng không được. Cách đây 5- 6 năm thấy cỏ mọc những nơi giáp ranh gia đình bà xây tường bao có xuống báo ông T. Ông T ra chỗ thợ xây nói to rằng nếu các anh xây tôi đập bỏ. Chồng bà bảo thợ xây cứ xây còn nếu ông T đập có chính quyền, các chỗ giáp ranh bà có đánh dấu rồi, tổ thợ người Sơn Vy gồm anh Đảng, anh Trì, anh Thúy Gia, anh Phương Thường và em rể anh Đảng ở Cự Đồng. Tổ thợ đào móng phía giáp bà L Phúc thì tổ thợ đào thấy rằng bừa chôn sâu dưới đất bà cùng đoàn thợ gọi ông T và bà L Phúc chứng kiến, thấy vậy ông T mới không nói gì và đi về, chồng bà còn lại ông T về tận nhà. Mãi đến đầu năm 2025 bà nhận được giấy mời UBND xã cả chồng bà ra xã để làm rõ đất đai ông T có đơn kiện. UBND xã đã hòa giải 2 lần nhưng không thành nay ông T khởi kiện bà pH trả cho ông chiều rộng 2m mặt đường và chiều sâu 28m tổng là 56m² đất thì bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T.

Bà Nguyễn Thị L là người có quyền lợi và nghĩa vụ L quan trình bày: Bà cũng đồng ý như trình bày của ông Phạm Văn T, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Phạm Văn T và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Ông Phạm Đức C là người có quyền lợi và nghĩa vụ L quan trình bày:

Ông cũng đồng ý như trình bày của bà Lương Thị H và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Phạm Đức C là người có quyền lợi và nghĩa vụ L quan ông Bùi Đức D trình bày: Ông cũng đồng ý như lời trình bày của ông C và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Người làm chứng bà Nguyễn Thị L trình bày: Bà và ông T, bà H không có anh em gì, bà là hộ giáp ranh đất giữa hai nhà ông bà T H ở phía sau. Đất nhà bà có từ năm 1997 và chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ranh giới đất giữa nhà bà với ông T, bà H có từ rất lâu rồi và không có thay đổi gì vẫn như hiện nay. Bà thấy rằng khi bà H xây bờ rào gần 10 năm lúc đó ông T cũng có mặt và không có ý kiến gì.

Người làm chứng ông Lê Hồng C là trưởng khu 5 xã S cũ nay là khu 5 xã T trình bày: Ông là trưởng khu từ năm 1987 cho đến nay đã hơn 38 năm L tục làm trưởng khu nhà ông T và bà H là quan hệ hàng xóm. Các hộ dân được cắt đất là 360m² chiều rộng khoảng 10m chiều sâu tùy vào diện tích đất là 360m². Khi giao đất tôi có chứng kiến việc giao đất và ranh giới đất giữa hai gia đình từ khi giao cho đến hiện tại vẫn như vậy không có thay đổi gì. Tôi được biết từ lâu rồi ông T không mua thêm đất mà vẫn sử dụng khi được cấp 360m² còn nhà bà H có mua thêm đất của UBND xã S cũ lúc đó ông Thìn làm địa chính cũng biết việc nhà bà H mua thêm đất. Lúc giao đất không có cây cối làm ranh giới mà các gia đình tự đánh dấu phần đất của mình. Sau này mới có cây thanh táo làm ranh giới. Quá trình sử dụng thì hai gia đình ông T và bà H không xảy ra tranh chấp gì. Ông được Tòa án cho xem phiếu thu tiền mua thêm đất của ông T thì ông không rõ phiếu thu này mà ông biết ông D – Phó Chủ tịch ký phiếu thu nhưng hiện nay nếu Tòa án có báo ông D đến làm việc thì cũng khó vì hiện nay ông D đã già và ảnh hưởng tai biến nên trí nhớ sẽ không chuẩn và không làm việc được. Đối với phiếu thu này thì tôi cũng không biết ông T mua đất này ở vị trí nào, của thửa đất nào vì ông T cũng có một số miếng đất ở khu vực này nên tôi không biết và không xác định được phiếu thu này. Tôi chỉ thấy hai bên gia đình ranh giới ổn định từ rất lâu và không có thay đổi gì và cũng không thấy ông T kiện bà H đòi đất mặt đường thiếu. Nay được Tòa án báo gọi làm việc tôi mới biết ông T kiện đòi đất thiếu là do gia đình bà H lấn chiếm của ông T. Quan điểm của ông khi hai bên khởi kiện tại Tòa án cụ thể ông T đòi bà H pH trả 2m mặt đường, chiều sâu 28m bằng 56 m² thì ông được biết năm 2013 có bản đồ địa chính đo đạc của UBND xã S cũ đã đo đạc lại các hộ dân ở khu ông quản lý không thấy ai có phản hồi hay thiếu đất kể cả ông T và bà H. Theo ông thì ông đã làm trưởng khu gần 40 năm L tục thì việc kiện tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông T và bà H tại Tòa án thì ông đề nghị hai hộ pH có giấy tờ cung cấp cho

