

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ THỌ**

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

Bản án số: 13/2026/DS-PT

Ngày 19/01/2026

“V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ THỌ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Tuấn Anh

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Quang Vũ

Bà Điều Thị Bích Lược

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Hà - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ: Bà Nguyễn Thị Việt Hà - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 15 và ngày 19 tháng 01 năm 2026, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 114/2025/TLPT-DS, ngày 06 tháng 10 năm 2025, về việc *“Tranh chấp quyền sử dụng đất”*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2025/DS-ST ngày 24 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Thọ, tỉnh Phú Thọ. Nay là Tòa án nhân dân khu vực 2 - Phú Thọ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 216/2025/QĐ-PT ngày 14 tháng 11 năm 2025. Giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Chị Đinh Thị N, sinh năm 1982

Địa chỉ: Tổ dân phố C, phường V, tỉnh Phú Thọ (vắng mặt).

Người đại diện theo uỷ quyền của chị Đinh Thị N và anh Đỗ Xuân T: Chị Nguyễn Thị Kim L, sinh năm 1977, địa chỉ: khu M, xã P, tỉnh Phú Thọ (có mặt).

Bị đơn: Bà Hoàng Thị M, sinh năm 1952

Địa chỉ: Khu D, phường P, tỉnh Phú Thọ (có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tòa án không triệu tập đến phiên tòa:

- Anh Đỗ Xuân T, sinh năm 1978

Địa chỉ: Tổ dân phố C, phường V, tỉnh Phú Thọ.

- Anh Trần Việt T1, sinh năm 1988

Địa chỉ: Khu D, phường P, tỉnh Phú Thọ.

- Anh Nguyễn Gia T2, sinh năm 1974

Địa chỉ: Khu H, xã H, tỉnh Phú Thọ

- Ủy ban nhân dân thị xã P, tỉnh Phú Thọ.

Địa chỉ: Số F, đường B, phường A, tỉnh Phú Thọ.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đức L1 - Chủ tịch UBND thị xã P (cũ).

Đại diện theo uỷ quyền: Ông Tạ Đức D - Phó trưởng Phòng tài nguyên và môi trường thị xã P (cũ).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án sơ thẩm, nguyên đơn là chị Đinh Thị N và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn, chị Nguyễn Thị Kim L cùng thống nhất trình bày:

Ngày 05/7/2019, chị Đinh Thị N và anh Đỗ Xuân T mua của bà Hoàng Thị M 129,1 m² đất (trong đó đất ở nông thôn là 60m², đất trồng cây lâu năm là 69,1m²), thuộc thửa đất số 224 tờ bản đồ số (TBD) 60, tại khu D, xã P, thị xã P, tỉnh Phú Thọ với giá 280.000.000 đồng. Ngày 05/8/2019, anh T, chị N được UBND thị xã P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) đối với diện tích đất trên (thửa đất số 224⁻¹, TBD số 60). Sau khi mua đất, chị N để không, chưa sử dụng gì. Đến năm 2024, do có nhu cầu sử dụng đất đã mua nên chị N đã tiến hành kiểm tra và phát hiện thửa đất của mình thiếu 24,6m² (chiều dài là 4,75m và chiều rộng là 5,17m) ở phần phía sau trong ô đất.

Nay chị N đề nghị Tòa án buộc bà Hoàng Thị M trả lại phần diện tích đất bà M đang lấn chiếm theo GCNQSDĐ được cấp của chị và di dời, tháo dỡ các tài sản trên diện tích đất.

2. Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là bà Hoàng Thị M trình bày:

Ngày 14/3/2006, bà Hoàng Thị M được UBND thị xã P cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 224, TBD số 60 tại khu D, xã P, thị xã P, tỉnh Phú Thọ, diện tích 1.943,3m² (400m² đất ở và 1.543,3m² đất vườn).

Ngày 12/4/2010, UBND thị xã P đã thu hồi 217,9m² đất vườn để xây dựng đường trục chính từ trung tâm T6 (theo Quyết định số 372/QĐ-UBND ngày 15/4/2009 của UBND thị xã P). Diện tích còn lại là 1.725,4m² đất (400m² đất ở, 1.325,4m² đất vườn).

