

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NINH BÌNH**

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

Bản án số: 36/2026/DS-PT

Ngày 03 - 02 - 2026

V/v “*Tranh chấp ranh giới
quyền sử dụng đất*”.

**NHÂN DA
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NINH BÌNH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Sâm.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Đức Thủy

Ông Nguyễn Đức Cảnh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Thực - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình tham gia phiên tòa:
Ông Trần Mạnh Trường - Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 02 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh N Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ Y số 163/2025/TLPT-DS ngày 01 tháng 12 năm 2025 về việc “*Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2025/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Ninh Bình bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 12/2026/QĐ-PT ngày 08/01/2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 19/2026/QĐ-PT ngày 20/01/2026 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Trần Thị H, sinh năm 1946;

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1967; là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 18/3/2024), (có mặt).

Cùng địa chỉ: Thôn SN, xã NC, tỉnh N Bình, (xóm SN, xã TH, huyện TN, tỉnh Nam Định cũ).

Bị đơn: Ông Lưu Văn Th, sinh năm 1959 và bà Ngô Thị T, sinh năm 1962;

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Anh Lưu Văn N, sinh năm 1990; là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 26/9/2024), (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Thôn SN, xã NC, tỉnh Ninh Bình, (xóm SN, xã TH, huyện TN, tỉnh Nam Định cũ).

Người có quyền L, Ng vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1967; Địa chỉ: Thôn SN, xã NC, tỉnh Ninh Bình, (xóm SN, xã TH, huyện TN, tỉnh Nam Định cũ), (có mặt).

2. Ông Nguyễn Văn Th1, sinh năm 1971; Địa chỉ: Thôn HL, xã NC, tỉnh N Bình, (xóm HL, xã TH, huyện TN, tỉnh Nam Định cũ), (vắng mặt).

3. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1974; Địa chỉ: Số nhà 788D TP, phường 3 BL, tỉnh Lâm Đồng, (Số nhà 788D TP, phường 3, thành phố BL, tỉnh Lâm Đồng cũ) (vắng mặt).

4. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1978; Địa chỉ: số 90/8 ĐCT, phường 3 BL, tỉnh Lâm Đồng, (số 90/8 ĐCT, phường 3, thành phố BL, tỉnh Lâm Đồng cũ), (vắng mặt).

5. Bà Trần Thị Th2, sinh năm 1968; Thôn SN, xã NC, tỉnh Ninh Bình. (xóm SN, xã TH, huyện TN, tỉnh Nam Định cũ), (vắng mặt).

6. Chị Nguyễn Thị U, sinh năm 1996; Thôn SN, xã NC, tỉnh Ninh Bình. (xóm SN, xã TH, huyện TN, tỉnh Nam Định cũ), (vắng mặt).

7. A Nguyễn Văn Ng, sinh năm 1998; Thôn SN, xã NC, tỉnh Ninh Bình. (xóm SN, xã TH, huyện TN, tỉnh Nam Định cũ), (vắng mặt).

8. A Nguyễn Văn Đ, sinh năm 2003; Thôn SN, xã NC, tỉnh Ninh Bình. (xóm SN, xã TH, huyện TN, tỉnh Nam Định cũ), (vắng mặt).

9. A Nguyễn Văn L, sinh năm 2000; Thôn SN, xã NC, tỉnh Ninh Bình. (xóm SN, xã TH, huyện TN, tỉnh Nam Định cũ), (vắng mặt).

10. Chị Nguyễn Thị Quỳnh A, sinh năm 2005; Thôn SN, xã NC, tỉnh Ninh Bình. (xóm SN, xã TH, huyện TN, tỉnh Nam Định cũ), (vắng mặt).

11. Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1988; Địa chỉ: Thôn TT, xã NC, tỉnh Ninh Bình. (Thôn TT, xã TH, huyện TN, tỉnh Nam Định cũ), (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của bà V: Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1967; Địa chỉ: thôn SN, xã NC, tỉnh Ninh Bình. (xóm SN, xã TH, huyện TN, tỉnh Nam Định cũ); là người đại diện theo ủy quyền, (văn bản ủy quyền ngày 18/3/2024) (có mặt).

