

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NINH BÌNH

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

Bản án số: /2026/DS – PT

Ngày: 23 - 4 - 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: Bà Mai Thị Minh Hồng

Các Thẩm phán:

Ông Trần Công Đoàn

Ông Nguyễn Đức Hiệp

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thùy Chinh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hải Yến - Kiểm sát viên.

Ngày 23 - 4 - 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 57/2025/TLPT – DS ngày 01 tháng 10 năm 2025, về tranh chấp: “Ranh giới quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2025/DS – ST ngày 29 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5 – Ninh Bình bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 22/2026/QĐXXPT-DS ngày 19 tháng 01 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1956. Có mặt

- Bị đơn: Ông Lê Văn C, sinh năm 1966. Có mặt;
Bà Lại Thị H, sinh năm 1967. Có mặt;

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lê Thị D, sinh năm 1956. Có mặt;

2. Anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1973. Có mặt;

Các đương sự đều trú tại: Thôn N, xã L, huyện T, tỉnh Hà Nam (nay là thôn

N, xã T, tỉnh Ninh Bình).

- **Người kháng cáo:** Ông Lê Văn C (là bị đơn).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện đề ngày 26/01/2024; Bản tự khai và quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn - ông Nguyễn Văn P trình bày: Năm 2005, ông và bà Lê Thị D (vợ) được cấp đất giãn dân, thửa đất số 128, tờ bản đồ số PL10, diện tích sử dụng 180m², địa chỉ tại: Thôn N, xã L, huyện T, tỉnh Hà Nam (nay là thôn N, xã T, tỉnh Ninh Bình); có nguồn gốc: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất như Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất; mục đích sử dụng đất: đất ở; thời hạn sử dụng đất: lâu dài. Thửa đất này đã được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 648657 ngày 21/6/2005 cho ông và bà Lê Thị D. Tứ cận thửa đất như sau: cạnh phía Đông giáp với đất lưu không đường ĐT495; cạnh phía Tây giáp ao Tư Liệu do UBND quản lý; cạnh phía Nam giáp với đất của ông T1; cạnh phía Bắc giáp với thửa số 127 của ông C, bà H. Từ khi được cấp đất cho đến nay, ông và bà không xây dựng và không trồng cây gì trên thửa đất này. Năm 2020, ông và bà dự kiến xây nhà nên đã thuê cơ quan chuyên môn khảo sát, đo đạc 06 thửa đất cùng dãy với thửa đất của ông và phát hiện thửa đất của ông bà bị thiếu 13m². Nguyên nhân diện tích đất nhà ông bị thiếu là do cạnh phía Bắc đất nhà ông giáp với đất của ông C và bà H; nên ông C, bà H đã sử dụng chồng lấn sang đất của ông bà 13m². Trên diện tích đất có tranh chấp, ông C và bà H đã xây 01 bức tường rào bằng gạch xi, không trát dài khoảng 22m. Còn cạnh phía Bắc thửa số 127 của ông C, bà H bị ông T sử dụng chồng lấn sang 15m². Sau khi phát hiện ông C, bà H sử dụng chồng lấn sang đất nhà ông, ông đã nhiều lần trao đổi với vợ chồng ông C về việc trên; ông C cũng đã thừa nhận việc sử dụng lấn sang đất nhà ông, nhưng khi ông yêu cầu vợ chồng ông C tháo dỡ bức tường và trả lại đất cho nhà ông thì ông C, bà H không thực hiện. Ông đã làm đơn đề nghị UBND xã L giải quyết; UBND xã L đã tiến hành hòa giải. Tại buổi hòa giải, cả 03 gia đình đã thừa nhận sử dụng chồng lấn lên đất của nhau và thỏa thuận ông T trả lại cho ông C, bà H 15m² đất; ông C, bà H trả lại gia đình ông 13m² đất. Sau đó, cả 03 gia đình cùng UBND xã L đến khu vực các thửa đất để cắm lại mốc giới đất của các gia đình. Khi xác định lại mốc giới đất xong, ông có yêu cầu vợ chồng ông C tháo dỡ bức tường để trả lại đất cho gia đình ông, nhưng vợ chồng ông C không tháo dỡ và cũng không cho ông tháo dỡ bức tường. Ngày 19/4/2024, Tòa án nhân dân huyện Thanh Liêm đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối với các thửa đất đang có tranh chấp về mốc giới. Tại bản Đo đạc hiện trạng thửa đất số 10/ĐĐ năm 2024 tỷ lệ 1/5000 ngày 7/6/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T xác định ông C, bà H đã sử dụng chồng lấn sang thửa đất của vợ chồng ông ở cạnh phía Bắc là 20m² và gia đình ông T đã sử dụng chồng lấn sang thửa đất của vợ chồng ông C là 11m².