Ngày 05/02/2013, bà M đã tặng cho ông Nguyễn Văn T3 1.180,7m² đất (200m² đất ở và 980,7m² đất vườn). Diện tích còn lại là 544,7m² (200m² đất ở và 344,7m² đất vườn).

Ngày 02/8/2019, bà M bán cho anh Đỗ Xuân T và chị Đinh Thị N 129,1m² (60m² đất ở, 69,1m² đất vườn); diện tích còn lại là 415,6m² (đất ở là 140m², đất vườn là 275,6m²).

Hiện tại, bà M đang ở và sử dụng thửa đất số 224 TBD số 60 là thửa đất liền kề với thửa đất của chị N và anh T. Bà M đã bàn giao đủ cho chị N diện tích như trong GCNQSDĐ. Năm 2010, nhà nước thu hồi làm đường là 217,9m² để xây dựng đường trục chính trung tâm thị xã P với quốc lộ B. Mặt tiền nhà bà M là 32m, do vậy chiều sâu Nhà nước thu hồi từ mặt đường vào có 6,8m.

Nay chị N và anh T yêu cầu bà Minh xác Đ hành lang đường 10m, tính từ mặt đường vào bà không đồng ý. Vì bà bán cho anh T và chị N từ năm 2019, đến năm 2024 nhà chị N và anh T không thắc mắc gì. Bìa đồ của chị N và anh T cấp năm

2019 là đúng, còn hiện tại vì sao lại thiếu đất thì bà không biết, bà không lấn chiếm đất của chị N và anh T.

3. *Quá trình giải quyết vụ án những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:*

3.1. *Anh Đỗ Xuân T:* Đã ủy quyền cho chị Nguyễn Thị Kim L, chị L trình bày như quan điểm của nguyên đơn.

3.2. *Anh Trần Viết T4:* Anh là con trai bà M. Anh cho ông Nguyễn Gia T2 thuê căn nhà (quán bán hàng) xây trên thửa đất số 224 tại khu D, xã P, thị xã P, tỉnh Phú Thọ. Tài sản trên đất là do bà M xây dựng từ ngày xưa, nên anh không nhớ thời gian cụ thể. Từ năm 2017, vợ chồng anh T4 có bán cơm tại quán xây trên thửa đất trên. Từ ngày 01/7/2024 đến nay, anh T4 đứng ra cho anh T2 thuê quán. Vì đất và nhà là tài sản của mẹ anh nên anh không liên quan gì trong vụ án này.

3.3. *Anh Nguyễn Gia T2:* Tháng 7/2024, anh T2 thuê của anh Trần Viết T4 01 quán bán hàng tại khu D, xã P, thị xã P, tỉnh Phú Thọ để làm ăn với giá 7.000.000 đồng/tháng, thanh toán 6 tháng 01 lần. Khi anh T2 thuê đã có sẵn quán ở đó, quán và các công trình phụ đều do người khác xây dựng, anh không xây dựng hay tu sửa gì đối với quán. Nay thửa đất mà anh đang thuê có tranh chấp giữa chị Đinh Thị N và bà Hoàng Thị M, anh đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

3.4. *Ông Tạ Đức D - đại diện theo uỷ quyền UBND thị xã P (cũ):*

Bà Hoàng Thị M là chủ sử dụng thửa đất số 224, TĐĐ số 60, diện tích 1.943,3m², địa chỉ: khu D, xã P, thị xã P, tỉnh Phú Thọ, do UBND thị xã P cấp GCNQSDĐ ngày 14/3/2006.