Tòa án còn nếu không có giấy tờ cung cấp cho Tòa án thì quan điểm của ông là không có căn cứ vì hai gia đình ông T và bà H còn là anh em ruột (ông T là anh trai chồng của bà H). Hai gia đình hiện nay thì ranh giới đất cũng đã rõ ràng, không ai tranh chấp các hộ liên kề cũng ổn định không thay đổi gì.

Người làm chứng ông Nguyễn Ngọc T nguyên là địa chính xã S cũ nay đã nghỉ hưu trình bày: Khi ông làm địa chính thì ông có ra thực địa giao đất cho nhà ông T, khi giao đất trong biên bản thể hiện 360m² trong biên bản không thể hiện phía đông, phía tây, phía nam, phía bắc giáp ai mà thời đó chia đất các hộ tự bảo nhau phân chia ranh giới cụ thể nhận đất và đánh dấu đất của ai vào của nhà đó bằng các cây cối linh tinh cụ thể thời đó là các cây thanh táo, cho đến bây giờ các hộ vẫn vậy không có ai tranh chấp gì nhau cả về ranh giới lẫn diện tích, thời đó giao chỉ có thước dây đo đất nó sẽ không chính xác được như bây giờ có máy móc hiện đại. Việc ông T có mua đất theo phiếu thu là 83.000đ (Tám mươi ba nghìn đồng) lý do nộp: Mua đất màu khu cây da mỏ giang thì ông cũng không nhớ được vì đã lâu quá rồi không biết được ông T có mua vào đất gì và cũng không nhớ được ông T có mua thêm đất của UBND xã không. Còn gia đình nhà bà Lương Thị H cũng được giao thời điểm đó 360m² như nhà ông T và ông nhớ là nhà bà H có mua thêm đất ở UBND xã. Việc này ông cũng đã hỏi một số những người còn sống, một số người đã chết, còn một số người già lẫn lộn đều biết việc nhà bà H mua thêm đất của UBND xã, lúc đó ông làm địa chính ông biết bà H mua thêm nhưng ông cũng không nhớ mua thêm bao nhiêu diện tích đất vì thời gian đã quá lâu, gia đình ông T và bà H còn là anh em (ông T là anh trai chồng của bà H). Ông cho rằng bây giờ chỉ căn cứ thực tế hiện nay hai nhà đang tồn tại ranh giới từ trước, nhà ông T không kiện cáo gì nhà bà H nữa để giữ tình anh em.

Qua xác minh tại nhà: Bà Nguyễn Thị D, ông Hoàng Trung L, sinh năm 1955 và ông Phạm Văn Đ, sinh năm 1969 ở khu 5 xã S cũ nay là xã T cung cấp như sau:

Bà Nguyễn Thị D cung cấp: Gia đình tôi có thửa đất giáp thửa đất số 356, tờ bản đồ số 38 ở khu 5, S cũ, xã T, tỉnh P. Đất tôi mua của ông C trưởng khu từ năm 2003, khi tôi mua ranh giới giữa nhà tôi và nhà ông T đã hình thành từ lâu và hiện trạng giống như bây giờ, hai bên đã thống nhất ranh giới giữa hai gia đình có 1 viên gạch ba vạnh chôn ở dưới trên có trồng cây xi hiện nay cây xi vẫn còn thẳng theo đường từ trên xuống có 2 cây xi đây là ranh giới của hai gia đình. Ranh giới này đã ổn định từ trước đến nay không có tranh chấp gì. Thửa đất giáp đất nhà tôi là của ông Phạm Văn T và bà Nguyễn Thị L, hai gia đình chúng tôi có ranh giới rõ ràng không có tranh chấp gì.

