

Bản án số: 41/2026/DS-PT

Ngày: 23/01/2026

V/v: “Tranh chấp quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO TẠI HÀ NỘI

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Mạnh Tiến;

Các Thẩm phán: Ông Điều Văn Hằng;

Bà Hoàng Thị Bích Hải.

Thư ký phiên tòa: Bà Đào Thanh Huyền - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

Đại diện Viện kiểm công tố và xét xử phúc thẩm tại Hà Nội tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Đức M- Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 22, 23 tháng 01 năm 2026, tại trụ sở Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Hà Nội mở phiên tòa công khai xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 272/2025/TBTL-DS ngày 24 tháng 11 năm 2025 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”, do có kháng cáo của bị đơn ông Ngô Đức P đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2025/DS-ST ngày 14 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang, giữa:

1. Nguyên đơn: Ông Dương Văn C, địa chỉ: thôn T, xã T, tỉnh Bắc Ninh. Có mặt. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Dương Minh K- Luật sư Văn phòng L, Đoàn luật sư tỉnh B; Địa chỉ: Số H đường N, phường B, tỉnh Bắc Ninh. Có mặt.

2. Bị đơn: Ông Ngô Đức P, địa chỉ: thôn T, xã T, tỉnh Bắc Ninh. Có mặt.

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

- Chị Dương Thị Thu T, địa chỉ: thôn T, xã T, tỉnh Bắc Ninh; hiện đang sinh sống tại Nhật Bản; Vắng mặt.

- Bà Vũ Thị T1, bà Ngô Thị H, anh Dương Văn H1, anh Ngô Đức G và chị Đào Mai X, cùng địa chỉ: thôn T, xã T, tỉnh Bắc Ninh;

Có mặt anh G.

- Ủy ban nhân dân xã T, tỉnh Bắc Ninh (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Bắc Giang).

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Văn M1 – Chức vụ: Chủ tịch

Địa chỉ: thôn T, xã T, tỉnh Bắc Ninh. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn Ông Dương Văn C trình bày:

Năm 1997, ông mua của ông Ngô Văn T2 một thửa đất ở tại thôn T, xã T, huyện L, diện tích 224m². Đến năm 2001, gia đình ông xây dựng nhà ở trên thửa đất này; phần móng nhà là móng càn, kích thước rộng 01m, sâu 01m. Sau khi xây giât móng lên dần, đến mặt đất thì phần móng thu nhỏ lại, cách ranh giới với nhà ông Ngô Đức P khoảng 40cm.

Năm 2002, ông tiếp tục mua của ông Ngô Văn A thửa đất liền kề có diện tích 207m² (theo bản đồ địa chính năm 1993– BL 366). Tổng diện tích hai thửa đất là 431m².

Năm 2003, Ủy ban nhân dân huyện L tiến hành đo đạc lại để cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên toàn huyện. Tuy nhiên, gia đình ông không được thông báo, cũng không được chứng kiến việc cắm mốc giới khi đo đạc. Chỉ khi UBND xã T thông báo để các hộ ký giáp ranh phục vụ việc cấp Giấy chứng nhận thì ông mới lên UBND xã ký xác nhận.

Sau khi đo đạc, hai thửa đất ông mua của ông Ngô Văn T2 và ông Ngô Văn A được gộp thành thửa đất số 126, tờ bản đồ số 11, diện tích 436,8m².

Ngày 24/8/2004, UBND huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01485/QSDD/QĐĐ1695/UB(H) cho hộ gia đình ông đối với thửa đất nêu trên. Khi cấp Giấy chứng nhận, hộ gia đình ông gồm vợ chồng ông và hai con là Dương Văn H1 và Dương Thị Thu T.

Trong quá trình sử dụng đất từ đó đến trước năm 2023, giữa gia đình ông và các hộ liền kề không có tranh chấp, khiếu kiện.

Đầu năm 2023, gia đình ông Ngô Đức P xây dựng công trình phụ giáp với bức tường phía sau nhà ông. Bức tường công trình phụ này được xây đè lên phần móng nhà ông, dẫn đến hiện tượng thấm nước, mốc tường nghiêm trọng, gây mất thẩm mỹ khu vực bàn thờ, đồng thời làm chập đường điện âm tường, gây cháy thiết bị điện trong nhà.

Theo ông C, nguyên nhân là do gia đình ông P xây kín, không chừa lối thoát nước, nên khi mưa nước bị ngấm vào tường nhà ông.