Nay ông yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông C, bà H tháo dỡ các công trình xây dựng trên đất để trả lại cho vợ chồng ông 20m² đất. Về chi phí tố tụng (chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản) ông không yêu cầu Tòa án giải quyết.

** Bị đơn - ông Lê Văn C và bà Lại Thị H cùng có quan điểm trình bày:* Năm 1997 vợ chồng ông Lê Văn C, bà Lại Thị H được UBND xã L giao đất để làm nhà ở theo Quyết định số 272/QĐ-UB ngày 24/10/1997 của UBND huyện T, tại thửa số 312, tờ bản đồ số 03 xã L (theo bản đồ lập năm 1986), diện tích 180m². Đến năm 2005, thửa đất này được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 648652 ngày 21/11/2005 cho ông Lê Văn C và bà Nguyễn Thị H1. Theo đó, vợ chồng ông được quyền sử dụng thửa đất số 127, tờ bản đồ số PL10, diện tích sử dụng 180m², địa chỉ tại: Thôn N, xã L, huyện T, tỉnh Hà Nam (nay là thôn N, xã T, tỉnh Ninh Bình); có nguồn gốc: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất như Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất; mục đích sử dụng đất: đất ở; thời hạn sử dụng đất: đất ở lâu dài. Tuy nhiên, do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này ghi sai năm sinh của ông Lê Văn C và sai họ của bà Lại Thị H nên UBND huyện T đã cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 677999 ngày 30/12/2012 cho ông Lê Văn C, sinh năm 1966 và bà Lại Thị H, sinh năm 1967; các nội dung liên quan đến thửa đất trên vẫn giữ nguyên như Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp trước đó. Tới thửa đất số 127 tiếp giáp như sau: Cạnh phía Đông giáp đường ĐT495, dài 10m; cạnh phía Tây giáp ao Tư Liệu, dài 10m; cạnh phía Nam tiếp giáp với ao Tư Liệu, dài 18m (nay là thửa đất số 128 của bà D, ông P); cạnh phía Bắc giáp với thửa đất số 126 của ông Nguyễn Văn T dài 18m. Kể từ khi giao đất (năm 1997) cho đến nay, ông bà quản lý và sử dụng ổn định, không lấn chiếm đất, không tranh chấp với các hộ liền kề và không làm ảnh hưởng đến các công trình phúc lợi khác. Để xác định mốc giới cạnh phía Nam thửa đất của gia đình ông bà, năm 1998 ông bà đã xây 01 tường rào bằng gạch xi không trát để xác định mốc giới đất với hộ liền kề (nay là đất của bà D, ông P). Từ ngày 18/11/2020 đến ngày 01/02/2021, UBND xã L đã nhiều lần mời ông bà đến tham gia hội nghị giải quyết đơn thư của bà Lê Thị D về việc ông bà sử dụng chồng lấn sang đất của bà D, ông P. Quá trình giải quyết, UBND xã L yêu cầu ông bà phải dịch chuyển cạnh phía Nam và phía Bắc để trả lại hiện trạng đất theo mốc giới đất được cấp, nhưng UBND xã L đã không thẩm tra xác minh tìm hiểu nguồn gốc, thời gian giao đất và hiện trạng thửa đất của các hộ được cấp. Khi dịch chuyển mốc giới sẽ làm thay đổi hiện trạng thửa đất, nên ông bà yêu cầu UBND xã phải in lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông bà và xây trả lại ông bà bức tường rào; đồng thời, khi giải quyết tại thực địa phải có mặt ông bà. UBND xã L đã tiến hành cắm lại mốc giới các thửa đất và có mời ông bà đến tham gia, nhưng ông bà có ý kiến là khi dịch chuyển thì cạnh phía Nam và cạnh phía Bắc phải hết thửa đất ông bà đang