Ông Hoàng Trung Lực cung cấp: Gia đình tôi có thửa đất được Nhà nước cấp giáp với thửa đất số 357, tờ bản đồ số 38 của gia đình ông bà Lương Thị H

và Phạm Đức C. Ranh giới giữa hai thửa đất từ trước đến nay là 1 đường thẳng rõ ràng đến khoảng năm 2000 gia đình tôi xây 1 tường rào làm ranh giới, khi xây tường rào hai gia đình có thống nhất và chỉ ranh giới để xây, ranh giới này từ trước đến nay vẫn như vậy không có thay đổi gì.

Đối với ranh giới giữa nhà ông T và nhà bà H thì hiện nay đã xây 1 tường rào bằng gạch, tường rào này xây đúng ranh giới từ trước đã có, ranh giới này trước đây là cây thanh táo và những cây linh tinh nhưng vẫn đúng ranh giới từ trước đã có không có thay đổi gì. Ranh giới cây thanh táo tồn tại từ những năm 1992 đến nay.

Ông Phạm Văn Đảng cung cấp: Khoảng những năm 2010 tôi có được bà Lương Thị H thuê xây tường rào giáp đất nhà ông Phạm Văn T tại thời điểm xây có ranh giới là cây trồng linh tinh làm rào và ở dưới đào lên có rãnh bừa làm ranh giới khi xây ông T cũng có mặt ở đó và ông T không có ý kiến gì vấn đề tôi xây bình thường. Đến khi tôi xây xong ông T cũng không nói gì, không có ý kiến gì.

Qua xác minh tại UBND xã T, tỉnh P được ông Bùi Minh Sáng là địa chính xã S cũ cung cấp như sau:

1. Bản đồ địa chính đo đạc năm 2013 đối với diện tích đất của:

Ông Phạm Văn T: Thửa đất 356, tờ bản đồ địa chính số 38 (xã S cũ) nay là tờ bản đồ địa chính số 97 (xã T) diện tích thể hiện theo bản đồ địa chính: 339,8m². Địa chỉ thửa đất: Khu 5 (S cũ), xã T, tỉnh P.

Bà Lương Thị H: Thửa đất 357, tờ bản đồ địa chính số 38 (xã S cũ) nay là tờ bản đồ địa chính số 97 (xã T) diện tích thể hiện theo bản đồ địa chính: 463,2m². Địa chỉ thửa đất: Khu 5 (S cũ), xã T, tỉnh P.

2. Bản đồ 299 sổ mục kê đất đai: Hồ sơ lưu trữ tại phòng kinh tế xã T không có tờ bản đồ 299 đo đạc năm 1986 tại khu vực có thửa đất nêu trên; sổ mục kê đất đai không có liệt kê các thửa đất tại khu vực thửa đất nêu trên.

Phòng kinh tế xã T không được nhận bàn giao, không có hồ sơ, sổ sách, biên bản giao đất, sơ đồ các vị trí thửa đất lưu trữ L quan đến việc UBND xã S cũ thực hiện việc giao đất cho các hộ dân làm nhà ở năm 1992 tại khu vực có thửa đất tại khu 5 xã S cũ nêu trên.

