

Bản án số: 94/2026/DS - PT

Ngày: 14 - 4- 2026

V/v: Tranh chấp về ranh giới, mốc giới đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ THỌ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: bà Hoàng Ngọc Liễu

Các Thẩm phán: ông Nguyễn Mạnh Hùng

ông Nguyễn Quang Tuấn

- Thư ký phiên tòa: bà Lò Phương Anh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ tham gia phiên tòa: bà Khả Thị Liên - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 4 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: 16/2026/TLPT – DS ngày 12 tháng 01 năm 2026 về việc Tranh chấp về ranh giới, mốc giới đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2025/DS-ST ngày 19 tháng 11 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 17 - Phú Thọ bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 92/2026/QĐ-PT ngày 13 tháng 03 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: bà Bạch Thị Minh T, sinh năm 1962. Địa chỉ: khu Q, xã A, tỉnh Phú Thọ.

2. Bị đơn: bà Dương Thị C, sinh năm 1955. Người đại diện theo ủy quyền của Bị đơn: ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1954. Cùng địa chỉ: khu Đ, xã A, tỉnh Phú Thọ.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ủy ban nhân dân xã A, tỉnh Phú Thọ.

3.2. Cụ Dương Thị T1, sinh năm 1933. Địa chỉ: khu Q, xã A, tỉnh Phú Thọ.

3.3. Bà Bạch Thị T2, sinh năm 1964. Địa chỉ: tổ A H, phường H, tỉnh Phú Thọ.

Thọ.

3.4. Bạch Thị T3, sinh năm 1967. Địa chỉ: số nhà A -, khu đô thị M - L, phường H, thành phố Hà Nội.

3.5. Bà Bạch Thị C1, sinh năm 1971. Địa chỉ: C, Khu T, L, phường H, thành phố Hà Nội.

4. Bị đơn bà Dương Thị C kháng cáo và Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ kháng nghị.

(Tại phiên tòa, bà T, ông H, bà T2 và bà T3 có mặt. Bà C Ủy ban nhân dân xã A, cụ T1, bà C1 vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Bạch Thị Minh T trình bày: Ngày 05 tháng 01 năm 1991, bố mẹ bà là cụ Bạch Công S và cụ Dương Thị T1 có nhượng lại cho bà Dương Thị C quán bán hàng, diện tích kèm theo là 150m², phía Đông Bắc giáp trạm thuế, phía Đông Nam giáp đường A, Phía T từ chân trạm thuế 11,5m bóm đường A, cách tim đường 12B là 33m. Thửa đất này hình chữ nhật, phía trong và phía ngoài rộng 11,5m. Đến nay gia đình bà vẫn tiếp tục đồng ý với thỏa thuận mua bán này. Ngày 17 tháng 8 năm 2024, bà Dương Thị C đưa ra Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt Giấy CNQSD đất) số CH05919 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 31/12/2015 với diện tích 253,9m². Gia đình bà có đôi chiếu giữa Giấy chuyển nhượng với Giấy CNQSD đất, thấy có sự chênh lệch về diện tích là quá lớn, bất hợp lý vì theo Giấy chuyển nhượng của gia đình thì năm 1991 chỉ bán cho bà C trong khuôn khổ diện tích là 150m² nhưng theo đo đạc năm 2015 diện tích đất gia đình bà C là 253,9m², sau khi trừ đi đất hành lang còn là 217,1m² (vượt quá diện tích trong thỏa thuận bán là 67,1m²). Quá trình làm thủ tục xin cấp Giấy CNQSD đất của gia đình bà C thì bà và mẹ bà không được thông báo để xác nhận ranh giới đất giữa hai nhà, bản thân bà cũng không được thông báo về việc chỉ dẫn mốc giới để đo đạc. Gia đình bà đã nhiều lần làm đơn gửi lên các cấp chính quyền để xin giải quyết cho thỏa đáng. Tuy nhiên, bà C nhiều lần đem máy ủi phá tường bao xây lấn sang nhà bà, gây tranh chấp mất trật tự an ninh, Trưởng khu dân cư đã lập biên bản đình chỉ nhiều lần nhưng bà C không chấp hành. Đến ngày 27/3/2025 bà C lại tiếp tục tiến hành xây tường bao trên đất của gia đình nên bà đã báo Ủy ban nhân dân thị trấn B và Trưởng khu đến lập biên bản và đình chỉ việc xây dựng của bà C nhưng bà C không chấp hành. Vì vậy, bà T khởi kiện yêu cầu bà Dương Thị C trả lại 34.1m² đất cho gia đình bà tại thửa đất số 3 tờ bản đồ số 69a, xã T (thị trấn B), Lạc T6, Hòa Bình (nay là xã A, tỉnh Phú Thọ) và tháo dỡ các công trình xây trên đất lấn chiếm theo ranh giới là tường bao cũ của nhà bà đã bị gia đình bà C phá đổ. Đối với diện tích 32,5m² vượt quá trong diện tích bà C đang quản lý thì gia đình đồng ý tự nguyện cho gia đình bà C quyền sử dụng đối với phần diện tích này; yêu cầu bà C phải trả 4.900.000 đồng tiền chi phí thẩm định, định giá tài sản cho bà.

