

TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH NINH BÌNH

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

Bản án số: 65/2026/DS-PT

Ngày: 20 - 4 - 2026

V/v: "Tranh chấp ranh giới quyền  
sử dụng đất"

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH NINH BÌNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Nguyễn Thành Công

Các Thẩm phán:

Ông Nguyễn Quốc Trường

Bà Nguyễn Thị Phượng

- Thư ký phiên toà: Bà Đỗ Thị Thanh Huyền - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Ninh Bình.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình tham gia phiên toà: Bà Vũ Thị Thanh Vân - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Ninh Bình mở phiên toà xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 148/2025/TLPT- DS ngày 18/11/2025 về việc "Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất" do bản án sơ thẩm số: 149/2025/DS-ST ngày 26/9/2025 của Toà án nhân dân khu vực 11 - Ninh Bình bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 31/2026/QĐPT-DS ngày 11/02/2026, giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

- Chị Hoàng Thị T, sinh năm 1986; Địa chỉ: Xóm A, xã N, tỉnh Ninh Bình. Vắng mặt.

- Chị Hoàng Thị T1, sinh năm 1992; Địa chỉ: A ngõ A V, phố Đ, phường H, tỉnh Ninh Bình. Vắng mặt.

- Chị Hoàng Thị H, sinh năm 1984; Địa chỉ: Tổ C H, phường B, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của chị H: Ông Hoàng Văn N, sinh năm 1961; Địa chỉ: Xóm F, xã N, tỉnh Ninh Bình. Là người đại diện theo uỷ quyền. Có mặt.

Bị đơn: Ông Phạm Quang N1, sinh năm 1942 và anh Phạm Hùng P, sinh năm 1978; Cùng địa chỉ: Xóm F, xã N, tỉnh Ninh Bình. Vắng mặt.

Người Đại diện hợp pháp của ông N1 và anh P: Bà Vũ Thị Phương L - Luật sư thuộc Văn phòng L5; Địa chỉ: P, Tòa nhà C, khu đô thị X, phường H, thành phố Hà Nội. Là người đại diện theo ủy quyền. Có mặt.

*- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

1. Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh N; Địa chỉ: Số B, đường L, phường H, tỉnh Ninh Bình;

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Tuấn H1 – Phó giám đốc là người đại diện theo ủy quyền. Vắng mặt.

2. Chi nhánh Văn phòng Đ1; Địa chỉ: Xã N, tỉnh Ninh Bình;

Người đại diện hợp pháp: Ông Hoàng Trọng C - Phó giám đốc chi nhánh là người đại diện theo ủy quyền. Vắng mặt.

3. Ông Hoàng Văn N, sinh năm 1961 và bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1960; Địa chỉ: Xóm F, xã N, tỉnh Ninh Bình. Có mặt.

4. Chị Lê Thị Kim A; sinh năm: 1979; địa chỉ: Xóm F, xã N, tỉnh Ninh Bình. Vắng mặt.

5. Chị Phạm Thị M; sinh năm: 1969; địa chỉ: Xóm H, xã N, tỉnh Ninh Bình. Vắng mặt.

6. Chị Phạm Thị V; sinh năm: 1971; địa chỉ: Xóm F, xã N, tỉnh Ninh Bình. Vắng mặt.

7. Chị Phạm Thị H3; sinh năm: 1974; địa chỉ: Xóm A, xã N, tỉnh Ninh Bình. Vắng mặt.

8. Chị Phạm Thị L1; sinh năm: 1976; địa chỉ: Xóm F, xã N, tỉnh Ninh Bình. Vắng mặt.

9. Anh Phạm Văn T2; sinh năm: 1981; địa chỉ: số I đường số I, khu phố B phường T, TP Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

Người kháng cáo: Chị Hoàng Thị T, chị Hoàng Thị T1, chị Hoàng Thị H là nguyên đơn. Ông Hoàng Văn N là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại phiên tòa nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vắng mặt (có đơn xin xét xử vắng mặt) nhưng trong đơn khởi kiện, bản tự khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn thể hiện:*

Thửa đất số 80, tờ bản đồ số 3 xã N, huyện N, tỉnh Nam Định (nay là xã N, tỉnh Ninh Bình), có diện tích 895 m<sup>2</sup> thuộc sở hữu của hộ gia đình ông Hoàng Văn N và bà Nguyễn Thị H2. Năm 2024, ông N làm thủ tục tách thửa và tặng cho 03

con gái là Hoàng Thị T, Hoàng Thị T1 và Hoàng Thị H 301 m<sup>2</sup> được Văn phòng đăng ký đất đai, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N (nay là Sở N) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DN912444 ngày 17/6/2024 (thửa đất số 419, tờ bản đồ số 15, xã N). Phía Nam thửa đất này giáp ranh với đất nhà ông Phạm Quang N1, được ngăn cách bởi 1 bức tường bằng đá, dày 50cm, xây dựng cách đây hơn 30 năm. Quá trình sử dụng đất, hai bên gia đình không có mâu thuẫn, tranh chấp về mốc giới giáp ranh.

Gần đây, anh Phạm Hùng P (con trai ông N1) tiến hành xây dựng nhà ở trên đất của ông N1, gần vị trí giáp ranh với thửa đất của chị T, T1 và H. Cho rằng, do tác động của máy móc thi công đã làm dịch chuyển bức tường, đồng thời phần mái nhà mới xây cũng phủ sang phần đất của các chị T, T1 và H. Diện tích lấn chiếm khoảng 10 m<sup>2</sup>, trị giá khoảng 100.000.000 đồng.

