

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NINH BÌNH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 92/2026/DS - PT
Ngày: 06-7-2026
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 NINH BÌNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Đức Cảnh

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Tử Lượng

Bà Trần Thị Sâm

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Huyền – Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Ninh Bình.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình tham gia phiên tòa:
Bà Đặng Thị Phương Nhung - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 7 năm 2026 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Ninh Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 22/2025/TLPT-DS ngày 15 tháng 4 năm 2026 về việc: “Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2025/DS-ST ngày 30-5-2025 của Tòa án nhân dân huyện Xuân Trường, tỉnh Nam Định (nay là khu vực 10 - Ninh Bình) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 59/2026/QĐ-PT ngày 26 tháng 5 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 86/2026/QĐ-PT ngày 24 tháng 6 năm 2026 giữa các đương sự:

I. Nguyên đơn: Ông Phan Văn Đ, sinh năm 1960; địa chỉ hiện nay: Thôn B, xã X, tỉnh Ninh Bình; (Địa chỉ cũ: Thôn Đ, xã X, huyện X, tỉnh Nam Định);

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Phan Văn Đ: Luật sư Phạm Thị N – Văn phòng L1 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh N;

II. Bị đơn: Ông Phạm Văn K, sinh năm 1943 và bà Phạm Thị Đ1, sinh năm 1946; cùng địa chỉ hiện nay: Thôn B, xã X, tỉnh Ninh Bình: (Địa chỉ cũ: Thôn B, xã X, huyện X, tỉnh Nam Định); vắng mặt.

III. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trần Thị N1, sinh năm 1973, địa chỉ hiện nay: Thôn B, xã X, tỉnh Ninh Bình; (Địa chỉ cũ: Thôn Đ, xã X, huyện X, tỉnh Nam Định);

2. Ông Phan Văn R, sinh năm 1930 và bà Hoàng Thị T, sinh năm 1949; địa chỉ hiện nay: Thôn B, xã X, tỉnh Ninh Bình; (Địa chỉ cũ: Thôn B, xã X, huyện X, tỉnh Nam Định);

Người đại diện theo ủy quyền của Ông Phan Văn R và bà Hoàng Thị T là bà Phan Thị N2 – sinh năm 1965 địa chỉ hiện nay: Thôn B, xã X, tỉnh Ninh Bình; (Địa chỉ cũ: Thôn B, xã X, huyện X, tỉnh Nam Định).

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Phan Văn R:* Luật sư Nguyễn Hoàng Trung H – Văn phòng Luật sư H và Cộng sự thuộc Đoàn Luật sư thành phố H.

Người kháng cáo: Ông Phan Văn R – Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

(Tại phiên toà: Luật sư Phạm Thị N; Luật sư Nguyễn Hoàng Trung H và bà Phan Thị N2 có mặt. Ông Đ; ông K và bà Đ1; bà N1 có đơn xin xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo Đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Phan Văn Đ và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Phan Văn Đ là bà Phạm Thị N thống nhất trình bày:

Vợ chồng ông Đ sử dụng thửa đất số 139, tờ bản đồ số 4 có địa chỉ tại thôn B, xã X, tỉnh Ninh Bình (địa chỉ cũ là thôn B, xã X, huyện X, tỉnh Nam Định) với tổng diện tích là 300m² (trong đó 145m² đất ở, 155m² đất ao nuôi cá). Ngày 20-11-1998 đã được UBND huyện X cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) mang tên hộ ông Phan Văn Đ. Nguồn gốc thửa đất do bố mẹ đẻ ông cụ Phan Văn R và cụ Hoàng Thị T chia tách cho vợ chồng ông từ năm 1993. Từ năm 2001 do vợ chồng ông đã mua đất làm nhà ở thôn Đ, xã X cũ (địa chỉ hiện nay là thôn B, xã X, tỉnh Ninh Bình) để ở và thường xuyên đi làm ăn ở Hà Nội nên để cho bố mẹ trông coi trồng cây trên thửa đất này.

Khoảng cuối năm 2019 ông phát hiện gia đình ông Phạm Văn K, bà Phạm Thị Đ1 (là chủ sử dụng thửa đất số 141, tờ bản đồ số 4 có vị trí liền kề với thửa đất số 139, tờ bản đồ số 04 của gia đình ông) đã lấn chiếm, đổ bê tông làm ngõ đi trên một phần đất ở phía Nam thửa đất thuộc quyền sử dụng của gia đình ông mà không được sự đồng ý của gia đình ông và gia đình ông không biết. (Cụ thể, diện tích đất lấn chiếm khoảng 29,25m², có chiều rộng khoảng 1,5m, chiều dài hết thửa đất là 19,5m). Sau khi phát hiện bị lấn chiếm đất, vợ chồng ông đã nhiều lần sang gặp, yêu cầu gia đình ông K phải phá bỏ nền bê tông để trả lại nguyên vẹn phần đất lấn chiếm cho gia đình ông nhưng gia đình ông K không

thực hiện. Do vậy gia đình ông đã làm đơn đề nghị Ủy ban nhân dân xã X tổ chức hòa giải. Ngày 02-8-2023, gia đình ông K cho rằng phần đất này là ngõ đi của gia đình ông K có từ trước và chỉ sửa lại để đi nên không chấp nhận trả lại phần đất đã lấn chiếm cho gia đình ông.

Tuy nhiên ông có căn cứ để xác định gia đình ông Phạm Văn K lấn chiếm diện tích khoảng 29,25m² đất của gia đình ông làm ngõ đi, cụ thể như sau:

* Thứ nhất: Cơ sở thực tế việc sử dụng đất của các gia đình và ngõ đi của hộ gia đình ông Phạm Văn K:

- Thửa đất số 141, tờ bản đồ số 04, diện tích 390m² của gia đình ông Phạm Văn K sử dụng:

+ Có chiều cạnh phía Đông giáp thửa đất số 140, tờ bản đồ số 04, diện tích 269m² của cụ Phan Văn R và thửa đất số 139, tờ bản đồ số 04, diện tích 300m² của gia đình ông;

+ Toàn bộ chiều cạnh phía Bắc giáp đường trục xóm và trước đây gia đình ông Phạm Văn K mở ngõ đi ra trục đường xóm về phía Bắc có vị trí sát với chiều cạnh phía Tây thửa đất của cụ Phan Văn R.

+ Thửa đất số 141 của gia đình ông Phạm Văn K sử dụng không có chiều cạnh nào tiếp giáp với trục đường xóm ở phía Đông thửa đất số 140, tờ bản đồ số 04, diện tích 269m² của cụ Phan Văn R, thửa đất số 139, tờ bản đồ số 04, diện tích 300m² của gia đình ông và thửa đất số 140, tờ bản đồ số 04, diện tích 269m² của cụ Phan Văn R và thửa đất số 138, tờ bản đồ số 04, diện tích 400m² của gia đình ông T1.

- Giữa chiều cạnh phía Nam thửa đất của gia đình ông tiếp giáp với chiều cạnh phía Bắc thửa đất số 138 của gia đình ông T1 không có ngõ đi ra đường trục xóm này. Gia đình ông T1 đã sử dụng đúng mốc và ranh giới, không có tranh chấp ranh giới đất với gia đình ông. Đồng thời, gia đình ông Phạm Văn K cũng không có ngõ đi giáp với chiều cạnh phía Nam thửa đất của gia đình ông và chiều cạnh phía Bắc của gia đình ông T1 để ra đường trục xóm.