12. Chị Nguyễn Thị U, sinh năm 2004; Địa chỉ: Thôn Tây Đường, xã NC, tỉnh N Bình. (Thôn Tây Đường, xã TH, huyện TN, tỉnh Nam Định cũ) (vắng mặt).

13. Chị Nguyễn Thị Th3, sinh năm 2006; Địa chỉ: Thôn SN, xã NC, tỉnh Ninh Bình. (xóm SN, xã TH, huyện TN, tỉnh Nam Định cũ), (vắng mặt).

14. Cháu Nguyễn Văn Đ, sinh ngày 09/11/2011; Địa chỉ: Thôn SN, xã NC, tỉnh Ninh Bình. (xóm SN, xã TH, huyện TN, tỉnh Nam Định cũ), (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của cháu Đ: Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1988; Địa chỉ: Thôn TT, xã NC, tỉnh N Bình. (Thôn TT, xã TH, huyện TN, tỉnh Nam Định cũ), (vắng mặt).

Người làm chứng:

1. Bà Lâm Thị L, sinh năm 1935; Địa chỉ: Thôn SN, xã NC, tỉnh Ninh Bình, (vắng mặt).

2. Ông Vũ Trường S, sinh năm 1959; Địa chỉ: Thôn SN, xã NC, tỉnh N Bình, (có mặt).

Người kháng cáo: bà Nguyễn Thị H, là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 01/12/2023 nguyên đơn bà Trần Thị H, bản tự khai, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ông Nguyễn Văn L là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Vợ chồng bà Trần Thị H, ông Nguyễn Văn Q (ông Q chết năm 2007) có 06 người con gồm: ông Nguyễn Văn L, ông Nguyễn Văn Th1, ông Nguyễn Văn Hà (ông H1 chết năm 2024, có vợ là bà Trần Thị Th2 và 05 con là chị Nguyễn Thị U, Anh Nguyễn Văn Ng, Anh Nguyễn Văn Đ, Anh Nguyễn Văn L, chị Nguyễn Thị Quỳnh A), bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Văn H và ông Nguyễn Văn T (ông Tr chết năm 2017, có vợ là bà Nguyễn Thị V và 03 con là chị Nguyễn Thị U, chị Nguyễn Thị Th3 và A Nguyễn Văn Đ).

Vợ chồng bà H có thửa đất số 21, tờ bản đồ số 13, diện tích 1.198m² tại xóm SN, xã TH, huyện TN, tỉnh Nam Định (nay là thôn SN, xã NC, tỉnh Ninh Bình). Nguồn gốc đất do ông cha để lại và gia đình bà H có mua thêm nhà chứa phân bón của Hợp tác xã VT, xã TH cũ ở phía Tây thửa đất số 21 vào năm 1995, nhưng mua không có giấy tờ gì. Thửa đất số 21 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L284795 ngày 05/11/1997 mang tên hộ ông Nguyễn Văn Q (chồng bà H). Thửa đất có tứ cận: Phía Bắc giáp đường xóm; phía Nam giáp đất ông Ch, ông S; phía Đông giáp đất ông Th, bà T; phía Tây giáp đường dong xóm.

Năm 2015 gia đình bà H đã tách thửa đất số 21 thành 03 thửa và chia cho các con (vợ chồng ông Nguyễn Văn L, bà Chu Thị Y sử dụng thửa số 538, diện tích 162m², chia cho vợ chồng ông Nguyễn Văn Tr, bà Nguyễn Thị V sử dụng thửa số 539, diện tích 249m²); phần diện tích đất còn lại tại thửa số 21 do bà H ở quản lý sử dụng. Khi làm thủ tục tách thửa năm 2015 thì không đo đạc hiện trạng thửa đất mà do cán bộ địa chính xã làm thủ tục tách thửa theo hồ sơ.