3. Đối với diện tích theo bản đồ địa chính đo đạc năm 2013 với hiện trạng sử dụng hiện nay (cụ thể đo đạc ngày 09/9/2025 do C ty TNHH TMT P đo đạc các đường sự chỉ mốc giới) thì diện tích chênh lệch nhau là do đâu? Đối với thửa đất ông Phạm Văn T thì bản đồ địa chính 2013: 339,8m² đo hiện trạng sử dụng 337,1m². Đối với thửa đất bà Lương Thị H thì bản đồ địa chính 2013: 463,2m² đo hiện trạng sử dụng 438,7m². Do tại thời điểm đo đạc bản đồ địa chính năm 2013 không có người dẫn đạc nên việc xác định ranh giới giữa các thửa đất không chính xác. Mặt khác tại thời điểm đo đạc 2013 tuyến đường giao

thông phía trước của 2 thửa đất trên không được đo vẽ. Do thời điểm năm 2013 chưa có nhà ở. UBND xã T cung cấp cho Tòa án: In sao từ tờ bản đồ địa chính số 97 (xã S cũ).

4. Về biên bản giao đất được lập tại S ngày 20/3/1992 của ông Phạm Văn T có ghi về việc giao đất thổ cư diện tích 360m² quá trình sử dụng đất gia đình ông T không xây dựng C trình gì trên đất nên đến năm 2013 Nhà nước đo đạc quy hoạch lại đất, những thửa đất có nhà và C trình kiên cố thì được C nhận là đất thổ cư, còn những thửa đất chưa xây dựng nhà và C trình kiên cố gì thì Nhà nước quy hoạch thành đất HNK (là đất trồng cây lâu năm khác). Trong biên bản giao đất cũng ghi rõ pH làm nhà trong thời hạn 6 tháng. Đối với gia đình bà Lương Thị H thì cũng tương tự.

Mặc dù biên bản giao đất của nhà ông Phạm Văn T không có số thửa qua quá trình sử dụng thực tế và quản lý tại địa phương thì biên bản giao đất trên chính là thửa đất số 356 tờ bản đồ số 38 nay là tờ bản đồ số 97 tại khu 5, xã S, huyện T cũ nay là khu 5, xã T, tỉnh P.

Đối với phần diện tích được cấp tại biên bản giao đất là 360m² nhưng quá trình quản lý đo đạc của địa phương gia đình ông Phạm Văn T ở diện tích đất trên là 339,8m² trong bản đồ địa chính đo đạc 2013 cũng đã thể hiện diện tích này.

Ủy ban nhân dân xã T, tỉnh P có quan điểm: Đề nghị Tòa án nhân dân khu vực 4 – P căn cứ vào các quy định của pháp luật để giải quyết vụ án.

Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn:
Ông Lã Thành C: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn T về việc đòi bà Lương Thị H pH trả cho ông là 2m mặt đường, chiều sâu là 28m bằng 56m².

Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:
Ông Bùi Đức D: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn T về việc yêu cầu bà Lương Thị H là vợ ông Phạm Đức C pH trả cho ông T là 2m mặt đường, chiều sâu là 28m bằng 56m².

Tòa án đã xem xét thẩm định tại chỗ:

Thửa đất 356, 357 tờ bản đồ số 38 khu 5 S cũ, xã T, tỉnh P thực địa các thửa đất thể hiện như sau:

Đối với thửa đất 356 tờ bản đồ số 38 nay là tờ bản đồ số 97 xã T được Nhà nước cấp cho ông Phạm Văn T thực địa thể hiện gồm:

Phía trước giáp đường đất của xóm dài 13,58m (là đường đất).

Phía bên pH giáp hộ bà Nguyễn Thị Dung có chiều dài 24, 14m.

Phía sau giáp đất hộ ông Lê Văn Phúc và bà Nguyễn Thị L có chiều dài 13,17m.

Phía bên trái giáp hộ bà Lương Thị H dài 27,18m.

Tổng diện tích đất hộ ông T đang sử dụng theo các điểm 3,4,5,6,3 bằng 337,1m².

Trên thửa đất trên không có nhà cửa, cây cối gì, chỉ có cỏ dại.

Đối với thửa đất 357 tờ bản đồ số 38 nay là tờ bản đồ số 97 xã T được Nhà nước cấp cho bà Lương Thị H thực địa thể hiện gồm:

Phía trước giáp đường đất của xóm có chiều dài 17,03m.

Phía bên pH giáp hộ ông Phạm Văn T có chiều dài 27, 18m.