* Thứ hai: Về cơ sở pháp lý, theo trích lục bản đồ địa chính năm 1993 mà Ủy ban nhân dân xã X cũ, cung cấp thì việc sử dụng đất của các gia đình và ngõ đi của hộ gia đình ông Phạm Văn K thể hiện:

- Thửa đất số 141 của gia đình ông K đang sử dụng có chiều cạnh phía Đông giáp thửa đất số 140 của cụ R và thửa đất số 139 của gia đình ông;

- Toàn bộ chiều cạnh phía Bắc giáp đường trục xóm như ông đã trình bày thì trước đây gia đình ông Phạm Văn K mở ngõ đi ra trục đường xóm phía Bắc có vị trí sát với chiều cạnh phía Tây thửa đất số 140 của cụ Phan Văn R.

- Các chiều cạnh của thửa đất số 141 gia đình ông Phạm Văn K sử dụng không có chiều cạnh nào tiếp giáp với trục đường xóm ở phía Đông thửa đất số

140 của cụ Phan Văn R cũng như thửa đất số 139 của gia đình ông và thửa đất số 138 của gia đình ông T1.

- Giữa chiều cạnh phía Nam thửa đất số 139 của gia đình ông tiếp giáp với chiều cạnh phía Bắc thửa đất số 138 của gia đình ông T1 không thể hiện có đất ngõ đi chung ra đường trục xóm.

Như vậy, trên thực tế và bản đồ địa chính đều thể hiện giữa chiều cạnh phía Nam thửa đất số 139, tờ bản đồ số 04 của gia đình ông tiếp giáp với chiều cạnh phía Bắc thửa đất số 138, tờ bản đồ số 04 của gia đình ông T1 không có đất ngõ đi chung ra đường trục xóm này. Vì vậy, có đủ căn cứ xác định việc cuối năm 2019, đầu năm 2020 gia đình ông Phạm Văn K tự đổ bê tông mở ngõ đi nằm giữa chiều cạnh phía Nam thửa đất số 139 của gia đình ông với chiều cạnh phía Bắc thửa đất số 138 của gia đình ông T1, có chiều rộng khoảng 1,5m, chiều dài 19,5m, diện tích khoảng 29,25m².

Căn cứ vào kết quả đo đạc khảo sát thực địa thửa đất số 129, tờ bản đồ số 4 thuộc quyền sử dụng của gia đình ông có diện tích là 300m², thì vợ chồng ông xác định phần diện tích gia đình ông K, bà Đ1 lấn chiếm sử dụng của gia đình ông 2m².

Nhưng ngày 23-4-2025, cụ Phan Văn R và cụ Hoàng Thị T xin rút đơn khởi kiện nên Tòa án đã ra quyết định đình chỉ giải quyết vụ án “Tranh chấp quyền sử dụng đất”. Vì vậy, để có cơ sở xác định ranh giới quyền sử dụng đất thửa đất số 139, tờ bản đồ số 4, diện tích 300m² của gia đình ông, vợ chồng ông xin trình bày ý kiến bổ sung đề nghị Tòa án xem xét giải quyết trong vụ án “Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất” như sau:

1. Đề nghị Tòa án đưa ông Phan Văn R, bà Hoàng Thị T tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án “Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất”. Bởi lẽ ông R, bà T là chủ sử dụng thửa đất số 140, tờ bản đồ số 4, diện tích 269m² có vị trí liền kề ở phía Bắc với thửa 139, tờ bản đồ số 4, diện tích 300m² của gia đình ông và đang liên quan việc ông R, bà T cho gia đình ông H1 xây nhà lấn sang thửa đất của gia đình ông diện tích là 41m².

2. Đề nghị Tòa án chấp nhận sự tự nguyện của gia đình ông để lại cho vợ chồng ông R, bà T quyền sử dụng 41m² đất ao. Xác định thửa đất số 139, tờ bản đồ số 4 thuộc quyền sử dụng của gia đình ông có diện tích còn lại là 259m² (trong đó 145m² đất ở, 114m² đất ao).

3. Xác định ranh giới quyền sử dụng thửa đất số 139, tờ bản đồ số 4, diện tích còn lại 259m² (trong đó 145m² đất ở, 114m² đất ao) của vợ chồng ông có địa chỉ tại thôn B, xã X, tỉnh Ninh Bình; (địa chỉ cũ là thôn Đ, xã X, huyện X, tỉnh Nam Định).

4. Buộc gia đình ông Phạm Văn K, bà Phạm Thị Đ1 phải dỡ nền bê tông để trả lại cho gia đình ông phần đất lấn chiếm có diện tích là 24m² tại vị trí ở phía nam thửa đất số 139, tờ bản đồ số 4 của gia đình ông.

5. Buộc vợ chồng cụ Phan Văn R, cụ Hoàng Thị T phải có nghĩa vụ tháo dỡ toàn bộ rào lưới xung quanh thửa đất và thu dọn cây cối hoa màu để bàn giao quyền sử dụng thửa đất số 139, tờ bản đồ số 4, diện tích còn lại 259m² cho vợ chồng ông sử dụng.

II. Tại Biên bản lấy lời khai ngày 17-7-2024 và quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Phạm Văn K và bà Phạm Thị Đ1 thống nhất trình bày: Ông K bà Đ1 xác nhận đã nhận được các văn bản, giấy tờ do Tòa án gửi nhưng vì tuổi cao nên không đến Tòa án để làm việc được. Bà Phạm Thị Đ1 xác nhận vợ chồng bà và vợ chồng ông Phan Văn R, vợ chồng ông Phan Văn Đ là quan hệ hàng xóm. Thửa đất mà vợ chồng ông R đang sử dụng cũng như vợ chồng ông R đang tranh chấp với ông Đ có nguồn gốc là của cụ Phạm Văn T2 (*bố chồng bà*) nhượng cho cụ Phan Văn R1 là bố đẻ của cụ Phan Văn R. Thửa đất mà vợ chồng bà đang sử dụng có nguồn gốc là của bố chồng bà là cụ T2 để cho; hiện tại tứ cận thửa đất phía nam giáp nhà ông T1, ông K2, phía bắc giáp nhà cụ R1 và ông L, phía Đông giáp nhà cụ R và ông Đ, phía tây giáp nhà ông V. Năm 1962, bà kết hôn với ông K đến năm 1975 vợ chồng bà xây căn nhà 5 gian cấp 4 trên thửa đất này. Khi về làm dâu, bà biết ngõ đi từ đông sang tây để vào nhà, 2 bên có dậu tre trúc, ở giữa là ngõ, giáp dậu tre trúc là 2 ao rộng khoảng 2m, ngoài ngõ đi này ra không còn ngõ đi nào khác. Thửa đất của vợ chồng bà đã được cấp GCNQSDĐ, cơ quan nào cấp, diện tích bao nhiêu thì bà không rõ; thửa này hiện tại chỉ có vợ chồng bà sinh sống. Trước đây ngõ đi giáp phía bắc với đất cụ R (nay là ông Đ) là ao, sau đó gia đình cụ R đã lấp ao thành đất nổi như bây giờ, ngõ trước đây là ngõ đất. Cách đây khoảng 7-8 năm gia đình bà đã đổ bê tông, khi gia đình bà đổ bê tông thì giữa gia đình bà và gia đình cụ R đã thống nhất mốc giới và cụ R không có ý kiến gì, quá trình làm hai bên không xảy ra tranh chấp. Giáp đất phía đông nhà bà và giáp đất phía tây nhà cụ R với ông Đ không có tranh chấp gì. Nguyên nhân xảy ra tranh chấp là ông Đ và cụ R xảy ra tranh chấp về đất đai, bà cũng không hiểu vì lý do gì mà ông Đ lại quàng sang đất ngõ nhà bà và cho rằng đất ngõ là đất của nhà ông Đ. Bà đã trình bày với ông Đ là đất ngõ này là đất của vợ chồng bà nằm trong GCNQSDĐ của vợ chồng bà, vợ chồng bà đã đi ngõ này bao nhiêu năm nay, ông Đ cho rằng gia đình bà có ngõ đi lối khác. Khi hoà giải ở UBND xã X, xã có động viên bà là trả cho ông Đ mấy chục triệu để sử dụng đất ngõ nhưng bà không nhất trí với lý do là đất ngõ là của gia đình bà tại sao lại phải thanh toán tiền cho ông Đ. Nay ông Đ khởi kiện vợ chồng bà về ranh giới quyền sử dụng đất giáp với đất ngõ và cho rằng gia đình bà lấn diện tích 29,15m²; chiều rộng là 1,5m, chiều dài 19,5m. Quan điểm của vợ chồng bà là không nhất trí; đất ngõ thuộc quyền sử dụng của vợ chồng bà, nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng, mặt khác ngõ đi bao nhiêu năm nay.