Kể từ khi phát hiện hành vi lấn chiếm, phía gia đình nguyên đơn đã nhiều lần liên hệ, trao đổi với ông N1 và anh P, mong muốn bàn bạc, giải quyết nội bộ để khắc phục hậu quả và bàn giao lại hiện trạng phần đất cho phía nguyên đơn theo đúng mô mốc trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp. Tuy nhiên, ông N1 và anh P không hợp tác, mà tiếp tục xây dựng lấn chiếm, đổ bê tông, lát gạch lên phần đất của các chị T, T1 và H, gây thiệt hại về tài sản và xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đã được Nhà nước thừa nhận.

Gia đình chị T, T1 và H đã gửi đơn kiến nghị lên UBND xã N (nay là xã N) về vụ việc trên. UBND xã cũng đã tổ chức hòa giải cho 2 bên nhưng không thành. Vì vậy, các chị T, T1 và H đã nộp đơn ra Tòa án khởi kiện yêu cầu ông N1 tháo dỡ toàn bộ bê tông, gạch và phần mái tầng 2 đã xây lấn chiếm đồng thời giao trả lại đúng hiện trạng phần đất đã lấn chiếm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp cho các chị T, T1 và H.

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:*

Thửa đất số 79 (195), tờ bản đồ số 3 xã N, huyện N, tỉnh Nam Định (nay là xã N, tỉnh Ninh Bình) thuộc sở hữu của hộ gia đình ông Phạm Quang N1 và bà Nguyễn Thị L2. Phía Bắc giáp ranh với Thửa đất số 80, tờ bản đồ số 3 xã N của ông Hoàng Văn N và bà Nguyễn Thị H2 được ngăn cách bởi 01 bức tường bằng đá, dày khoảng 50 cm, do gia đình ông N1 xây dựng cách đây hơn 30 năm. Việc xây dựng bức tường nhằm phân chia mô mốc, giáp ranh và hạn chế tình trạng sạt lở do đặc thù đất giáp ao.

Ông N1 và bà L2 có 06 người con chung là Phạm Thị M, Phạm Thị V, Phạm Thị H3, Phạm Văn L3, Phạm Hùng P và Phạm Văn T2. Năm 2020, bà L2 chết không để lại di chúc đối với phần tài sản của mình. Tháng 3/2024, anh P đưa vợ con về xây nhà ở trên diện tích đất của ông N1 để tiện chăm sóc bố lúc tuổi già. Vị trí xây nhà mới cách bức tường khoảng 1m. Trong quá trình thi công, ông N có xuống thăm hỏi, theo dõi quá trình thi công nhưng không có ý kiến gì liên quan

đến ranh giới đất hay việc xây dựng nhà của anh P lấn sang đất của gia đình ông N. Tháng 6/2024, ông N làm thủ tục tách thửa, tặng cho 03 con gái là Hoàng Thị T, Hoàng Thị T1 và Hoàng Thị H một phần thửa đất giáp ranh với phần đất anh P xây nhà.

Khoảng 12 giờ trưa ngày 05/10/2024, gia đình ông N ngang nhiên mang xà beng phá bức tường của gia đình ông N1, bà H2 (vợ ông N) dùng vòi kẻ trên bức tường để ông N phá vì cho rằng anh P xây nhà mới lấn chiếm diện tích đất của gia đình ông N đã được Văn phòng đăng ký đất đai, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông N1 đã gửi đơn đề nghị UBND xã N tiến hành hòa giải tranh chấp đất đai giữa 2 gia đình. UBND xã đã tiến hành hòa giải nhưng không thành. Các con ông N cho rằng việc anh P xây nhà làm lún bức tường, xô bức tường sang phần diện tích đất ao của thửa đất số 419, tờ bản đồ số 15, xã N mà ông N đã tách thửa cho họ nên đã gửi đơn kiện tới Tòa án để yêu cầu ông N1 và anh P phải tháo dỡ toàn bộ bê tông, gạch và phần mái nhà đã xây lấn chiếm đồng thời giao trả lại đúng hiện trạng phần đất đã lấn chiếm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp cho các chị T, T1 và H.

Sau khi nhận được thông báo thụ lý vụ án, trên cơ sở các tài liệu, hồ sơ được sao chụp anh P xác định: năm 2004 UBND huyện N cấp GCNQSD đất đứng tên ông Hoàng Văn N và bà Nguyễn Thị H2 đối với thửa đất số 80, tờ bản đồ số 3 xã N, diện tích 895m<sup>2</sup> tại địa chỉ xóm F, N, N, Nam Định. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này không có số đo các cạnh. Gia đình ông N xin chuyển đổi mục đích sử dụng đất một phần diện tích đất nuôi trồng thủy hải sản sang đất trồng cây lâu năm; chuyển đổi đất trồng cây lâu năm sang đất **thổ** cư... Năm 2024 vợ chồng ông N làm thủ tục tách thửa đất và tặng cho các con là chị T, chị T1, chị H một phần thửa đất nêu trên tổng diện tích là 301m<sup>2</sup>. Tuy nhiên, hồ sơ do chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ1 cập nhật và chỉnh lý biến động đối với thửa đất số 80, tờ bản đồ số 3 có diện tích 895 m<sup>2</sup> tại xóm F, xã N, huyện N, tỉnh Nam Định được ghi nhận trong trang bổ sung giấy chứng nhận không đúng với hiện trạng đất vợ chồng ông N và các con đang sử dụng. Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 418, tờ bản đồ số 15 xã N đứng tên ông Hoàng Văn N cùng vợ là bà Nguyễn Thị H2; hồ sơ đăng ký chỉnh lý biến động mục đích sử dụng đất, ký hợp đồng tặng cho một phần thửa đất số 419, tờ bản đồ số 15 xã N để Chị T, T1 và H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng quy định của pháp luật vì lý do:

- Thứ nhất, khi thực hiện hoàn thiện hồ sơ đất để tách thửa cho 3 người con nhưng gia đình ông N không phối hợp với chính quyền địa phương tổ chức đo giao tại thực địa thửa đất;

- Thứ hai, không cắm mô mốc thửa đất với hộ liền kề để xác định ranh giới đất với hộ liền kề;

- Thứ ba, không đo đạc thực tế diện tích các thửa đất theo hiện trạng sử dụng mà chỉ làm hồ sơ trên giấy tờ để tự hợp pháp hóa; vẽ sơ đồ sai với thực tế diện tích đất gia đình ông N đang sử dụng.