Bị đơn bà Dương Thị C và người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Văn H trình bày: Ngày 05/01/1991, gia đình có mua lại quán bán hàng và diện tích đất kèm theo của cụ Bạch Công S và cụ Dương Thị T1, thời điểm mua của hai cụ T1 S thì đất chưa được cấp Giấy CNQSD đất, việc mua bán được lập bởi Giấy chuyển nhượng quán bán hàng với nội dung: Phía T từ tim đường 12B vào là 33m; Phía Đông Nam giáp đường A; Phía Đông Bắc giáp chân tường của nhà T5 huyện K (nay là Thuế Lạc T6); Phía Tây Nam từ chân tường nhà T5 là 11,5m. Mảnh đất hình chữ nhật, phía trong và phía ngoài bằng nhau là 11,5m. Theo khảo sát từ hành lang hạ tầng giao thông thì chỉ còn 150 m². Sau khi mua xong bà đã phá quán bán hàng cũ và làm quán bán hàng mới, quán này xây to và rộng hơn. Năm 1996, bà được cấp Giấy CNQSD đất lần đầu, số giấy chứng nhận 9094 do Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Hòa Bình cũ cấp, đo trừ hành lang hạ tầng giao thông nên diện tích được cấp là 144m². Đến năm 2015, được cấp đổi sổ lần 2 (sổ hồng) có số CH05910 do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Hòa Bình cấp ngày 31/12/2015. Do hành lang giao thông đã nở ra ngoài nên tăng diện tích, tổng diện tích là 253,9m², diện tích này vẫn nằm trong chỉ số như Giấy chứng nhận chuyển nhượng gốc ngày 05/01/1991. Cả hai lần đo đạc để được cấp Giấy CNQSD đất đều do gia đình bà T chỉ dẫn mốc giới cho cán bộ đo đạc và ký văn bản. Đến ngày 16/8/2024, bà đã được cán bộ Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L, tỉnh Hòa Bình giao mốc giới theo Giấy CNQSD đất đã cấp ngày 31/12/2015 nên gia đình đã tiến hành xây tường rào theo ranh giới được giao, không vi phạm, lấn chiếm vào phần đất của bất kỳ ai. Bà yêu cầu giải quyết theo giấy mua bán ngày 05/01/1991.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, Ủy ban nhân dân xã A trình bày: Thửa đất đang tranh chấp thuộc thửa 183, tờ bản đồ số 73, địa chỉ tại khu Q, thị trấn B, huyện L, tỉnh Hòa Bình. Đối với thửa đất hộ cụ Bạch Công S (đã chết), vợ là cụ Dương Thị T1 đang sử dụng. Thửa đất hiện do bà Bạch Thị Minh T đang quản lý: Căn cứ hồ sơ địa chính, thửa đất đang có tranh chấp đất của cụ Bạch Công S (bố của bà Bạch Thị Minh T) thuộc khu Q, thị trấn B, huyện L, tỉnh Hòa Bình được cấp Giấy CNQSD đất mang tên ông Bạch Công S (bố của bà Bạch Thị Minh T), số H209973, số vào sổ số 9022, cấp ngày 20/3/1996. Nguồn gốc đất là do gia đình cụ Bạch Công S khai hoang. Đối với thửa đất hộ bà Dương Thị C đang sử dụng: Căn cứ hồ sơ địa chính, thửa đất đang có tranh chấp thuộc khu Q, thị trấn B, huyện L, tỉnh Hòa Bình, thửa đất được cấp Giấy CNQSD đất mang tên bà Dương Thị C, số H209656, số vào sổ số 9094, cấp ngày 20/3/1996 (Được cấp đổi Giấy CNQSD đất thửa đất số 183, tờ bản đồ số 73, số CH05919 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 31/12/2015). Nguồn gốc thửa đất trên là mua lại của gia đình cụ Bạch Công S theo nội dung giấy viết tay ngày 05/01/1991 như sau: Tổng

