

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NINH BÌNH

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

Bản án số: 50/2025/DS-PT

Ngày 27 - 8 - 2025

V/v tranh chấp ranh giới giữa các
bất động sản.

NHÂN DANH
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: Ông Nguyễn Đức Thuỷ;

Các Thẩm phán: Ông Trần Công Đoàn và ông Trần Văn San.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Bùi Thị Thanh Huyền - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình:** Bà Lê Thị Thu Thuỷ - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 27 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 16/2025/TLPT- DS ngày 03 tháng 6 năm 2025 về việc “*Tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 01/2025/DS-ST ngày 25 tháng 4 năm 2025 của Toà án nhân dân huyện Thanh Liêm, tỉnh Hà Nam (Nay là Toà án nhân dân khu vực 5 - Ninh Bình) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 53/2025/QĐ-PT ngày 04 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Đỗ Thị N, sinh năm 1960; địa chỉ: Thôn T, xã L, huyện T, tỉnh Hà Nam (nay là thôn T, xã L, tỉnh Ninh Bình); có mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Đỗ Thị N: Anh Nguyễn Minh H, sinh năm 1991; địa chỉ: Thôn T, xã L, huyện T, tỉnh Hà Nam (nay là thôn T, xã L, tỉnh Ninh Bình); có mặt.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Đức H1, sinh năm 1944; bà Hà Thị T, sinh năm 1949 và bà Lê Thị C, sinh năm 1940; cùng địa chỉ: Thôn T, xã L, huyện T, tỉnh Hà Nam (nay là thôn T, xã L, tỉnh Ninh Bình); có mặt bà T, bà C; vắng mặt ông H1.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Nguyễn Đức H1: Anh Nguyễn Văn T1, sinh năm 1980; địa chỉ: Thôn T, xã L, huyện T, tỉnh Hà Nam (nay là thôn T, xã L, tỉnh Ninh Bình). Văn bản uỷ quyền ngày 15/8/2025; có mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông bà Lê Thị C: Anh Hà Văn C1, sinh năm 1975 địa chỉ: Thôn T, xã L, huyện T, tỉnh Hà Nam (nay là thôn T, xã L, tỉnh Ninh Bình) uỷ quyền tại phiên toà phúc thẩm; có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Anh Nguyễn Minh H, sinh năm 1991; địa chỉ: Thôn T, xã L, huyện T, tỉnh Hà Nam (nay là thôn T, xã L, tỉnh Ninh Bình); có mặt.

4. Người kháng cáo: Ông Nguyễn Đức H1, bà Hà Thị T và bà Lê Thị C là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn và bản án dân sự sơ thẩm cùng các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nội dung vụ án như sau:

Hộ gia đình bà Đỗ Thị N được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE290521 ngày 10/7/2006, tại thửa đất 128, tờ bản đồ PL09, diện tích 408m²; trong đó sử dụng riêng 302m², đất ONT 250m², đất CLN 52m². Tờ bản đồ thể hiện: Phía Đông giáp hộ ông H1, bà T; phía Nam giáp ruộng nước; phía Tây giáp hộ bà Lê Thị C; phía Bắc giáp hộ bà Hà Thị Y và Nguyễn Thị C2. Từ trước đến nay các gia đình sử dụng đất ổn định không có tranh chấp. Tuy nhiên đầu năm 2021 gia đình bà N có nhu cầu chuyển một phần diện tích đất cho người khác nên có mời cơ quan có thẩm quyền xác định mốc giới để tách thửa và phát hiện phần diện tích phía Đông giáp nhà ông H1, bà T bị lấn sang chiều rộng khoảng 90cm, chiều dài khoảng 15m, diện tích xác định khoảng 13m²; phần diện tích phía Tây của gia đình bà N bị lấn từ nhà bà C sang khoảng 10m² (Chiều rộng khoảng 50cm, chiều dài khoảng 20m). Vì vậy, bà Đỗ Thị N khởi kiện, đề nghị Tòa án buộc bị đơn bà Lê Thị C và hộ ông H1, bà T phải trả lại diện tích đất lấn sang thực tế theo số liệu được cơ quan chuyên môn đo đạc ngày 16/7/2024.