Diện tích đất gia đình ông N và các con ông N được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đúng với diện tích đất thực tế mà gia đình ông N sử dụng từ nhiều năm nay, vẽ sơ đồ chồng lấn sang diện tích đất của gia đình ông N1 nên dẫn tới việc sơ đồ thửa đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DN 912443 (thửa đất số 418, tờ bản đồ số 15 xã N) và DN 912444 (thửa đất số 419, tờ bản đồ số 15 xã N) không đúng với diện tích đất thực tế sử dụng. Thực tế, phần đất phía Nam của các hộ sử dụng đất liền kề, giáp ranh với đất nhà ông N là gia đình ông Nguyễn Văn L4, ông Hoàng Văn H4 và bà Nguyễn Thị T3 đều xác nhận rằng quá trình quản lý, sử dụng đất không chuyển nhượng, không cho mượn và không có tranh chấp gì về mốc giới đối với gia đình ông N; thửa đất gia đình sử dụng ổn định và được phân định bằng tường hoa do gia đình ông N xây.

Ngoài ra, gần đây ông N còn có hành vi cố tình thay đổi hiện trạng thửa đất tranh chấp, cố tình làm sai lệch diện tích đất gia đình sử dụng trong khi đang có tranh chấp đất đai với gia đình anh P. Gia đình ông N1, anh P có đầy đủ chứng cứ chứng minh việc này. Đây là hành vi vi phạm quy định pháp luật về đất đai; làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của gia đình ông N1, anh P. Ông N1 đã gửi đơn phản tố tới Tòa án nhân dân huyện Nghĩa Hưng (**nay là Tòa án nhân dân Khu vực 11**). Anh P đồng ý với yêu cầu phản tố của ông N1. Để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh P và gia đình ông N1 theo quy định của pháp luật, phía bị đơn đề nghị Tòa án giải quyết các yêu cầu phản tố sau đây:

1. Tuyên hủy các nội dung đăng ký biến động do chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện N cập nhật và chỉnh lý biến động đối với thửa đất số 80, tờ bản đồ số 3 có diện tích 895m<sup>2</sup> tại Xóm F, xã N, huyện N, tỉnh Nam Định được ghi nhận trong trang bổ sung giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 570061 mà UBND huyện N cấp cho ông Hoàng Văn N ngày 28/12/2004.

2. Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DN 912443 đối với thửa đất số 418 tờ bản đồ số 15, diện tích 594 m<sup>2</sup> do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh N cấp cho ông Hoàng Văn N và bà Nguyễn Thị H2 ngày 17/6/2024.

3. Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DN 912444 đối với thửa đất số 419 tờ bản đồ số 15, diện tích 301 m<sup>2</sup> do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh N cấp cho chị Hoàng Thị T, Hoàng Thị T1, Hoàng Thị H ngày 17/6/2024.

4. Xác định lại ranh giới đất đai giữa gia đình ông N1 với gia đình ông Hoàng Văn N theo hiện trạng các bên đang sử dụng từ trước tới nay; xác định diện tích đất gia đình ông N1 được quyền quản lý sử dụng theo quy định của pháp luật để ông N1 và các đồng thừa kế của bà Nguyễn Thị L2 được liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền chỉnh lý biến động về chủ sử dụng đất, diện tích đất được

sử dụng theo quy định.

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có đơn xin giải quyết vắng mặt nhưng tại bản tự khai có quan điểm như sau:

- Ông Hoàng Văn N, bà Nguyễn Thị H2 đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Chị Lê Thị Kim A, chị Phạm Thị M, chị Phạm Thị V, chị Phạm Thị H3, chị Phạm Thị L1, anh Phạm Văn T2 đồng ý với ý kiến của bị đơn và với toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

- Sở Nông nghiệp và Môi trường có văn bản nêu ý kiến như sau: Căn cứ các quy định pháp luật về đất đai

+ Việc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đ1 xác nhận nội dung đăng ký biến động đất đai trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số AC 570061 (thửa đất số 80, tờ bản đồ số 3 có diện tích 895m<sup>2</sup> tại Xóm F, xã N) là đúng quy định pháp luật.

+ Việc Văn phòng đăng ký đất đai ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất gồm: số DN 912443 (thửa đất số 418, tờ bản đồ số 15, xã N) cho ông Hoàng Văn N và bà Nguyễn Thị H2; số DN 912444 (thửa đất số 419, tờ bản đồ số 15, xã N) cho bà Hoàng Thị T, Hoàng Thị T1, Hoàng Thị H ngày 17/6/2024 là đúng quy định của pháp luật.

+ Việc thu hồi các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DN 912443 cho ông Hoàng Văn N, bà Nguyễn Thị H2, số DN 912414 cho bà Hoàng T4, Hoàng Thị T1, Hoàng Thị H do Văn phòng Đăng ký đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp ngày 17/6/2024 chỉ được thực hiện sau khi có bản án hoặc quyết định của Tòa án đã được thi hành hoặc văn bản kiến nghị của cơ quan thi hành án về việc thi hành bản án, quyết định theo quy định của pháp luật, trong đó có nội dung yêu cầu thu hồi giấy chứng nhận đã cấp.

- Chi nhánh Văn phòng Đ1: đã tiến hành cung cấp các tài liệu, hồ sơ theo đề nghị của Tòa án và có đơn xin giải quyết vắng mặt.