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

1. Bà Trần Thị N1 trình bày: Bà nhất trí với lời trình bày của ông Đ, bà không bổ sung.

2. *Cụ Phan Văn R và cụ Hoàng Thị T thống nhất trình bày:* Thửa đất mà vợ chồng hai cụ đang sử dụng có nguồn gốc mua của cụ Phạm Công T3 từ năm 1960 với diện tích là 569m², trên thửa đất này không có công trình xây dựng gì hết. Khi mua thửa đất của cụ T3, hai bên có viết giấy tờ, nhưng về giá cụ không nhớ là bao nhiêu tiền. Đến năm 1979 vợ chồng cụ kiến thiết xây dựng nhà 5 gian cấp 4 quay hướng Nam và cùng ở với các con, sau này các con lớn nên đi xây dựng gia đình. Ngày 20-11-1998 UBND huyện X đã cấp GCNQSDĐ cho hai cụ là hộ ông Phan Văn R tại thửa đất số 140, tờ bản đồ số 4, tuy nhiên về diện tích cấp 269m² đất ở là sai. Khi cầm GCNQSDĐ về vợ chồng hai cụ cũng không để ý GCNQSDĐ cấp là bao nhiêu m² mà cất luôn vào tủ. Thửa đất mà vợ chồng hai cụ mua của cụ T3 thì vợ chồng cụ chưa làm thủ tục cho ai. Ngày 23-01-2015, ông Phan Văn H1 (con trai hai cụ) cần vốn làm ăn nên có mượn GCNQSDĐ trên của hai cụ để thế chấp ở Phòng G - Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn huyện X; ngày 20-11-2015 thế chấp tiếp; đến ngày 26-11-2018 thế chấp tiếp; hiện tại GCNQSDĐ này vẫn đang thế chấp ở ngân hàng, anh H1 vay bao nhiêu tiền thì ông không biết. Khi anh H1 đi vay thì vợ chồng ông là người trực tiếp lên ký vào hồ sơ vay vốn cho anh H1 vì anh H1 không phải là chủ đất.

Năm 1998, ông Đ có mượn GCNQSDĐ của vợ chồng cụ để đi vay vốn và đến năm 1999 đã trả lại GCNQSDĐ cho vợ chồng cụ. Vợ chồng cụ chưa khi nào cho đất vợ chồng ông Đ với bà N1 nhưng không hiểu vì lý do gì mà ngày 20-11-1998 UBND huyện X cấp GCNQSDĐ cho vợ chồng ông Đ tại thửa đất số 139, tờ bản đồ số 04, diện tích 300m².

Năm 2008, vợ chồng cụ cho vợ chồng ông H1 làm nhà ở phía góc tây nam thửa đất của nhà cụ, làm nhà mái bằng một tầng nhưng vợ chồng cụ cũng chưa khi nào nói cho hoặc làm bất kỳ một thủ tục đất đai gì cho vợ chồng ông H1 phần diện tích đất đã làm nhà. Hiện nay vợ chồng ông H1 đang đi làm ăn ở trong miền N.

Năm 2023 vợ chồng cụ muốn cho đất con gái là bà Phan Thị T4, khi cụ dọn dẹp và đưa máy móc vào thi công thì ông Đ lên nói là đất bố mẹ cho con rồi, đất này đã được UBND huyện X cấp GCNQSDĐ và ông Đ đã báo cáo chính quyền địa phương. Khi đến làm việc thì chính quyền địa phương có xác nhận phần đất này là đất của ông Đ. Vợ chồng hai cụ khẳng định là chưa cho ông Đ nên xảy ra tranh chấp. Khi sự việc xảy ra UBND xã đã hoà giải giữa các bên nhưng không thành.

Do không thỏa thuận được với nhau, cụ Phan Văn R đã làm đơn khởi kiện. Ngày 22-5-2024 Toà án nhân dân huyện Xuân Trường, tỉnh Nam Định đã thụ lý vụ án “Tranh chấp quyền sử dụng đất” giữa vợ chồng cụ Phan Văn R với ông Phan Văn Đ. Quan điểm của vợ chồng cụ là yêu cầu ông Phan Văn Đ chấm dứt mọi hành vi lấn chiếm, sử dụng và trả lại cho vợ chồng cụ toàn quyền sử dụng thửa đất có diện tích 300m². Địa chỉ hiện nay là thôn B, xã X, tỉnh Ninh Bình (địa chỉ cũ là thôn Đ, xã X, huyện X, tỉnh Nam Định). Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án. Vợ chồng cụ R đã có đơn xin rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện. Ngày

24-4-2025 Toà án nhân dân huyện Xuân Trường đã ra Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 21/2025/QĐST-DS.

IV. Tại Biên bản làm việc với UBND xã (X) nay là xã X, tỉnh Ninh Bình cung cấp:

* Về quan hệ gia đình: Vợ chồng ông Phan Văn Đ và vợ chồng ông Phạm Văn K không có quan hệ họ hàng gì với nhau.

* Về nguồn gốc đất đang tranh chấp:

- Thửa đất số 139, tờ bản đồ số 4 diện tích là 300m² (trong đó đất ở 145m², đất ao 155m²) mang tên hộ ông Phan Văn Đ đã được UBND huyện X cấp GCNQSDĐ ngày 20-11-1998 có nguồn gốc là của vợ chồng cụ Phan Văn R tặng cho.

- Thửa đất của vợ chồng ông Phạm Văn K đang sử dụng có nguồn gốc là của bố mẹ ông K để lại. Hộ ông K đã được cấp GCNQSDĐ theo đại trà cùng đợt với hộ cụ R và hộ ông Đ.

* Căn cứ kết quả đo đạc thực tế ngày 09-8-2024:

- Diện tích đất của vợ chồng ông Phạm Văn K là 388m² chưa cộng phần tranh chấp là 42m², nếu cộng là 430m².

- Diện tích đất của hộ cụ R và hộ ông Phan Văn Đ tổng là 545m² chưa cộng phần tranh chấp, nếu cộng là 587m².

* Căn cứ Bản đồ qua các thời kỳ:

- Đối với đất của hộ ông Phạm Văn K:

+ Bản đồ lập năm 1986 của xã X: Tại thửa số 724 tờ bản đồ số 2 bản đồ xã X có diện tích 560 m² đất ở; xung quanh thửa đất hộ ông K không thể hiện ngõ đi.