Hộ gia đình ông Nguyễn Đức H1, bà Hà Thị T được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 613076 ngày 27/5/2005 tại thửa số 120, tờ bản đồ số PL09 tại thôn T, xã L, huyện T, tỉnh Hà Nam, diện tích 708m²; trong đó đất thổ cư 337m², đất ao (nuôi trồng thủy sản) 371m². Nguồn gốc đất của cha ông để lại từ thời pháp thuộc, phần tiếp giáp với hộ bà N là đất ao của gia đình ông H1 đang thả cá và giáp tường đã xây dựng của gia đình bà Đỗ Thị N. Theo ông H1 thì bà N được thừa kế mảnh đất từ ông Nguyễn Văn S (bố chồng bà N). Quan điểm của ông H1 cho rằng việc gia đình bà Đỗ Thị N khởi kiện gia đình ông H1 lấn chiếm 13m² đất là vu khống, yêu cầu phía gia đình bà N trả lại mặt bằng hiện trạng để gia đình ông tiếp tục nuôi thủy sản. Quan điểm của bà Hà Thị T xác định, từ trước đến nay mốc giới vẫn được giữ nguyên, không có thay đổi hiện trạng và không xâm phạm gì sang đất nhà bà N nên bà T không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị N.

Hộ gia đình bà Lê Thị C được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất số AE 711260 ngày 10/7/2006 tại thửa số 117, tờ bản đồ số PL09 tại thôn T, xã L, huyện T, tỉnh Hà Nam giáp hộ bà Đỗ Thị N, diện tích 753m²; trong đó đất thổ cư 255m², đất trồng cây lâu năm 80m², đất trồng cây hàng năm 60m², đất nuôi trồng thủy sản 358m². Nguồn gốc thửa đất do ông cha để lại, sử dụng ổn định lâu dài và không có tranh chấp với ai; từ trước đến nay mốc giới hai bên vẫn giữ nguyên và được ngăn cách bởi bức tường do nhà bà N xây dựng từ năm 1996, không có thay đổi hiện trạng và xâm phạm gì sang đất nhà bà N. Vì vậy, bà C không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị N. Đề nghị Tòa án tiến hành khảo sát, cùng cơ quan chuyên môn về đo đạc xác định lại mốc giới các hộ liên quan để giải quyết vụ án được khách quan.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Lê Thị C (anh Hà Văn C1) xác định: Bà Lê Thị C đang sử dụng thửa đất số 117, tờ bản đồ PL 09, đã được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2006 diện tích 806m²; nguồn gốc đất do ông cha để lại và quá trình sử dụng đất bà C đã sử dụng đúng mục đích. Bà C và ông C5 có 05 người con gồm: Anh Hà Văn C1, sinh năm 1975; chị Hà Thị Lệ T2, sinh năm 1977; chị Hà Thị T3, sinh năm 1979; chị Hà Thị L, sinh năm 1982; anh Hà Văn N1, sinh năm 1985. Anh C1 và anh N1 xác định thửa đất 117 hoàn toàn thuộc quyền sử dụng của cá nhân bà Lê Thị C không liên quan gì đến những người con và không chuyển nhượng hay sang tên, tách thửa cho bất kỳ.