Năm 2008, UBND thị xã P đã tiến hành bồi thường diện tích đất của các hộ bị thu hồi đất thực hiện dự án xây dựng công trình: Đường trục chính từ trung tâm thị xã P với Quốc lộ B và hạ tầng kỹ thuật khu nhà ở và dịch vụ ven đường 35m, thị xã P. Tại Quyết định số 372/QĐ-UBND ngày 15/4/2009 của UBND thị xã P về việc thu hồi 42.425,5m² đất ở, đất nông nghiệp của 102 hộ gia đình, cá nhân và đất công ích do UBND xã P quản lý để thực hiện dự án trên. Trong đó, thửa đất 224, TĐĐ số 60, diện tích 1.943,3m² tại khu D, xã P, thị xã P, tỉnh Phú Thọ của bà M bị thu hồi 217,9m² đất vườn. Diện tích đất sau thu hồi của bà M còn 1.725,4m² (400m² đất ở và 1.325m² đất vườn). Quá trình thực hiện dự án, UBND thị xã P lập bản vẽ có ranh giới thu hồi rõ ràng, UBND xã P đã lập biên bản xác định vị trí mốc giới giải tỏa, bà M đã nhất trí và ký tên vào biên bản. Bà M đã nhận số tiền đền bù là 64.262.980 đồng, tương ứng với 217,9m² đất và tài sản trên đất bị thu hồi. Năm 2019, bà M đã chuyển nhượng 129,1m² đất tại thửa 224, tờ bản đồ 60 cho chị N, anh T. Khi thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tách thửa, Ủy ban nhân dân thị xã P đã xác định diện tích đất bà M chuyển nhượng cho chị N, anh T sau ranh giới thu hồi đất thực hiện dự án đường trục chính từ trung tâm thị xã P với Quốc lộ B và hạ tầng kỹ thuật khu nhà ở và dịch vụ ven đường 35m, thị xã P.

Tuy nhiên, năm 2024, bà M đã tự ý xây dựng bức tường và mái tôn lấn sang phần đất của anh T, chị N. Nguyên nhân: Do ranh giới sau thu hồi đất bên trong ranh giới thi công vỉa hè thực hiện dự án nhưng bà Minh xác Đ mốc giới thu hồi trùng với ranh giới vỉa hè dẫn đến xác định sai mốc giới, diện tích đất mà bà M đã chuyển nhượng cho anh T, chị N.

Nay chị N khởi kiện, yêu cầu bà M trả lại phần đất đã lấn chiếm, UBND thị xã P có quan điểm: đề nghị bà M trả lại đúng diện tích đất theo GCNQSDĐ mà UBND thị xã P đã cấp cho chị N, anh T.

4. Ngày 15/01/2025, Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tại thửa đất đang tranh chấp, kết quả như sau:

Thửa đất số 224⁻¹, TĐĐ số 60 tại khu D, xã P, thị xã P, tỉnh Phú Thọ, diện tích theo GCNQSDĐ là 129,1m², diện tích theo đo đạc thực tế là 108,4m², thiếu 20,7m².

Thửa đất số 224, TĐĐ số 60 tại khu D, xã P, thị xã P, tỉnh Phú Thọ, diện tích theo GCNQSDĐ là 415,6m². Không tiến hành đo đạc được diện tích thực tế, do bà M không đồng ý cho Hội đồng thẩm định đo đạc diện tích thửa đất.

Diện tích phần đất đang tranh chấp có diện tích 20,7m². Trên phần đất đang tranh chấp có các tài sản gồm: 01 nhà vệ sinh lợp mái tôn có chiều dài 5,17m, chiều rộng 3,8m, trị giá 35.612.064 đồng và 01 bức tường dài 2,57m, cao 2,2m, trị giá 761.876 đồng (nhà vệ sinh và bức tường xây dựng khoảng năm 2024).

Hội đồng định giá, định giá đất khu vực tranh chấp trị giá 10.000.000đ/m².

* Ngày 28/5/2025, TAND thị xã Phú Thọ ra quyết định xem xét thẩm định lại và định giá lại tài sản đối với các thửa đất đang tranh chấp theo yêu cầu của đương sự. Ngày 15/01/2025, Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tại thửa đất đang tranh chấp, kết quả như sau:

Thửa đất số 224⁻¹, TĐĐ số 60 tại khu D, xã P, thị xã P, tỉnh Phú Thọ, diện tích theo GCNQSDĐ là 129,1m², diện tích theo đo đạc thực tế là 109,7m², thiếu 19,4m².