**\* Quá trình giải quyết Tòa án đã lấy ý kiến, lời khai của những người làm chứng, có đất giáp ranh liền kề, xác định:**

- Ông Phạm Thanh N2, sinh năm 1961, địa chỉ: xóm I, xã N, huyện N, tỉnh Nam Định (nay là xóm I, xã N, tỉnh Ninh Bình): Ông N2 là con trai trưởng của ông Phạm Văn C1. Ông N2 xác nhận khi gia đình ông N2 ở cùng bố mẹ khi đó chưa bán nhà cho ông Hoàng Văn N thì phía Nam của thửa đất nhà bố của ông N2 và đất nhà ông Phạm Quang N1 đã xây bức tường. Bức tường do nhà ông N1 xây bằng đá để phân chia mô mố giữa hai **nhà, không có tranh chấp gì.**

- Bà Nguyễn Thị T3 địa chỉ: số nhà A, đường N, khu phố A, thị trấn L,

huyện N (nay là xã N, tỉnh Ninh Bình): Hiện nay gia đình bà có một mảnh đất tại xóm F, xã N, huyện N, phía Nam mảnh đất nhà bà T3 tiếp giáp với đất nhà ông N được phân định bằng tường hoa do nhà ông N xây. Bà T3 xác nhận ranh giới giữa nhà T3 và nhà ông N không có tranh chấp.

- Ông Nguyễn Văn L4, địa chỉ: đội F, xã N, huyện N (nay là xã N, tỉnh Ninh Bình): Hiện gia đình ông L4 đang ở trên mảnh đất tại xóm F, xã N, phía Nam mảnh đất tiếp giáp với nhà ông Hoàng Văn N. L4 xác nhận mảnh đất của gia đình ông L4 không chuyển nhượng hay có tranh chấp gì với gia đình ông N và được phân định bằng tường hoa do ông N xây.

- Ông Hoàng Văn H4, địa chỉ: xóm E, xã N, huyện N: Hiện nay gia đình ông H4 đang ở trên mảnh đất phía Nam giáp với nhà ông N. Ông H4 xác nhận gia đình ông H4 không chuyển nhượng hay cho nhà ông N mượn và phân định bằng tường nhà ông N xây sẵn, hai bên không có tranh chấp.

**\* Kết quả xem xét thẩm định và định giá tài sản:**

Trên cơ sở xem xét yêu cầu của đương sự, Tòa án đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối với thửa đất số 79 (195), tờ bản đồ số 3 xã N; thửa đất số 418, 419 tờ bản đồ số 15 xã N (nay là xã N, tỉnh Ninh Bình).

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 06/6/2025:

- Thửa đất số 79, tờ bản đồ số 3 tại xóm F, xã N mang tên ông Phạm Quang N1, diện tích 560 m<sup>2</sup> do UBND huyện N cấp ngày 10/9/2024 số Y131969.

+ Tứ cận tiếp giáp: Phía Đông giáp đường dọc xóm; Phía Bắc giáp đất của chị Hoàng Thị T, Hoàng Thị T1, Hoàng Thị H; Phía Tây giáp trường THCS N4; Phía Nam giáp một phần nhà ông N3, một phần nhà bà V, một phần nhà ông Q. **Tổng diện tích đo đạc hiện trạng là 621 m<sup>2</sup>.**

+ Tài sản trên đất có: 01 nhà mái bằng 02 tầng, cửa 220, gạch tuy len, kết cấu khung bê tông cốt thép, công trình phụ khép kín, liền kết cấu với khung nhà, bếp, nhà vệ sinh đều ốp gạch men, nền lát gạch men, tường sơn, cửa gỗ lim. Tầng 1 cao 3,9m, tầng 2 cao 3,7m.

Tầng 1: Dài 15m x Rộng 8,82m + Dài 1,2m x Rộng 4,78m.

Tầng 2: Dài 14,5m x Rộng 8,82m + Dài 2m x Rộng 5m.

01 nhà xây tường 220, gạch chỉ, xà gỗ thép, mái lợp tôn, cửa nhôm kính, nền gạch men, 3 bức tường kích thước: Dài 4,7m x Rộng 6m x Cao 3m.

T5 kè bờ ao, xây đá dài 32,2m.

- Thửa đất số 419, tờ bản đồ số 15 tại xóm F, xã N mang tên Hoàng Thị T, Hoàng Thị T1, Hoàng Thị H, diện tích 301 m<sup>2</sup>, do Sở tài nguyên môi trường tỉnh N cấp ngày 17/6/2024, số DN 912444.

+ Tứ cận tiếp giáp: Phía Đông giáp đường dọc xóm; Phía Tây giáp trường THCS N4; Phía Nam giáp nhà ông N1; Phía Bắc giáp nhà bố đẻ ông Hoàng Văn N. **Tổng diện tích đo đạc hiện trạng là 294 m<sup>2</sup>.**

- Thừa đất số 418, tờ bản đồ số 15, tại xóm F, xã N mang tên ông Hoàng Văn N và bà Nguyễn Thị H2, diện tích 594 m<sup>2</sup> do Sở tài nguyên và môi trường cấp ngày 17/6/2024 số DN 912443.

+ Tứ cận tiếp giáp: Phía Đông giáp đường dong xóm; Phía Tây giáp trường THCS N4; Phía Nam giáp nhà chị Hoàng Thị T, Hoàng Thị T1, Hoàng Thị H; Phía Bắc giáp nhà ông Phạm Văn K. **Tổng diện tích đo đạc hiện trạng là 614 m<sup>2</sup>.**

**Tổng diện tích đo đạc hiện trạng của thửa đất số 418 và thửa đất số 419 là 908 m<sup>2</sup>.**

- Hội đồng định giá tài sản tiến hành định giá xác định:

+ Tại vị trí đất xóm F, xã N, thửa đất nhà bà Hoàng Thị T, Hoàng Thị T1, Hoàng Thị H theo quy định của UBND tỉnh N có giá là 3.000.000 đồng/m<sup>2</sup>.

