

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NGHỆ AN

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

Bản án số: 144/2025/DS-PT

Ngày: 26 - 12 - 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 NGHỆ AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lưu Thị Hồng Thê

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Quang Trung

Ông Nguyễn Đức Anh

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Lệ Huyền

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An:** bà Nguyễn Thị Tuyết Loan - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 26 tháng 12 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 73/2025/TLPT-DS ngày 08 tháng 7 năm 2025 về tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 05/2025/DSST ngày 22 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Chương, tỉnh Nghệ An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 389/2025/QĐPT-DS ngày 19 tháng 9 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa và Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 1537/TB-TA ngày 15 tháng 12 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Hoàng Thị H, sinh năm 1958; CCCD: 040158020943; Địa chỉ: số nhà A, đường A, thôn E, xã Đ, tỉnh Nghệ An. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: anh Nguyễn Văn D, sinh năm 1986 và chị Hoàng Phương M, sinh năm 1997; Địa chỉ: số B đường N, phường V, tỉnh Nghệ An. Anh D có mặt; chị M vắng mặt.

- Bị đơn: anh Hoàng Quốc T, sinh năm 1982; CCCD: 040082022005; Địa chỉ: số nhà A, đường A thôn E, xã Đ, tỉnh Nghệ An. Có mặt.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Hoàng Quốc V, sinh năm 1977; CCCD: 040077018504; Địa chỉ: số nhà A, đường A, thôn E, xã Đ, tỉnh Nghệ An. (do anh Hoàng Quốc T làm người đại diện theo pháp luật). Có mặt.

2. Chị Nguyễn Thị L, sinh năm 1985; CCCD: 040185014135; Địa chỉ: số

nhà A, đường A, thôn E, xã Đ, tỉnh Nghệ An. Vắng mặt.

3. Chị Hoàng Thị M1, sinh năm 1979; CCCD: 040179001754; Địa chỉ: thôn T, xã Đ, tỉnh Nghệ An. Có mặt.

*** Người kháng cáo:** anh Hoàng Quốc T.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và diễn biến tại phiên tòa, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Bà Hoàng Thị H được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 302, tờ bản đồ số 03 (Bản đồ 299) diện tích 200m² tại xóm Y, xã T, huyện T, tỉnh Nghệ An (nay là xã Đ, tỉnh Nghệ An) vào ngày 31/12/1997. Nguồn gốc đất là do cha bà - cụ Hoàng Văn Đ - tặng cho sử dụng. Bà H không có chồng. Đo đạc bản đồ năm 2005 (nghiệm thu năm 2006), thửa đất có số hiệu là 137, tờ bản đồ số 23 diện tích 300m²; bà H ký vào “*Hồ sơ kỹ thuật thửa đất lập ngày 20/7/2005*” và “*Bảng thống kê diện tích, loại đất, chủ sử dụng theo hiện trạng do UBND xã T ký duyệt vào ngày 06/10/2005*”. Năm 2015, đo lại Bản đồ địa chính, thửa đất đổi số hiệu là thửa số 04, tờ bản đồ số 36 diện tích 360m² (bà H đã ký vào Bản mô tả mốc giới, ranh giới thửa đất lập ngày 26/7/2015 và Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 24/11/2016).

Liên kề phía Nam thửa đất của bà H là thửa đất số 303, tờ bản đồ số 03 (Bản đồ 299) diện tích 1711m² của cha mẹ bị đơn anh Hoàng Quốc T (là ông Hoàng Văn X, chết năm 2008 và bà Võ Thị N, chết năm 2020) đã được ghi nhận vào Sổ Địa chính nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đo đạc bản đồ năm 2005 (nghiệm thu năm 2006), thửa đất có số hiệu là 107, tờ bản đồ số 23 diện tích 2258m²; ông X ký vào “*Hồ sơ kỹ thuật thửa đất lập ngày 20/7/2005*” và “*Bảng thống kê diện tích, loại đất, chủ sử dụng theo hiện trạng do UBND xã T ký duyệt vào ngày 06/10/2005*”. Năm 2015, đo lại Bản đồ địa chính, thửa đất đổi số hiệu là thửa số 05, tờ bản đồ số 36 diện tích 1969,9m². Anh T trình bày, gia đình anh không ký vào Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất năm 2016 đồng thời đã làm đơn gửi UBND thị trấn trong các năm 2015, 2016, 2018 yêu cầu giải quyết về vấn đề đo đạc bản đồ địa chính không đúng ranh giới với các thửa đất liên kề (bà H, ông M3, ông H1,...) vì làm ảnh hưởng đến quyền lợi của gia đình. Bắt đầu từ ngày 23/11/2015, UBND thị trấn T đã có Giấy mời bà N đến giải quyết tranh chấp đất đai. Ngày 23/02/2017, anh Hoàng Quốc V (con trai cả của ông bà) đào đất + chặt cây tại khu vực có tranh chấp với bà H và Công an thị trấn T lập biên bản sự việc. Từ năm 2015 đến năm 2023, UBND thị trấn chỉ tiến hành hòa giải tranh chấp đất đai mà không giải quyết khiếu nại về kết quả đo bản đồ địa chính.