Thửa đất số 224, TĐĐ số 60 tại khu D, xã P, thị xã P, tỉnh Phú Thọ, diện tích theo GCNQSDĐ đất là 415,6m². Không tiến hành đo đạc được diện tích thực tế của thửa đất 224, do bà M không đồng ý cho Hội đồng thẩm định đo đạc diện tích thửa đất, không chỉ mốc giới của thửa đất, các căn cứ xác định mốc giới giữa thửa đất 224 với các thửa đất 223⁻¹ và 223⁻² hiện không còn.

Diện tích phần đất đang tranh chấp có diện tích 19,4m². Trên phần đất đang tranh chấp có các tài sản gồm: 01 nhà vệ sinh lợp mái tôn có chiều dài 5,17m, chiều rộng 3,8m, trị giá 35.612.064 đồng và 01 bức tường dài 2,57m, cao 2,2m, trị giá 761.876 đồng (nhà vệ sinh và bức tường xây dựng khoảng năm 2024).

Hội đồng định giá: tại khu vực tranh chấp giá đất ở là 12.600.000đ/m²; đất vườn là 3.600.000 đồng/m².

5. Tòa án tiến hành xác minh tại Ủy ban nhân dân xã P thể hiện:

Năm 2019, bà Hoàng Thị M đã chuyển nhượng 129,1m² đất tại thửa 224, TĐĐ số 60 cho anh T, chị N. Khi bà M chuyển nhượng, chính quyền địa phương đã tiến hành đo đạc và giao mốc giới cho hai bên theo đúng diện tích đất trong GCNQSDĐ đã cấp cho anh T, chị N. Thời điểm chính quyền địa phương vào xác định ranh giới mốc giới cho hai bên chưa có bức tường và mái tôn như biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án vào ngày 15/01/2025.

Tuy nhiên, năm 2024, bà M đã tự ý xây dựng bức tường và mái tôn lấn sang phần đất của anh T, chị N. Nguyên nhân: Do ranh giới sau thu hồi đất bên trong ranh giới thi công vỉa hè thực hiện dự án nhưng bà Minh xác Đ mốc giới thu hồi trùng với ranh giới vỉa hè dẫn đến xác định sai mốc giới, diện tích đất mà bà M đã chuyển nhượng cho anh T, chị N.

Nay chị N khởi kiện, yêu cầu bà M trả lại phần đất đã lấn chiếm, UBND xã P có quan điểm: đề nghị bà M trả lại đúng diện tích đất theo GCNQSDĐ mà UBND thị xã P đã cấp cho anh T, chị N.

6. Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2025/DS-ST ngày 24/6/2025 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Thọ, tỉnh Phú Thọ. Nay là Tòa án nhân dân khu vực 2 - Phú Thọ quyết định:

Áp dụng: Khoản 9, Điều 26, điểm a, khoản 1 điều 35 và điểm c, khoản 1 điều 39, điều 147, 157, 158, 165, 166, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 26, 31, 236 Luật đất đai 2024; Điều 175, 176 Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm đ, khoản 1 Điều 12, khoản 2, điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Đinh Thị N:

1. Buộc bà Hoàng Thị M trả lại cho chị Đinh Thị N và anh Đỗ Xuân T quyền sử dụng đối với diện tích 19,4m² đất bà M đang sử dụng, tại khu D, xã P, thị xã P, tỉnh Phú Thọ, được giới hạn bởi các điểm 5 – 6 – 6' – 5' theo bản trích đo hiện trạng sử dụng đất do Công ty Cổ phần X lập ngày 30/5/2025.

2. Bà Hoàng Thị M có nghĩa vụ di dời, tháo dỡ 01 nhà vệ sinh lợp mái tôn có chiều dài 5,17m, chiều rộng 3,8m và 01 bức tường dài 2,57m, cao 2,2m, nằm trên diện tích đất phải trả lại.

Bản ỏn cũn tuyền về chi phớ tổ tụng, quyền đề nghị thi hành ỏn, ỏn phớ và quyền không cỏo đỳng quy định phỏp luật.