Liên kề phía Đông thửa đất số 21 của bà H là thửa đất số 22 của gia đình ông Lưu Văn Th và bà Ngô Thị T. Nguồn gốc đất của ông Th, bà T là do mua lại của gia đình cụ L (đã chết). Tại phần đất giáp ranh hai nhà trước đây có đậu tre hóp do gia đình bà H trồng. Năm 1988 vợ chồng bà H, ông Q xây dựng 01 căn nhà ba gian lợp ngói quay hướng Tây; khoảng năm 1993 xây công trình phụ, bếp hai gian lợp ngói quay hướng Nam nối liền nhà cấp 4 ba gian ở phía trong thổ, cách đậu tre hóp khoảng 60cm để làm rãnh thoát nước; phía ngoài đến giáp đường xóm phía Bắc vẫn là đậu tre hóp.

Sau đó gia đình ông Th, bà T đã tự ý phá hàng đậu tre hóp để xây nhà ngang và công trình phụ quay hướng Đông cách căn nhà 03 gian và công trình phụ, bếp của gia đình bà H khoảng 0,6m; phía ngoài gia đình ông Th xây tường rào bằng gạch bi dài khoảng hơn 20m nối liền tường công trình nhà ông Th đến giáp đường xóm phía Bắc. Đến năm 2023 gia đình ông Th phá dỡ đoạn tường rào gạch bi giáp ranh hai nhà và san lấp cát, đá lẫn sang thửa đất số 21 của gia đình bà H có chiều rộng 03m, dài khoảng 20m. Hai bên đã xảy ra mâu thuẫn về

ranh giới, mốc giới đất nên đã yêu cầu UBND xã hòa giải nhưng không thành. Nay bà Trần Thị H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa hai nhà theo đúng quy định pháp luật.

Khi Công ty AK đo đạc đất ngày 08/8/2025 thì gia đình bà H đã chỉ mốc giới, ranh giới thửa đất của bà H sử dụng từ trước đến nay. Việc diện tích đo đạc thực tế của thửa đất số 21 tăng so với giấy chứng nhận do có phần đất gia đình bà H mua nhà chứa phân bón của Hợp tác xã VT từ khoảng năm 1995 có kích thước rộng 03m, dài 35m, diện tích là 105m², nhưng chưa được đo đạc cấp vào giấy chứng nhận năm 1997. Nay bà H đề nghị Tòa án xác định phần diện tích 39m² đất giáp ranh theo sơ đồ đo vẽ của Công ty AK là thuộc thửa đất số 21 của bà H và yêu cầu xác định ranh giới đất giữa hai bên theo mép ngoài phần diện tích đất trên. Yêu cầu gia đình ông Th, bà T phải di chuyển tài sản trên diện tích đất trên.

Tại các văn bản trình bày, biên bản ghi lời khai, biên bản hòa giải; bị đơn ông Lưu Văn Th, bà Ngô Thị T và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn anh Lưu Văn N trình bày:

Ông Th, bà T đang sử dụng thửa đất số 22, diện tích 1.014m² tại thôn SN, xã NC (tức xóm SN, xã TH, huyện TN, tỉnh Nam Định cũ). Nguồn gốc đất là do mua lại của ông Vũ Hữu T từ khoảng năm 1984 (ông T đã chết) và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 05/11/1997 mang tên hộ ông Lưu Văn Th. Ông Th, bà T sử dụng đất liên tục, ổn định từ năm 1984 cho đến nay. Thửa đất có cạnh phía Đông giáp đất bà K, cạnh phía Bắc giáp đường liên xóm, cạnh phía Tây giáp đất bà H, ông Q và đất của ông bà Ch, cạnh phía Nam giáp đất bà B (hiện vợ chồng con gái bà B là bà L, ông H đang sử dụng).

Ranh giới giữa thửa đất số 22 của gia đình ông Th, bà T và thửa đất số 21 của bà H, ông Q trước đây có bụi tre hóp thẳng hàng giữa đất hai nhà. Bà H (bà Q) đã phá đoạn dậu tre hóp ở phía trong xây nhà cấp bốn ba gian quay lưng vào đất nhà ông Th. Sau đó khoảng năm 1996 - 1997 gia đình ông Th phá đoạn dậu tre hóp còn lại phía ngoài xây bếp, công trình phụ và tường rào đến giáp đường xóm phía Bắc. Năm 2023 ông Th, bà T xây nhà hai tầng mới đã phá tường rào cũ giáp ranh hai nhà do đã xuống cấp. Khi phá tường rào thì nguyên vật liệu đổ ra tràn ra hai bên chứ gia đình ông Th không đưa đất đá lấp sang vườn nhà bà H. Cùng năm 2023 thì hai gia đình xảy ra tranh chấp đất, đã hòa giải ở thôn và ở UBND xã TH (nay là xã NC) nhưng hai bên vẫn không thống nhất được ranh giới đất.