Ông X bà N có 03 người con chung gồm: chị Hoàng Thị M1, anh Hoàng Quốc V và anh Hoàng Quốc T. Kể từ sau khi ông X chết, bà N cùng vợ chồng anh T – chị L trực tiếp sử dụng đất.

Năm 2011 - 2012, bà H thuê người đóng cọc bê tông và rào dây thép một phần cây cối để làm ranh giới với thửa đất của ông bà X – Ngọ; phần còn lại là bờ tường nhà của bà H xây dựng từ trước năm 2000.

Năm 2010, anh T chị L cho lắp đặt đồng hồ nước sát tường nhà bà H, năm 2014 láng nền bê tông; thưng tôn làm khu vực vệ sinh + lắp đặt giá đỡ bình đựng nước + xây bể phốt ngầm năm 2015 để sử dụng.

Năm 2021, bà H làm đơn, UBND thị trấn T hòa giải nhiều lần về tranh chấp ranh giới với anh T nhưng không thành và năm 2023 đã được Tòa án nhân dân huyện Thanh Chương, tỉnh Nghệ An thụ lý giải quyết.

Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ do Tòa án nhân dân huyện Thanh Chương thực hiện trên cơ sở đối chiếu với Bản đồ địa chính năm 2016 thì diện tích đất tranh chấp là 41,2m²; gắn liền với đất tranh chấp gồm có đồng hồ nước + sân bê tông + khu vực vệ sinh + bể phốt + giá đỡ + bình nước do vợ chồng anh T chị L tạo lập. Nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc anh T, chị M1, chị L, anh V phải trả lại 41,2m² và tháo dỡ các tài sản tạo lập trên phần đất tranh chấp. Phía bị đơn không chấp nhận, có yêu cầu phản tố nhưng đã tự nguyện rút yêu cầu.

Tại Bản án sơ thẩm số 05/2025/DS-ST ngày 22/5/2025 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Chương, tỉnh Nghệ An đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26; Điều 35, khoản 1 Điều 147, Điều 157, 165, khoản 1 Điều 227, khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 166, Điều 288 Bộ luật dân sự; Điều 137, Điều 236 Luật đất đai năm 2024; điểm d khoản 1, Điều 12, khoản 2 Điều 26, điểm b khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/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 và lệ phí Tòa án xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị H. Buộc anh Hoàng Quốc T, anh Hoàng Quốc V, chị Hoàng Thị M1 và chị Nguyễn Thị L phải tháo dỡ, di dời nền láng bê tông, giá sắt để tech nước, tech nước và đồng hồ đo nước gắn với ống tuýp nước để trả lại cho bà Hoàng Thị H diện tích 41,2m² đất lấn chiếm tại thửa đất số 302, tờ bản đồ số 03 (nay là thửa số 04, tờ bản đồ số 36 tờ bản đồ địa chính thị trấn D) có trị giá là 618.000.000đồng (Sáu trăm mười triệu đồng).

(Chi tiết phần đất mà anh Hoàng Quốc T, anh Hoàng Quốc V, chị Hoàng Thị M1 và chị Nguyễn Thị L phải trả lại cho bà Hoàng Thị H được giới hạn bởi các điểm 1,2,3,4,5,6,7,8 rồi về điểm 1 có trong sơ đồ kèm theo).

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của anh Hoàng Quốc T về việc yêu cầu bà Hoàng Thị H trả lại cho gia đình anh Hoàng Quốc T khoảng 40m² đất tại thửa đất số 107, tờ bản đồ số 23 xóm Y, xã T, huyện T, tỉnh Nghệ An (nay là khối E thị trấn D) có trị giá 600.000.000đồng (Sáu trăm triệu). Đương sự có quyền khởi kiện lại vụ án theo quy định của pháp luật Tố tụng dân sự. Trả lại đương sự chứng cứ, tài liệu đã nộp (nếu có yêu cầu) theo quy định của pháp luật.