+ Bản đồ lập năm 1993 của xã X: Tại thửa đất số 141 tờ bản đồ số 4 với diện tích là 390m² (trong đó đất ở 200 m², đất vườn 190 m²) lúc này trên bản đồ có thể hiện ngõ đi ở phía bắc thửa đất hộ nhà cụ R và hộ ông K.

+ So sánh bản đồ lập năm 1993 với bản đồ năm 1986 thì diện tích đất có giảm đi 170 m² (560 m² – 390 m²). Lý do diện tích giảm đi 170 m² là do hiến đất làm ngõ đi chung ở phía bắc đất ông K và nhầm số liệu (hình thể thửa đất căn ke trên bản đồ không thay đổi (bản đồ năm 1993 là cơ sở để cấp GCNQSDĐ cho các hộ).

- Đất của hộ cụ R, ông Đ:

+ Theo bản đồ năm 1986 tại thửa số 723, tờ bản đồ số 2, bản đồ xã X đứng tên cụ R có diện tích 580 m² trong đó đất thổ cư 360 m², đất ao 220 m².

+ Bản đồ lập năm 1993 của xã X thể hiện đất của cụ R thửa đất số 140, tờ bản đồ số 4 diện tích là 269m² đất ở; ông Đ thửa số 139 tờ bản đồ số 4 với diện tích 300 m² (trong đó đất ở 145 m², đất ao 155 m²)

So sánh bản đồ năm 1993 với bản đồ năm 1986 thì bản đồ năm 1993 diện tích giảm đi 11 m^2 ($580 \text{ m}^2 - 569 \text{ m}^2$), lý do giảm là sai số do đo đạc;

* Theo kết quả đo đạc hiện trạng ngày 09-8-2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X so với bản đồ thì:

- Đối với đất của hộ ông K đo thực tế có diện tích đất là 388 m^2 chưa cộng phần tranh chấp, nếu cộng phần tranh chấp là 430 m^2 ($388 \text{ m}^2 + 42 \text{ m}^2$), so với bản đồ lập năm 1993 diện tích giảm đi 2 m^2 ($390 \text{ m}^2 - 388 \text{ m}^2$), nếu cộng phần tranh chấp $430 \text{ m}^2 - 390 \text{ m}^2$ thì diện tích thực tế tăng so với bản đồ là 40 m^2 .

- Đối với đất của cụ R và ông Đ: diện tích 545 m^2 chưa cộng phần tranh chấp 42 m^2 so với bản đồ lập năm 1993 thì diện tích thực tế giảm 24 m^2 ($569 \text{ m}^2 - 545 \text{ m}^2$), nếu cộng phần tranh chấp $545 \text{ m}^2 + 42 \text{ m}^2$ là 587 m^2 thì diện tích thực tế tăng so với bản đồ là 18 m^2 ($585 \text{ m}^2 - 569 \text{ m}^2$), lý do tăng là sai số khi đo đạc.

* So sánh kết quả đo đạc thực tế với việc cấp GCNQSDĐ của các hộ:

- Ngày 20-11-1998, hộ ông Phan Văn Đ được UBND huyện X cấp GCNQSDĐ của thửa đất số 139, tờ bản đồ số 4 diện tích là 300 m^2 (trong đó đất ở 145 m^2 , đất ao 155 m^2).

- Ngày 20-11-1998 hộ cụ Phan Văn R được UBND huyện X cấp GCNQSDĐ của thửa đất số 140, tờ bản đồ số 4 diện tích là 269 m^2 đất ở.

Như vậy tổng diện tích hai thửa đất của hộ cụ Phan Văn R và hộ ông Phan Văn Đ có là 569 m^2 , so với đất thực tế là 545 m^2 thì diện tích đất trong GCNQSDĐ nhiều hơn 24 m^2 , nếu cộng phần tranh chấp $545 \text{ m}^2 + 42 \text{ m}^2 = 587 \text{ m}^2$ so với GCNQSDĐ thì diện tích thực tế tăng là 18 m^2 ($587 \text{ m}^2 - 569 \text{ m}^2$)

* Đối chiếu bản đồ lập năm 1986 và bản đồ lập năm 1993: thửa đất của nhà cụ R và ông Đ mà thửa đất giáp ranh của cụ Đ với ông T1 (hiện nay là ông K2, bà N2, ông I) không có ngõ đi vào nhà hộ ông K như bây giờ. Theo bản đồ năm 1993 phía bắc đất ông K có ngõ đi, còn phía nam thửa đất hộ ông K không thể hiện ngõ đi như hiện trạng bây giờ.

Căn cứ vào bản đồ và hiện trạng thửa đất thì khẳng định phần đất có tranh chấp mà gia đình ông K đang sử dụng làm ngõ đi này thuộc về đất của nhà cụ R trước đây (theo bản đồ năm 1986) và nay là ông Đ (theo bản đồ năm 1993)

* Việc cấp GCNQSDĐ cho hộ ông Phan Văn Đ và hộ ông K là cấp đại trà. Hộ ông K không cung cấp GCNQSDĐ cho Tòa án nhưng qua hồ sơ thể hiện tại xã khẳng định đất của hộ ông K bà Đ1 đã được cấp GCNQSDĐ theo các số liệu ở trên.

* Lý do xảy ra tranh chấp: Ông Đ cho rằng ngõ đi vào nhà ông K thuộc quyền sử dụng đất của nhà ông Đ (trước đây là đất của ông R). Địa phương đã hoà giải giữa các bên nhằm thoả thuận, xong các bên không thoả thuận được.

Quan điểm của địa phương: Ông Phan Văn Đ khởi kiện ranh giới quyền sử dụng đất đối với vợ chồng ông Phạm Văn K đề nghị Tòa án tiếp tục hoà giải để

các bên đi đến thoả thuận và tạo điều kiện cho các bên thỏa thuận để phù hợp với thực tế cho hộ phía trong có lối đi, nếu không thỏa thuận được thì gia đình ông K phải chịu trách nhiệm theo quy định của pháp luật, vợ chồng ông K thanh toán giá trị đất bằng tiền.

V. Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau. Do vậy Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định, định giá tài sản. Kết quả xem xét thẩm định, định giá tài sản ngày 02-8-2024 và đo đạc ngày 09-8-2024 như sau:

- Về công trình xây dựng trên đất tranh chấp:

+ Phần đất nhà ông K - bà Đ1: Có 01 nhà mái bằng 01 tầng, nền lát gạch hoa 40 cm x 40 cm, xây dựng năm 2007, có kích thước 11,9m x 5,5m = 65,45m² và 01 nhà mái ngói 05 gian xây dựng năm 1975, nền nhà lát gạch hoa 40cm x 40cm có kích thước nhà 11,9m x 4,1m = 48,79m². Trước 02 nhà có 01 sân bê tông có diện tích 112m². Toàn bộ công trình này đương sự không đề nghị định giá nên Hội đồng định giá chỉ xem xét mô tả và không định giá.

- Tại phần đất tranh chấp có 01 ngõ bê tông xây dựng 2016 kích thước 20,1 x 2,5m = 50,25m; giá trị còn lại là 600.000đ

- Trước ngõ có 01 cổng sắt 2 cánh có kích thước 2,5m x 2m = 5m² cổng ngõ đã hết khấu hao.