Mặc dù hai gia đình đã được hòa giải tại thôn và xã để giải quyết phần diện tích tranh chấp nhưng không đạt được kết quả.

Trong đơn khởi kiện ban đầu, ông yêu cầu bị đơn tháo dỡ công trình và trả lại phần đất lấn chiếm khoảng 6m². Sau khi có kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, ông chỉ yêu cầu bị đơn tháo dỡ và trả lại phần diện tích đất lấn chiếm khoảng 2,8m², có chiều rộng 38cm, kéo dài dọc theo bức tường phía sau ngôi nhà ông đã

xây dựng từ năm 2001; đồng thời đề nghị Tòa án hủy Giấy chứng nhận của cả hai gia đình để chỉnh lại cho đúng.

Ông Ngô Đức P trình bày:

Thửa đất đang tranh chấp với gia đình ông Dương Văn C là đất do gia đình ông nhận chuyển nhượng từ năm 1990, sử dụng ổn định, không có tranh chấp.

Từ năm 1990 đến trước năm 2019, phần đất đang tranh chấp là rãnh nước thải chăn nuôi của gia đình ông, phía trên có lợp mái tôn, sát với tường nhà ông C.

Năm 2004, UBND huyện L tiến hành đo đạc để cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng ông không có mặt tại nhà, không được thông báo để chứng kiến việc cắm mốc giới. Khi nhận Giấy chứng nhận, ông chỉ biết tổng diện tích đất được cấp, không biết cụ thể mốc giới ngoài thực địa.

Khi gia đình ông C làm nhà, có đào móng lấn sang phần đất của gia đình ông, ông đã có ý kiến với ông C; sau đó bố đẻ ông C là ông Dương Văn N có nói chuyện và xin bỏ qua vì cho rằng đó chỉ là phần công trình phụ, không ảnh hưởng lớn, nên gia đình ông đồng ý.

Tháng 4/2019, gia đình ông xác định lại mốc giới sử dụng đất từ năm 1990, và tiến hành xây dựng nhà vệ sinh đúng theo mốc giới đã sử dụng ổn định từ trước. Trước khi xây dựng, ông có trao đổi với ông C để xác định ranh giới; do phần thoát nước thải của gia đình ông C chảy nhờ qua đất nhà ông, nên ông C mong muốn tiếp tục cho thoát nước. Hai bên đã thống nhất, không có ý kiến gì, nên ông tiến hành xây dựng.

Đến nay, ông xác định gia đình ông C đã xây dựng và lấn sang đất của gia đình ông khoảng 2,8m², nên ông không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C.

Đại diện Ủy ban nhân dân huyện L trình bày:

1. Về nguồn gốc sử dụng đất và quá trình cấp Giấy chứng nhận

Theo hồ sơ địa chính xã T lập năm 1993, tại Sổ mục kê, Sổ địa chính và bản đồ địa chính, thể hiện hộ ông Ngô Văn T2 quản lý, sử dụng thửa đất số 1306, tờ bản đồ số 11, diện tích 224m² tại thôn T, xã T. Ngày 30/12/1993, UBND huyện L đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Ngô Văn T2 đối với thửa đất này, mục đích sử dụng: đất ở nông thôn; việc cấp Giấy chứng nhận đúng quy định pháp luật đất đai.

Năm 2003, UBND xã T tổ chức đo đạc bản đồ địa chính chính quy. Khi đo đạc, việc đo được thực hiện theo hiện trạng sử dụng đất của các hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn xã.

Thửa đất số 1306, diện tích 224m² và thửa đất số 1309, diện tích 207m² (theo bản đồ đo đạc năm 1993) được đo đạc gộp thành thửa đất số 126, tờ bản đồ số 11, diện tích 436,8m², do hộ ông Dương Văn C quản lý và sử dụng.

Ngày 24/8/2004, UBND huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Dương Văn C đối với thửa đất số 126, tờ bản đồ số 11, diện tích 436,8m² (trong đó có 360m² đất ở, 76,8m² đất trồng cây lâu năm).

2. Kết quả kiểm tra, xem xét

Kiểm tra hồ sơ địa chính năm 1993 cho thấy: hộ ông Ngô Văn C1 quản lý, sử dụng thửa đất số 1306, tờ bản đồ số 11, diện tích 224m². Kiểm tra hồ sơ đo đạc năm 2003 cho thấy: diện tích hộ ông Dương Văn C được đo đạc và cấp Giấy chứng nhận là thửa đất số 126, tờ bản đồ số 11, diện tích 436,8m².

