

Bản án số: 127/2025/DS-PT

Ngày 06/8/2025

V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Minh Tuấn

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Quế

Ông Hoàng Quý Sửu

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Lương Thị Thúy Linh, Thư ký
Toà án nhân dân tỉnh Thái nguyên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái nguyên tham gia phiên tòa:
Bà Lê Thị Diệu, Kiểm sát viên.

Ngày 06/8/2025, tại Toà án nhân dân tỉnh Thái Nguyên xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 62/2025/TLPT-DS ngày 26/6/2025 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”, do có kháng cáo của bị đơn bà Đinh Thị N đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2025/DS-ST ngày 29/5/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 - Thái Nguyên).

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 100/2025/QĐ-PT ngày 22 tháng 7 năm 2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Phạm Thị N1, sinh năm 1951;

Địa chỉ: Tổ dân phố T, phường Đ, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên (nay là tổ dân phố T, phường L, tỉnh Thái Nguyên); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà N1: Ông Lê Quang N2 và ông Nguyễn Công Q - Luật sư văn phòng L, Đoàn Luật sư tỉnh T. (có mặt)

Bị đơn: Bà Đinh Thị N, sinh năm 1962. (có mặt)

Địa chỉ: Tổ dân phố T, phường Đ, thành phố T, Thái Nguyên (nay là tổ dân phố T, phường L, tỉnh Thái Nguyên).

Người làm chứng: Anh Nguyễn Phong Đ, sinh năm 1984 (có mặt)

Địa chỉ: Tổ dân phố T, phường Đ, thành phố T, Thái Nguyên (nay là tổ dân phố T, phường L, tỉnh Thái Nguyên).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm, đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Phạm Thị N1 trình bày:

Năm 1974, bà có mua 01 thửa đất bà ở hiện nay. Khi mua hai bên không chỉ vị trí đất cho nhau, mà chỉ ghi diện tích đất ở trong giấy tờ mua bán. Khi bà đến ở xung quanh là cây cỏ, không có ranh giới cụ thể giữa các thửa đất. Hai bên sử dụng ổn định, không có tranh chấp gì. Sau đó, khi bà N làm nhà thì bà N xây hàng rào để ngăn cách giữa hai nhà. Khi bà N xây hàng rào (năm nào thì bà không nhớ) nhà bà cũng biết, nhà bà có bảo bà Năm X lui vào vì xây vào đất nhà bà. Nhưng bà N không xây lui vào, nhà bà cũng không có ý kiến gì. Hai bên sử dụng ổn định, không có tranh chấp. Năm 2022, bà đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện nay là số DE 963740 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp ngày 29/4/2022, thửa đất số 01, tờ bản đồ số 15, diện tích 1008,5m². Đến tháng 05/2024 bà bán một phần thửa đất của bà, diện tích 400m², khi làm thủ tục tách thửa bà có mời cơ quan đo đạc đến để kiểm tra đất của mình thì phát hiện nhà bà N có xây hàng rào và sử dụng lấn sang đất nhà bà diện tích khoảng 73,5m². Ban đo đạc cắm mốc lại ranh giới giữa hai nhà, yêu cầu bà N phá hàng rào để trả lại đất. Hai nhà đều nhất trí với ranh giới này, có sự chứng kiến của tổ trưởng tổ dân phố là ông Trần Văn Đ1, nhưng hai bên không lập văn bản giấy tờ gì. Bà có bảo bà N tự phá và chở vật liệu đi. Bà N nói bà già rồi không tự phá được và nhờ cháu Đ (con trai bà) làm giúp. Sau đó, anh Đ có phá hàng rào và xây lại hàng rào theo vị trí ban đo đạc đã cắm mốc và được sự nhất trí của hai gia đình. Sau khi anh Đ xây hàng rào xong, bà có mời ban hòa giải của tổ dân phố đến lập văn bản ký kết xác định ranh giới giữa hai nhà theo ranh giới mới là hàng rào mới xây như hiện nay, bà N không đến. Bà N làm đơn lên phường yêu cầu hòa giải tranh chấp đất đai, cho rằng nhà bà lấn đất nhà bà N. Tại buổi hòa giải tại phường, hai bên gia đình không hòa giải được với nhau. Do vậy, bà làm đơn đến Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà N trả lại cho bà diện tích đất bà N đang lấn chiếm của bà là 73,5m².