diện tích sang quán 150m²; Phía Đông Bắc giáp trạm thuế; Phía Đông Nam giáp đường A; Phía Tây Nam từ chân tường trạm thuế 11,5m dài bám đường 12B; Phía T cách tim đường 12B vào 33m. Tổng diện tích hình chữ nhật, phía trong và phía ngoài là 11,5m. Bà Dương Thị C đã được cấp Giấy CNQSD đất thừa đất số 69d, tờ bản đồ số 3, diện tích 144m² do Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Hòa Bình cấp ngày 20/3/1996, số phát hành H209656, số vào sổ số 9094. Năm 2015 được cấp đổi thành thừa đất số 183, tờ bản đồ số 73, diện tích là 253,9m², trong đó có 144 m² đất trong giấy chuyển nhượng năm 1991. Quá trình giải quyết tranh chấp, các hộ sử dụng đất ổn định không có tranh chấp gì. Đến khi gia đình bà C có yêu cầu xác định ranh giới, mốc giới theo Giấy CNQSD đất cấp năm 2015 thì hai bên xảy ra tranh chấp. Gia đình bà C đã dỡ bỏ tường bao do gia đình bà T đã xây để xây tường bao mới. Trong hồ sơ địa chính, gia đình bà C không mua thêm, hoặc được tặng cho thêm đất để hợp với thừa đất đã mua của gia đình bà T năm 1991. Diện tích đất trong Giấy CNQSD đất được cấp năm 1996 và diện tích đất trong Giấy CNQSD đất cấp năm 2015 có tăng diện tích so với giấy tờ nhận chuyển nhượng ban đầu. Nguyên nhân có thay đổi về hành lang giao thông, do địa hình thừa đất nằm trên vòng xuyên giao giữa đường 21A và 12B, do đó thừa đất rộng phía trước, thu hẹp phía sau. Hiện trạng thừa đất của gia đình bà C: Chiều các cạnh thừa đất của bà C có thay đổi về chiều rộng mặt đường tăng 24cm, chiều rộng phía sau giảm 0,43cm, chiều sâu giáp bà T tăng 0,4m, chiều sâu giáp đội Thuế tăng 2,48m. Đề nghị Tòa án căn cứ vào nội dung do Ủy ban nhân dân xã A đã cung cấp và các tài liệu thẩm định, định giá của Tòa án để giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Kết quả việc xem xét thẩm định đối với thừa số 183 tờ bản đồ số 73 được cấp Giấy CNQSD đất mang tên bà Dương Thị C, số CB039448, cấp ngày 31/12/2015 thì diện tích do bà T chỉ mốc (thừa 183.2) là 182,9m²; Diện tích do ông H (chồng bà C) chỉ mốc (thừa 183.1) là 217,1m²; Diện tích tranh chấp là hình thừa 183.3 được ký hiệu các điểm có số 1, số 2, số 9 và số 5 (gọi là hình 1-2-9-5), có diện tích là 34,1m². Khu vực tranh chấp có diện tích 34,1m²; hiện trạng có bờ tường xây bằng gạch bi dài 11,06m, cao 1,7m, dày 0,12 - 0,16m, dưới móng xây 1 lượt nằm, trên xây đứng. Bờ tường xây có chiều dài 11,5m chiều dài, cao 1,2m tường xây bằng gạch bê tông do bà T xây đã bị đổ.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2025/DS-ST ngày 19/11/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 17 – Phú Thọ đã quyết định: Căn cứ vào khoản 9 Điều 26; Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 157; Điều 158; Điều 165; Điều 166; Điều 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Căn cứ các Điều 163; Điều 164; Điều 166; Điều 175 và Điều 176 của Bộ luật Dân sự. Căn cứ khoản 1 Điều 236 của Luật Đất đai

năm 2024; Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Bạch Thị Minh T. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Bạch Thị Minh T buộc bà Dương Thị C trả lại gia đình bà Bạch Thị Minh T diện tích 34,1m² tại thửa đất số 3, tờ bản đồ số 69a, thôn Q, xã T (thị trấn B), huyện L, tỉnh Hòa Bình (nay là khu Q, xã A, tỉnh Phú Thọ). *(Có sơ đồ kèm theo)*.