3. Về án phí: Buộc anh Hoàng Quốc T, anh Hoàng Quốc V, chị Hoàng Thị M1, chị Nguyễn Thị L phải chịu 28.720.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm,.

Chia kỷ phần: Anh Hoàng quốc T phải chịu 7.180.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 14.000.000đồng (Mười bốn triệu) theo biên lai số 0011988 ngày 12/3/2025 tại Chi cục Thi hành

án dân sự huyện Thanh Chương, tỉnh Nghệ An. Trả lại anh Hoàng Quốc T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 6.820.000 đồng theo biên lai số 0011988 ngày 12/3/2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Chương, tỉnh Nghệ An.

Buộc chị Hoàng Thị M1 phải chịu phải chịu 7.180.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Buộc chị Nguyễn Thị L phải chịu phải chịu 7.180.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm,

M2 án phí dân sự sơ thẩm là 7.180.000 đồng cho anh Hoàng Quốc V.

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Buộc anh Hoàng Quốc T, anh Hoàng Quốc V, chị Hoàng Thị M1 và chị Nguyễn Thị L phải liên đới hoàn trả cho bà Hoàng Thị H số tiền 7.593.196 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Chia kỷ phần:

Buộc anh Hoàng Quốc T phải hoàn trả cho bà Hoàng Thị H số tiền 1.898.299 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Buộc anh Hoàng Quốc V phải hoàn trả cho bà Hoàng Thị H số tiền 1.898.299 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Buộc chị Hoàng Thị M1 phải hoàn trả cho bà Hoàng Thị H số tiền 1.898.299 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Buộc chị Nguyễn Thị L phải hoàn trả cho bà Hoàng Thị H số tiền 1.898.299 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Ngoài ra bản án còn tuyên lãi suất chậm thi hành án, quyền kháng cáo và chế định thi hành án dân sự cho các đương sự.

Ngày 03/6/2025 bị đơn anh Hoàng Quốc T nộp Đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; giao nộp các tài liệu gồm: bản sao chứng thực Thông báo kết luận giải quyết đơn thư số 375/TB-UBND ngày 25/6/2025 của UBND xã T (huyện T cũ); Thông báo kết luận giải quyết đơn thư số 347/TB-UBND ngày 16/6/2025 của UBND xã T (huyện T cũ); Thông báo về việc trả lời đơn đề nghị của công dân số 693/TB-UBND ngày 26/6/2025 của UBND thị trấn D (huyện T cũ); thông báo thuế và các phiếu thu nộp thuế đất nông nghiệp + thuế đất phi nông nghiệp của gia đình ông X; Sổ địa chính thửa đất của ông X bà N và một số tài liệu đã được Tòa án sơ thẩm thu thập; bản photo Bản mô tả mốc giới ranh giới thửa đất số 04 và 05, tờ bản đồ số 36 thuộc khối A thị trấn T, huyện T, Nghệ An lập ngày 26/7/2015; Bản photocopy Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất số 04 và 05, tờ bản đồ số 36 lập ngày 27/11/2016 đồng thời yêu cầu Tòa án phúc thẩm trưng cầu giám định chữ viết, chữ ký “Hoàng Quốc T” trong 02 Bản mô tả mốc giới ranh

giới;

Tại Kết luận giám định số 336/KL-KTHS ngày 19/12/2025, V1 Bộ C kết luận:

Chữ ký, chữ viết dưới mục “chủ sử dụng đất” trên mẫu cần giám định ký hiệu A1 (Bản mô tả mốc giới ranh giới thửa đất số 05, tờ bản đồ số 36 thuộc khối A thị trấn T, huyện T, Nghệ An lập ngày 26/7/2015) so với chữ ký, chữ viết của anh Hoàng Quốc T trên các mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M6 (anh T cung cấp) do cùng một người ký, viết ra.