Quan điểm của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (anh Nguyễn Minh H) xác định: Nguồn gốc diện tích đất của bà Đỗ Thị N (mẹ anh H) là của ông nội anh H; năm 1990 bố mẹ anh xuất ngũ về địa phương, ông nội anh H cho bố mẹ anh cái ao; hai đầu ao không có mốc giới, phía Đông là ao giáp nhà ông Nguyễn Đức H1, bà Hà Thị T, mốc là một đoạn bờ ao nằm ở giữa chiều dài của bờ ao khoảng 5m, chiều rộng dài 2,60m, phía Nam là con mương nhà ông H1 trồng bụi tre, đầu bên trong giáp gianh với thửa đất của nhà bà cô họ, gia đình nhà anh H có vượt hai đầu gặp nhau thì không khớp với đoạn bờ ao mà chỉ vào 1/3 bờ ao về bên đất nhà anh, còn 2/3 là bên ao nhà ông H1, đến khi gia đình nhà anh H có nhu cầu bán đất thì địa chính huyện đo và xác định nhà ông H1 lấn sang chiều rộng 90cm, chiều dài 15m, tổng diện tích là 13m². Về tranh chấp mốc giới đất nhà anh H về phía Tây với gia đình bà Lê Thị C: Ngoài ao, ông nội anh còn cho bố mẹ anh thêm 52m² gắn liền với đất ao, bố mẹ anh cũng không xác định được mốc giới vì ông nội đã qua đời và cấm mốc cho bố mẹ anh xây móng, xây 3 gian nhà cấp 4, lúc xây dựng bố mẹ anh cũng hỏi bà nội và bà nói “bà có được học hành gì mà nhận diện tích và mốc giới”. Khi gia đình anh có nhu cầu bán đất nhờ địa chính huyện về đo, xác định gia đình nhà bà C lấn sang đất nhà anh chiều rộng khoảng 50cm, chiều dài khoảng 20m, tổng diện tích khoảng 10m², thửa đất nhà anh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00519 được UBND huyện T cấp ngày 10/7/2006 tại thửa số 128, tờ bản đồ PL09 diện tích 408m²; trong đó sử dụng riêng 302 m², đất ONT 250 m², đất CLN 52 m², còn lại đất UB 106m². Quan điểm của anh H đề nghị Tòa án giải quyết đúng mốc giới của các hộ gia đình.

Tại biên bản làm việc ngày 21/3/2021, UBND xã L xác định: Theo bản đồ địa chính hiện trạng, hộ nhà bà Đỗ Thị N sử dụng thửa đất số 128 tờ bản đồ PL09 đã được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE290521 với diện tích 302m², trong đó đất ở 250m², đất trồng cây lâu năm 52m², nguồn gốc đất do ông cha để lại.

Hộ ông Nguyễn Đức H1 và bà Hà Thị T sử dụng thửa đất số 120, tờ bản đồ PL 09 đã được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, với diện tích 708m², trong đó đất ở 337m², đất nuôi trồng thủy sản (NTS) 371m², nguồn gốc quyền sử dụng đất do ông cha để lại.

Hộ bà Lê Thị C sử dụng thửa đất số 117, tờ bản đồ PL 09, đã được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 753m², trong đó đất ở là 255m², đất trồng cây lâu năm 80m², đất trồng cây hàng năm 60 m², đất nuôi trồng thủy sản 358 m². Nguồn gốc quyền sử dụng đất do ông cha để lại.

Theo bản đồ địa chính năm 1986 thể hiện: Diện tích đất ao nhà ông H1, bà T giáp một phần đất với nhà bà T4 (phía Tây) và đang đứng tên bà Hà Thị C3 tại thửa đất số 74, tờ bản đồ số 5A năm 1986. Theo bản đồ hiện trạng, diện tích ao nhà ông H1, bà T giáp phần đất nhà ông C4, bà N và nguồn gốc đất của ông T5 (bố chồng bà T).

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2025/DS-ST ngày 25/4/2025 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Liêm (nay là Tòa án nhân dân khu vực 5, tỉnh Ninh Bình) đã quyết định: Áp dụng khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39, 147, 157, 158, 165, 166, 227, 228, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 155, 158, 163, 164, 166, 175, 176, 579 và 580 của Bộ luật Dân sự; các Điều 166, 170 và 203 của Luật Đất đai 2013; Điều 137 của Luật Đất đai 2024; 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.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện “Tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản” của bà Đỗ Thị N.

Buộc bà Lê Thị C phải trả lại 06m² đất sử dụng riêng cho bà Đỗ Thị N; 06m² đất thuộc thửa đất số 128, tờ bản đồ PL09, diện tích 408m², tại thôn T (nay là thôn T), xã L, huyện T, tỉnh Hà Nam theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE290521 ngày 10/7/2006 mang tên hộ ông Nguyễn Văn C4 và bà Đỗ Thị N do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 10/7/2006 gồm các điểm 2, 3, 4, 16 (kèm theo sơ đồ giải quyết tranh chấp mốc giới).