Buộc bà Dương Thị C phải tháo dỡ phần tài sản là bờ tường xây bằng gạch bi xung quanh diện tích đất 34,1m² trên. Ranh giới đất giữa gia đình bà Bạch Thị Minh T và bà Dương Thị C được xác lập mới là đường có các điểm ký hiệu số 1 đến điểm có ký hiệu số 9. *(Có sơ đồ kèm theo)*. Các đương sự có nghĩa vụ tôn trọng ranh giới đã được xác định.

Ngoài ra, Bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 27/11/2025, bị đơn Dương Thị C kháng cáo đề nghị Hủy bản án và xét xử lại.

Ngày 19/12/2025, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ kháng nghị toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm trong việc đưa thiếu người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan và vi phạm trong việc xác minh, thu thập tài liệu chứng cứ. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ xét xử phúc thẩm theo hướng hủy Bản án dân sự sơ thẩm: 10/2025/DS-ST ngày 19 tháng 11 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 17 - Phú Thọ, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Ngày 30/3/2026, bà C thay đổi nội dung kháng cáo theo đó đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của bà T vì đất là của gia đình bà đã mua lại từ hai cụ T1 S1 theo đúng giấy chuyển nhượng ngày 05/01/1991. Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bà C đề nghị giữ nguyên nội dung kháng cáo, có ý kiến bổ sung là trường hợp không chấp nhận đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của bà T thì đề nghị Hủy bản án dân sự sơ thẩm như kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ.

Quá trình giải quyết tại cấp phúc thẩm, Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ đã ra thông báo bổ sung người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là vợ và các con của cụ Bạch Công S, gồm: cụ Dương Thị T1, bà Bạch Thị T2, bà Bạch Thị T3 và bà Bạch Thị C1. Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan nêu trên đã có ý kiến gửi Tòa án, cụ thể: cụ Dương Thị T1 khai năm 1991, cụ có chuyển nhượng cho bà C một quán có diện tích 150m². Năm 2014, bà C làm sổ mới nhưng cụ không được Ủy ban nhân dân xã và Trưởng thôn thông báo để xác định ranh giới, bản thân cụ cũng không ủy quyền cho các con xác định ranh giới. Tại cấp sơ thẩm,

cụ đã ủy quyền cho con gái được Tòa án chấp thuận. Đề nghị giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm. Đối với bà Bạch Thị T2, bà Bạch Thị T3 và bà Bạch Thị C1 cùng có lời khai đã ủy quyền cho bà Bạch Thị Minh T chịu trách nhiệm. Mọi thủ tục đã được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận. Đề nghị bác đơn của Bị đơn và giữa nguyên Bản án dân sự sơ thẩm. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà T, bà T3 và bà T2 có ý kiến bản án dân sự sơ thẩm đã xử thấu tình đạt lý, còn vì nếu để giải quyết lại vụ án đề nghị Tòa án xem xét lại hồ sơ cấp đổi Giấy CNQSD đất cấp cho bà C, tiến hành xem xét thẩm định để trả lại toàn bộ diện tích đất cho gia đình sau khi trừ đi 150m² đất mà cụ S đã chuyển nhượng cho bà C.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, người kháng cáo không rút đơn kháng cáo. Giữa hai bên đương sự không thỏa thuận giải quyết vụ án. Tòa án cấp phúc thẩm tiến hành xét xử.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Việc chấp hành pháp luật của Hội đồng xét xử, Thẩm phán và Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm được thực hiện theo đúng quy định của pháp tụng dân sự. Về nội dung vụ án, căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự, Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban vụ Quốc hội. Đề nghị chấp nhận kháng cáo của bà C và chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ. Hủy bản án dân sự sơ thẩm: 10/2025/DS-ST ngày 19 tháng 11 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 17 - Phú Thọ, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án. Về án phí: bà C không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm. Án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng tại cấp sơ thẩm được xác định khi Tòa án giải quyết lại vụ án.