Không đủ cơ sở kết luận chữ ký dưới cột “Đồng ý (ký tên)” tại dòng “STT 2” trên mẫu giám định ký hiệu A2 (Bản mô tả mốc giới ranh giới thửa đất số 04 tờ bản đồ số 36 thuộc khối A thị trấn T, huyện T, Nghệ An lập ngày 26/7/2015) so với chữ ký, chữ viết của anh Hoàng Quốc T trên các mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M6 (anh T cung cấp) có phải do cùng một người ký, viết ra hay không.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ lại do Tòa án phúc thẩm thực hiện ngày 26/9/2025 phản ánh:

Khu vực đất tranh chấp do bà H xác định trên thực địa áp vào Bản đồ địa chính hiện hành (năm 2016) có diện tích **31,6m²**, thuộc về phía Nam ngôi nhà bà H đang sử dụng. Các tài sản gắn liền trên phần đất tranh chấp do anh T chị L tạo lập gồm: 01 đồng hồ nước (năm 2010), sân nền láng xi măng (năm 2014), 01 khu vệ sinh phía trên có treo 01 tạc nước 1,5m³ (năm 2015) và hầm bể phốt phía dưới. Bà H yêu cầu Tòa án phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện đối với diện tích đất tranh chấp đã xác định lại là 31,6m².

So sánh 02 bản đồ địa chính (2006 và 2016) có sự khác biệt nhau về vị trí của thửa đất số 04 (nguyên đơn) và 05 (bị đơn), tờ bản đồ 36 (bản đồ 2016) với thửa đất số 137 (nguyên đơn) và 107 (bị đơn), tờ bản đồ số 23 (bản đồ 2006); cụ thể: so với bản đồ 2006 thì các thửa đất trên bản đồ 2016 có sự dịch chuyển vị trí từ phía Bắc xuống phía Nam (từ phía đất bà H xuống đất bị đơn). Diện tích anh T chị L sử dụng chồng lấn sang thửa đất của bà H so với Bản đồ địa chính 2006 là 11,2m²; diện tích tranh chấp bà H yêu cầu anh T trả lại trên thực địa so với bản đồ năm 2006 là 9,1m².

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Về chi phí giám định bị đơn đã chi trả 14.442.000 đồng thì tự nguyện chịu, không yêu cầu Tòa án giải quyết. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ lại và chi phí tố tụng trong quá trình sơ thẩm thì đề nghị giải quyết theo pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An phát biểu quan điểm về kháng cáo như sau: đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ

thẩm theo hướng: chấp nhận một phần khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn trả lại diện tích lấn chiếm trên thực địa so với Bản đồ địa chính 2006 cho nguyên đơn và di dời các tài sản trên phần đất trả lại. Về chi phí tố tụng và án phí: giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ tại hồ sơ vụ án, trên cơ sở kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của bị đơn anh Hoàng Quốc T được nộp trong thời hạn kháng cáo theo quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét giải quyết đơn kháng cáo của anh T theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Xét nội dung kháng cáo:

[2.1]. Các đương sự thống nhất, trước năm 2005, chủ sử dụng của 2 thửa đất số 302 (bà H, được tách ra từ thửa 304) và 303 (ông X bà N), tờ bản đồ số 03 (Bản đồ 299) thuộc xóm Y, xã T, huyện T, tỉnh Nghệ An (cũ) không xảy ra tranh chấp. Theo Bản đồ 299, ranh giới giữa thửa 302 và thửa 303 là một đường thẳng kéo dài từ Quốc lộ D (phía Đông) về phía Tây.

[2.2]. Theo nguyên đơn trình bày, sau khi đo bản đồ năm 2005, bà thấy việc đo đạc là không đúng nên đã làm đơn gửi UBND xã T yêu cầu giải quyết nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh. Phía bị đơn phản bác ý kiến này. Căn cứ vào Thông báo số 347/TB-UBND ngày 16/6/2025 của UBND xã T thì từ năm 2005 sau khi đo bản đồ đến năm 2012, không có tài liệu hồ sơ lưu trữ liên quan đến tranh chấp đất đai giữa bà H và ông X. Do đó, Hội đồng xét xử xác định, từ năm 2012 trở về trước, việc sử dụng đất và đo bản đồ địa chính giữa thửa đất số 302 (thửa 137) của nguyên đơn và thửa 303 (thửa 107) của bị đơn không có tranh chấp.

[2.3]. Căn cứ vào Thông báo số 375/TB-UBND ngày 25/6/2025 của UBND xã T thì các tài liệu liên quan đến đo đạc bản đồ địa chính năm 2006 của thửa đất ông X, bà H có giá trị pháp lý từ năm 2012 trở về trước; sau năm 2012, do tách – sát nhập địa giới hành chính nên 02 thửa đất của 2 gia đình đã chuyển về UBND thị trấn T (thị trấn D) quản lý.