Buộc ông Nguyễn Đức H1 và bà Hà Thị T trả lại 14m² đất; trong đó 2m² đất UB và 12m² đất sử dụng riêng thuộc thửa số 128, tờ bản đồ PL09, diện tích 408m², tại thôn T (nay là thôn T), xã L, huyện T, tỉnh Hà Nam theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 128 tờ bản đồ PL09 mang tên hộ ông

Nguyễn Văn C4 và bà Đỗ Thị N do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 10/7/2006. 12m² đất sử dụng riêng gồm các điểm 12,13,14,15; 2m² đất UB gồm các điểm 10,11,12,15 (kèm theo sơ đồ giải quyết tranh chấp mốc giới).

Xác định đoạn thẳng nối từ điểm 1A - 2A - 2 - 16 (kèm theo sơ đồ giải quyết tranh chấp mốc giới) là ranh giới chung giữa thửa đất số 128 và thửa 117, tờ bản đồ số PL09 tại thôn T (nay là thôn T), xã L, huyện T, tỉnh Hà Nam.

Xác định đoạn thẳng nối từ điểm 11 - 12 - 13 (Kèm theo Sơ đồ giải quyết tranh chấp mốc giới) là ranh giới chung giữa thửa đất số 128 và thửa 120, tờ bản đồ số PL09 tại thôn T (nay là thôn T), xã L, huyện T, tỉnh Hà Nam.

Các bên đương sự có trách nhiệm sử dụng đúng diện tích vị trí, toạ độ như Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được UBND huyện T cấp.

Việc hồ sơ kỹ thuật các thửa đất của hộ ông Hà Văn C5 tại thửa đất số 117; thửa đất số 128 cấp cho hộ ông Nguyễn Văn C4 và bà Đỗ Thị N; thửa đất số 120 cấp cho hộ ông Nguyễn Đức H1 và bà Hà Thị T được xác định tại tờ bản đồ PL08. Nhưng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho các hộ gia đình trên có sai số là tờ bản đồ PL09. Do đó các đương sự có trách nhiệm đến cơ quan có thẩm quyền để đính chính lại thông tin tờ bản đồ trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ gia đình mình thành tờ bản đồ PL08.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 20/5/2025, bị đơn ông Nguyễn Đức H1 và bà Hà Thị T kháng cáo đề nghị giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp cho ông H1, bà T.

Ngày 01/5/2025, bà Lê Thị C kháng cáo không nhất trí với Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Thanh Liêm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự kháng cáo đều giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị bác đơn khởi kiện của nguyên đơn; đồng thời, không xuất trình tài liệu, chứng cứ mới. Phía nguyên đơn cho rằng nội dung kháng cáo của các bị đơn đều không đưa ra được căn cứ chính xác nên nguyên đơn đề nghị Tòa án bác đơn kháng cáo của các bị đơn.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình xác định: Quá trình thụ lý, giải quyết xét xử, Thẩm phán; Hội đồng xét xử; Thư ký Tòa án và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật về tố tụng dân sự. Về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Đức H1, bà Hà Thị T và bà Lê Thị C; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2025/DS-ST ngày 25/4/2025 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Liêm (nay là Tòa án nhân dân khu vực 5 - Ninh Bình). Án phí dân sự phúc thẩm các bị đơn phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, nghe Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát, sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Vụ án tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án được quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa án nhân dân huyện Thanh Liêm, tỉnh Hà Nam (nay là Tòa án nhân dân khu vực 5 - Ninh Bình) thụ lý giải quyết vụ án theo trình tự sơ thẩm là đúng quy định của pháp luật. Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Đức H1, bà Hà Thị T và bà Lê Thị C trong thời hạn luật định và đúng trình tự thủ tục của Bộ luật Tố tụng dân sự quy định. Vì vậy, vụ án thuộc thẩm quyền xét xử của cấp phúc thẩm quy định tại Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Đức H1, bà Hà Thị T và bà Lê Thị C, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Ngày 10/7/2006, hộ ông Nguyễn Văn C4 và bà Đỗ Thị N được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 128, tờ bản đồ PL09; diện tích 408m² (trong đó: Sử dụng riêng 302m² và đất UB 106m²); đất ở 250m²; đất cây lâu năm 52m² tại thôn T, xã L, huyện T, tỉnh Hà Nam.