Kiểm tra thực địa xác định: hiện nay hộ ông Dương Văn C đã xây dựng nhà ở 02 tầng kiên cố; hộ ông Ngô Đức P xây dựng công trình phụ sát tường nhà ở chính của hộ ông C. Phần diện tích được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông C là đến tường nhà ở chính, không bao gồm phần móng bê chìm phía dưới đất như ông C trình bày.

Ngày 31/12/2024, Tòa án nhân dân huyện Lạng Giang phối hợp UBND xã T và các hộ gia đình liên quan tiến hành đào xác định phần móng tại khu vực tranh chấp (phần đất giáp ranh giữa nhà ông C và nhà ông P). Kết quả xác định: sau khi đào sâu 1,5m từ mặt sân nhà ông P xuống mặt móng, cho thấy phần móng nhà ông C xây giắt 4 cấp từ dưới lên trên, đo từ mép ngoài cùng của móng phía giáp nhà ông P vào phía tường nhà 2 tầng của ông C là 38cm.

3. Quan điểm của UBND huyện L

Căn cứ hồ sơ địa chính qua các thời kỳ, UBND huyện cho rằng phần diện tích đất mà hộ ông Dương Văn C cho rằng hộ ông Ngô Đức P lấn chiếm khoảng 40cm thực chất là phần móng bê chìm dưới lòng đất của công trình nhà ông C, được xây dựng sau khi đào móng, không phải là ranh giới sử dụng đất theo hồ sơ địa chính.

Tại thời điểm đo đạc năm 2003, do không đào xác định phần móng chìm dưới đất, nên phần móng này không được thể hiện trên bản đồ địa chính. Do đó, việc đo đạc và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Ngô Đức P có một phần chồng lấn lên móng nhà ông C là có cơ sở thực tế.

Để giải quyết vụ việc bảo đảm khách quan, đúng quy định pháp luật, UBND huyện đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho cả hai hộ gia đình năm 2004, tổ chức đo đạc lại, chỉnh lý bản đồ địa chính và cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới theo đúng quy định pháp luật hiện hành.

Anh Ngô Đức G trình bày:

Anh được biết rằng khi gia đình ông Dương Văn C xây dựng nhà ở thì đã xây dựng hết phần đất được cấp cho gia đình ông C. Trong quá trình đào móng xây dựng nhà, phần móng nhà của ông C có lấn sang phần đất của gia đình anh; đồng thời, phần nước thải sinh hoạt của gia đình ông C chảy nhờ qua phần đất của gia đình anh.

Năm 2019, gia đình anh tiến hành phá bỏ khu chăn nuôi cũ để xây dựng nhà vệ sinh, việc xây dựng này được thực hiện theo đúng mốc giới sử dụng đất đã ổn định từ năm 1990. Từ thời điểm xây dựng công trình cho đến đầu năm 2023, gia đình anh không nhận được bất kỳ ý kiến phản ánh hay khiếu nại nào từ phía gia đình ông Dương Văn C hoặc từ chính quyền địa phương về việc lấn chiếm đất.

Trong quá trình xây dựng, giữa anh Ngô Đức P (đại diện gia đình anh) và ông Dương Văn C đã có thỏa thuận miệng về việc cho gia đình ông C tiếp tục thoát nước thải sinh hoạt qua phần đất của gia đình anh như trước đây. Gia đình anh không có ý kiến phản đối việc thoát nước này.

Anh G khẳng định rằng gia đình anh không đồng ý và không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Dương Văn C, vì cho rằng việc xây dựng công trình của gia đình anh không lấn chiếm đất của gia đình ông C mà được thực hiện đúng theo ranh giới sử dụng đất đã ổn định, lâu dài.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2025/DS-ST ngày 14 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang đã căn cứ khoản 9 Điều 26; các Điều 34, 35, 39, 147, 157, 158, 227, 228, 271, khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ Điều 32 Luật Tố tụng hành chính; Căn cứ các Điều 166, 170, 203 Luật Đất đai năm 2013; Căn cứ khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Dương Văn C.

Buộc gia đình ông Ngô Đức P, gồm: ông Ngô Đức P, bà Ngô Thị H, anh Ngô Đức G, chị Đào Mai X phải tháo dỡ toàn bộ các công trình đã xây dựng trên phần đất lấn chiếm có diện tích khoảng 2,8m², có chiều rộng 38cm, kéo dài dọc theo bức tường phía sau nhà ở của gia đình ông Dương Văn C, để trả lại đất cho gia đình ông Dương Văn C theo đúng ranh giới sử dụng đất được xác định tại bản đồ địa chính và sơ đồ hiện trạng kèm theo bản án.