7. Nội dung kháng cáo:

Ngày 10/7/2025, bị đơn là bà Hoàng Thị M kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2025/DS-ST ngày 24/6/2025 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Thọ, tỉnh Phú Thọ. Nay là Tòa án nhân dân khu vực 2 - Phú Thọ, đề nghị: Không chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn.

8. Quan điểm của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn - Người kháng cáo và Luật sư cùng trình bày: Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn đòi gia đình bà trả diện tích đất lấn chiếm theo Bản án sơ thẩm vì không thuộc quyền sử dụng đất của nguyên đơn, gia đình bà không lấn chiếm đất. Bà không bổ sung nội dung, tài liệu chứng cứ gì.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là chị L trình bày: Đề nghị Tòa án không chấp nhận kháng cáo, xử buộc bà M phải trả lại đất lấn chiếm theo GCNQSDĐ đã cấp cho cho chị N, anh T.

9. Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ tại phiên tòa:

Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử phúc thẩm, thư ký phiên tòa. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa thực hiện đúng quy định của pháp luật về tố tụng dân sự đối với phiên tòa phúc thẩm.

Về nội dung vụ án: Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của BLTTDS.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Hoàng Thị M.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 10/2025/DS-ST ngày 24/6/2025 của Tòa án nhân

dân thị xã Phú Thọ, tỉnh Phú Thọ. Nay là Tòa án nhân dân khu vực 2 - Phú Thọ về việc buộc bà Hoàng Thị M phải trả lại diện tích 16,8 m² đất lấn chiếm theo GCNQSDĐ cấp cho chị Đinh Thị N và anh Đỗ Xuân T (có chỉ giới theo bản vẽ của Chi nhánh văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Phú Thọ).

Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm được giải quyết theo quy định pháp luật.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của bà Hoàng Thị M được chấp nhận nên không phải chịu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở ý kiến trình bày của các bên đương sự, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ tham gia phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về tố tụng:

Bị đơn là bà Hoàng Thị M nộp đơn kháng cáo đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2025/DS-ST ngày 24/6/2025 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Thọ, tỉnh Phú Thọ, đơn kháng cáo còn trong thời hạn, nội dung kháng cáo hợp lệ nên được thụ lý để xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung kháng cáo:

Xét nội dung kháng cáo của bà Hoàng Thị M đề nghị sửa Bản án sơ thẩm với nội dung: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Thấy rằng:

[2.1] Năm 2019 bà M chuyển nhượng 129,1m² đất cho chị N, anh T, đại diện UBND xã P đã tiến hành đo đạc và giao mốc giới cho hai bên theo đúng diện tích đất trong GCNQSDĐ đã cấp cho anh T, chị N. Thời điểm chính quyền UBND xã P đến xác định ranh giới mốc giới cho hai bên để thực hiện thủ tục chuyển nhượng, chưa có bức tường và mái tôn như biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án. Năm 2024, bà M đã xây dựng bức tường và mái tôn (WC) lấn sang phần đất của chị N và anh T được nhà nước công nhận.

[2.2] Đối với diện tích đất 217,9m² đất vườn UBND thị xã P (cũ) thu hồi của bà M, bà M đã nhất trí và ký tên vào biên bản xác định vị trí mốc giới giải tỏa và đã nhận số tiền đền bù là 64.262.980 đồng, kể từ năm 2009 đến nay bà M không có ý kiến, khiếu nại, khiếu kiện gì về mốc giới bị thu hồi và giá tiền đền bù. Việc bà M cho rằng tại thời điểm thu hồi đất, mặt tiền thửa đất của bà rộng 32m, diện tích thu hồi là 217,9m² nên chiều sâu thu hồi trung bình là 6,8m là không có căn cứ, bởi lẽ ranh giới thu hồi phải phụ thuộc vào thiết kế bản vẽ thu hồi đất của nhà nước mà không phụ thuộc vào hiện trạng của thửa đất bị thu hồi là đường thẳng (đường H) song song với mặt tiền thửa đất của bà M nên chiều sâu thu hồi tại các vị trí đất sẽ khác nhau.