sử dụng (trong đó có cả đất UB), nhưng UBND xã L không đồng ý nên ông bà không đồng ý dịch chuyển mốc giới thửa đất như các bên thỏa thuận ở trên. Đến ngày 10/3/2021, ông Nguyễn Văn P tự ý đập phá bức tường rào của ông bà và đến ngày 14/3/2021 anh Nguyễn Văn K (con trai của ông P, bà D) tiếp tục đập phá bức tường rào trên. Các lần đập phá, ông bà đã báo chính quyền địa phương lập biên bản và ngăn chặn việc đập phá bức tường. Do các bên không thống nhất được việc giải quyết diện tích đất có tranh chấp nên ngày 11/01/2023, UBND xã L tổ chức hòa giải. Tại buổi hòa giải có đầy đủ các hộ được cấp đất liền kề cùng đọt với thửa đất của bà D (bà Q là vợ ông Đ và bà L là vợ ông T1) đều có ý kiến: tại thời điểm cấp đất thì đất của 02 hộ và đất của bà D đều có diện tích và các cạnh của thửa đất bằng nhau. UBND xã L đã kết luận giữ nguyên hiện trạng thửa đất của các hộ đang sử dụng. Nay, ông bà xác định kể từ khi giao đất (năm 1997) cho đến nay, ông bà quản lý và sử dụng ổn định thửa đất được cấp, không lấn chiếm đất, không tranh chấp với các hộ liền kề và không làm ảnh hưởng đến các công trình phúc lợi khác. Vì vậy, việc ông P khởi kiện yêu cầu ông bà phải tháo dỡ các công trình xây dựng và trả lại cho ông P, bà D 20m² đất, ông bà không đồng ý. Ngoài ra, kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ theo đo đạc hiện trạng thửa đất thì Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện T không đo đạc hết hiện trạng diện tích đất ông P, bà D đang sử dụng. Đất của ông bà được giao năm 1997, nên phần lưu không đường ĐT495 là 6,5m; còn đất của bà D, ông P được giao năm 2000, nên phần lưu không đường ĐT495 là 10m, nhưng Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện T lại đo đạc để đất lưu không của 02 hộ như nhau là không đúng. Do ông bà quản lý và sử dụng ổn định thửa đất được cấp, không lấn chiếm đất, không tranh chấp với các hộ liền kề nên ông bà không yêu cầu Tòa án giải quyết việc tranh chấp đất giữa thửa đất số 127 của ông bà và thửa đất số 126 của ông Nguyễn Văn T.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Lê Thị D trình bày:* Bà hoàn toàn nhất trí với nội dung trình bày của ông Nguyễn Văn Phan. Ông C, bà H đã sử dụng chồng lấn sang thửa đất của gia đình bà ở cạnh phía Bắc là 20m²; bà yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông C, bà H tháo dỡ các công trình xây dựng trên đất để trả lại hiện trạng đất cho gia đình bà. Các vấn đề khác có liên quan bà đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Nguyễn Văn T trình bày:* Năm 1997 gia đình ông được cấp thửa đất số 126, tờ bản đồ số PL10, diện tích sử dụng 180m², tại Thôn N, xã L, huyện T, tỉnh Hà Nam (nay là thôn N, xã T, tỉnh Ninh Bình); nguồn gốc: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất như Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất; mục đích sử dụng đất: đất ở; thời hạn sử dụng đất: đất ở lâu dài; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 648655 do UBND huyện T cấp ngày 21/6/2005 cho ông và Nguyễn Thị P1 (là vợ ông, chết năm 2021). Tờ bản đồ thửa đất số 126 như sau: Cạnh phía Đông giáp với đất lưu không đường