Phía sau giáp đất hộ ông Lê Văn Phúc và bà Nguyễn Thị L có chiều dài 15,05m.

Phía bên trái giáp hộ ông Hoàng Trung Lực có chiều dài 27,56m.

Tổng diện tích đất hộ bà H đang sử dụng theo các điểm 1,2,8,3,6,7, 1 bằng 438,7m².

Trên thửa đất trên không có nhà cửa, cây cối gì, chỉ có cỏ dại.

Giữa nhà ông T, bà Dung, bà H và nhà ông Lực là ổn định, không có tranh chấp gì.

Phần ranh giới của 02 thửa đất trên là một đoạn tường rào bằng 27,18m cao 1,2 m do nhà bà Lương Thị H xây khoảng năm 2017 xây bằng gạch xi.

Phần đất tranh chấp theo các điểm 3,6,7,8 có diện tích bằng 54,4m. Phần này nhà bà H đang sử dụng có đoạn tường rào xây ngăn cách theo các điểm 3,6 = 27,18m.

Tài sản định giá:

01 đoạn tường rào xây bằng gạch si, xây khoảng năm 2017 có chiều dài = 27,18m và chiều cao = 1,2m. Ý kiến của Hội đồng định giá: Độ hao hụt 25% nay giá trị là 5.100.000đ (Năm triệu một trăm nghìn đồng).

Giá đất HNK là đất trồng cây lâu năm khác ở vị trí 02 thửa đất đang tranh chấp có giá theo quyết định số 15 ngày 19/3/2025 của UBND tỉnh P có giá là 45.000đ/m² (Bốn mươi lăm nghìn đồng trên một mét vuông).

Tại Bản án số: 23/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 Tòa án nhân dân khu vực 6 -P đã xử:

Căn cứ vào Điều 166, Điều 170 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 26, Điều 31 Luật đất đai năm 2024; Điều 158, Điều 164 của Bộ luật dân sự; Khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a và c khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, Điều 15, khoản 1 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn T về việc yêu cầu bà Lương Thị H pH trả cho ông là 2m chiều rộng mặt đường, chiều sâu là 28m

bằng 56m² thửa đất 356, tờ bản đồ địa chính số 38 (xã S cũ) nay là tờ bản đồ địa chính số 97 (xã T); diện tích thể hiện theo bản đồ địa chính 339,8m² đất HNK (đất trồng cây lâu năm khác). Địa chỉ thửa đất: Khu 5, (xã S cũ), xã T, tỉnh P.

Bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 06/10/2025 nguyên đơn là ông Phạm Văn T, kháng cáo bản án Dân sự sơ thẩm số: 23/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - tỉnh P yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm: Buộc bà Lương Thị H pH trả lại cho gia đình ông chiều rộng 2m mặt đường, chiều dài 28m, diện tích 56m². Thửa đất tại khu 5 (S cũ), xã T, tỉnh P.

Tại phiên tòa đương sự giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh P nêu quan điểm về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa khi giải quyết vụ án ở cấp phúc thẩm, Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự, đơn kháng cáo của đương sự đúng hạn luật định. Hội đồng xét xử đã xét xử đúng nguyên tắc, đương sự thực hiện quyền và nghĩa vụ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Đề nghị HĐXX phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn (Có bài phát biểu lưu hồ sơ vụ án).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của ông Phạm Văn T trong hạn luật định nên được xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tòa án xét xử vắng mặt bị đơn do có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

[2] Về nội dung:

[2.1]. Xét yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Văn T về việc yêu cầu bà Lương Thị H pH trả cho ông là 2m chiều rộng mặt đường, chiều sâu là 28m bằng 56m² thửa đất 356, tờ bản đồ địa chính số 38 (xã S cũ) nay là tờ bản đồ địa chính số 97 (xã T); diện tích thể hiện theo bản đồ địa chính 339,8m² đất HNK (đất trồng cây lâu năm khác). Địa chỉ thửa đất: Khu 5, (xã S cũ), xã T, tỉnh P. Hội đồng xét xử thấy rằng:

Năm 1992 ông Phạm Văn T cùng một số hộ dân của xã S được Nhà nước cấp đất giãn dân tại khu vực M, xã S. Ông T nhận biên bản của UBND xã S bàn giao đất (ông Phạm Văn T có ra thực địa nhận đất) ngày 20/3/1992 diện tích 360m² không có chỉ giới cụ thể, mặt giáp đường giao thông cũng không xác định chiều dài mặt đường đất là 15m.