Tại Hồ sơ kỹ thuật thửa đất lập ngày 20/7/2005, thửa đất của gia đình bị đơn (ông X) có diện tích 2258m², thuộc thửa 107, tờ bản đồ số 23 có ranh giới phía Bắc giáp thửa đất số 137 (của bà H) và thửa 104 (của ông Hoàng Mạnh Đ1, nay là của ông Nguyễn Phương M3); ông X ký vào mục chủ sử dụng. Sơ đồ đất (phù hợp với bản đồ địa chính) phản ánh, ranh giới giữa đất bà H với đất ông X là một đường thẳng kéo dài từ hành lang lộ giới Quốc lộ D (phía Đông) sang phía Tây (hết đất ông M3); giáp Quốc lộ D kích thước 22,91m. Phần nằm trong chỉ giới giao thông đường bộ là 183m².

Tại Hồ sơ kỹ thuật thửa đất lập ngày 20/7/2005 thửa đất của gia đình nguyên đơn có diện tích 300m², thuộc thửa 137, tờ bản đồ số 23 có ranh giới phía Nam giáp thửa đất số 107 (bị đơn); bà H ký vào mục chủ sử dụng. Sơ đồ đất (phù hợp với bản đồ địa chính) phản ánh, ranh giới giữa đất bà H với đất ông X là một đường thẳng kéo dài từ hành lang lộ giới Quốc lộ D (phía Đông) sang phía Tây (hết đất bà H); giáp Quốc lộ D kích thước 7m. Phần nằm trong chỉ giới giao thông đường bộ là 53m².

Ông X, bà H đã ký vào “*Bảng thống kê diện tích, loại đất, chủ sử dụng theo hiện trạng do UBND xã T ký duyệt vào ngày 06/10/2005*” với diện tích đất nêu trên.

Như vậy, việc sử dụng đất của 2 gia đình từ trước năm 2012 là ổn định, không có tranh chấp về ranh giới và đã được nhà nước ghi nhận khi đo bản đồ địa chính. Nên việc Tòa án sơ thẩm căn cứ vào nội dung thông tin do UBND thị trấn T cung cấp ngày 28/3/2025 để xác định bản đồ năm 2006, các tài liệu liên quan đến đo bản đồ 2006 (tại xã T) chưa được phê duyệt, không có giá trị pháp lý và không sử dụng để làm chứng cứ giải quyết vụ án là sai sót.

[2.4]. Đối với Bản đồ địa chính năm 2016:

Tại Bản mô tả mốc giới, ranh giới thửa đất số 04 (nguyên đơn), tờ bản đồ số 36 ghi ngày 26/7/2015 do bà H ký tên “chủ sử dụng”, không ghi diện tích phản ánh: ranh giới giữa đất bà H với đất bị đơn đánh dấu từ điểm 01 đến 02 (từ Đ2 sang T) chạy theo “*giữa bờ tường xây*”; điểm số 02 (*tương ứng điểm số 10 sơ họa đất bị đơn*) được đặt “*giữa bờ rào cây sống*”; ngoài ra còn có điểm 01 đến 04 (từ N ra B) ranh giới là “*mép ngoài bờ tường nhà*”. Như vậy, tại thời điểm đo ngày 26/7/2015, vật cố định làm mốc ranh giới giữa đất nguyên đơn với bị đơn là mép ngoài tường nhà của bà H. Đối chiếu với Phiếu xác nhận kết quả đo hiện trạng ngày 26/11/2016 (bà H ký vào mục Người sử dụng đất) thì thửa đất số 04 có diện tích 354,7m² trong đó có sơ họa hình thể ngôi nhà của bà H cận giáp ranh với đất bị đơn (tăng 54,7m² so với năm 2005 nhưng diện tích nằm trong hành lang giao thông đã giảm xuống chỉ còn 33,7m²).