ĐT495; cạnh phía Tây giáp đất của ông N; cạnh phía Nam giáp với thửa đất số 127 của ông C, bà H; cạnh phía Bắc giáp thửa đất của bà H2. Trên diện tích đất được cấp, ông đã xây dựng 01 nhà mái bằng diện tích 60m². Kể từ khi được cấp đất cho đến nay, gia đình ông đã sử dụng ổn định diện tích đất được cấp, không có tranh chấp với ai. Đến đầu năm 2023, UBND xã L mời ông lên tham gia hòa giải việc tranh chấp đất của ông P, bà D với các hộ liền kề. Sau khi hòa giải, UBND xã L đã xuống thực địa đo đạc và có quan điểm giữ nguyên hiện trạng đất của các gia đình đang sử dụng và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ theo hiện trạng sử dụng. Nay, ông có quan điểm như sau: Thửa đất gia đình ông được cấp năm 1997, quá trình sử dụng đất không có tranh chấp với các hộ liền kề; việc gia đình ông P và gia đình ông C tranh chấp đất với nhau không liên quan gì đến ông nên ông không có ý kiến gì. Ngoài ra, gia đình ông và gia đình ông C, bà H đã sử dụng đất ổn định từ năm 1997 cho đến nay, không có tranh chấp gì nên ông không đồng ý với kết quả Đo đạc hiện trạng thửa đất của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T và không yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp đất giữa thửa đất số 126 của ông và thửa đất số 127 của ông C, bà H. Các vấn đề khác liên quan đến vụ án, ông yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

* Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2025/DS – ST ngày 29 tháng 7 năm 2025 của TAND khu vực 5 – Ninh Bình đã quyết định:

Căn cứ vào các điều 26, 31 và 236 của Luật Đất đai năm 2024; các điều 158, 163, 164, 166, 174, 175, 176, 579 và 580 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các điều 147, 157, 165, 266 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Phan .

2. Buộc ông Lê Văn C và bà Lại Thị H phải tháo dỡ bức tường xây bằng gạch xi để trả lại 20m² đất ONT thuộc thửa số 128, tờ bản đồ số PL10, địa chỉ: thôn N, xã L, huyện T, tỉnh Hà Nam (nay là thôn N, xã T, tỉnh Ninh Bình) cho ông Nguyễn Văn P và bà Lê Thị D, theo đúng mốc giới, tọa độ tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 648657 do UBND huyện T cấp ngày 21/6/2005 cho bà Lê Thị D và ông Nguyễn Văn P (có Sơ đồ kèm theo và là một phần không thể tách rời của bản án này).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và thông báo quyền kháng cáo cho các đương sự.

* Ngày 11 tháng 8 năm 2025, ông Lê Văn C có kháng cáo với nội dung: Kháng cáo một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2025/DS – ST ngày 29 tháng 7 năm 2025 của TAND khu vực 5 – Ninh Bình. Vì: Quyết định của Tòa án nhân dân khu vực 5, tỉnh Ninh Bình là thiếu khách quan, chưa toàn diện. Quá trình giải quyết vụ án đã bỏ qua các chứng cứ, lời khai của người có liên quan và yêu cầu của bị đơn. Đề

ngiht xác định lại nguồn gốc, quá trình được cấp và sử dụng đất. Yêu cầu ông P, bà D bồi thường cho ông công cải tạo, đổ đất vượt lập 20m² từ hồ nước sâu thành mặt bằng đất như hiện trạng và giá trị các tài sản trên đất.

