

Bản án số: 123/2026/DS-PT

Ngày: 11 - 05 - 2026

V/v Tranh chấp ranh giới  
quyền sử dụng 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:**  
ông Hoàng Xuân Tân - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 05 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 277/2025/TLPT-DS ngày 27 tháng 11 năm 2025 về Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 33/2025/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2025 bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 66/2026/QĐPT-DS ngày 27 tháng 02 năm 2026; Quyết định hoãn phiên tòa số: 67/2026/QĐ - PT ngày 27/3/2026 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 23/2026/QĐ - PT ngày 17/4/2026, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Công ty cổ phần N (gọi tắt là Công ty N). Địa chỉ: Lô H, khu Công nghiệp B, phường K, tỉnh Phú Thọ.

**Người đại diện theo pháp luật:** ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1983.

**2. Bị đơn:** Công ty TNHH MTV V (nay là Công ty cổ phần V (gọi tắt Công ty V). Địa chỉ: Lô D, khu Công nghiệp B, phường K, tỉnh Phú Thọ.

**Người đại diện theo pháp luật:** ông Phạm Văn K - Giám đốc

**Người đại diện theo ủy quyền:** ông Phan Tấn H và bà Cao Thị H1 - Chuyên viên pháp chế của công ty.

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

3.1. Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Thọ/Thị xã.

*Người đại diện theo ủy quyền:* ông Đặng Việt T - Phó Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Phú Thọ.

### 3.2. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Phú Thọ.

(Tại phiên tòa, ông B, ông H và bà H1 có mặt. Ông K vắng mặt. Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Thọ và Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Phú Thọ có đơn xin xét xử vắng mặt).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo Đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Công ty N trình bày:* Ngày 05/02/2018, Công ty N nhận được quyết định chủ trương đầu tư số 07/QĐ – BQLKCN – QLĐT của Ban quản lý các khu công nghiệp tỉnh Hòa Bình chấp thuận cho Công ty N thực hiện dự án đầu tư xây dựng Nhà máy N với diện tích 17.706,6m<sup>2</sup>. Công ty đã hoàn thành đầy đủ nghĩa vụ, đền bù giải phóng mặt bằng cho phần diện tích 17.706,6m<sup>2</sup> trên. Ngày 18/8/2021, Công ty N và Ủy ban nhân dân tỉnh Hòa Bình (nay là tỉnh Phú Thọ) đã ký hợp đồng thuê đất số 27/HĐTĐ/2021/TNMT

Ngày 09/11/2021, Công ty N được Ủy ban nhân dân tỉnh Hòa Bình (nay là tỉnh Phú Thọ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt Giấy CNQSD đất) đối với thửa số 549, tờ bản đồ số 30 với diện tích 14.012,2m<sup>2</sup> có tọa độ mốc giới trong Giấy CNQSD đất như sau:

Tọa độ X (m)	Tọa độ Y (m)
1. 2312745,66	437533,81
2. 2312537,07	437681,91
3. 2312500,31	437622,20
4. 2312541,69	437592,81
5. 2312704,71	437477,04

Sau khi được cấp Giấy CNQSD đất, Công ty N tiến hành xây dựng nhà máy thì phát hiện Công ty V có sử dụng đất lấn sang phần đất của Công ty. Căn cứ vào tình trạng thực tế cũng như kết quả xác minh của Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh H đã xác định được Công ty V đang lấn chiếm sử dụng sang phần đất của Công ty là 704,9m<sup>2</sup>. Diện tích bị lấn chiếm chạy dài theo khổ đất, hiện gây khó khăn cho Công ty trong việc xây dựng nhà máy, không thể hoàn thiện nhà máy. Công ty đã thông báo với Công ty V và có đơn ý kiến đến Cơ quan chức năng nhưng không hòa giải không thành.