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên và những người tham gia tố tụng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng

[1.1] Theo quy định tại Điều 280 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ và đơn kháng cáo của bà Dương Thị C trong hạn luật định, hợp lệ nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Nguyên đơn khởi kiện xác định ranh giới, mốc giới để yêu cầu Bị đơn trả lại 34,1m² đất lấn chiếm tại thửa đất số 3, tờ bản đồ số 69a, thôn Q, xã A, tỉnh Phú Thọ. Tòa án nhân dân khu vực 17 - Phú Thọ xác định quan hệ pháp luật Tranh chấp về ranh giới, mốc giới đất để thụ lý và giải quyết theo đúng quy định tại khoản 9 Điều 26; Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3] Việc tham gia tố tụng: Thừa đất tranh chấp có nguồn gốc do cụ Bạch Công S khai hoang, được Ủy ban nhân dân huyện K cấp Giấy CNQSD đất năm 1996 đứng tên Bạch Công S. Cụ Bạch Công S đã chết, không có văn bản thể hiện di sản của cụ S đã tặng cho bà T. Ngoài bà T ra thì cụ S có vợ là cụ Dương Thị T1 và các con là Bạch Thị T3, Bạch Thị T2, Bạch Thị C1. Tại cấp sơ thẩm, có văn bản ủy quyền của cụ T1 và các bà T3, T2, C1 cho bà T. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm đã không đưa cụ Dương Thị T1 và những người con của hai cụ tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án là không đúng quy định tại khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự. Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ kháng nghị việc đưa thiếu người tham gia tố tụng là có căn cứ. Quá trình giải quyết tại cấp phúc thẩm, Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ ra thông báo bổ sung người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là vợ và các con của cụ Bạch Công S, gồm: cụ Dương Thị T1, bà Bạch Thị T2, bà Bạch Thị T3 và bà Bạch Thị C1. Các đương sự đều nhất trí với ý kiến của bà T. Do đó cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[1.4] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà T, ông H, bà T2, bà T3 có mặt. Bà C vắng mặt nhưng có người đại diện theo ủy quyền là ông H, những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan khác xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung

Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ về vi phạm trong việc xác minh, thu thập tài liệu chứng cứ và kháng cáo của bà C về việc bác yêu cầu khởi kiện của bà T, trường hợp chưa đủ căn cứ thì Hủy bản án dân sự sơ thẩm để xét xử lại cho được khách quan. Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Nguyên đơn căn cứ Giấy nhượng quán bán hàng lập ngày 05/01/1991 và Giấy CNQSD đất cấp ngày 31/12/2015 mang tên bà Dương Thị C để đòi lại diện tích 34.1m² đất lấn chiếm tại thửa đất số 3, tờ bản đồ số 69a, thôn Q, xã A, tỉnh Phú Thọ. Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn căn cứ vào việc gia đình bà C nhận chuyển nhượng 150m², được cấp Giấy CNQSD đất lần đầu năm 1996 là 144m², hiện được cấp đổi với diện tích là 253,9m², diện tích được cấp, sử dụng thừa so với diện tích nhận chuyển nhượng ban đầu, từ đó buộc gia đình bà C phải trả lại 34,1m² đất là chưa đánh giá được toàn diện các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, cụ thể:

Theo Giấy nhượng quán bán hàng lập ngày 05/01/1991 mặc dù thể hiện chuyển nhượng 150m² đất nhưng thửa đất được xác định trong Giấy nhượng quán bán hàng thể hiện hình chữ nhật, có tứ cận các cạnh được xác định bởi kích thước rõ ràng, cụ thể: cạnh phía trước và phía sau thửa đất có kích thước là 11,5m, một cạnh tính từ tim đường 12B vào là 33m, cạnh từ chân tường chạm Thuế là 11,5m

dài bám đường 12B. Do đó, phải xem xét cạnh cách tim đường 12B sau khi trừ hành lang giao thông thì kích thước là bao nhiêu để tính chính xác được tổng diện tích chuyển nhượng. Vì vậy, cần xác định tim đường Quốc lộ 12B thời điểm chuyển nhượng năm 1991, thời điểm cấp Giấy CNQSD đất lần 1 và thời điểm cấp đổi Giấy CNQSD đất để xem xét diện tích thực tế giữa hai bên nhận chuyển nhượng là bao nhiêu m². Hơn nữa, cần điều tra, xác minh thời điểm chuyển nhượng đất cụ S chưa được cấp Giấy CNQSD đất, năm 1996 hai gia đình được cấp Giấy CNQSD đất lần đầu vậy thời điểm này ranh giới, mốc giới giữa hai hộ đã được xác định chưa.