Tại Bản mô tả mốc giới, ranh giới thửa đất số 05 (bị đơn), tờ bản đồ số 36 ghi ngày 26/7/2015 do anh T ký tên “chủ sử dụng” phản ánh: ranh giới giữa đất anh T với đất bà H đánh dấu từ điểm 10 đến 11 (từ T sang Đ) chạy theo “*giữa bờ rào cây sống*”; điểm số 10 được đặt giữa bờ rào cây sống (*tương ứng điểm số 02 trong sơ họa đất bà H*). Tuy nhiên, bà N (mẹ bị đơn) đã có yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai với các hộ liền kề (gồm có hộ bà H), được UBND thị trấn T mời giải quyết vào các ngày 25/11/2015, ngày 18/3/2016, ngày 24/3/2016 và sự việc tranh chấp kéo dài liên tục cho đến nay. Gia đình bị đơn cũng không ký vào Phiếu xác nhận kết quả đo hiện trạng ngày 26/11/2016 (ghi giảm diện tích xuống 288,1m² so với năm 2005 và diện tích nằm trong hành lang giao thông giảm xuống còn 71m²).

Qua xem xét thẩm định tại chỗ lại ngày 24/9/2025, đối chiếu với bản đồ 2016 thì có sự sai lệch đáng kể: mép ngoài tường nhà bà H cách ranh giới trên

bản đồ (về phía đất bị đơn) khoảng 1m chiều rộng. Điều này chứng tỏ, việc biên tập Bản đồ địa chính 2016 không phù hợp với kết quả đo vẽ hiện trạng ngày 24/7/2015; không phù hợp với thực tế sử dụng đất của các đương sự (năm 2010, anh T đã lấp đặt đồng hồ nước sát với tường nhà của bà H mà không xảy ra tranh chấp gì). Như vậy kết quả ghi nhận trên Bản đồ địa chính năm 2016 là không chính xác nên Tòa án sơ thẩm sử dụng Bản đồ địa chính hiện hành để làm chứng cứ giải quyết vụ án là không đúng.

[2.5]. Tại phiên tòa phúc thẩm, phía bị đơn đồng ý trả lại phần đất chồng lấn đang sử dụng thuộc thửa đất số 137 (của bà H) theo Bản đồ địa chính 2006 là hoàn toàn tự nguyện. Như nhận định tại mục [3.2] và [3.3] thì Bản đồ năm 2006 (tại khu vực đất đương sự) được xác định là chứng cứ khách quan, được sử dụng để giải quyết vụ án.

Từ các nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy, Tòa án cấp sơ thẩm đã có sai sót trong việc nhận định và áp dụng pháp luật nhưng những sai sót này đã khắc phục được ở phiên tòa phúc thẩm. Vì vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và áp dụng Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự để sửa bản án sơ thẩm theo hướng: chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện, buộc phía bị đơn trả lại cho bà H 9,1m² đất và di dời các tài sản gắn liền trên phần đất trả lại.

[3]. Về chi phí tố tụng:

[3.1]. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Do yêu cầu khởi kiện của bà H được chấp nhận một phần (9,1m²/41,2m², tỷ lệ xấp xỉ 22%) nên bà H phải chịu 78% chi phí tố tụng đối với phần yêu cầu không được chấp nhận; anh T phải chịu 22% chi phí tố tụng. Số tiền bà H đã chi trả tại cấp sơ thẩm là 10.000.000 đồng, số tiền anh T chi trả tại cấp phúc thẩm là 9.200.000 đồng; tổng cộng là 19.200.000 đồng; như vậy, anh T phải chịu 4.224.000 đồng; bà H phải chịu 14.976.000 đồng. Do vậy, bà H còn phải hoàn trả cho anh T số tiền 4.976.000 đồng.

[3.1]. Chi phí giám định: yêu cầu giám định của anh T không có căn cứ nên anh T phải chịu toàn bộ chi phí giám định là 14.442.000 đồng (đã nộp đủ) nhưng anh T cũng chấp nhận chịu, không yêu cầu giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[4]. Về án phí dân sự sơ thẩm: do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận một phần nên anh T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phía bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Bà H là người cao tuổi, anh V là người khuyết tật, có đơn xin miễn án phí nên Hội đồng xét xử miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Trong vụ án này, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bị đơn phải trả lại 41,2m². Như vậy, Tòa án chỉ cần xem xét diện tích đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ai để buộc người có hành vi xâm phạm phải trả cho chủ sở hữu hợp pháp nên đây là loại tranh chấp có án phí *không có giá ngạch* theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 27 của Nghị quyết 326/2014/NQ-UBTVQH14;

người nào có nghĩa vụ (tức người thua kiện) phải chịu án phí (trích dẫn: “2. Đối với tranh chấp về quyền sở hữu tài sản và tranh chấp về quyền sử dụng đất thì nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm được xác định như sau: a) Trường hợp tranh chấp về quyền sở hữu tài sản và tranh chấp về quyền sử dụng đất mà Tòa án không xem xét giá trị, chỉ xem xét quyền sở hữu tài sản và tranh chấp về quyền sử dụng đất của ai thì đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm như đối với trường hợp vụ án không có giá ngạch;”).