+ Giá đất đứng tên hộ ông Phan Văn Đ giao dịch tại thời điểm định giá tại nơi có đất tranh chấp theo giá thị trường đất ở là 10.000.000 đồng/m², giá trị đất vườn, ao sau khi trừ đi các chi phí chuyển đổi mục đích là 8.500.000đ/m².

+ Giá đất đứng tên ông Phan Văn K3 giao dịch tại thời điểm định giá tại nơi có đất tranh chấp theo giá thị trường đất ở là 7.000.000 đồng/m², giá trị đất vườn, ao sau khi trừ đi các chi phí chuyển đổi mục đích là 6.300.000đ/m².

* Từ nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2025/DS-ST ngày 30-5-2025 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Xuân Trường nay là Tòa án nhân dân khu vực 10 - Ninh Bình đã quyết định:

1. Căn cứ vào: Điều 175 của Bộ luật Dân sự; Điều 23, Điều 26, Điều 134 và Điều 137 của Luật Đất đai năm 2024; Điều 147 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

2. Xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn Đ với ông Phạm Văn K và bà Phạm Thị Đậu .

2.1. Buộc vợ chồng ông Phạm Văn K và bà Phạm Thị Đ1 có trách nhiệm phải trả lại diện tích 24m² đất cho vợ chồng Phan Văn Đ bà Trần Thị N1.

2.2. Buộc vợ chồng ông Phạm Văn K và bà Phạm Thị Đ1 phải tháo dỡ phần công trình xây dựng và dây thép B40 không thuộc quyền sử dụng đất của mình.

Xác định ranh giới giữa thửa đất số 139, tờ bản đồ số 4 của vợ chồng ông Phan Văn Đ với thửa đất số 141, tờ bản đồ số 4 của vợ chồng ông Phạm Văn K có địa chỉ hiện nay là thôn B, xã X, tỉnh Ninh Bình (địa chỉ cũ là ở thôn B, xã X, huyện X, tỉnh Nam Định) từ điểm số 1 đến điểm số 5 là một đường thẳng dài 19,13m (từ đông sang tây) và theo chiều phương thẳng đứng từ lòng đất lên không trung.

Công nhận sự tự nguyện của vợ chồng ông Phan Văn Đ để lại cho vợ chồng cụ Phan Văn R và cụ Hoàng Thị T diện tích đất là 41m², vợ chồng cụ R không phải thanh toán giá trị quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Đ.

Xác định ranh giới thửa đất số 139, tờ bản đồ số 4 của vợ chồng ông Phan Văn Đ với ranh giới thửa đất số 138, tờ bản đồ số 4 của vợ chồng cụ Phan Văn R có địa chỉ hiện nay là thôn B, xã X, tỉnh Ninh Bình (địa chỉ cũ là ở thôn B, xã X, huyện X, tỉnh Nam Định) là từ điểm số 3 đến điểm số 4 là một đường thẳng có chiều dài là 20,32m (từ đông sang tây) và theo chiều phương thẳng đứng từ lòng đất lên không trung.

(Về diện tích, các cạnh ranh giới, mốc giới thửa đất có sơ đồ kèm theo).

Ngoài ra còn tuyên về chi phí tố tụng; án phí và quyền kháng cáo.

* Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 30-6-2025, vợ chồng cụ Phan Văn R và cụ Hoàng Thị T có đơn kháng cáo với nội dung đề nghị sửa hoặc hủy bản án sơ thẩm số 30/2025/DS-ST ngày 30-5-2025 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Xuân Trường (nay là Tòa án nhân dân khu vực 10 - Ninh Bình). Bởi đã xâm phạm nghiêm trọng đến tài sản của vợ chồng ông. Nhận định và quyết định của bản án làm hiểu sai sự thật về nguồn gốc đất tranh chấp này. Vì toàn bộ diện tích đất mà Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn Đ và giao cho vợ chồng ông Đ là đất của vợ chồng cụ Phan Văn R và cụ Hoàng Thị T. Điều này được chứng minh bởi Kết luận giám định số 377/KL-KTHS ngày 25-9-2025 của V1 Bộ C.

** Tại phiên toà phúc thẩm:*

I. Người đại diện theo ủy quyền và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho vợ chồng cụ Phan Văn R thống nhất trình bày: Giữa các đương sự không tự thoả thuận được với về việc giải quyết vụ án nên vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo với lý do Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập đầy đủ chứng cứ, quá trình giải quyết vụ án Tòa án không làm rõ các sự kiện, tình tiết quan trọng của vụ án. Bởi lẽ:

+ Vợ chồng cụ Phan Văn R không được triệu tập họp lệ tham gia tố tụng tại Tòa án như phiên họp, hoà giải dẫn đến cụ R không thực hiện được quyền đưa ra yêu cầu độc lập theo quy định của pháp luật.

+ Vợ chồng cụ R được nhận bản án sau khi xét xử sơ thẩm thông qua người không được ủy quyền.

+ Mặt khác, vợ chồng cụ R không được triệu tập họp lệ tham gia tố tụng tại Tòa án như phiên họp, hoà giải như trên nhưng ý kiến của cụ R vẫn được HĐXX sơ thẩm lấy ý kiến từ vụ án đã được cấp sơ thẩm đình chỉ (Hồ sơ vụ án thụ lý số 31/2024/TLST – TCDS ngày 22-5-2024 và được đình chỉ bằng Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 21/2025/QĐST-DS. Ngày 24-4-2025). Đây là hành vi cố tình làm sai lệch diễn biến, trình tự giải quyết cũng như sự tách bạch của tài liệu, chứng cứ có trong vụ án. Dẫn đến tước bỏ toàn bộ quyền của đương sự. Đây là vi phạm nghiêm trọng, làm ảnh hưởng trực tiếp đến kết quả giải quyết vụ án.

- Toà án cấp sơ thẩm chưa làm rõ nguồn gốc đất, đối tượng và chủ thể tranh chấp. Đó là: diện tích 300m² đang tranh chấp thuộc thửa 139 giữa vợ chồng cụ R với ông Đ đã được vợ chồng cụ R đưa ra tài liệu chứng minh bằng hồ sơ vụ án thụ lý số 31/2024/TLST – TCDS ngày 22-5-2024 là ông Phan Văn Đ do giả mạo giấy tờ, qua mặt cơ quan nhà nước để đứng tên GCNQSDĐ của phần diện tích đất mà thực tế là của vợ chồng cụ R.

+ Xuất phát từ việc không làm rõ nguồn gốc diện tích đất tranh chấp nên đã bỏ qua nhiều sự thật khách quan dẫn đến xác định quan hệ pháp luật chưa đúng. Do vậy cấp sơ thẩm xem GCNQSDĐ là chứng cứ hợp pháp để tuyên buộc bị đơn phải trả phần đất tranh chấp là không có căn cứ.

- Ngoài ra, Toà án cấp sơ thẩm bỏ qua chứng cứ quan trọng, làm sai lệch bản chất của vụ án. Hồ sơ vụ án đã có Kết luận giám định số 377/KL-KTHS ngày 25-9-2024 của V1 Bộ C xác định có dấu hiệu giả mạo nên dẫn đến có dấu hiệu hợp thức hóa từ hành vi trái pháp luật là có dấu hiệu bỏ lọt tội phạm.

- Từ phân tích trên, nên là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho vợ chồng cụ Phan Văn R đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Toà án cấp sơ thẩm xác minh, xét xử lại.