Nay bà H khởi kiện tranh chấp ranh giới đất, ông Th, bà T đề nghị Tòa án giải quyết theo đúng pháp luật. Theo sơ đồ đo vẽ của Công ty AK ngày 08/8/2025 thì phần đất giáp ranh diện tích 39m² đang tranh chấp là thuộc thửa đất số 22 của gia đình ông Th; yêu cầu Tòa án xác định ranh giới đất giữa hai bên theo đúng mốc giới do gia đình ông Th, bà T đã nhận khi Công ty TNHH

AK đo đạc ngày 08/8/2025.

Trên phần diện tích 39m² đất tranh chấp có một phần tường nhà cấp 4 ba gian của bà H đang sử dụng thì không yêu cầu gia đình bà H tháo dỡ ngay mà vẫn đồng ý để cho bà H sử dụng đến khi nào bà H xây lại nhà mới thì phải trả lại đất cho gia đình ông Th, ngoài ra còn có một phần tường nhà bếp và công trình phụ của bà H chỉ là xây tạm thì phải dỡ để trả đất cho gia đình ông Th, bà T.

Tại bản tự khai ngày 01/07/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H trình bày: Ông là con đẻ của ông Nguyễn Văn Q và bà Trần Thị H. Ông nhất trí với yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị H.

Tại bản tự khai ngày 26/6/2025 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị M trình bày: Bà là con đẻ của ông Nguyễn Văn Q và bà Trần Thị H. Bà nhất trí với yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị H và lời trình bày của ông Nguyễn Văn L.

Tại các bản tự khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Th2, anh Nguyễn Văn L, anh Nguyễn Văn Ng, anh Nguyễn Văn Đ, chị Nguyễn Thị Quỳnh A, chị Nguyễn Thị U thống nhất trình bày: Bà Th2, anh L, anh Ng, anh Đ, chị A, chị U là vợ, con của ông Nguyễn Văn H (ông H đã chết năm 2024), ông H là con đẻ của ông Nguyễn Văn Q, bà Trần Thị H. Về việc tranh chấp ranh giới, mốc giới đất giữa bà H và ông Th, bà T thì các bà, anh, chị đều nhất trí với yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị H và lời trình bày của ông Nguyễn Văn L.

Tại các bản tự khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị V, chị Nguyễn Thị U, chị Nguyễn Thị Th3, anh Nguyễn Văn Đ trình bày: Bà V, chị U, chị Th3, anh Đ là vợ, con của ông Nguyễn Văn Tr, (ông Tr chết ngày 17/4/2017), ông Tr là con đẻ của ông Nguyễn Văn Q, bà Trần Thị H. Về việc tranh chấp ranh giới, mốc giới đất giữa bà H và ông Th, bà T thì các bà, chị, anh đều nhất trí với yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị H và lời trình bày của ông Nguyễn Văn L.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 18/9/2025 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Th1 trình bày: Ông là con đẻ của ông Nguyễn Văn Q và bà Trần Thị H. Ông không liên quan, không có ý kiến gì về việc tranh chấp đất đai giữa bà Trần Thị H và ông Lưu Văn Th, bà Ngô Thị T; ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại Công văn số 35/NHNo-TH ngày 14/8/2025 của Ngân hàng NN Việt Nam - Chi nhánh TN, Nam Định trình bày:

Ngân hàng NN Việt Nam (viết tắt là Agribank) - Chi nhánh TN, tỉnh Nam Định có nhận thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 22, tờ bản đồ số 13, diện tích 1.014m² có địa chỉ tại: Thôn SN, xã NC, tỉnh Ninh Bình (xóm SN, xã TH, huyện TN, tỉnh Nam Định cũ) đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L284894 ngày 05/11/1997 đứng tên hộ ông