Ngoài ra, Công ty N cũng trình bày thêm Công ty được bàn giao mặt bằng, mốc giới trên thực tế, việc bàn giao có được lập thành biên bản bàn giao, Công ty giữ 1 bản và đã giao nộp tài liệu cho Tòa án. Khi được bàn giao đất, Công ty K2 đã có tường bao phía cuối thửa đất chiều dài khoảng 120 -130m, cao

khoảng 1,2m. Hiện tại phần tường bao này Công ty V đã san lấp, đổ đất để tôn nền. Sau đó, Công ty V mua lại toàn bộ cổ phần của Công ty K2 vào khoảng đầu năm 2023 và được cấp đổi Giấy CNQSD đất sang tên Công ty V vào ngày 15/6/2023 với diện tích 21.125,9m<sup>2</sup>, việc cấp đổi không thay đổi diện tích, vị trí, mốc giới so với Giấy CNQSD đất cũ của Công ty K2. Khi Công ty V sang hỏi Công ty N về mốc giới, ranh giới, Công ty đã thông báo cho Công ty V biết về việc Công ty K2 đang sử dụng lấn sang phần đất của Công ty nhưng ông K1 - Giám đốc có nói Công ty được cấp đến đâu sẽ sử dụng đến đó theo đúng giấy CNQSD đất đã được cấp. Nay Công ty yêu cầu trả lại thì Công ty V lại không trả.

Do đó, Công ty N khởi kiện yêu cầu buộc Công ty V trả lại phần đất đã lấn chiếm theo kết quả xem xét thẩm định và trích đo ngày 26/5/2025 là 709,2m<sup>2</sup> đất nằm trong ranh giới được cấp GCNQSD đất; và 97,3m<sup>2</sup> diện tích nằm ngoài ranh giới được cấp GCNQSD đất, nằm trong quy hoạch đường Giao thông khu công nghiệp. Buộc Công ty V tháo dỡ công trình kiến trúc đã xây dựng trên phần đất lấn chiếm, trả lại nguyên trạng đất cho Công ty N.

Tại phiên họp về việc kiểm tra, giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải ngày 21/7/2025, Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện buộc Bị đơn trả lại phần đất lấn chiếm đồng thời bổ sung yêu cầu khởi kiện đề nghị buộc Công ty V bồi thường số tiền thiệt hại 2 tỷ đồng do hành vi lấn chiếm đất khiến cho Nguyên đơn không thể xây dựng, hoàn thiện nhà máy để đi vào hoạt động kinh doanh.

*Bị đơn Công ty V trình bày:* Thừa đất số 539 tờ bản đồ số 30, diện tích 21.125,9m<sup>2</sup> tại Lô D, khu công nghiệp B, xã M, thành phố H, tỉnh Hòa Bình thuộc quyền sử dụng hợp pháp của Công ty V theo Hợp đồng thuê đất số 33/HĐTD ngày 29/6/2012 với Ủy ban nhân dân tỉnh Hòa Bình, được Ủy ban nhân dân tỉnh Hòa Bình cấp Giấy CNQSD đất số CT00984 ngày 5/7/2013, cấp đổi số DI 721654 ngày 15/6/2023. Công ty đã hoàn thành việc nộp tiền đền bù giải phóng mặt bằng từ thời điểm Công ty được giao đất trên thực địa đến nay sử dụng đúng theo diện tích được giao và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ nộp tiền thuê đất. Công ty đã xin phép xây dựng, đã xây dựng nhà máy, tường rào bao quanh đất và sử dụng ổn định hơn 12 năm. Năm 2021, Công ty N được Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm và được cấp Giấy CNQSD đất số DC 966561 cho thửa đất số 549 liền kề với diện tích 14.012,2m<sup>2</sup> tại Lô H, khu công nghiệp B, xã M, thành phố H, tỉnh Hòa Bình. Quá trình xây dựng nhà máy do không đảm bảo khoảng cách an toàn về phòng cháy chữa cháy để đi vào hoạt động, Công ty N cho rằng Công ty V lấn chiếm phần đất hơn 704,9m<sup>2</sup> yêu cầu