Ngày 27/5/2005, ông Nguyễn Đức H1 và bà Hà Thị T được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 120, tờ bản đồ PL09; diện tích 708m² (trong đó: Đất ở 337m²; đất ao 371m²), tại thôn T, xã L, huyện T, tỉnh Hà Nam.

Bà Lê Thị C được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 117, tờ bản đồ PL09; diện tích 753m², trong đó đất ở là 255m², đất trồng cây lâu năm 80m², đất trồng cây hàng năm 60m², đất nuôi trồng thủy sản 358m². Bà Lê Thị C và anh Hà Văn C1, anh Hà Văn N1 (con bà C) đều xác định bà Lê Thị C đang sử dụng thửa đất số 117, tờ bản đồ PL 09; nguồn gốc đất do ông cha để lại và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà C; thửa đất này thuộc quyền sử dụng của riêng bà Lê Thị C không liên quan đến những người con của bà C.

Tại biên bản làm việc ngày 19/10/2022, đại diện Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh H xác định việc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các hộ gia đình ghi nhận tờ bản đồ PL09 là không đúng mà là tờ bản đồ PL08. Nguyên nhân của việc sai sót là do trong quá trình biên tập và in Giấy chứng nhận. Việc sai sót về số tờ bản đồ không làm ảnh hưởng đến tên chủ sở hữu hay diện tích đất của các hộ được Nhà nước công nhận; do đó, các đương sự sẽ có trách nhiệm làm việc cùng các cơ quan chuyên môn để đính chính lại thông tin số tờ bản đồ trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thành tờ bản đồ PL08.

Tại Hồ sơ kỹ thuật thửa đất, Biên bản xác định ranh giới và hồ sơ kỹ thuật thửa đất (theo hiện trạng sử dụng) năm 2000 của 128, 117, 120 tờ bản đồ PL8, địa chỉ: Thôn T, xã L, huyện T thể hiện việc tiến hành khảo sát xác định ranh giới thửa đất ở thực địa của các hộ đang sử dụng đất có bảng kê toạ độ kèm theo và có xác nhận cán bộ đo đạc, chính quyền địa phương của chủ sử dụng đất, chủ đất tiếp giáp. Như vậy, năm 2000 hộ ông Hà Văn C5 (Lê Thị C), hộ ông Nguyễn Văn C4 (bà Đỗ Thị N); ông Nguyễn Đức H1 và bà Hà Thị T đã được xác định ranh giới thửa đất tại thực địa.

Quá trình giải quyết vụ án ngày 18/7/2024, Toà án đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T đã tiến hành đo đạc hiện trạng thửa đất thể hiện rõ thửa số 128, tờ bản đồ PL09, diện tích 408m² ở thôn T, xã L, huyện T, tỉnh Hà Nam có tứ cận như sau: Phía Đông giáp hộ ông H1, bà T; phía Nam giáp nương nước; phía Tây giáp hộ bà Lê Thị C; phía Bắc giáp hộ bà Hà Thị Y và bà Nguyễn Thị C2.

Qua đo đạc hiện trạng thửa đất, so sánh mốc ranh giới theo hồ sơ địa chính và ranh giới hiện trạng đang sử dụng của các hộ, nhận thấy:

Đối với diện tích đất sử dụng riêng 302m² được cấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Văn C4 và bà Đỗ Thị N ở cạnh phía Đông của thửa đất 128, giáp cạnh phía Tây thửa đất số 120 của ông H1, bà T 1 đầu thiếu 1,02m (điểm 13 đến 14) và 1 đầu thiếu 0,56m (điểm 12 đến 15). Phần diện tích bị thiếu của thửa 128 so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được tính từ điểm 12 - 13 - 14 - 15 - 12 là 12m² có các cạnh như sau: Cạnh có điểm 15 - 12 dài 0,56m; cạnh có điểm 13 - 14 dài 1,02m; cạnh có điểm 14 - 15 dài 15,20m; cạnh có điểm 12 - 13 dài 15,45m. Như vậy, hộ ông H1 bà T đã lấn chiếm sang phần đất sử dụng riêng đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ bà N, ông C4 là 12m², phần phía Đông thửa 128 (phía Tây thửa 120).