+ Thửa đất nhà ông Phạm Quang N1, phía Nam giáp đường Q đoạn từ nhà thờ L6 đến công nghĩa trang liệt sĩ theo bảng giá đất của UBND tỉnh là 13.000.000 đồng/m<sup>2</sup>, phía Đông tiếp giáp đường là 3.000.000 đồng/m<sup>2</sup>.

+ Đối với đất vườn ao, bảng giá đất theo quy định là 75.000 đồng/m<sup>2</sup>.

+ 03 tháng gần đây trên địa bàn không có giao dịch nên 2 bên đương sự và Hội đồng định giá thống nhất lấy mức giá 13.000.000 đồng/m<sup>2</sup>.

+ Các công trình trên thửa đất số 79, tờ bản đồ số 3 xã N:

Đối với 01 nhà mái bằng 02 tầng: diện tích sàn là 275,9m<sup>2</sup> x 6.327.000 đồng = 1.745.619.000 đồng.

Đối với 01 nhà xây tường 220, gạch chỉ, xà gỗ thép, mái lợp tôn, cửa nhôm kính, nền gạch men, 3 bức tường: tổng diện tích là 28,2m<sup>2</sup> x 2.472.344 = 69.720.000 đồng.

T5 kê bờ ao, xây đá, dài 32,2m xây cách đây hơn 30 năm nên hết giá trị sử dụng.

\* *Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, phía nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Hoàng Văn N và bà Nguyễn Thị H2 không đồng ý:*

- Phía bị đơn cho rằng Giấy chứng nhận QSDĐ đứng tên ông N và bà H2 đối với thửa đất số 80, tờ bản đồ số 3, diện tích 895 m<sup>2</sup> không đúng với diện tích đất mà hộ gia đình ông N quản lý, sử dụng từ trước đến nay là vô lý vì:

+ Chính ông N1 trình bày trong đơn phản tố “gia đình tôi và gia đình ông N là hàng xóm liền kề với nhau. Từ trước tới nay hai nhà sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp, hai thửa đất được ngăn cách bởi một bức tường do gia đình ông N1 xây cách đây hơn 30 năm.

+ Theo sơ đồ trích đo các thửa đất của Công ty TNHH Á ngày 06/6/2025 do các bên xác định ranh giới thể hiện thửa đất số 195 của hộ ông N1 và thửa số 418, 419 được tách từ thửa số 80, tờ bản đồ số 3, diện tích 895 m<sup>2</sup> của gia đình ông N đều đúng vị trí từng thửa đất của hai gia đình đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ không bị chồng lấn lên thửa đất của nhau.

+ Từ năm 2004 gia đình ông N được cấp giấy chứng nhận QSDĐ đứng tên **ông N** và bà H2 đối với thửa đất số 80, tờ bản đồ số 3, diện tích 895 m<sup>2</sup> đến trước thời điểm ông N1 cho vợ chồng anh P **xây** nhà thì chính ông N1 cũng khai nhận hai bên không có tranh chấp gì.

- Bị đơn cho rằng gia đình ông N làm thủ tục thay đổi mục đích sử dụng từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở và năm 2024 gia đình ông N làm thủ tục tách thửa đất số 80 thành 2 thửa, hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSDĐ đối với thửa đất số 418, tờ bản đồ số 15, diện tích 594 m<sup>2</sup> cho vợ chồng ông N và bà H2, còn thửa số 419, tờ bản đồ số 15, diện tích 301 m<sup>2</sup> cấp cho chị T, T1, H5 không đúng quy định là không có cơ sở:

+ Ông N1 cho rằng khi thực hiện thủ tục tách thửa cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho vợ chồng ông N và các con không tổ chức đo đạc thực địa để xác định ranh giới với các hộ liền kề theo hiện trạng mà hợp pháp hoá giấy tờ hồ sơ là không có căn cứ: Vì khi gia đình ông N thực hiện thủ tục tách thửa cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho vợ chồng ông N và các con năm 2024 thì Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ1 cùng UBND xã N tổ chức đo đạc thực địa có mặt tất cả các đại diện các hộ liền kề và xác định ranh giới, ký tên trong hồ sơ cho gia đình ông N, không có hộ gia đình nào thắc mắc tranh chấp về ranh giới. Trong đó hộ gia đình ông N1 có thửa đất số 195, tờ bản đồ số 15 có vị trí liền kề với chiều cạnh phía Bắc thửa đất của gia đình ông N thì ông N1 cũng có mặt ký xác định ranh giới đất không có tranh chấp gì.

+ Phía ông N1 cho rằng hồ sơ **cấp** Giấy chứng nhận QSDĐ cho vợ chồng ông N và các con năm 2024 vẽ sơ đồ sai với thực tế diện tích đất của gia đình ông N đang sử dụng và chồng lấn sang diện tích đất của gia đình ông N1 dẫn đến việc sơ đồ thửa đất và tài sản gắn liền với đất trong Giấy chứng nhận QSDĐ của vợ chồng ông N và các con không đúng với diện tích đất thực tế sử dụng là không có căn cứ. Vì: căn cứ sơ đồ trích đo các thửa đất của Công ty TNHH Á ngày 06/6/2025, **do** các bên xác định ranh giới thể hiện thửa đất số 195 của hộ ông N1 và thửa đất số 418, 419 (được tách từ thửa số 80) của gia đình ông N đều đúng vị trí từng **thửa** đất của hai gia đình đã được cấp Giấy CNQSDĐ không bị chồng lấn lên thửa đất của nhau.