Bị đơn bà Đinh Thị N trình bày: Thửa đất của bà có nguồn gốc do ông bà của bà khai phá từ thời kỳ Pháp thuộc. Ông bà mất thì bố mẹ bà sử dụng, bố mẹ bà mất thì cho bà tiếp tục sử dụng. Năm 2002 bà được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi làm thủ tục cấp đất thì có chính quyền địa phương đến đo đất và chỉ ranh giới đất cho bà. Sau khi được chỉ ranh giới thì bà có trồng hàng cúc tần và hàng mây để làm ranh giới giữa hai nhà. Nhà bà N1 không có ý kiến gì. Hai bên sử dụng ổn định. Năm 2017 thì bà phá hàng rào cúc tần đi và xây bằng hàng rào gạch. Bà có xây thụt vào so với hàng rào cúc tần bà đã trồng từ trước. Khi bà xây thì nhà bà N1, anh Đ có biết, không có ý kiến gì. Năm 2008, bà có bán cho ông H1 một phần thửa đất diện tích 358m². Năm 2018, ông H1 lại chuyển nhượng lại cho bà và bà được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 284060 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp ngày 02/8/2018, thửa đất số 205, tờ bản đồ số 15, địa chỉ TDP T, phường Đ, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên. Tháng 05/2024 bà N1 bán đất và mời cơ quan đo đạc đến để đo đạc lại thửa đất thì bà mới phát hiện ra theo hồ sơ cấp đất nhà bà có sử dụng lấn sang nhà bà N1, nhưng thực tế thì nhà bà sử dụng theo đúng ranh giới đất nhà bà đã được nhận lại từ bố mẹ bà. Hai bên gia đình có mời đơn vị đo đạc

đến để xác định lại ranh giới đất giữa hai nhà, có sự chứng kiến của tổ trưởng tổ dân phố. Sau đó, hai bên có xác định lại ranh giới đất giữa hai nhà và cùng nhất trí với ranh giới này. Anh Đ phá hàng rào cũ và xây hàng rào mới như hiện nay. Sau đó, anh Đ bảo là phá nhà của bà nên bà không nhất trí và làm đơn gửi đến Ủy ban nhân dân phường Đ để yêu cầu hòa giải. Tại buổi hòa giải hai bên gia đình không thống nhất được với nhau nên bà N1 làm đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên. Bà N1 khởi kiện yêu cầu bà phải trả nhà bà N1 73,5m² đất thì bà không nhất trí.

Người làm chứng anh Nguyễn Phong Đ trình bày: Anh là con trai của bà Phạm Thị N1. Nguồn gốc thửa đất số 01 là của bố mẹ anh, khi anh sinh ra đã ở trên thửa đất này. Khi đó, anh thấy ranh giới giữa hai nhà chỉ là cây cỏ. Khoảng năm 2019 thì bà N xây nhà và xây bức tường làm ranh giới giữa hai nhà. Khi đó nhà anh không có ý kiến gì. Năm 2024, nhà anh có bán một phần thửa đất nên có mời cán bộ đo đạc đến để làm thủ tục tách thửa. Lúc đó, nhà anh phát hiện ra nhà bà N có lấn một phần thửa đất của nhà anh. Gia đình đã mời cán bộ đo đạc đến để xác định lại ranh giới giữa hai nhà. Tại buổi đo đạc có sự chứng kiến của tổ trưởng tổ dân phố là ông Trần Văn Đ1. Sau khi đo đạc hai bên đã thống nhất lại mốc ranh giới giữa hai nhà. Anh có bảo bà N phá bức tường nhưng bà N không phá, bà N bảo bà N già rồi, nhà anh tự phá, tự mức đi và tự xây dựng. Sau đó, nhà anh có thuê người đến phá bức tường, có mặt trưởng xóm và nhà bà N, nhà bà N không có ý kiến gì. Khi xây xong bức tường mới bà N làm đơn kiện cho rằng gia đình nhà anh lấn đất. Hòa giải ở phường không được nên mẹ anh có làm đơn gửi đến Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên để giải quyết.