Ngoài ra, Nguyên đơn căn cứ vào Giấy nhượng quán bán hàng và Giấy CNQSD đất cấp đổi năm 2015 để đòi đất. Bị đơn khai khi đo đạc để được cấp đổi Giấy CNQSD đất thì bà T là người đứng ra chỉ mốc giới, bà T khẳng định không được chỉ mốc giới. Mặc dù lời khai của các đương sự có sự mâu thuẫn nhưng cấp sơ thẩm không tiến hành thu thập hồ sơ cấp đổi Giấy CNQSD đất của gia đình bà C năm 2015 để xem xét việc xác định ranh giới, mốc giới của các hộ giáp ranh là thiếu sót. Bà C đã trình bày nguyên nhân, lý do diện tích đất của bà C tăng hơn so với diện tích ban đầu nhận chuyển nhượng của gia đình cụ S là vì Nhà nước làm đường, điều chỉnh hành lang giao thông nên diện tích đất phía trước tăng lên, còn mốc giới phía sau thửa đất vẫn giữ nguyên như ban đầu. Nhưng Tòa án không tiến hành xác minh, thu thập tài liệu chứng cứ để làm rõ diện tích đất của bà C tăng có đúng do điều chỉnh hành lang giao thông hay do lấn chiếm đất của gia đình bà T mà chỉ căn cứ vào diện tích ghi trong Giấy nhượng quán bán hàng là 150m² để xác định bà C lấn chiếm đất của gia đình bà T là chưa đủ căn cứ.

Bên cạnh đó, quá trình giải quyết vụ án Bị đơn khai khi mua bán có thỏa thuận lấy mốc giới là cây cau, cây dừa để xác định điểm cuối thửa đất nhưng Tòa án cũng không điều tra, xác minh rõ vấn đề này cũng như chưa xác minh làm rõ thời điểm gia đình bà Bạch Thị Minh T xây dựng bức tường làm ranh giới ngăn cách giữa hai hộ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông H trình bày trường hợp không bác yêu cầu khởi kiện của bà T thì đề nghị Tòa án Hủy bản án dân sự để xem xét lại cho khách quan. Bà T, bà T3 và bà T2 đều có ý kiến nếu giải quyết lại vụ án đề nghị Tòa án xem xét lại hồ sơ cấp đổi Giấy CNQSD đất cấp cho bà C, tiến hành xem xét thẩm định, đo đạc cho gia đình bà C đủ 150m² nhận chuyển nhượng, diện tích còn lại gia đình các bà sẽ kiện đòi trả lại toàn bộ. Đây là tình tiết mới cần xem xét khi giải quyết lại vụ án.

[2.2] Từ những nhận định tại mục [1] và [2], cần chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ và kháng cáo của bà Dương Thị C, Hủy

bản dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 17 - Phú Thọ, để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[2.3] Về án phí: Do bản án dân sự sơ thẩm bị hủy nên căn cứ khoản 3 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 3 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng tại cấp sơ thẩm được xác định khi Tòa án giải quyết lại vụ án. Bà Dương Thị C không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 3 Điều 308; Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn Dương Thị C và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ.

Hủy bản dân sự sơ thẩm số: 10/2025/DS - ST ngày 19 tháng 11 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 17 - Phú Thọ. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 17 - Phú Thọ để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về chi phí tố tụng, án phí: căn cứ khoản 3 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 3 Điều 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 và lệ phí Tòa án.

- Án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng tại cấp sơ thẩm được xác định khi Tòa án giải quyết lại vụ án.

- Án phí dân sự phúc thẩm: bà Dương Thị C không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm.

3. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án (14/4/2026)/.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Phú Thọ;
- THADS tỉnh Phú Thọ;
- TAND khu vực 17 - Phú Thọ
- VKSND khu vực 17 - Phú Thọ;
- Phòng THADS khu vực 17 - Phú Thọ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Hoàng Ngọc Liễu