+ Phía ông N1 cho rằng ông N có hành vi cố tình làm thay đổi hiện trạng thửa đất tranh chấp, cố tình làm sai lệch diện tích đất gia đình đang sử dụng là không đúng. Do sau khi vợ chồng anh P xây nhà xong thì bức tường ranh giới ao bị dịch chuyển xệ lấn sang thửa đất của các con ông N, nhưng anh P xây tường bao theo bức tường bị dịch chuyển không đúng ranh giới đất nên ông N đã ngăn cản để nhờ các cơ quan nhà nước xem xét. Hiện trạng về 2 đầu mốc ranh giới đầu Đ và T6 như ông N trình bày vẫn còn nguyên hiện trạng, khi Toà án tổ chức đo khảo sát thực địa đã xác định đúng như ông N đã trình bày.

+ Việc ông N1 trình bày gia đình bố mẹ ông N xây dựng công trình làm thay đổi ranh giới dẫn đến tranh chấp ranh giới với hộ ông Hoàng Văn H4 hộ liền kề là không đúng: Sự việc xảy ra là sau khi anh P làm nhà xong bức tường ao bị xô dịch nên gia đình ông N và gia đình ông N1 xảy ra tranh chấp thì gia đình ông N1 đã xui gia đình ông H4 (là anh em con cô con cậu với ông N1) phá dỡ khoảng 1m tường bao của gia đình bố mẹ ông N xây dựng hơn 30 năm. Khi phát hiện ông H4 phá dỡ tường bao thì bố mẹ ông N đã làm đơn trình báo UBND xã N biên bản đình chỉ và yêu cầu gia đình ông H4 phải xây trả lại nguyên trạng tường bao cho bố mẹ ông N.

\* Tại phiên toà sơ thẩm đại diện theo uỷ quyền của bị đơn là bà Vũ Thị Phương L đã rút một phần yêu cầu phản tố:

Không yêu cầu:

1. Tuyên hủy các nội dung đăng ký biến động do chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện N cập nhật và chỉnh lý biến động đối với thửa đất số 80, tờ bản đồ số 3 có diện tích 895m<sup>2</sup> tại Xóm F, xã N, huyện N, tỉnh Nam Định được ghi nhận trong trang bổ sung giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 570061 mà UBND huyện N cấp cho ông Hoàng Văn N ngày 28/12/2004.

2. Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DN 912443 đối với thửa đất số 418 tờ bản đồ số 15, diện tích 594 m<sup>2</sup> do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh N cấp cho ông Hoàng Văn N và bà Nguyễn Thị H2 ngày 17/6/2024.

3. Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DN 912444 đối với thửa đất số 419 tờ bản đồ số 15, diện tích 301 m<sup>2</sup> do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh N cấp cho chị Hoàng Thị T, Hoàng Thị T1, Hoàng Thị H L.S ngày 17/6/2024.

Chỉ yêu cầu xác định lại ranh giới đất đai giữa gia đình ông N1 với gia đình ông Hoàng Văn N theo hiện trạng các bên đang sử dụng từ trước tới nay; xác định diện tích đất gia đình ông N1 được quyền quản lý sử dụng theo quy định của pháp luật để ông N1 và các đồng thừa kế của bà Nguyễn Thị L2 được liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền chỉnh lý biến động về chủ sử dụng đất, diện tích đất được sử dụng theo quy định.

Từ nội dung vụ án như trên, bản án số: 149/2025/DS-ST ngày 26/9/2025 của Toà án nhân dân khu vực 11 - Ninh Bình đã quyết định:

- Áp dụng các khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 các Điều 147, 157, Điều 228, khoản 2 Điều 244, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 175 Bộ luật dân sự; Điều 4, Điều 14, Điều 166, Điều 170, Điều 179, khoản 2 Điều 203, Luật đất đai; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án:

1. Không chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn.

2. Đình chỉ một phần đối với yêu cầu phản tố của bị đơn.

Giữ nguyên hiện trạng các thửa đất đang sử dụng từ trước đến nay đối với các thửa đất 79 (195), 419 tờ bản đồ số 3 xã N, huyện N, tỉnh Nam Định (nay là xã N, tỉnh Ninh Bình) được xác định giới hạn ở các điểm mốc 7, 8, 9, 10. Các bên được quyền quản lý sử dụng theo quy định của pháp luật và liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền chỉnh lý biến động về chủ sử dụng đất, diện tích đất được sử dụng theo quy định. (có sơ đồ kèm theo)

3. Về chi phí thẩm định tại chỗ: Nguyên đơn phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ theo quy định (được khấu trừ số tiền 7.000.000 đồng nguyên đơn đã nộp trước đó).

- Về án phí: Nguyên đơn phải chịu 300.000 đồng án dân sự sơ thẩm theo quy định (được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 2.500.000 đồng nguyên đơn đã nộp). Nguyên đơn đã nộp đủ án phí. Hoàn trả lại cho chị Hoàng Thị T, Hoàng Thị T1, Hoàng Thị H 2.200.000 đồng.)

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo, quyền, nghĩa vụ thi hành án của các đương sự

Ngày 10/10/2025, chị Hoàng Thị T, chị Hoàng Thị T1, chị Hoàng Thị H kháng cáo; ngày 15/10/2025 ông Hoàng Văn N kháng cáo với nội dung: kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số: 149/2025/DS-ST ngày 26/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11 - Ninh Bình, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông Hoàng Văn N trình bày kháng cáo: Ông đề nghị cấp phúc thẩm buộc gia đình ông Phạm Quang N1 trả lại phần đất đã bị lấn sang đất của chị T, chị T1, chị H là 9,5m<sup>2</sup> hình vòng cung, chỗ rộng nhất là 50cm và có chiều dài khoảng 17m đến 18m. Đối với phần mái nhà của anh Phạm Hùng P đã xây dựng ông không yêu cầu gì.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến: Về thủ tục tố tụng: Tại giai đoạn phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, các đương sự đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, quyền lợi tố tụng của đương sự được bảo đảm. Về nội dung giải quyết vụ án: các tài liệu có trong hồ sơ thể hiện tổng thể diện tích đất của hai hộ gia đình đều có phần dôi dư so với diện tích ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp. Giữa hai thửa đất có bức tường bằng đá rộng khoảng 50cm, chiều dài hơn 30m do gia đình ông N1 xây dựng cách đây hơn 30 năm. Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đều thống nhất xác định bức tường đá là ranh giới giữa hai thửa đất và trong suốt quá trình quản lý, sử dụng đất giữa hai gia đình không phát sinh tranh chấp về mốc giới. Do đó, có căn cứ xác định ranh giới giữa các bất động sản liền kề theo ranh giới đã tồn tại ổn định từ lâu. Tháng 3/2024, anh Phạm Hùng P tiến hành xây dựng nhà ở trên phần đất của gia đình ông N1, vì