Ông Phạm Văn T cho rằng khi bà H xây tường đã lấn chiếm sang thửa đất của ông 2m chiều rộng và ông có đơn gửi UBND xã S năm 2021 nhưng UBND xã S không giải quyết tranh chấp đất giữa nhà ông với nhà bà H (nhưng không có tài liệu chứng cứ chứng minh).

Ông Phạm Văn T cho rằng năm 1998 ông đã biết nhà ông thiếu đất nhưng ông cũng không có ý kiến gì. Trong suốt thời gian từ khi được giao đất cho đến trước thời điểm ông khởi kiện hai gia đình không có văn bản giấy tờ gì về tranh chấp ranh giới đất.

Căn cứ lời khai người làm chứng và việc xem xét thẩm định tại chỗ xác định được từ năm 1992 bà H đã xác lập hàng rào, năm 2018 đã xây tường bao và các bên sử dụng ổn định. Giả sử nếu bà H sử dụng diện tích đất vượt quá sang phần đất của hộ ông T thì một phần thuộc lỗi của hộ ông T trong nghĩa vụ quản lý đất đai của mình và pH có biện pháp bảo vệ theo quy định của pháp luật.

[2.2] Thực tế các bên sử dụng ổn định tính từ thời điểm ông T và bà H được giao đất là năm 1992 đến thời điểm khởi kiện là trên 30 năm. Điều 236 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “Người chiếm hữu, người được lợi về tài sản không có căn cứ pháp luật nhưng ngay tình, L tục, C khai trong thời hạn 10 năm đối với động sản, 30 năm đối với bất động sản thì trở thành chủ sở hữu của tài sản đó, kể từ thời điểm bắt đầu chiếm hữu, trừ trường hợp Bộ luật này, luật khác có L quan quy định khác”.

Do vậy, cần xác định ranh giới các bên đang sử dụng tồn tại đã trên 30 là cơ sở để xác định ranh giới quyền sử dụng đất.

[2.3] UBND xã T cung cấp: Bản đồ địa chính đo đạc năm 2013 đối với diện tích đất của ông Phạm Văn T: Thửa đất 356, tờ bản đồ địa chính số 38 (xã S cũ) nay là tờ bản đồ địa chính số 97 (xã T) diện tích thể hiện theo bản đồ địa chính: 339,8m². Thửa đất 357, tờ bản đồ địa chính số 38 (xã S cũ) nay là tờ bản đồ địa chính số 97 (xã T) diện tích thể hiện theo bản đồ địa chính: 463,2m². Địa chỉ thửa đất: Khu 5 (S cũ), xã T, tỉnh P. UBND xã T cung cấp việc thiếu hụt đất có nguyên nhân là do phương pháp đo đạc trước đây chỉ đo bằng dây nay đo bằng máy móc sẽ chính xác hơn nên có sai số.

[2.4] Từ những phân tích tại các mục [2.1] [2.2] [2.3] ở trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy cấp sơ đã không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn T và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Phạm Văn T là đúng pháp luật, do đó Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Văn T.

[3] Về án phí: Do yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Văn T không được chấp nhận nên pH chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên, ông T là người cao tuổi nên được miễn án phí.

[4] Đề nghị của Kiểm sát viên Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm phù

hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lý trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Không chấp nhận nội dung kháng cáo của ông Phạm Văn T.
 2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - P.
 3. Về án phí phúc thẩm: Miễn án phí cho ông Phạm Văn T
- Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.
- Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh P;
- VKSND khu vực 4 -P;
- TAND khu vực 4 -P;
- THADS tỉnh P;
- Các đương sự;
- Lưu AV: Hồ sơ.

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

Nguyễn Quang Vũ