Đối với C6 phía Tây của thửa đất giáp cạnh phía Đông thửa đất 117 của hộ ông C5, bà C thể hiện thiếu 0,45m (từ điểm 4 đến điểm 16). Phần diện tích đất bị thiếu của thửa đất 128 so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được tính từ điểm 2 - 3 - 4 - 16 - 2 có diện tích 6m² có các cạnh như sau: Cạnh thể hiện các điểm 2 - 3 - 4 dài 12,44m; cạnh có điểm 4 - 16 dài 0,45m; cạnh từ điểm 2 - 16 dài 12,43m. Như vậy, hộ bà C đang lấn chiếm sang phần đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ bà N, ông C4 là 6m² về phía Tây thửa 128 (phía Đông thửa 117).

Đối với diện tích 106m² đất UB được giao theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Nguyễn Văn C4 và bà Đỗ Thị N thể hiện: Cạnh phía Đông của thửa đất giáp cạnh phía Tây thửa đất số 120 của ông H1, bà T một đầu thiếu 0.56m (từ điểm 12 đến điểm 15), một đầu thiếu 0,42m (điểm 10 đến 11). Phần diện tích bị thiếu của thửa 128 so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được tính từ điểm 10 - 11 - 12 -15 - 10 có diện tích 2m² có các cạnh như sau: Cạnh có điểm 15 - 12 dài 0,56m; cạnh có điểm 10 - 11 dài 0,42m; cạnh có điểm

15 - 10 dài 5,15m, cạnh có điểm 11 - 12 dài 5,18m. Như vậy, hộ ông H1 bà T đã lấn chiếm sang phần đất UB đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà N, ông C4 là 2m² phần phía Đông thửa 128 (phía Tây thửa 120).

Quá trình xem xét thẩm định thể hiện trên các thửa đất có tranh chấp mốc giới đều có tài sản, vật kiến trúc của các hộ gia đình nhưng đối với phần diện tích đất bị lấn chiếm giữa các hộ không có tài sản, vật kiến trúc gì nên không đặt ra xem xét.

Từ những phân tích nêu trên, đủ căn cứ xác định: Quá trình sử dụng đất, hộ ông Nguyễn Đức H1 và bà Hà Thị T lấn sang phần đất của ông Nguyễn Văn C4 và bà Đỗ Thị N tổng diện tích 14m² (gồm 2m² đất UB và 12m² đất sử dụng riêng); hộ bà Lê Thị C lấn sang phần đất của hộ ông Nguyễn Văn C4 và bà Đỗ Thị N diện tích 6m² đất sử dụng riêng. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị N buộc bà C trả lại 6m², hộ ông H1 bà T phải trả lại cho bà N 14m² đất trong đó có 12m² đất sử dụng riêng và 2m² đất UB là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà C, ông H1 và bà T kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo là có căn cứ. Do vậy, kháng cáo của bà C, ông H1 và bà T không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà C, ông H1 và bà T phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; không chấp nhận kháng cáo của các bị đơn (ông Nguyễn Đức H1, bà Hà Thị T và bà Lê Thị C). Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2025/DS-ST ngày 25/4/2025 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Liêm, tỉnh Hà Nam (nay là Tòa án nhân dân khu vực 5 - Ninh Bình).

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Thị C phải nộp 300.000 đồng; đối trừ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm mà bà C đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số 0001343 ngày 28/5/2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Liêm (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 5 -Ninh Bình). Ông Nguyễn Đức H1 và bà Hà Thị T phải nộp 300.000 đồng; đối trừ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm mà bà T đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số 0001341 ngày 20/5/2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Liêm (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 5 -Ninh Bình).

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 dân sự, người phải thi hành án dân sự 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 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.

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

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

Nơi nhận:

- Tòa phúc thẩm TANDTC tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Ninh Bình;
- Phòng GDKTTT&THA Tòa án tỉnh Ninh Bình;
- TAND khu vực 5, tỉnh Ninh Bình;
- VKSND khu vực 5, tỉnh Ninh Bình;
- THADS tỉnh Ninh Bình;
- Các đương sự;
- Bộ phận HCTP;
- Tòa Dân sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(đã ký)

Nguyễn Đức Thủy