Tại phiên tòa nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện buộc bà N trả lại cho bà 73,5m² đất, yêu cầu Tòa án xác định ranh giới thửa đất của nhà bà và bà N là bức tường xây như hiện nay, bức tường này thuộc quyền quản lý, sử dụng của nhà bà vì bà là người xây bức tường và xây trong phần đất của nhà bà.

Bị đơn nhất trí lấy bức tường xây như hiện nay làm ranh giới giữa hai nhà, bức tường này thuộc quyền quản lý, sử dụng của nhà bà N vì nhà bà N1 phá hàng rào cũ của nhà bà thì phải xây hàng rào mới cho nhà bà.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 33/2025/DS-ST ngày 29/5/2025 Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên đã quyết định: Căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 175 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/NQUBTVQH, 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;

Tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị N1 về việc buộc bà Đình Thị N trả lại bà diện tích 73,5m² đất, tại thửa đất số 1, tờ bản đồ số 15, địa chỉ TDP T, phường Đ, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên.

2. Ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự, xác định bức tường rào xây

hiện nay là ranh giới giữa thửa đất số 1, tờ bản đồ số 15 của bà Phạm Thị N1 và thửa đất số 205, tờ bản đồ số 15 của bà Đinh Thị N. Theo bản vẽ hiện trạng do Công ty cổ phần Đ2 và bản đồ T thể hiện tại các điểm 3, 4, 5, 6 (có bản vẽ kèm theo).

Các đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện đăng ký biến động đất đai theo quy định của pháp luật.

3. Về chi phí tố tụng:

Bà Đinh Thị N phải thanh toán cho bà Phạm Thị N1 số tiền 7.700.000 đồng tiền chi phí cho việc xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản, thu thập tài liệu chứng cứ.

4. Về án phí: Bà Đinh Thị N được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 03/6/2025 bị đơn bà Đinh Thị N kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên toà phúc thẩm: Nguyên đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm; bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên phát biểu ý kiến có quan điểm như sau:

Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn là hợp lệ được xem xét, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm. Hội đồng xét xử phúc thẩm, thư ký và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Đinh Thị N; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự và quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên tham gia phiên toà, xét kháng cáo của bà Đinh Thị N, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1]. *Về thủ tục tố tụng*: Đơn kháng cáo của bị đơn bà Đinh Thị N đảm bảo về hình thức và làm trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] *Về nội dung*:

[2.1] Về quá trình sử dụng diện tích đất tranh chấp: Quá trình giải quyết vụ án các đương sự đều xác định: Bà Phạm Thị N1 và bà Đinh Thị N là hai hộ giáp ranh liền kề với nhau. Nhà bà N1 sinh sống tại thửa đất tranh chấp từ năm 1974 đến nay, nhà bà N sinh sống từ thời ông bà của bà đến nay. Quá trình sử dụng, ban đầu giữa hai thửa đất không có ranh giới cụ thể rõ ràng. Đến khi bà N xây nhà thì mới xây hàng rào gạch làm ranh giới giữa hai nhà, hai bên sử dụng ổn định không tranh chấp gì. Đến tháng 05/2024 bà N1 làm thủ tục tách đất, phát

hiện ra nhà bà N có sử dụng lẫn một phần sang thửa đất nhà bà. Hai bên gia đình có mời đơn vị đo đạc đến để xác định lại ranh giới đất giữa hai nhà. Đơn vị đo đạc xác định lại ranh giới đất giữa hai nhà thì xác định ranh giới nhà bà N có lẫn sang đất nhà bà N1. Sau đó, hai bên có xác định lại ranh giới đất giữa hai nhà và cùng nhất trí với ranh giới này. Nhà bà N1 phá hàng rào cũ và xây hàng rào mới như hiện nay. Căn cứ Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự thì đây là những tình tiết sự kiện không phải chứng minh.