Lưu Văn Th để bảo lãnh vay vốn cho khách hàng Phạm Thị Mỹ L vay số tiền là 200.000.000đồng ngày 29/5/2024. Ngày 12/8/2025 khách hàng Phạm Thị Mỹ L đã tắt toán xong cả gốc và lãi của khoản vay trên; ngày 13/8/2025 ông Lưu Văn Th đã đến Ngân hàng làm thủ tục rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L284894 ngày 05/11/1997. Hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông Lưu Văn Th không còn thế chấp tại Agribank - Chi nhánh TN, Nam Định. Do đó Agribank không còn quyền và nghĩa vụ liên quan đến vụ án. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 18/9/2025 người làm chứng bà Lâm Thị L trình bày: Đất của gia đình bà giáp ranh với đất của gia đình bà H và đất của gia đình ông Th. Ranh giới đất giữa các gia đình trước đây được xác định bằng lũy tre hóp giữa các thửa đất. Năm 2001 gia đình bà phá các lũy tre hóp để xây tường rào, đã thống nhất về ranh giới, mốc giới đất trước khi xây, cho đến nay gia đình bà và hai gia đình trên không có tranh chấp gì về ranh giới đất.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 18/9/2025 người làm chứng ông Vũ Trường S trình bày: Ông được biết nguồn gốc thửa đất của ông Th, bà T đang sử dụng trước đây là của cụ Vũ Thị (bố ông là ông Vũ Hữu T là cháu họ cụ L). Từ khoảng năm 1982 đến 1986 ông đến ở cùng cụ L do đã già yếu để trông coi nhà đất cho cụ L. Đất của cụ L giáp với đất của gia đình bà H (chồng là ông Q), khi đó giữa đất của cụ và đất của gia đình bà H có lũy tre hóp. Sau năm 1986 thì ông có nghe nói cụ L đã bán đất cho ông Lưu Văn Th.

Tại bản án sơ thẩm số 41/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - N Bình đã quyết định: Căn cứ Điều 175, Điều 176 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 26, Điều 31, Điều 236 của Luật Đất đai năm 2024; Khoản 1 Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 229, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị H về việc tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất đối với ông Lưu Văn Th và bà Ngô Thị T. Buộc bà Trần Thị H phải tháo dỡ một phần công trình bếp, nhà tắm và di chuyển bồn nước Inox thuộc quyền sở hữu của bà H trên phần đất thuộc ranh giới thửa đất số 22 của ông Lưu Văn Th, bà Ngô Thị T. Buộc ông Lưu Văn Th, bà Ngô Thị T phải di chuyển cây Lú lác thuộc quyền sở hữu của ông Th, bà T trên phần đất thuộc ranh giới thửa đất số 21 của bà Trần Thị H và các đồng sở hữu thừa kế của ông Nguyễn Văn Q.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lưu Văn Th, bà Ngô Thị T phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

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

Ngày 08/10/2025 nguyên đơn bà Nguyễn Thị H có đơn kháng cáo bản án số 41/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Ninh Bình với lý do: bản án sơ thẩm không xem xét cân nhắc đầy đủ các tình tiết, chứng cứ của vụ án như kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, nguồn gốc hình thành của cả 02 thửa đất tranh chấp đặc biệt là ranh giới đất, mốc giới sử dụng thực tế ổn định lâu dài không tranh chấp giữa hai bên, điều tra xác minh không đầy đủ việc đo đạc cấp GCNQSDĐ và các biến động đất để so sánh đối chiếu lồng ghép với kết quả đo đạc giải quyết tranh chấp đã không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H, ban hành quyết định không khách quan, không công bằng đã gây thiệt hại lớn đến đất đai tài sản của bà H. Đề nghị Tòa án sửa bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên nội dung yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Đề nghị Tòa cấp phúc thẩm xem xét giải quyết theo quy định pháp luật, xác định đúng ranh giới đất giữa hai gia đình sử dụng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án như sau: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn xét xử phúc thẩm đã thực hiện đầy đủ, đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Về nội dung vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án; Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 41/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Ninh Bình; Về án phí dân sự phúc thẩm: nguyên đơn bà Trần Thị H được miễn, không phải nộp án phí theo quy định pháp luật