trí xây dựng cách bức tường khoảng 1m. Trong quá trình thi công, ông N có biết và theo dõi việc xây dựng nhưng không có ý kiến phản đối về ranh giới đất hoặc cho rằng việc xây dựng lấn sang đất của gia đình mình. Ngày 25/3/2026, TAND tỉnh Ninh Bình tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ: Tại buổi thẩm định có mặt chị T, bà H2, bà L người đại diện cho bị đơn có mặt tại buổi thẩm định thống nhất thửa đất số 79 và thửa đất số 419, có các tứ cận và các công trình, tài sản như biên bản thẩm định ngày 06/6/2025 của TAND khu vực 11. Ranh giới giữa hai nhà được thể hiện bằng bức tường hình vòng cung, qua kiểm tra thực tế hiện trạng bức tường thẳng đứng, không nghiêng ngả, không rút võ, bức tường không xây ra ngoài móng. Ngoài ra, ông Phạm Thanh N2 là con trai của cụ Phạm Văn C1 là người bán lại cho gia đình ông N thửa đất số 418, xác nhận ranh giới vẫn là bức tường bằng đá và không có tranh chấp, bức tường hình vòng cung hiện trạng không thay đổi. Như vậy không có căn cứ xác định việc thi công xây dựng nhà của anh Phạm Hùng P đã làm dịch chuyển bức tường hoặc phần mái nhà lấn sang diện tích đất của chị T, chị T1 và chị H khoảng 10m<sup>2</sup> như nguyên đơn trình bày. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã bác đơn khởi kiện của Nguyên đơn là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử: **Không chấp nhận kháng cáo của** chị Hoàng Thị T, chị Hoàng Thị T1, chị Hoàng Thị H **và ông Hoàng Văn N. Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự: Giữ nguyên bản án sơ thẩm.**

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà, căn cứ vào lời trình bày của đương sự và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của chị Hoàng Thị T, chị Hoàng Thị T1, chị Hoàng Thị H **và ông Hoàng Văn N** làm trong thời hạn luật định phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 272; khoản 1 Điều 273; Điều 276 BLTTDS nên được chấp nhận xem xét giải quyết theo trình tự tố tụng phúc thẩm. Tại phiên toà phúc thẩm, chị H, ông N1, anh P vắng mặt tại phiên toà nhưng có mặt người đại diện theo uỷ quyền; chị T, chị T1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn xin giải quyết, xét xử vắng mặt do đó căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Cấp sơ thẩm đã xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án là “Tranh chấp quyền sử dụng đất” là đúng pháp luật nhưng không thể hiện được rõ bản chất vụ án, Hội đồng xét xử xác định đây là “Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất”.

[3] Về nội dung kháng cáo:

[3.1] Quá trình giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm đã thực hiện đầy đủ các quy

định của Bộ luật Tố tụng dân sự, không có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, bảo đảm được quyền và nghĩa vụ tố tụng của các đương sự.

[3.2] Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ thể hiện: Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 570061 được UBND huyện N cấp ngày 28/12/2004, thửa đất số 80, tờ bản đồ số 3 (gọi tắt là thửa đất số 80) xã N, huyện N, tỉnh Nam Định (nay là xã N, tỉnh Ninh Bình), có diện tích 895 m<sup>2</sup> thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình ông Hoàng Văn N và bà Nguyễn Thị H2. Giáp với thửa đất số 80 là thửa đất số 79, tờ bản đồ số 3 (gọi tắt là thửa đất số 79) xã N, huyện N, tỉnh Nam Định (nay là xã N, tỉnh Ninh Bình), theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y131969 được UBND huyện N cấp ngày 10/9/2004, có diện tích 560 m<sup>2</sup> thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình ông Phạm Quang N1. Năm 2024, ông N làm thủ tục tách thửa đất số 80 thành hai thửa đất 418 và 419 và tặng cho 03 con gái là Hoàng Thị T, Hoàng Thị T1 và Hoàng Thị H thửa đất 419 có diện tích 301 m<sup>2</sup> đất trong đó có 160,2 m<sup>2</sup> đất ở và 140,8m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm nhưng hiện tại vẫn là ao chưa được vượt lập. Thửa đất 419 được Văn phòng đăng ký đất đai, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N (nay là Sở N) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DN912444 ngày 17/6/2024 (thửa đất số 419, tờ bản đồ số 15, xã N) mang tên Hoàng Thị T, Hoàng Thị T1 và Hoàng Thị H.