II. Luật sư Phạm Thị N – Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho vợ chồng ông Phan Văn Đ trình bày: Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện bởi lẽ ranh giới giữa hai nhà ông Đ với nhà vợ chồng ông K đã có từ trước, nhà ông bà ký làm ngõ đã lấn sang đất của vợ chồng ông. Vì vậy cấp sơ thẩm xét xử và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông là có căn cứ. Đối với phần diện tích đất là 41m² mà ông Đ để lại cho vợ chồng cụ Phan Văn R và cụ Hoàng Thị T và vợ chồng cụ R không phải thanh toán giá trị quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Đ là hoàn toàn tự nguyện của vợ chồng ông Phan Văn Đ.

Vụ án tranh chấp của cụ R với ông Đ đã được Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý ngày 22-5-2024 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” giữa vợ chồng cụ Phan Văn R với ông Phan Văn Đ. Quan điểm của vợ chồng cụ là yêu cầu ông Phan Văn Đ chấm dứt mọi hành vi lấn chiếm, sử dụng và trả lại cho vợ chồng cụ toàn quyền sử dụng thửa đất có diện tích 300m² có địa chỉ hiện nay là thôn B, xã X, tỉnh Ninh Bình. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án vợ chồng cụ R đã rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện nên Tòa án nhân dân huyện Xuân Trường đã ra Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 21/2025/QĐST-DS ngày 24-4-2025. Do vậy, đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của vợ chồng cụ Phan Văn R, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình trình bày quan điểm: Qua nghiên cứu hồ sơ vụ án, kiểm sát việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của cấp phúc thẩm và xem xét đơn kháng cáo của vợ chồng cụ Phan Văn R. Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình thấy rằng. Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các qui định của Bộ luật tố tụng dân sự; Các đương sự đã thực hiện đúng các qui định của Bộ 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, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 30/2025/DS-ST ngày 30-5-2025 của Tòa án nhân dân huyện Xuân Trường (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 10– Ninh Bình); Về án phí giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân huyện Xuân Trường (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 10– Ninh Bình) 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 quyền và nghĩa vụ của các đương sự trong vụ án.

- Tại Quyết định chấp nhận việc kháng cáo quá hạn số 04 ngày 26-8-2025. Đơn kháng cáo quá hạn của vợ chồng cụ Phan Văn R được Hội đồng xét kháng cáo quá hạn chấp nhận nên được HĐXX chấp nhận để xem xét giải quyết yêu cầu kháng cáo theo trình tự phúc thẩm.

- Việc uỷ quyền tham gia tố tụng tại phiên tòa của các đương sự trong vụ án là đúng theo quy định của pháp luật. Nguyên đơn; bị đơn và bà N1 vắng mặt và có đơn xét xử vắng mặt không làm ảnh hưởng đến quá trình giải quyết vụ án. Tại phiên tòa những người tham gia tố tụng có mặt đều đề nghị HĐXX vẫn tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung. Do vậy, HĐXX vẫn tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Trong đơn khởi kiện, ông Phan Văn Đ buộc nhà ông Phạm Văn K trả lại phần diện tích đất bị lấn chiếm. Vị trí 2 thửa đất là giáp nhau và đều được cấp GCNQSDĐ. Vì vậy Tòa án cấp sơ thẩm xác định đây là tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất giữa ông Phan Văn Đ với ông Phạm Văn K là phù hợp. Thửa đất có tranh chấp ở xã X, huyện X, tỉnh Nam Định cũ (nay là xã X, tỉnh Ninh Bình) nên Tòa án nhân dân huyện Xuân Trường (nay là Tòa án nhân dân khu vực 10 – Ninh Bình) căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 để giải quyết vụ án là phù hợp với quy định pháp luật.

[3] Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất của gia đình ông Phan Văn Đ và gia đình ông Phạm Văn K: Căn cứ tài liệu có trong hồ sơ vụ án, trên cơ sở từ kết quả thu thập tài liệu chứng cứ tại UBND xã X (nay là xã X) thì Thửa đất số 139, tờ bản đồ số 4 có tổng diện tích là 300m² (trong đó đất ở 145m², đất ao 155m²) của hộ ông Phan Văn Đ có nguồn gốc là do cụ Phan Văn R và cụ Hoàng Thị T là bố mẹ đẻ ông chia tách cho vợ chồng ông từ năm 1993 và ngày 20-11-1998 UBND huyện X cấp GCNQSDĐ. Thửa đất của vợ chồng ông Phạm Văn K đang sử dụng có nguồn gốc là của bố mẹ ông K để cho. Hộ ông K đã được cấp GCNQSDĐ. Việc cấp GCNQSDĐ cho hộ ông Phan Văn Đ và hộ ông Phạm Văn K là cấp đại trà.

[4] Về yêu cầu khởi kiện và xác định ranh giới của hai thửa đất của gia đình ông Phan Văn Đ và gia đình ông Phạm Văn K: Căn cứ lời trình bày của các đương sự, trên cơ sở từ kết quả thu thập tài liệu chứng cứ; căn cứ Bản đồ qua các thời kỳ; căn cứ kết quả đo đạc thực tế ngày 09-8-2024; kết quả đo đạc hiện trạng ngày 09-8-2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X so với bản đồ; So sánh kết quả đo đạc thực tế với việc cấp GCNQSDĐ của các hộ; cũng như đối chiếu bản đồ lập năm 1986 và bản đồ lập năm 1993. Xác định thửa đất số 139, tờ bản đồ số 4, diện tích 300m² (trong đó 145m² đất ở, 155m² đất ao nuôi cá) có địa chỉ hiện nay là thôn B, xã X tỉnh Ninh Bình đã được Ủy ban nhân dân huyện X cấp GCNQSDĐ ngày 20-11-1998 đứng tên hộ ông Phan Văn Đ đã bị vợ chồng ông Phạm Văn K và bà Phạm Thị Đ1 là chủ sử dụng thửa đất số 141, tờ bản đồ số 4 có vị trí liền kề với thửa đất của gia đình ông đã lấn chiếm phần diện tích đất và đổ bê tông làm ngõ đi là có căn cứ. Do vậy, Tòa án nhân dân huyện Xuân Trường nay là Tòa án nhân dân khu vực 10 - Ninh Bình đã quyết định là buộc vợ chồng ông Phạm Văn K và bà Phạm Thị Đ1 có trách nhiệm phải trả lại diện tích 24m² đất cho vợ chồng Phan Văn Đ bà Trần Thị N1 và phải tháo dỡ phần công trình xây dựng và dây thép B40 không thuộc quyền sử dụng đất của mình. Xác định ranh giới giữa thửa đất số 139, tờ bản đồ số 4 của vợ chồng ông Phan Văn Đ với thửa đất số 141, tờ bản đồ số 4 của vợ chồng ông Phạm Văn K đều ở thôn B, xã X, huyện X, tỉnh Nam Định từ điểm số 1 đến điểm số 5 là một đường thẳng dài 19,13 mét (từ đông sang tây) và theo chiều phương thẳng đứng từ lòng đất lên không trung. Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn

nhất trí với quyết định của bản án mà Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên và không có kháng cáo và kháng nghị gì. Do vậy Tòa án nhân dân huyện Xuân Trường nay là Tòa án nhân dân khu vực 10 - Ninh Bình xét xử giải quyết vụ án “Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất” giữa gia đình ông Đ với gia đình ông K là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