2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp số 01656/QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 24/8/2004 cho hộ ông Ngô Đức P; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01485/QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 24/8/2004 cho hộ ông Dương Văn C.

Ông Ngô Đức P và ông Dương Văn C có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đo đạc lại, chỉnh lý hồ sơ địa chính và cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật hiện hành.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, về chi phí thẩm định và định giá tài sản và thông báo quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 25/4/2025, bị đơn ông Ngô Đức P có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn, bị đơn giữ nguyên ý kiến trình bày không xuất trình thêm tài liệu chứng cứ mới.

Luật sư trình bày: tính hợp pháp của giấy chứng nhận không đúng vì không có người chỉ mốc giới khi đo đạc cấp giấy. Nếu chấp nhận yêu cầu của ông P thì sẽ phải cắt toàn bộ ô vắng tầng 2 nhà ông P.

Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Hà Nội phát biểu quan: Về tố tụng quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến phiên tòa, Thẩm phán Chủ tọa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng quy định của Luật Tố tụng dân sự; những người tham gia tố tụng thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình.

Về hướng giải quyết vụ án, sau khi phân tích nội dung vụ án, các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ. Viện kiểm sát xác định, Tòa án cấp sơ thẩm đã quyết định từng vấn đề của vụ án phù hợp quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử, căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Vị đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp, thẩm quyền giải quyết vụ án, thời hiệu khởi kiện, tư cách tham gia tố tụng là đúng quy định của pháp luật.

[1.2] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo được nộp trong thời hạn luật định, hình thức và nội dung phù hợp nên đủ điều kiện để xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.3] Về việc xét xử vắng mặt đương sự: Tòa án đã thực hiện việc triệu tập hợp lệ đối với các đương sự. Tại phiên tòa, một số người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt. Căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt những người này theo quy định chung.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn, Tòa án cấp phúc thẩm xét các yêu cầu của nguyên đơn và quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm.

[2.1] Nguyên đơn yêu cầu bị đơn tháo dỡ và trả lại phần diện tích đất lấn chiếm khoảng 2,8m², có chiều rộng 38cm, kéo dài dọc theo bức tường phía sau

ngôi nhà ông đã xây dựng từ năm 2001; đồng thời đề nghị Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hai gia đình.

[2.2] Về nguồn gốc sử dụng đất và quá trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông P và ông C.

Theo hồ sơ địa chính xã T lập năm 1993, tại Sổ mục kê, Sổ địa chính và bản đồ địa chính, thể hiện hộ ông Ngô Văn T2 quản lý, sử dụng thửa đất số 1306, tờ bản đồ số 11, diện tích 224m² tại thôn T, xã T. Ngày 30/12/1993, UBND huyện L đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Ngô Văn T2 đối với thửa đất này, mục đích sử dụng: đất ở nông thôn; việc cấp Giấy chứng nhận đúng quy định pháp luật đất đai.

Năm 2003, UBND xã T tổ chức đo đạc bản đồ địa chính chính quy. Khi đo đạc, việc đo được thực hiện theo hiện trạng sử dụng đất của các hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn xã.

Thửa đất số 1306, diện tích 224m² và thửa đất số 1309, diện tích 207m² (theo bản đồ đo đạc năm 1993) được đo đạc gộp thành thửa đất số 126, tờ bản đồ số 11, diện tích 436,8m², do hộ ông Dương Văn C quản lý và sử dụng.

Ngày 24/8/2004, UBND huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Dương Văn C đối với thửa đất số 126, tờ bản đồ số 11, diện tích 436,8m² (trong đó có 360m² đất ở, 76,8m² đất trồng cây lâu năm).

[3] Kết quả kiểm tra, xem xét

Kiểm tra hồ sơ địa chính năm 1993 cho thấy: hộ ông Ngô Văn T2 quản lý, sử dụng thửa đất số 1306, tờ bản đồ số 11, diện tích 224m². Kiểm tra hồ sơ đo đạc năm 2003 cho thấy: diện tích hộ ông Dương Văn C được đo đạc và cấp Giấy chứng nhận là thửa đất số 126, tờ bản đồ số 11, diện tích 436,8m².