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 tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên về quan điểm giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị H được làm trong thời hạn luật định; hình thức, nội dung đơn kháng cáo đúng theo quy định tại Điều 272, Điều 273, Điều 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Vì vậy đơn kháng cáo của bà H hợp lệ, chấp nhận, nên được xét xử theo trình tự, thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Về phạm vi xét xử phúc thẩm: nguyên đơn bà Trần Thị H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Do đó, căn cứ vào Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét lại bản án sơ thẩm theo nội dung đơn kháng cáo của người kháng cáo.

[1.3] Về sự tham gia tố tụng của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm: Bị đơn ông Lưu Văn Th, bà Ngô Thị T, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn anh Lưu Văn N và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Nguyễn Văn Th1, bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị Th2, chị Nguyễn Thị U, anh Nguyễn Văn Ng, anh Nguyễn Văn Đ, anh Nguyễn Văn L, chị Nguyễn Thị Quỳnh A, bà Nguyễn Thị V, chị Nguyễn Thị U', chị Nguyễn Thị Th3; người làm chứng bà Lâm Thị L đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt. Do đó, căn cứ vào khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt theo quy định pháp luật.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Về nguồn gốc thửa đất: Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án xác định:

* Thửa đất số 21, tờ bản đồ số 13 (nay là tờ bản đồ số 94), diện tích 1.198m² tại xóm SN, xã TH, huyện TN, tỉnh Nam Định (nay là thôn SN, xã NC, tỉnh Ninh Bình) đã được UBND huyện TN, tỉnh Nam Định (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L284795 ngày 05/11/1997 mang tên hộ ông Nguyễn Văn Q (là chồng bà Trần Thị H). Nguồn gốc thửa đất là do ông cha để lại cho vợ chồng bà H, ông Q. Thửa đất có tứ cận: Phía Bắc giáp đường xóm; phía Nam giáp đất ông Ch (bà L), ông S; phía Đông giáp đất ông Th, bà T; phía Tây giáp đường dong xóm. Năm 2015 gia đình bà H đã chia tách thửa đất số 21, diện tích 1.198m² thành 03 thửa mới cho các con là thửa số 538 diện tích 162m² mang tên ông Nguyễn Văn L, bà Chu Thị Y; thửa số 539 diện tích 249m² mang tên ông Nguyễn Văn Tr, bà Nguyễn Thị V; còn lại diện tích 787m² tại thửa số 21 vẫn mang tên hộ ông Nguyễn Văn Q do bà Trần Thị H đang quản lý, sử dụng.

* Thửa đất số 22, tờ bản đồ số 13 (nay là tờ bản đồ số 94), diện tích 1.014m² tại xóm SN, xã TH, huyện TN, tỉnh Nam Định (nay là thôn SN, xã NC, tỉnh Ninh Bình) đã được UBND huyện TN, tỉnh Nam Định (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L284894 ngày 05/11/1997 mang tên hộ ông Lưu Văn Th. Nguồn gốc thửa đất là do ông Th, bà T nhận chuyển nhượng của cụ Vũ Thị (do ông Vũ Hữu T là cháu cụ L đứng ra chuyển nhượng hộ) từ khoảng năm 1984; gia đình ông Th, bà T đã sử dụng thửa đất liên tục từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay, không giao dịch chuyển quyền sử dụng đất cho ai. Thửa đất có các tứ cận: Phía Đông giáp đất bà K; phía Bắc giáp đường liên xóm; phía Tây giáp đất bà H, ông Q và đất của ông bà Ch; phía Nam giáp đất bà B (hiện bà L, ông H đang sử dụng).