Tuy nhiên, Tòa án sơ thẩm lại xác định phía bị đơn phải chịu án phí có giá ngạch và chia kỷ phần cho phía bị đơn là không đúng quy định tại điểm b khoản 2 Điều 27 của Nghị quyết 326/2014/NQ-UBTVQH14, cụ thể: tại điểm b, đương sự chỉ chịu án phí (có giá ngạch) đối với phần giá trị mà mình được hưởng, điều này có nghĩa, đương sự chịu án phí đối với quyền lợi Tòa án phán quyết cho mình (dành cho cả người thua kiện và người thắng kiện) mà không phải chịu án phí đối với nghĩa vụ của mình (trích dẫn: b) Trường hợp tranh chấp về quyền sở hữu tài sản và tranh chấp về quyền sử dụng đất mà Tòa án phải xác định giá trị của tài sản hoặc xác định quyền sở hữu, quyền sử dụng đất theo phần thì đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm như trường hợp vụ án có giá ngạch đối với phần giá trị mà mình được hưởng.”).

Do đó, Tòa án phúc thẩm sửa lại phần án phí dân sự sơ thẩm để đảm bảo quyền lợi cho đương sự.

[5]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Yêu cầu kháng cáo được chấp nhận nên anh T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm nhưng cần khấu trừ vào nghĩa vụ chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Xử: chấp nhận kháng cáo của bị đơn anh Hoàng Quốc T, sửa bản án sơ thẩm số 05/2025/DS-ST ngày 22/5/2025 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Chương, tỉnh Nghệ An như sau:

Áp dụng: Các Điều 157, 158, , 161, 165, 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Điều 164 của Bộ luật Dân sự 2015.

Điều 26, Điều 31 của Luật Đất đai năm 2024.

Điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, Điều 15, 27, 29 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.

[1] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hoàng Thị H, buộc anh Hoàng Quốc T, anh Hoàng Quốc V, chị Hoàng Thị M1, chị Nguyễn Thị L phải trả lại 9,1m² đất thuộc thửa số 137, tờ bản đồ số 23 (bản đồ 2006) tương ứng với thửa số 04, tờ bản đồ số 36 (bản đồ hiện hành) thuộc Thôn E, xã

Đ, tỉnh Nghệ An và di dời đồng hồ nước + ống dẫn nước để trả lại đất cho bà Hoàng Thị H. Phần đất trả lại có 06 đoạn, kích thước các đoạn gồm: 17,24m+2,37m+10,39m+2,43m+1,48m+0,76m trên sơ đồ ký hiệu là S=9,1m², được định vị bởi các điểm A-B-C-D-E-F-A.

Sơ đồ diện tích đất trả lại được thể hiện trên tương quan Bản đồ địa chính nghiệm thu 2006 như sau:

Các đương sự có quyền và nghĩa vụ phối hợp với nhau và liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục hành chính liên quan đến quyền sử dụng đất theo phán quyết của Tòa án.

[2]. Về chi phí tố tụng: buộc bà Hoàng Thị H phải hoàn trả cho anh Hoàng Quốc T số tiền 4.976.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền chi phí tố tụng và tiền hoàn trả) cho đến khi thi hành án xong, bên thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Bản án này 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.

[3] Về án phí: miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Hoàng Thị H, anh Hoàng Quốc V.

Anh Hoàng Quốc T, chị Hoàng Thị M1, chị Nguyễn Thị L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0011988 do Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Chương phát hành ngày 12/3/2025. Trả lại cho anh Hoàng Quốc T số tiền tạm ứng án phí đã nộp 13.700.000 (Mười ba triệu bảy trăm ngàn) đồng.

Anh Hoàng Quốc T, chị Hoàng Thị M1, chị Nguyễn Thị L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0012083 do Thi hành án dân sự tỉnh Nghệ An phát hành ngày 03/6/2025.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

-VKSND tỉnh Nghệ An;
-Các đương sự;

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

- THADS tỉnh Nghệ An;
- Phòng THADS khu vực 5-Nghệ An;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Lưu Thị Hồng Thế