Công ty phá tường rào trả lại đất là không có căn cứ. Vì Công ty N được cấp Giấy CNQSD đất sau, tại thời điểm cắm mốc và bàn giao đất trên thực tế nếu phát hiện có công trình kiên cố tồn tại trên đất (hàng rào bằng gạch) tại sao công ty N không có ý kiến hay khiếu nại gì, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh vẫn cấp Giấy CNQSD đất cho Công ty N. Điều này chứng minh tại thời điểm cắm mốc và bàn giao đất trên thực địa Công ty N không được bàn giao phần đất mà Công ty N cho rằng Công ty đang lấn chiếm. Ngoài ra, Công ty N được cấp 14.012,2m<sup>2</sup> đất tuy nhiên diện tích đất thực tế Công ty N đang quản lý sử dụng là hơn 15.328m<sup>2</sup>. Cao hơn 1.316m<sup>2</sup> so với diện tích được cấp. Do đó, việc Công ty N cho rằng Công ty lấn là không đúng. Đối với diện tích nằm ngoài ranh giới được cấp Giấy CNQSD đất nằm trong quy hoạch đường Giao thông khu công nghiệp thì Nguyên đơn không có quyền yêu cầu đòi. Đối với diện tích còn lại Bị đơn không đồng ý trả lại.

Công ty V tiền thân là Công ty TNHH MTV K2, hoạt động theo giấy phép kinh doanh số 5400343699 do Sở kế hoạch và đầu tư tỉnh Hòa Bình cấp ngày 30/03/2010 đăng ký thay đổi lần 9 ngày 14/3/2025 tại Lô D, Khu công nghiệp B, xã M, thành phố H, thuộc thửa đất số 539, tờ bản đồ số 30. Công ty đã sử dụng đúng diện tích, vị trí, mốc giới được bàn giao, có công trình là tường bao đã được xây dựng năm 2013, có giấy phép xây dựng. Công ty V đề nghị Tòa án Thu thập tài liệu chứng cứ là Hồ sơ địa chính về việc cấp Giấy CNQSD đất của 2 bên, biên bản bàn giao mốc giới của Công ty N và đề nghị đưa Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hòa Bình (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Phú Thọ) vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

Ngày 08/9/2025, Công ty V có yêu cầu phản tố với nội dung Hủy giấy CNQSD đất do Ủy ban nhân dân tỉnh Hòa Bình cấp cho Công ty N; đưa Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Phú Thọ vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan; buộc Công ty N xây lại tường rào cho Công ty V. Trường hợp không khôi phục lại hiện trạng đề nghị buộc phải thanh toán số tiền 20.000.000 đồng để Công ty thực hiện việc xây dựng lại.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 33/2025/DS-ST ngày 26/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12 - Phú Thọ quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 266; Điều 267; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ vào Điều 163; Điều 164; Điều 166; Điều 176 Bộ luật Dân sự.

Căn cứ Khoản 1 Điều 97; khoản 5 Điều 166; khoản 16 Điều 3; Điều 100; Khoản 1 Điều 203 của Luật Đất đai 2013;

Căn cứ Nghị quyết số 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.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty N, cụ thể: Buộc Công ty V phải tháo dỡ toàn bộ tài sản trên đất là ngôi nhà tạm cấp 4 (chứa chất thải) và phần tường bao phía ngoài (dài 23,2m; cao 1,5 m) trả lại cho Công ty N 709,2m<sup>2</sup> đất nằm trong ranh giới thửa đất số 549 tờ bản đồ số 30 đã được cấp Giấy CNQSD đất cho Công ty N.

Đình chỉ đối với yêu cầu đòi Bì đơn trả lại 97,3 m<sup>2</sup> đất nằm ngoài ranh giới được cấp Giấy CNQSD đất của Nguyên đơn.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn đòi bồi thường thiệt hại số tiền 2.000.000.000 đồng (*Hai tỷ đồng chẵn*).