[2.2] Xét về yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn:

Về ranh giới và quá trình sử dụng đất: Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì thửa đất số 21 của gia đình bà H và thửa đất số 22 của gia đình ông Th liền kề nhau, trong đó cạnh phía Đông của thửa đất số 21 giáp một

phần cạnh phía Tây của thửa đất số 22. Sau khi gia đình bà H tách thửa đất số 21 thành 03 thửa mới (cho các con) vào năm 2015, phần diện tích còn lại của thửa số 21 có ranh giới tiếp giáp với thửa đất số 22 vẫn không thay đổi.

Căn cứ lời khai của các đương sự, người làm chứng thì trước đây tại vị trí giáp ranh giữa hai thửa đất số 21 và thửa số 22 có hàng dậu tre hóp để ngăn cách nhưng đến nay không còn. Năm 1988 gia đình bà H xây căn nhà ba gian lợp ngói (đã sửa chữa lợp thêm mái tôn) quay hướng Tây; năm 1993 xây thêm công trình phụ, bếp hai gian lợp ngói quay hướng Nam nối tiếp nhà ba gian ở phía Đông Nam thửa đất số 21, các công trình này bà H vẫn đang sử dụng. Khoảng năm 1996 -1997 gia đình ông Th xây bếp, công trình phụ quay hướng Đông gần sát với các công trình trên của gia đình bà H và phá rở dậu tre hóp giữa hai nhà để xây tường rào dài khoảng hơn 20m sát công trình nhà ông Th đến giáp đường xóm phía Bắc. Đến năm 2023 ông Th xây nhà mới đã phá rở đoạn tường rào giáp ranh hai nhà và từ đó hai bên xảy ra tranh chấp về ranh giới đất.

Theo kết quả đo đạc ngày 08/8/2025, thì hiện trạng phần đất giáp ranh tranh chấp có diện tích là 39m², nguyên nhân tranh chấp là do nguyên đơn và bị đơn tự xác định mốc giới đất giáp ranh hai nhà khác nhau.

Căn cứ kết quả đo đạc hiện trạng tổng diện tích thực tế của 03 thửa đất số 21, số 538, số 539 (có nguồn gốc được tách ra từ thửa đất số 21 đã cấp giấy chứng nhận ngày 05/11/1997 của hộ ông Nguyễn Văn Q) là 1.288m², (tăng 90m²) so với giấy chứng nhận đã cấp cho các hộ ông Q (bà H), ông L (bà Y), ông Tr (bà V).

Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn khai lý do diện tích đất tăng là do gia đình bà H đã mua nhà chứa phân của Hợp tác xã VT giáp đường xóm phía Tây có chiều rộng 03m, chiều dài hết thổ là 35m (diện tích là 105m²) từ khoảng năm 1995, nhưng chưa được nhà nước đo đạc cấp giấy chứng nhận. Tuy nhiên, ngoài lời khai của mình thì nguyên đơn không đưa ra được các tài liệu, chứng cứ nào khác để chứng minh, không có giấy tờ mua bán. Mặt khác, tại bản đồ địa chính thửa đất được lập qua các thời kỳ đều thể hiện cạnh phía Tây thửa đất số 21 giáp đường xóm. Do đó, không có căn cứ chấp nhận lời khai trên của phía nguyên đơn.

Diện tích đo đạc thực tế tại thửa đất số 22 của hộ ông Th là 995m², (giảm 19m²) so với giấy chứng nhận đã cấp cho ông Th là 1.014m². Phần đất giáp ranh giữa hai thửa đất số 21 và thửa số 22 do các bên tự xác định mốc giới, ranh giới đất tranh chấp khi đo đạc là 39m². Trên phần đất tranh chấp này có các công trình xây dựng, cây cối của hai bên gồm có: 01 phần tường và mái nhà cấp 4 ba gian lợp ngói (đã lợp thêm mái tôn) quay hướng Tây, 01 phần tường nhà bếp, nhà vệ sinh + nhà tắm, téc nước Inox của gia đình bà Trần Thị H; 01 phần mái ngói nhà bếp quay hướng Đông và 01 cây Lúc lắc của gia đình ông Th, bà T trồng.