[2.2] Xét nguồn gốc thửa đất thấy:

Thửa đất của bà Phạm Thị N1: Ngày 21/6/1999 bà Phạm Thị N1 được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 492195, thửa đất 1a diện tích 400m² đất T, thửa đất 1b diện tích 1095m² đất HNK. Năm 2021 bà tặng cho con trai là anh Nguyễn Phong Đ diện tích 400m² (Trong đó có 100m² đất ODT, 300m² đất HNK) và hiến 86,5m² đất để làm đường đi chung. Phần diện tích đất còn lại của thửa đất số 01 là 1008,5m². Ngày 29/4/2022 bà được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 963740, thửa đất số 1, tờ bản đồ số 15, địa chỉ phường Đ, thành phố T diện tích 1008,8m² (trong đó có 300m² đất ở tại đô thị, 708,8m² đất trồng cây hàng năm khác).

Thửa đất của bà Đinh Thị N: Ngày 25/12/2002 bà N được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W192822, thửa đất số 12, tờ bản đồ số 15 diện tích 1033m² (trong đó có 400m² đất T, 633m² đất HNK) nguồn gốc do bà được nhận tặng cho từ bà Bùi Thị H. Năm 2008 bà chuyển nhượng một phần cho ông Nguyễn Văn H1 diện tích 358m² phần giáp với nhà bà N1. Năm 2018 ông H1 chuyển nhượng lại phần diện tích đất này cho bà. Ngày 02/8/2018 bà được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 284060, thửa đất số 205, tờ bản đồ số 15, diện tích 358m² (trong đó có 100m² đất ở tại đô thị, 258m² đất trồng cây hàng năm khác). Thửa đất này là thửa đất giáp ranh với nhà N1 hiện nay.

[2.3] Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc thửa đất do Công ty cổ phần Đ2 thực hiện. Khi tiến hành lồng ghép bản đồ thấy ranh giới giữa thửa đất số 1 và thửa đất số 205 có sự chồng lấn, không khớp nhau. Đối với thửa đất số 01: Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 963740 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp ghi diện tích 1008,8m², phần sơ đồ thửa đất ghi diện tích là 1008,5m², theo bản trích đo chỉnh lý (bản số) sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì diện tích của thửa đất số 1 là 1037,8m².

Tại phiên tòa sơ thẩm các bên đều thừa nhận, sau khi phát sinh tranh chấp đất đai, các bên đã mời đơn vị đo đạc về đo đạc lại thửa đất và thống nhất xác định ranh giới giữa hai thửa đất. Sau đó, bà N1 xây bức tường theo ranh giới các bên đã thống nhất. Đề nghị Tòa án xác định ranh giới giữa hai thửa đất là bức tường rào xây như hiện nay. Tuy nhiên, bà N1, bà N đều đề nghị xác định bức tường rào xây thuộc quyền quản lý, sử dụng của mình.

Khoản 1 Điều 175 Bộ luật dân sự quy định: “*Ranh giới giữa các bất động sản liền kề được xác định theo thỏa thuận hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Ranh giới cũng có thể được xác định theo tập quán hoặc theo ranh giới đã tồn tại từ 30 năm trở lên mà không có tranh chấp*”.

Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận sự thỏa thuận giữa bà N1 và bà N, xác định bức tường rào xây như hiện nay là ranh giới thửa đất giữa nhà bà N1 và nhà bà N là phù hợp và có căn cứ.

Đối với bức tường rào xây hiện nay do bà N1 xây dựng, theo kết quả đo vẽ do Công ty Đ2 thực hiện, đối chiếu với bản đồ địa chính thì toàn bộ bức tường xây hiện tại do hai bên thỏa thuận làm ranh giới giữa 02 thửa đất nằm hoàn toàn trong phần diện tích thửa đất số 01 của nguyên đơn. Sau khi thỏa thuận tại cấp sơ thẩm nguyên đơn nhất trí và không kháng cáo, bị đơn kháng cáo cho rằng bức tường xây nằm trên diện tích đất của bị đơn là không có căn cứ. Vì vậy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3]. Về án phí phúc thẩm: Kháng cáo của bà N không được chấp nhận, nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, do bà N là người cao tuổi nên được miễn án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 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; không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Đinh Thị N;

1. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 33/2025/DS-ST ngày 29/5/2025 Toà án nhân dân thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 - Thái Nguyên).

2. Về án phí phúc thẩm: Bà Đinh Thị N được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Thái Nguyên;
- TAND khu vực 1 - Thái Nguyên;
- THADS tỉnh Thái Nguyên;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Đặng Minh Tuấn