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

Ngày 02/10/2025, Công ty V kháng cáo với nội dung buộc Công ty V hoàn trả 709,2m<sup>2</sup> đất cho Nguyên đơn và tháo dỡ các công trình kiến trúc đang tồn tại trên đất. Đồng thời công nhận quyền sử dụng diện tích đất này thuộc quyền sử dụng của Công ty; Đề nghị đưa Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Phú Thọ tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan; Thụ lý đơn phản tố ngày 08/9/2025 của Công ty V. Tại phiên tòa phúc thẩm, Công ty V đề nghị Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm với những lý do nêu trên. Ngoài ra, người đại diện theo ủy quyền còn cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét, đánh giá hết các tình tiết khách quan của vụ án, chưa xem xét về nguồn gốc sử dụng đất và quá trình cấp Giấy CNQSD đất của hai Công ty.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Thọ và người đại diện theo ủy quyền - ông Đặng Việt T - Phó Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh có ý kiến tại Văn bản số 4602/UBND - NN7 ngày 25/3/2026 như sau:*

Thửa đất của 02 Công ty được xác định thông qua sơ đồ trên Giấy CNQSD đất cụ thể: Công ty N được Ủy ban nhân dân tỉnh Hòa Bình cấp CNQSD đất ngày 09/11/2021, số phát hành DC 966561, số vào sổ cấp GCN: CT08644, thửa đất số 549, tờ bản đồ số 30, địa chỉ tại khu công nghiệp M, xã M, thành phố H, tỉnh Hòa Bình với diện tích 14.012,2m<sup>2</sup>; Công ty V được Ủy ban nhân dân tỉnh Hòa Bình cấp giấy CNQSD đất ngày 15/6/2023, số phát hành DI 721654, số vào sổ cấp GCN: CT11947, thửa đất số 539, tờ bản đồ số 30, địa chỉ tại khu công nghiệp M, xã M, thành phố H, tỉnh Hòa Bình với diện tích

21.125,9m<sup>2</sup>. Tại thời điểm Công ty N được đo đạc, xác định ranh giới thửa đất để cấp Giấy CNQSD đất không có văn bản nào thể hiện việc tranh chấp, khiếu nại, tố cáo của Công ty V đối với thửa đất liền kề. Ngày 11/11/2024, Công ty V tiến hành cắm mốc xác định ranh giới thửa đất 539, tờ bản đồ 30. Tại Biên bản bàn giao mốc giới tại thực địa xác định mốc giới của 02 Công ty đảm bảo theo Giấy CNQSD đất đã cấp. Căn cứ kết quả trích đo ngày 08/8/2025 xác định Công ty V lấn vào thửa 549 của Công ty N. Như vậy, trong quá trình sử dụng đất trên thực địa, Công ty V chưa sử dụng đảm bảo ranh giới theo Giấy CNQSD đất đã cấp. Sau khi Công ty N được cấp Giấy CNQSD đất, các cơ quan chức năng đã thực hiện chỉnh lý Bản đồ địa chính theo quy định. Đối với Công ty V, do việc thực hiện cấp đổi không làm thay đổi ranh giới, diện tích của thửa đất nên không chỉnh lý Bản đồ địa chính. Bản đồ địa chính được áp dụng cho cả hai Công ty cùng một thời điểm theo quy định tại Thông tư 25/2014/TT - BTNMT. Do đó, không có sự sai sót dẫn đến hệ quả là sai lệch ranh giới, tọa độ các thửa đất như quan điểm, nhận định của Công ty V.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Phú Thọ có ý kiến tại Văn bản số 618/DKĐĐ-ĐK&CGCN ngày 30/3/2026 như sau: Lý do việc thực hiện cấp đổi Giấy CNQSD đất cho Công ty V do thay đổi tên gọi từ Công ty K2 sang Công ty V ngoài ra diện tích hình thể không thay đổi. Việc cấp đổi Giấy CNQSD đất này thực hiện đúng theo trình tự, thủ tục quy định của pháp luật.*

*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 – Chủ tọa phiên tòa, 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 đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án, căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, đề nghị Hội đồng xét xử: Bác toàn bộ nội dung kháng cáo của Công ty V, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 33/2025/DS-ST ngày 26/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12 – Phú Thọ. Về án phí: Công ty V phải nộp án phí dân sự phúc thẩm.

*Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ 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:

Căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đơn kháng cáo của Bị đơn trong hạn luật định, hợp lệ nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Xét kháng cáo của Bị đơn về việc Hủy bản án dân sự sơ thẩm do vi phạm thủ tục tố tụng cũng như chưa xem xét, đánh giá hết các tình tiết khách quan của vụ án, chưa xem xét về nguồn gốc sử dụng đất và quá trình cấp Giấy CNQSD đất của hai Công ty. Hội đồng xét xử xét thấy:

### [1] Về tố tụng

[1.1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu buộc Bị đơn phải trả lại diện tích đất lấn chiếm tại Lô H, khu Công nghiệp B, phường K, tỉnh Phú Thọ. Tòa án nhân dân khu vực 12- Phú Thọ xác định quan hệ pháp luật giải quyết là Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất để thụ lý, giải quyết theo đúng theo quy định tại Điều 26; Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Đối với kháng cáo đề nghị chấp nhận thụ lý yêu cầu phản tố hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho Công ty N. Xét thấy, theo Công văn số 196/TANDTC - PC ngày 03/10/2023 của Tòa án nhân dân tối cao quy định: "*.... cần xác định đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là yêu cầu của đương sự, nhưng không phải là yêu cầu khởi kiện, yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập. Khi giải quyết vụ việc dân sự liên quan đến việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phải được Tòa án xem xét giải quyết trong cùng một vụ việc dân sự theo quy định tại Điều 34 của Bộ luật Tố tụng dân sự*", do đó yêu cầu Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Bị đơn không phải là yêu cầu phản tố nhưng cần xác định đây là yêu cầu sẽ được xem xét trong vụ án. Do đó, việc Công ty V kháng cáo đề nghị thụ lý chấp nhận yêu cầu phản tố này là không có căn cứ. Tuy nhiên, trên thực tế trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập hồ sơ liên quan đến việc cấp Giấy CNQSD đất đồng thời xem xét đánh giá Giấy CNQSD đất cấp cho hai Công ty như một yêu cầu cần phải giải quyết trong vụ án dân sự.

Đối với yêu cầu bồi thường khắc phục phần tường rào hoặc bồi thường 20.000.000 đồng. Theo hồ sơ vụ án, Bị đơn đưa ra yêu cầu phản tố ngày 08/9/2025 là thời điểm sau khi Tòa án cấp sơ thẩm đã ra Quyết định đưa vụ án ra xét xử (ngày 28/8/2025). Căn cứ Điều 200 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân khu vực 12 - Phú Thọ không chấp nhận thụ lý yêu cầu phản tố này là có căn cứ. Nếu Bị đơn vẫn cho rằng quyền và lợi ích bị xâm phạm thì vẫn có quyền khởi kiện bằng vụ án dân sự khác để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

[1.3] Tư cách tham gia tố tụng: Việc giải quyết tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất giữa Nguyên đơn và Bị đơn có liên quan đến việc Giấy CNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 966561 do Ủy ban nhân dân tỉnh Hòa Bình (nay là tỉnh Phú Thọ) cấp ngày 09/11/2021 mang tên Công ty N và Giấy CNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL568383 do Ủy ban nhân dân tỉnh Hòa Bình (nay là tỉnh Phú Thọ) cấp ngày 05/7/2013 mang tên Công ty TNHH MTV K2 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DI 721654 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh H (nay là tỉnh Phú Thọ) cấp ngày 15/6/2023 mang tên Công ty V. Như nhận định ở mục [1.2], sẽ được xem xét giải quyết trong vụ án. Do đó, cần xác định Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Thọ, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh P tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan theo quy định tại khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự. Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Phú Thọ chỉ là cơ quan tham mưu cho Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Thọ về việc cấp đất nên không cần thiết phải đưa vào tham gia tố tụng như đề nghị của Bị đơn. Quá trình giải quyết tại cấp phúc thẩm, Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ đã đưa Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Thọ, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Phú Thọ tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan để các đương sự thực hiện quyền và nghĩa vụ theo Điều 73 Bộ luật Tố tụng dân sự. Cấp sơ thẩm cần nghiêm túc rút kinh nghiệm nội dung này.