** Tại phiên toà:*

- Ông Lê Văn C giữ nguyên nội dung kháng cáo; đề nghị Tòa án buộc ông P, bà D bồi thường cho gia đình ông công cải tạo, đổ đất vượt lập 20m² từ hồ nước sâu thành mặt bằng đất như hiện trạng và giá trị các tài sản trên đất để ông, bà trả cho ông Nguyễn Văn T vì ông T cũng lấn sang đất nhà ông, bà 11m².

- Đại diện VKS trình bày quan điểm: 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 trong quá trình giải quyết vụ án. Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật. Các đương sự đã cơ bản thực hiện đúng, đầy đủ các qui định của Bộ luật tố tụng dân sự. Kháng cáo của bị đơn trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên hợp pháp, được xem xét, giải quyết. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa phúc thẩm.

Về nội dung: Thửa đất số 128, tờ bản đồ số PL10, diện tích sử dụng 180m², địa chỉ tại thôn N, xã L, huyện T, tỉnh Hà Nam (nay là thôn N, xã T, tỉnh Ninh Bình) được cấp GCNQSDĐ số AC 64857 do ngày 21/6/2005 mang tên bà Lê Thị D và ông Nguyễn Văn Phan. Thửa đất số 127, tờ bản đồ số PL10, diện tích sử dụng 180m² đã được cấp GCNQSDĐ số BM 677999 ngày 30/12/2012 mang tên ông Lê Văn C và bà Lại Thị H.

Căn cứ Văn bản số 79/UBND-NN&MT ngày 19/6/2025 của UBND huyện T xác định tại thời điểm cấp GCNQSDĐ cho các hộ tại khu vực ao T, xã L thì GCNQSDĐ được cấp theo đúng thẩm quyền, UBND huyện T ban hành Quyết định và cấp giấy chứng nhận. Căn cứ kết quả đo đạc hiện trạng của Văn phòng đăng ký đất đai thì hộ ông C bà H đang sử dụng 189m², trong đó lấn sang hộ ông Phan B Dăm 20m² đất và bị hộ ông T lấn sang 11m² đất. Như vậy, nếu hộ ông C bà H trả lại cho hộ ông Phan bà Dăm 20m² đất và hộ ông T trả lại cho hộ ông C bà H 11m² đất thì hộ ông C bà H đủ diện tích đất theo GCNQSDĐ là 180m².

Đối với yêu cầu của ông C buộc ông P và bà D phải bồi thường công sức cải tạo, đổ đất vượt lập diện tích 20m² đất từ hồ nước sâu thành mặt bằng đất như hiện trạng và giá trị các tài sản trên đất do Nhà nước cấp giấy chứng nhận chồng lấn không đúng với hiện trạng đất. Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm ông C không yêu cầu Toà án giải quyết công sức vượt lập, tại giai đoạn phúc thẩm ông không cung cấp được căn cứ chứng minh công sức vượt lập, bà H xác định ranh giới giữa 2 nhà là rãnh, sau đó các nhà san lấp nên không chấp nhận yêu cầu của bị đơn bồi thường công sức vượt lập là có căn cứ. Đối với giá trị tài sản trên đất là bức tường rào theo kết quả định giá 2.148.700 đồng do ông C xây dựng, khi xây

ông P biết không có ý kiến gì nên chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông C buộc ông P bồi thường tài sản trên đất là có căn cứ

Đề nghị: Căn cứ khoản 2 Điều 308 BLTTDS: Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Lê Văn C; sửa bản án sơ thẩm số 05/2025/DS-ST ngày 29/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5 -Ninh Bình; buộc ông P bồi thường cho ông C bức tường rào trị giá 2.148.700 đồng

Án phí phúc thẩm: Ông Lê Văn C không phải nộp .