Xét thấy, hồ sơ địa chính các thửa đất cũng không có tài liệu nào mô tả các điểm mốc giới cố định làm căn cứ xác định ranh giới đất, nhưng các công trình xây dựng trên của gia đình bà H được xây dựng từ năm 1988 và năm 1993 đến nay cũng đã tồn tại trên 30 năm; các công trình xây dựng của gia đình ông Th tại vị trí giáp ranh cũng đã tồn tại khoảng gần 30 năm nay, trước thời điểm các hộ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 05/11/1997 nhưng đến năm 2024 phá bức tường rào, các bên mới xảy ra tranh chấp về ranh giới đất. Do đó, việc xác định ranh giới quyền sử dụng đất căn cứ vào hồ sơ địa chính, xem xét đến vị trí các công trình xây dựng kiên cố do các bên sử dụng làm mốc giới ngăn cách trong quá trình sử dụng đất.

Đối chiếu giữa sơ đồ đo đạc hiện trạng của Công ty TNHH AK ngày 08/8/2025 với bản đồ địa chính xã và xem xét vị trí các công trình xây dựng kiên cố đã tồn tại trên 30 năm tại phần đất giáp ranh có cơ sở khẳng định ranh giới tiếp giáp giữa thửa đất số 21 của gia đình bà H và thửa đất số 22 của gia đình ông Th là đường thẳng dài 34,85m (được giới hạn bởi các điểm từ A - 13) theo chiều Bắc - Nam nằm ở khoảng giữa các công trình xây dựng kiên cố của hai bên tại phần diện tích 39m² đất giáp ranh đang tranh chấp, trong đó có 20m² đất trong ranh giới của thửa đất số 21 và 19m² đất trong ranh giới của thửa đất số 22 là phù hợp quy định pháp luật.

Nguyên đơn và bị đơn đều yêu cầu công nhận phần diện tích 39m² đất giáp ranh thuộc quyền sử dụng của mình là không có cơ sở, mà chỉ có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Theo ranh giới giữa hai thửa đất tranh chấp được xác định thì có một phần tường bếp, nhà vệ sinh, bồn nước Inox của gia đình bà H và 01 cây Lúc lắc của gia đình ông Th, bà T lấn sang ranh giới đất của nhau. Xét thấy, các công trình trên đã xuống cấp không còn giá trị hoặc có thể di chuyển được, nên cần buộc các bên phải tự tháo dỡ hoặc di chuyển tài sản để trả đất cho nhau theo đúng rA giới đất đã được xác định.

Do đó, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ trên, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị H về việc trảA chấp rA giới quyền sử dụng đất đối với ông Lưu Văn Th và bà Ngô Thị T. Buộc bà H phải tháo dỡ một phần công trình bếp, nhà tắm và di chuyển bồn nước Inox thuộc quyền sở hữu của bà H trên phần đất thuộc ranh giới thửa đất số 22 của ông Th, bà T. Buộc ông Th, bà T phải di chuyển cây Lúc lắc thuộc quyền sở hữu của ông Th, bà T trên phần đất thuộc ranh giới thửa đất số 21 của gia đình bà H và các đồng sở hữu là các thừa kế của ông Nguyễn Văn Q là hoàn toàn có căn cứ, đúng quy định tại Điều 175, 176 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2.3] Tại cấp phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ gì mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị H về việc đề nghị

Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Cần giữ nguyên bản án sơ thẩm số 41/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Ninh Bình.

[2.4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bà Trần Thị H không được chấp nhận, nên bà Trần Thị H phải nộp án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật; Tuy nhiên bà Trần Thị H là người cao tuổi, thuộc trường hợp được miễn án phí và đã có Đơn xin miễn án phí, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà Trần Thị H.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: khoản 1 Điều 308; khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản Y và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 41/2025/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Ninh Bình.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị H được miễn toàn bộ số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm.

3. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án, (ngày 03/02/2026).

Trường hợp bản án, quyết định 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 Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự./.

Nơi nhân:

- TAND Tối cao;
- VKSND tỉnh Ninh Bình;
- TAND khu vực 9 - Ninh Bình;
- THADS tỉnh Ninh Bình;
- Phòng GDKT, TT &THA;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu Tòa Dân sự;
- Lưu HCTP.

**TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)**

Trần Thị Sâm