[5] Xét yêu cầu kháng cáo của cụ Phan Văn R và cụ Hoàng Thị T đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét hủy toàn bộ bản án sơ thẩm với lý do: Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập đầy đủ chứng cứ, bỏ qua nhiều sự thật khách quan, bỏ qua chứng cứ quan trọng, làm sai lệch bản chất của vụ án. Quá trình giải quyết vụ án cũng không làm rõ các sự kiện, tình tiết quan trọng của vụ án về nguồn gốc diện tích 300m² đất dẫn đến xác định quan hệ pháp luật chưa đúng. Do vậy cấp sơ thẩm xem GCNQSDĐ là chứng cứ hợp pháp để tuyên buộc bị đơn phải trả phần đất tranh chấp là không có căn cứ. Vợ chồng cụ R không được triệu tập hợp lệ tham gia tố tụng tại Tòa án như phiên họp, hoà giải dẫn đến cụ R không thực hiện được quyền đưa ra yêu cầu độc lập theo quy định của pháp luật và có hành vi cố tình làm sai lệch diễn biến, trình tự giải quyết vụ án. Dẫn đến quyền của đương sự bị xâm phạm và là vi phạm nghiêm trọng, ảnh hưởng trực tiếp đến kết quả giải quyết vụ án. Hồ sơ vụ án đã có Kết luận giám định số 377/KL-KTHS ngày 25-9-2024 của V1 Bộ C xác định có dấu hiệu giả mạo nên dẫn đến có dấu hiệu hợp thức hóa từ hành vi trái pháp luật là có dấu hiệu bỏ lọt tội phạm.

[5.1] HĐXX phúc thẩm xét thấy: Ngày 22-5-2024 Toà án nhân dân huyện Xuân Trường đã thụ lý để giải quyết vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn là vợ chồng cụ Phan Văn R, cụ Hoàng Thị T (*là bố mẹ đẻ của ông Đ*) và bị đơn là ông Phan Văn Đ. Cũng song song với vụ án này thì Toà án nhân dân huyện Xuân Trường cũng đã thụ lý và đang giải quyết vụ án “Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất” giữa ông Phan Văn Đ với vợ chồng ông Phạm Văn K. Quá trình giải quyết vụ án về tranh chấp quyền sử dụng đất của cụ R thì V1 Bộ C cũng đã có Kết luận giám định số 377/KL-KTHS ngày 25-9-2024.

- Đến ngày 23-4-2025 Toà án nhân dân huyện Xuân Trường cùng đưa hai vụ án tranh chấp trên ra để xét xử thì vợ chồng cụ R, cụ T đã có đơn xin rút toàn bộ yêu cầu kiện đối với ông Đ trong vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất. Tòa án cấp sơ thẩm xét việc rút đơn của cụ R và cụ T là hoàn toàn tự nguyện, không trái với quy định của pháp luật. Do vậy, tại Quyết định số 21/2025/QĐST-DS ngày 24-4-2025 Toà án nhân dân huyện Xuân Trường đã đình chỉ giải quyết vụ án dân sự vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất giữa vợ chồng cụ Phan Văn R, cụ Hoàng Thị T với ông Phan Văn Đ. Sau khi Toà án cấp sơ thẩm ra Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự thì cụ R và cụ T đều không có yêu cầu, đề nghị gì khác, kể cả các vấn đề liên quan đến Kết luận giám định số 377/KL-KTHS ngày 25-9-2024 của V1 Bộ C để Toà án cấp sơ thẩm làm căn cứ xem xét, giải quyết. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật. Tại thời điểm giải quyết vụ án tranh chấp ranh giới quyền sử dụng

đất thì GCNQSDĐ của thửa đất số 139, tờ bản đồ số 4 không còn tranh chấp với ông R nữa nên mang tên vợ chồng ông Phan Văn Đ. Do vậy Toà án cấp sơ thẩm xem xét giải quyết vụ án tranh chấp ranh giới giữa ông Đ với ông K là có căn cứ.

- Đối với kháng cáo của vợ chồng cụ R và cụ T cho rằng ông Phan Văn Đ có hành vi giả mạo giấy tờ, làm các thủ tục liên quan để được địa phương được cấp GCNQSDĐ được căn cứ trên Kết luận giám định số 377/KL-KTHS ngày 25-9-2024 của V1 Bộ C. Thực tế, Kết luận giám định số 377/KL-KTHS này được thể hiện có trong hồ sơ vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất là trước ngày cụ Phan Văn R, cụ Hoàng Thị T có đơn xin rút toàn bộ yêu cầu kiện của vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất đối với ông Đ. Vì vậy HĐXX sơ thẩm không có căn cứ để xem xét các yêu cầu khác của cụ Phan Văn R, cụ Hoàng Thị T để giải quyết trong cùng vụ án tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất giữa ông Đ với ông K là có căn cứ, phù hợp với pháp luật.

[4.2] Sau khi Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án về tranh chấp quyền sử dụng đất giữa vợ chồng cụ R với ông Đ có hiệu lực. Quá trình giải quyết vụ án tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất, ông Đ đã đề nghị Toà án cấp sơ thẩm đưa vợ chồng cụ R và cụ T vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án này. Bởi lẽ ngày 23-4-2025 là ngày Toà án nhân dân huyện Xuân Trường cùng đưa hai vụ án trên ra xét xử mà vợ chồng cụ R, cụ T đã có đơn xin rút toàn bộ yêu cầu kiện đối với ông Đ trong vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất. Nên khi xem xét yêu cầu, Toà án cấp sơ thẩm xét thấy tại đơn khởi kiện đối với vợ chồng ông K thì ông Đ cũng đã đề nghị Toà án xác định ranh giới giữa đất của ông Đ với đất cụ R. Do yêu cầu của ông Đ là phù hợp và cũng là căn cứ để xác định phần diện tích đất của ông Đ nên Toà án nhân dân huyện Xuân Trường chấp nhận yêu cầu của ông Đ để đưa cụ R và cụ T vào tham gia tố tụng là phù hợp, đúng quy định của pháp luật.

- Mặt khác, khi Toà án cấp sơ thẩm đưa vợ chồng cụ R và cụ T vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Nhưng trong quá trình giải quyết vụ án, Toà án cấp sơ thẩm không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của vợ chồng cụ R về ranh giới. Khi tiến hành đo đạc diện tích thực tế thửa đất số 138, tờ bản đồ số 4 của vợ chồng cụ R và cụ T là chủ sử dụng thì ông Đ xác định vợ chồng cụ R có lấn sang phần đất của nhà ông Đ với diện tích là 41m². Do trên phần diện tích đất này có một số công trình mà vợ chồng cụ R và vợ chồng ông H1 đã xây dựng. Do vậy vợ chồng ông Đ thống nhất để lại phần diện tích 41m² đất cho vợ chồng cụ Phan Văn R và vợ chồng cụ R không phải thanh toán giá trị chênh lệch của phần diện tích này cho ông Đ mà chỉ đề nghị Toà án làm căn cứ xác định vị trí ranh giới của hai thửa đất. Toà án cấp sơ thẩm xét sự tự nguyện của vợ chồng ông Phan Văn Đ không vi phạm pháp luật, không ảnh hưởng đến quyền lợi của vợ chồng cụ Phan Văn R nên Toà

án cấp sơ thẩm đã công nhận sự tự nguyện của vợ chồng ông Phan Văn Đ là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật. Sau khi xét xử sơ thẩm, vợ chồng cụ R cũng không có ý kiến gì đối với quyết định này của Tòa án cấp sơ thẩm.