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên toà, căn cứ kết quả tranh luận tại phiên toà, HĐXX nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bà ông Lê Văn C làm trong thời hạn luật định, được Hội đồng xét xử xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của ông Lê Văn C, Hội đồng xét xử nhận thấy:

2.1. Năm 2005 ông Nguyễn Văn P và bà Lê Thị D được cấp đất giãn dân tại thửa đất số 128, tờ bản đồ số PL10, có diện tích là 180m² (đất ONT), địa chỉ: Thôn N, xã L, huyện T, tỉnh Hà Nam (nay là Thôn N, xã T, tỉnh Ninh Bình) và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 648657 do UBND huyện T cấp ngày 21/6/2005. Quá trình sử dụng đất, ông P và bà D chưa xây dựng công trình, vật kiến trúc gì trên thửa đất.

Năm 1997 ông Lê Văn C, bà Lại Thị H được UBND xã L giao đất để làm nhà ở theo Quyết định số 272/QĐ-UB ngày 24/10/1997 của UBND huyện T; tại thửa số 312, tờ bản đồ số 03 xã L (theo bản đồ lập năm 1986), diện tích 180m². Đến nay, ông Lê Văn C và bà Nguyễn Thị H1 hiện sử dụng thửa đất số 127, tờ bản đồ số PL10, diện tích sử dụng 180m² (đất ONT), địa chỉ: Thôn N, xã L, huyện T, tỉnh Hà Nam (nay là thôn N, xã T, tỉnh Ninh Bình) và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 677999 do UBND huyện T cấp ngày 30/12/2012. Quá trình sử dụng đất, ông C và bà H1 đã xây dựng 01 bức tường rào bằng gạch xi ở cạnh phía Nam, giáp với cạnh phía Bắc thửa đất của ông P, bà D.

2.2. Tại phiên tòa, ông P, bà D thừa nhận ông C, bà H1 đến nhận đất và đã xây dựng bức tường bao ngăn cách với đất của ông, bà cách đây hơn 10 năm. Khi xây tường tự hai bên ước lượng chứ không có cơ quan có thẩm quyền đến đo đạc, phân định ranh giới. Thực tế từ đó đến nay ông C, bà H1 không có san lấp hay vượt lập gì. Đến nay, ông Phan C1 khởi kiện yêu cầu ông C, bà H1 trả lại cho vợ chồng ông 20m² đất do ông C, bà H1 xây bức tường bao lấn sang và không có tranh chấp với các hộ liền kề khác và không có đề nghị gì khác.

Ông Lê Văn C và bà Nguyễn Thị H1 đề nghị tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Văn P và bà Lê Thị D trả cho ông, bà tiền công cải tạo, đổ đất vượt lập 20m² từ hồ nước sâu thành mặt bằng đất như hiện trạng và giá trị các tài sản trên đất để ông, bà

lấy tiền trả cho ông T. Theo như đo đạc thì hộ ông T lấn sang nhà ông, bà là 11m² đất nhưng ông bà không đề nghị Tòa án giải quyết.

2.3. Theo ông Nguyễn Văn T, năm 1997 gia đình ông được cấp thửa đất số 126, tờ bản đồ số PL10, diện tích sử dụng 180m², tại Thôn N, xã L, huyện T, tỉnh Hà Nam (nay là thôn N, xã T, tỉnh Ninh Bình) và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 21/6/2005. Thửa đất có cạnh phía Nam giáp với thửa đất số 127 của ông C, bà H1. Kể từ khi được cấp đất cho đến nay, gia đình ông đã sử dụng ổn định, không có tranh chấp với ai. Việc gia đình ông P và gia đình ông C tranh chấp đất với nhau không liên quan đến ông nên ông không có ý kiến gì. Gia đình ông và gia đình ông C, bà H1 đã sử dụng đất ổn định từ năm 1997 cho đến nay, không có tranh chấp gì nên ông không yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp đất giữa thửa đất số 126 của ông và thửa đất số 127 của ông C, bà H1. Các vấn đề khác liên quan đến vụ án, ông yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

2.4. Kết quả đo đạc hiện trạng thể hiện: Hộ ông C, bà H1 đang sử dụng 189m² đất ONT; thửa đất số 126 hiện do hộ ông Nguyễn Văn T sử dụng đã lấn sang thửa đất số 127 của ông C, bà H1 là 11m². Như vậy, thửa đất số 127 lấn sang thửa đất số 128 của hộ ông P, bà D là 20m² đất; trên diện tích đất tranh chấp, ông C, bà H1 đã xây 01 bức tường rào bằng gạch xi, không trát, được chia làm 02 đoạn (đoạn 1 dài 14,7m, cao 1,52m, rộng 0,15m; đoạn 2 dài 10,7m, cao 0,76m, rộng 0,15m).