[3.3] Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ thể hiện phía Nam thửa đất số 80 (sau khi tách thửa hiện nay là thửa đất số 419) giáp với phía Bắc thửa đất số 79, ranh giới giữa hai thửa đất là 01 bức tường bằng đá, dày khoảng 50 cm, do gia đình ông N1 xây dựng cách đây hơn 30 năm, trước khi nhà ông N mua thửa đất số 80. Quá trình sử dụng đất, hai bên gia đình không có mâu thuẫn, không có tranh chấp về mốc giới giáp ranh. Theo kết quả đo đạc thực tế tại cấp sơ thẩm thì thửa đất số 79 có diện tích 621m<sup>2</sup>; thửa đất số 80 có diện tích 908m<sup>2</sup> (trong đó thửa đất số 418 có diện tích 614m<sup>2</sup> và thửa đất số 419 có diện tích 294m<sup>2</sup>). Diện tích đất của hai hộ gia đình hiện đang sử dụng đều lớn hơn so với diện tích ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp. Các đương sự đều thừa nhận ranh giới sử dụng đất thực tế được xác định là bức tường đá đã được xây dựng trên 30 năm, trước khi hộ nhà ông Hoàng Văn N mua thửa đất số 80. Tại phiên toà phúc thẩm ông N khai: Năm 1991, gia đình ông mua thửa đất số 80 của cụ Phạm Văn C1 thì ranh giới giữa hai thửa đất là bức tường do nhà ông N1 xây dựng từ trước đó nhưng theo ông bức tường đó là đường thẳng không phải hình vòng cung như hiện nay. Tháng 3/2024, anh Phạm Hùng P (con trai ông N1) tiến hành xây dựng nhà ở trên đất của ông N1, gần vị trí giáp ranh với thửa đất 419 của chị T, chị T1 và chị H. Do tác động của máy móc thi công đã làm dịch chuyển bức tường bằng đá nên hiện nay bức tường biến dạng thành hình vòng cung, diện tích đất nhà ông N1 lấn sang phần đất của các chị T, T1 và H là 9,5m<sup>2</sup> hình vòng cung, chỗ rộng nhất là 50cm và có chiều dài khoảng 17m đến 18m nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh nên Hội

đồng xét xử căn cứ theo những tài liệu, chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ để giải quyết.

[3.4] Người làm chứng là ông Phạm Thanh N2 sinh năm 1961 là con trai của cụ Phạm Văn C1 là người bán lại cho gia đình ông N thừa đất số 80 đã khẳng định: năm 1979, bố mẹ ông đã mua đất của bà Nguyễn Thị H6 (sau này là thửa đất số 80) khi đó ranh giới với thửa đất của ông N1 là bức tường bằng đá, hai bên sử dụng không có tranh chấp. Sau đó cụ Phạm Văn C1 chuyển nhượng lại cho gia đình ông Hoàng Văn N thì ranh giới vẫn là bức tường bằng đá hình vòng cung hiện nay không thay đổi. Ngày 25/3/2026, TAND tỉnh Ninh Bình tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ thấy: Ranh giới giữa hai nhà được thể hiện bằng bức tường hình vòng cung, qua kiểm tra thực tế hiện trạng bức tường thẳng đứng, không nghiêng ngả, bức tường không xây ra ngoài móng là bức tường đá là ranh giới giữa hai thửa đất có từ hơn 30 năm, trước khi hộ ông N đến ở. Ngôi nhà do anh Phạm Hùng P tiến hành xây dựng ở trên phần đất của gia đình ông N1, vị trí xây dựng cách ranh giới khoảng 1m. Trong quá trình thi công, ông N có biết và theo dõi việc xây dựng nhưng không có ý kiến phản đối về ranh giới đất hoặc cho rằng việc xây dựng lấn sang đất của gia đình mình. Vì vậy, không có căn cứ xác định việc thi công xây dựng nhà của anh Phạm Hùng P đã làm dịch chuyển bức tường và phần mái nhà lấn sang diện tích đất của chị T, chị T1 và chị H khoảng 10m<sup>2</sup> như nguyên đơn trình bày. Bản án sơ thẩm xác định ranh giới giữa thửa đất số 79 và thửa đất số 419 là bức tường xây trên bức tường đá đã được nhà ông N1 xây trước năm 1979 và trước khi nhà ông N mua thửa đất số 80 vì ranh giới giữa các bất động sản liền kề được xác định theo ranh giới đã tồn tại từ 30 năm trở lên mà không có tranh chấp là đúng quy định theo điều 175 Bộ luật dân sự 2015.

[4] Về chi phí thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên bản án sơ thẩm buộc nguyên đơn phải chịu chi phí tố tụng là đúng quy định của pháp luật.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng là đúng quy định của pháp luật.

[6] Như vậy, Bản án dân sự sơ thẩm số 149/2025/DS-ST ngày 26/9/2025 của TAND Khu vực 11 - Ninh Bình đảm bảo về cả tố tụng và nội dung. Tại cấp phúc thẩm người kháng cáo không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ nào khác nên kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đối với toàn bộ Bản án sơ thẩm là không có cơ sở để chấp nhận, Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[7] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên chị Hoàng Thị T, chị Hoàng Thị T1 và chị Hoàng Thị H phải nộp án phí phúc thẩm

300.000 đồng. Ông Hoàng Văn N là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên miễn án phí phúc thẩm cho ông N.

[8] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị cấp phúc thẩm không xem xét giải quyết.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 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;

1. Không chấp nhận kháng cáo của chị Hoàng Thị T, chị Hoàng Thị T1, chị Hoàng Thị H và ông Hoàng Văn N.

2. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 149/2025/DS-ST ngày 26/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11-Ninh Bình.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: chị Hoàng Thị T, chị Hoàng Thị T1, chị Hoàng Thị H phải nộp án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng được trừ vào số tiền đã nộp tạm ứng án phí là 300.000 đồng tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002175, ngày 24/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Ninh Bình. Chị Hoàng Thị T, chị Hoàng Thị T1, chị Hoàng Thị H đã nộp xong án phí phúc thẩm. Miễn án phí phúc thẩm dân sự cho ông Hoàng Văn N.

4. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trong trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án và người phải thi hành án có quyền thoả 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.

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

**T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

***Nơi nhận:***

- TAND khu vực 11
- VKSND tỉnh Ninh Bình;
- Cục THADS tỉnh Ninh Bình;
- Các đương sự;
- Lưu án văn.

**Nguyễn Thành Công**