Kiểm tra thực địa xác định: hiện nay hộ ông Dương Văn C đã xây dựng nhà ở 02 tầng kiên cố; hộ ông Ngô Đức P xây dựng công trình phụ sát tường nhà ở chính của hộ ông C. Phần diện tích được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông C là đến tường nhà ở chính, không bao gồm phần móng bê chìm phía dưới đất như ông C trình bày.

Ngày 31/12/2024, Tòa án nhân dân huyện Lạng Giang phối hợp UBND xã T và các hộ gia đình liên quan tiến hành đào xác định phần móng tại khu vực tranh chấp (phần đất giáp ranh giữa nhà ông C và nhà ông P). Kết quả xác định: sau khi đào sâu 1,5m từ mặt sân nhà ông P xuống mặt móng, cho thấy phần móng nhà ông C xây giắt 4 cấp từ dưới lên trên, đo từ mép ngoài cùng của móng phía giáp nhà ông P vào phía tường nhà 2 tầng của ông C là 38cm.

Quan điểm của UBND huyện L: Căn cứ hồ sơ địa chính qua các thời kỳ, UBND huyện cho rằng phần diện tích đất mà hộ ông Dương Văn C xác định hộ ông Ngô Đức P lấn chiếm khoảng 40cm thực chất là phần móng bê chìm dưới lòng đất của công trình nhà ông C, được xây dựng sau khi đào móng, không phải là ranh giới sử dụng đất theo hồ sơ địa chính.

Tại thời điểm đo đạc năm 2003, do không đào xác định phần móng chìm dưới đất, nên phần móng này không được thể hiện trên bản đồ địa chính. Do đó, việc đo đạc và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Ngô Đức P có một phần chồng lấn lên móng nhà ông C là có cơ sở thực tế.

Để giải quyết vụ việc bảo đảm khách quan, đúng quy định pháp luật, UBND huyện đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho cả hai hộ gia đình năm 2004, tổ chức đo đạc lại, chỉnh lý bản đồ địa chính và cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới theo đúng quy định pháp luật hiện hành.

[4] Lờ khai của các đương sự đều thống nhất: ngay từ ban đầu rãnh thoát nước nhà ông C chảy sau nhà bên trên móng.

Ông C cũng xác định khi làm nhà: ông C chừa ra 38 cm để thoát nước và cách với nhà ông P để tránh thấm. Thực tế khi xây nhà ông C cũng xây các ô văng tầng 1, tầng 2 với khoảng cách 38 cm cách tường về phía nhà ông P. Khi ông P làm nhà đã phá ô văng tầng 1 khi ông C đi vắng. Hiện trạng nhà ông C vẫn còn ô văng tầng 2. Khoảng chồng lấn của nhà ông P lên nhà ông C là 38 cm chiều ngang và theo dọc tường nhà ông C. Theo kết quả xem xét thẩm định có diện tích là 2,8 m².

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở kết luận ô văng nhà ông C xây từ trước, phù hợp với móng nhà, để khoảng thoáng giữa hai nhà tránh thấm, trên là ô văng dưới là rãnh thoát nước. Ủy ban nhân dân là cơ quan quản lý đất đai địa phương cũng xác định khi cấp giấy chứng nhận đã không có người dẫn đạc, nên đo theo ranh giới tường trên mặt đất. Diện tích cả hai nhà đều tăng lên, nhưng so sánh chồng ghép bản đồ với thực tế sử dụng, phần tường nhà ông P xây chồng lên móng nhà ông C có diện tích 2,8m². Ủy ban nhân dân có đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để chỉnh lý cấp lại giấy chứng nhận cho phù hợp. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận các yêu cầu yêu cầu khởi kiện của ông C, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cả nhà ông C và nhà ông P là có căn cứ.

[5] Các quyết định khác của Tòa án cấp sơ thẩm cũng đã phù hợp quy định của pháp luật.

[6] Từ những phân tích và nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị của đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Hà Nội, không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên toàn bộ quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm.

[7] Về án phí: Kháng cáo không được chấp nhận, ông P phải nộp án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông P, giữ nguyên quyết định của Bản án số 12/2025/DS-ST ngày 14 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang.

2. Về án phí: Ông P phải chịu án phí 300.000 đ, ghi nhận ông P đã nộp tại biên lai số tại Thi hành án dân sự tỉnh Bắc Giang.

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

Nơi nhận:

- VCT&KSXXPT tại Hà Nội;
- TAND tỉnh Nghệ An;
- THADS tỉnh Nghệ An;
- Các đương sự (theo đ/c);
- Lưu hồ sơ vụ án, DSTP.

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

Nguyễn Mạnh Tiến