[2.3] Giáp ranh với thửa đất của chị N (nhìn từ ngoài đường vào) về bên phải là thửa đất của ông T3 (nguồn gốc đất do bà Minh T5 cho ông T3 từ 2013, ranh giới đất giữa bà M, ông T3 ổn định từ 2013 không có tranh chấp gì), bên trái là ngôi nhà cấp bốn của bà M sử dụng ổn định lâu dài từ trước 2007 đến nay. Thực tế đo đạc,

chiều rộng thửa đất của chị N vẫn đủ kích thước như GCNQSDĐ chị được cấp là 5,17m (phù hợp với biên bản kiểm tra hiện trạng sử dụng đất ngày 08/7/2019 - BL 60 và ngày 09/01/2026). Như vậy, tranh chấp phát sinh giữa chị N và bà M là tranh chấp về chiều sâu của thửa đất 224⁻¹, TĐĐ số 60. Do ranh giới sau thu hồi đất bên trong ranh giới thi công vỉa hè thực hiện dự án. Mặt khác, thời điểm thu hồi đất (từ năm 2009 đến năm 2019) bà M mới phát sinh chuyển nhượng QSDĐ cho chị N, nhưng bà Minh xác Đ mốc giới thu hồi trùng với ranh giới vỉa hè dẫn đến xác định sai mốc giới, diện tích đất mà bà M đã chuyển nhượng cho anh T, chị N. Do vậy, bà M đã xây dựng nhà vệ sinh trên diện tích đất đang tranh chấp là của gia đình chị N. Đáng lẽ ra bà M khi xây dựng các công trình trên đất phải đề nghị cán bộ địa chính xác định tọa độ mốc giới thửa đất theo GCNQSDĐ đã được cấp (hoặc chỉnh lý biến động) mới đúng. Lý do GCNQSDĐ đã cấp cho bà M và chị N, anh T thể hiện thửa đất giáp đường H nhưng hiện trạng lại cách đường H (theo bản vẽ của Chi nhánh Văn phòng Đ1) là do nhà nước thu hồi đất để làm đường nhưng chưa sử dụng hết và do cán bộ biên tập sơ đồ thửa đất không biết chính xác chỉ giới vỉa hè trên bản đồ nên không thể hiện lên bản trích lục. Do đó sơ đồ thửa đất và hiện trạng thửa đất có sự khác nhau. Nếu các bên sử dụng ổn định thửa đất và hiện trạng sử dụng có bị xô lệch so với bản đồ địa chính thì căn cứ vào hiện trạng để cấp lại GCNQSDĐ.

[2.4] Căn cứ bản trích đo hiện trạng sử dụng đất được lồng vào bản đồ địa chính của Chi nhánh văn phòng Đ1 thì thấy rằng: Thực tế việc tranh chấp giữa các bên được xác định theo tọa độ cấp GCNQSDĐ cho chị N, anh T chứ không dựa trên hiện trạng sử dụng đất, từ đó xác định diện tích tranh chấp là 16,8m² (thể hiện trong bản vẽ). Vị trí sử dụng đất thực tế của chị N, anh T bị xô đẩy ngang (tịnh tiến) theo mặt đường H nhưng giữa bà M và chị N, anh T không tranh chấp và chị N, anh T cũng không tranh chấp với ông Nguyễn Văn T3, do vậy Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết là đúng quy định. Nếu phát sinh tranh chấp thì được giải quyết bằng vụ án khác.

[2.5] Tại công văn của Chi nhánh văn phòng Đ1 trả lời: Căn cứ khoản 1 Điều 133 Luật Đất đai 2024 quy định đăng ký biến động được thực hiện đối với trường hợp đã được cấp GCNQSDĐ hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở...

“k) Thay đổi quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo kết quả hòa giải thành về tranh chấp đất đai được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền công nhận; thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp để xử lý nợ; quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp đất đai, khiếu nại, tố cáo về đất đai; bản án, quyết định của Tòa án, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án đã được thi hành; quyết định hoặc phán quyết của T7 về giải quyết tranh chấp giữa các bên phát sinh từ hoạt động thương mại liên quan đến đất đai; văn bản công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất phù hợp với pháp luật;”

Như vậy, sau khi Bản án đã có hiệu lực pháp luật, việc cấp GCNQSDĐ theo Bản án căn cứ theo trình tự, thủ tục được quy định tại phần B, phần C Nghị định 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ.