[1.4] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông B, ông H và bà H1 có mặt. Ông K vắng mặt nhưng đã có người đại diện theo ủy quyền. Ủy ban nhân dân tỉnh, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung: Xét nguồn gốc sử dụng đất thì diện tích đất mà Công ty N và Công ty V đang sử dụng đều được Ủy ban nhân dân tỉnh Hòa Bình (nay là tỉnh Phú Thọ) cấp Giấy CNQSD đất theo đúng quy định pháp luật của Luật Đất đai 2013, theo hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 02 Công ty không có sự trùng lấn ranh giới, diện tích đã được cấp nhưng hiện trạng sử dụng của hai bên có sự sai lệch so với Giấy CNQSD đất, cụ thể:

Ngày 09/11/2021, Công ty N được cấp Giấy CNQSD đất số DC 966561 đối với thửa đất số 549, tờ bản đồ số 30, diện tích 14.012,2m<sup>2</sup> có tọa độ mốc giới như trong Giấy CNQSD đất. Khoảng đầu năm 2023, Công ty V nhận chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất của Công ty K2 (theo Giấy CNQSD đất số BL568363 cấp ngày 05/7/2013) và được cấp đổi Giấy CNQSD đất sang tên Công ty V vào ngày 15/6/2023 đối với thửa 539, tờ bản đồ số 30 với diện tích

21.125,9m<sup>2</sup>, việc cấp đổi không thay đổi diện tích, vị trí, mốc giới so với Giấy CNQSD đất cũ của Công ty K2 đã được bàn giao trên thực tế mà chỉ thay đổi tên người sử dụng, điều này đã được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh, phía Bị đơn xác nhận. Quá trình sử dụng đất Công ty K2 trước đó và Công ty V hiện nay không có sự biến động về diện tích, ranh giới, vị trí đất so với diện tích, ranh giới, vị trí đất được cấp ban đầu.

Căn cứ kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và kết quả trích đo của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Hòa Bình, được các đương sự dẫn mốc, đã có đối chiếu với Bản đồ địa chính, hồ sơ cấp Giấy chứng nhận và Giấy CNQSD đất đã cấp cho các bên xác định: Công ty V đang sử dụng lấn sang ranh giới thửa đất cấp cho Công ty N diện tích là 709,2m<sup>2</sup>. Nguyên đơn khởi kiện đòi phần đất 709,2m<sup>2</sup> nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của mình là có cơ sở. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc Công ty V phải trả lại cho Công ty N 709,2m<sup>2</sup> đất nằm trong ranh giới thửa đất số 549 tờ bản đồ số 30 đã được cấp Giấy CNQSD đất cho Công ty N là có căn cứ. Tại phiên tòa phúc thẩm, Bị đơn không cung cấp thêm được các tài liệu, chứng cứ nào mới.

*Từ nhận định của mục [1] và [2], không có căn cứ chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của Công ty V. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 33/2025/DS-ST ngày 26/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12 – Phú Thọ.*

[3] Các quyết định khác của Bản án dân sự sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị theo quy định tại Điều 282 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Đối với án phí phúc thẩm: Do kháng cáo của Công ty V không được chấp nhận. Căn cứ Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, Công ty V phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[5] Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Tòa án do đó được chấp nhận.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**1.** Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của Bị đơn Công ty TNHH MTV V (nay là Công ty cổ phần V). Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 33/2025/DS-ST ngày 26/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12 - Phú Thọ.

**2.** Các quyết định khác của Bản án dân sự sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

**3. Án phí dân sự phúc thẩm:** Căn cứ Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 29 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Công ty TNHH MTV V (nay là Công ty cổ phần V) phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng chẵn*) án phí dân sự phúc thẩm, được đối trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003362 ngày 13/10/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Phú Thọ. Xác nhận Công ty TNHH MTV V đã nộp đủ án phí.

**4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án (11/5/2026)./.**

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Phú Thọ;
- THADS tỉnh Phú Thọ;
- TAND khu vực 12 - Phú Thọ;
- VKSND khu vực 12 - Phú Thọ;
- Phòng THADS khu vực 12 - Phú Thọ;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA; tổ HCTP.

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

**(Đã ký)**

**Hoàng Ngọc Liễu**