[4.3] Đối với yêu cầu kháng cáo của vợ chồng cụ R cho rằng hồ sơ vụ án đã có Kết luận giám định số 377/KL-KTHS ngày 25-9-2024 của V1 Bộ C xác định có dấu hiệu giả mạo nên dẫn đến có dấu hiệu hợp thức hóa từ hành vi trái pháp luật và có dấu hiệu bỏ lọt tội phạm. HĐXX phúc thẩm xét thấy nếu căn cứ trên có dấu hiệu của hành vi phạm tội như quan điểm của vợ chồng cụ R thì vợ chồng cụ R có thể làm đơn đề nghị cơ quan Công an xem xét, giải quyết theo pháp luật.

[4.4] Về yêu cầu của cụ R đối với vụ án Tranh chấp quyền sử dụng đất giữa vợ chồng cụ Phan Văn R với vợ chồng ông Phan Văn Đ tại thửa đất số 139, tờ bản đồ số 4 đã được Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết. Tuy nhiên, ngày 23-4-2025 là ngày Tòa án nhân dân huyện Xuân Trường cùng đưa hai vụ án trên ra xét xử thì vợ chồng cụ R, cụ T đã có đơn xin rút toàn bộ yêu cầu kiện đối với ông Đ trong vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất. Xét đây là vụ án độc lập nên nếu có tranh chấp xảy ra thì các bên có quyền khởi kiện, đề nghị cơ quan pháp luật giải quyết bằng vụ án khác theo quy định của pháp luật.

[5] Về yêu cầu của nguyên đơn đề nghị trong đơn xét xử vắng mặt thì quá trình giải quyết vụ án, bản án sơ thẩm có xác định ranh giới của thửa đất giữa gia đình ông Đ với vợ chồng cụ R nên được nhận định là chấp nhận yêu cầu ông Đ và buộc vợ chồng cụ R phải tháo dỡ những phần xây dựng cũng dây thép gai B40 đã rào trên đất của vợ chồng ông Đ. Mặc dù HĐXX cấp sơ thẩm có xem xét và xét thấy yêu cầu của ông Đ là phù hợp nên đã nhận định trong bản án và chấp nhận yêu cầu này. Tuy nhiên HĐXX sơ thẩm chưa ghi trong phần Quyết định của bản án là thiếu sót. Ngoài ra, sau khi bản án có hiệu lực pháp luật thì các đương sự có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để cấp đổi GCNQSDĐ đối với phần diện tích đất cho phù hợp với quyết định của bản án là thỏa đáng nhưng HĐXX sơ thẩm chưa ghi trong phần Quyết định của bản án là thiếu sót. Do vậy, HĐXX phúc thẩm bổ sung yêu cầu này vào phần quyết định của bản án phúc thẩm là phù hợp với quy định của pháp luật.

[6] Về chi phí tố tụng: Đối với chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản trong vụ án đã được ông Phan Văn Đ tạm ứng và thanh toán toàn bộ, do yêu cầu khởi kiện của ông Đ được Tòa án chấp nhận nên theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự thì bị đơn phải chịu toàn bộ các chi phí tố tụng này. Tuy nhiên quá trình hòa giải, ông Phan Văn Đ tự nguyện nộp toàn bộ chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản trong vụ án và không yêu cầu bị đơn phải thanh toán trả lại cho ông Đ số tiền này. HĐXX xét sự tự nguyện của vợ chồng ông Phan Văn Đ không vi phạm pháp luật và không ảnh

hưởng đến quyền lợi của các đương sự khác nên HĐXX công nhận sự tự nguyện của vợ chồng ông Phan Văn Đ. Tuy nhiên, HĐXX tại cấp sơ thẩm không tuyên đối với yêu cầu này là chưa phù hợp.

[7] Từ những phân tích đánh giá nêu trên, xét thấy yêu cầu kháng cáo của vợ chồng cụ Phan Văn R và cụ Hoàng Thị T là không có căn cứ nên Hội đồng xét xử cần giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 30/2026/DS-ST ngày 30-5-2025 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Xuân Trường, tỉnh Nam Định, nay là Tòa án nhân dân khu vực 10 – Ninh Bình.

[8] Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên vợ chồng cụ Phan Văn R phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên cụ Phan Văn R và cụ Hoàng Thị T là người cao tuổi nên Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội đã miễn án phí dân sự cho cụ Phan Văn R và cụ Hoàng Thị T là đúng quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2025/DS-ST ngày 30-5-2025 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Xuân Trường, tỉnh Nam Định, (nay là Tòa án nhân dân khu vực 10 – Ninh Bình).

1. Căn cứ vào Điều 175 của Bộ luật Dân sự; Điều 23, Điều 26, Điều 134 và Điều 137 của Luật Đất đai năm 2024; Điều 147 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1.1. Xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn Đ với ông Phạm Văn K và bà Phạm Thị Đậu .

- Buộc vợ chồng ông Phạm Văn K và bà Phạm Thị Đ1 có trách nhiệm phải trả lại diện tích 24m² đất cho vợ chồng Phan Văn Đ, bà Trần Thị N1.

- Buộc vợ chồng ông Phạm Văn K và bà Phạm Thị Đ1 phải tháo dỡ phần công trình xây dựng và dây thép B40 không thuộc quyền sử dụng đất của mình.

- Xác định ranh giới giữa thửa đất số 139, tờ bản đồ số 4 của vợ chồng ông Phan Văn Đ với thửa đất số 141, tờ bản đồ số 4 của vợ chồng ông Phạm Văn K đều ở thôn B, xã X, huyện X, tỉnh Nam Định (Địa chỉ hiện nay là thôn B, xã X, tỉnh Ninh Bình) từ điểm số 1 đến điểm số 5 là một đường thẳng dài 19,13m (từ đông sang tây) và theo chiều phương thẳng đứng từ mặt đất lên không trung.

1.2. Công nhận sự tự nguyện của vợ chồng ông Phan Văn Đ để lại cho vợ chồng cụ Phan Văn R và cụ Hoàng Thị T diện tích đất là 41m², vợ chồng ông R không phải thanh toán giá trị quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Đ.

- Xác định ranh giới thửa đất số 139, tờ bản đồ số 4 của vợ chồng ông Phan Văn Đ với ranh giới thửa đất số 138, tờ bản đồ số 4 của vợ chồng cụ Phan Văn R đều ở Thôn B, xã X, huyện X, tỉnh Nam Định (Địa chỉ hiện nay là thôn B, xã X, tỉnh Ninh Bình) từ điểm số 3 đến điểm số 4 là một đường thẳng có chiều dài là 20,32m (từ đông sang tây) và theo chiều phương thẳng đứng từ mặt đất lên không trung.

- Buộc vợ chồng ông R phải tự tháo dỡ những phần xây dựng cũng dây thép gai B40 đã rào trên đất của vợ chồng ông Phan Văn Đ.

(Về diện tích, các cạnh ranh giới, mốc giới thửa đất có sơ đồ kèm theo).

Các đương sự có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để cấp đổi GCNQSDĐ đối với phần diện tích đất cho phù hợp với quyết định của bản án.

2. Về chi phí tố tụng: Công nhận sự tự nguyện của vợ chồng ông Phan Văn Đ tự nguyện nộp toàn bộ các chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản trong vụ án tại cấp sơ thẩm, ông Phan Văn Đ đã nộp đủ.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho vợ chồng cụ Phan Văn R và cụ Hoàng Thị T.

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

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 thỏa 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Ninh Bình;
- TAND KV 10;
- Phòng THADS KV 10;

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

(đã ký)

- Hồ sơ vụ án;
- Lưu VT.

Nguyễn Đức Cảnh