[2.6] Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, các tài liệu, chứng cứ đã được cấp phúc thẩm thu thập, nội dung đã được công bố tại phiên tòa, thấy rằng Tòa

án cấp sơ thẩm đã xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc bà M phải trả lại diện tích đất đã lấn chiếm cho chị N, anh Thế là đúng, tuy nhiên cần phải xác định lại diện tích bà M lấn chiếm đất của chị N, anh T theo GCNQSDĐ mới đúng quy định pháp luật. Do vậy cần sửa Bản án sơ thẩm theo đề nghị của chị L là người đại diện cho chị N, anh T tại phiên tòa phúc thẩm.

[3] Về chi phí tố tụng trong giai đoạn sơ thẩm, phúc thẩm (đo vẽ, thẩm định, định giá), nguyên đơn yêu cầu theo pháp luật. Do vậy yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng là 11.451.000 đồng (sơ thẩm là 8.730.000 đồng, phúc thẩm là 2.721.000 đồng).

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của bà Hoàng Thị M được chấp nhận nên không phải chịu.

[5] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ tại phiên tòa là phù hợp, cần được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309, khoản 1 điều 39, điều 147, 157, 158, 165, 166 của BLTTDS;

Căn cứ Điều 175, 176 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Điều 26, 31, 236 của Luật đất đai;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, khoản 6 Điều 15, khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Hoàng Thị M.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 10/2025/DS-ST ngày 24/6/2025 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Thọ, tỉnh Phú Thọ. Nay là Tòa án nhân dân khu vực 2 - Phú Thọ.

Buộc bà Hoàng Thị M phải trả lại diện tích đất cho chị Đinh Thị N và anh Đỗ Xuân Thế L2 16,8m² (Chỉ giới 4,5,6,7,4 theo bản trích đo của Chi nhánh văn phòng Đ1) tại thửa đất số 224⁻¹, TĐĐ số 60, địa chỉ thửa đất tại khu D, xã P, thị xã P, tỉnh Phú Thọ (Nay là Khu D, phường P, tỉnh Phú Thọ) theo GCNQSDĐ cấp ngày 05/8/2019, số bìa CR763294.

Bà Hoàng Thị M có nghĩa vụ di dời, tháo dỡ 01 nhà vệ sinh lợp mái tôn có kích thước đo các cạnh (Chỉ giới 4,5,6,7,4 theo bản trích đo của Chi nhánh văn phòng Đ1, kèm theo).

Các bên đương sự có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền về đất đai để chỉnh lý và cấp lại quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Về chi phí tố tụng: Trong giai đoạn sơ thẩm (đo vẽ, thẩm định, định giá là 8.730.000 đồng), trong giai đoạn phúc thẩm (đo vẽ, thẩm định là 2.721.000 đồng). Tổng cộng là 11.451.000đ (Mười một triệu bốn trăm năm mươi một nghìn đồng), xác nhận bên nguyên đơn đã nộp đầy đủ. Buộc bà Hoàng Thị M phải chịu và có nghĩa vụ hoàn trả cho Đinh Thị N và anh Đỗ Xuân T (Do chị Nguyễn Thị Kim L đại diện nhận).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu bên phải thi hành án chậm trả số tiền thi hành án thì bên phải 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.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Hoàng Thị M được miễn nộp vì là người cao tuổi và có yêu cầu.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Hoàng Thị M không phải chịu.

Hoàn trả cho chị Đinh Thị N số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0002711 ngày 16/12/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Phú Thọ (Nay là phòng thi hành án dân sự khu vực 2 - Phú Thọ).

Người được thi hành án và 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 của Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Dương sự;
- VKSND tỉnh Phú Thọ;
- VKSND khu vực 2 - Phú Thọ;
- THADS tỉnh Phú Thọ;
- Tòa án nhân dân khu vực 2 - Phú Thọ;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu văn phòng.

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

Phạm Tuấn Anh