2.5. Theo cung cấp của UBND huyện T: “Tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận cho các hộ tại khu vực Ao T, xã L: Giấy chứng nhận được cấp theo đúng thẩm quyền, theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận loại 1 (trên cơ sở Quyết định giao đất làm nhà ở) được Hội đồng đăng ký đất đai xã L xét duyệt trình Hội đồng đăng ký đất đai huyện T phê duyệt, UBND huyện T ban hành Quyết định và cấp giấy chứng nhận”.

2.6. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu buộc bị đơn trả lại 20m² đất lấn sang. Bị đơn, các đương sự khác không có yêu cầu phản tố hay yêu cầu độc lập. Theo Biên bản về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 20-5-2025 thể hiện ông C, bà H1 có quan điểm: Không có yêu cầu phản tố. Không nộp thêm tài liệu bổ sung gì.

Tại cấp phúc thẩm, đương sự có kháng cáo nhưng cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào mới khác; không có tài liệu, chứng cứ chứng minh công sức cải tạo, san lấp, vượt lập.

2.7. Cấp sơ thẩm đã xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn P là có căn cứ pháp lý, đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, xem xét đo đạc hiện trạng, định giá tài sản và các đương sự cũng thừa nhận hiện trên đất tranh chấp ông C, bà H1 đã xây 01 bức tường rào bằng gạch xi, không trát, được chia làm 02 đoạn

(đoạn 1 dài 14,7m, cao 1,52m, rộng 0,15m; đoạn 2 dài 10,7m, cao 0,76m, rộng 0,15m) có trị giá là 2.148.700 đồng. Xét thấy, cấp sơ thẩm đã không buộc ông Nguyễn Văn P phải có trách nhiệm thanh toán cho ông Lê Văn C và bà Lại Thị H trị giá bức tường rào bằng gạch xi, không trát mà buộc ông C, bà H tháo dỡ bức tường để trả lại đất cho ông P, bà D là chưa đảm bảo quyền lợi của đương sự. Do vậy, cần sửa án sơ thẩm; buộc ông C, bà H phải có trách nhiệm tháo dỡ bức tường rào bằng gạch xi, không trát, được chia làm 02 đoạn để trả lại cho ông Nguyễn Văn P, bà Lê Thị D phần đất có diện tích 20m² theo như mốc giới, tọa độ tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 648657 do UBND huyện T cấp ngày 21/6/2005 cho bà Lê Thị D và ông Nguyễn Văn Phan .

[3] Về án phí: Do sửa án sơ thẩm nên đương sự có kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[4] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã phát sinh hiệu lực pháp luật.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ: khoản 2 Điều 308; Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự. Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Lê Văn C; sửa bản án dân sự sơ thẩm số 05/2025/DS-ST ngày 29-7-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5 – Ninh Bình.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Các điều 26, 31 và 236 Luật Đất đai năm 2024; các điều 158, 163, 164, 166, 174, 175, 176, 579 và 580 của Bộ luật Dân sự; các điều 147, 157, 165, 266 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; 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:

1. Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn P

2. Buộc ông Lê Văn C, bà Lại Thị H trả lại 20m² đất ONT thuộc thửa số 128, tờ bản đồ số PL10; địa chỉ: Thôn N, xã T, huyện T, tỉnh Hà Nam nay là Thôn N, xã T, tỉnh Ninh Bình cho ông Nguyễn Văn P và bà Lê Thị D theo đúng mốc giới, tọa độ tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 648657 do UBND huyện T cấp ngày 21-6-2025 cho bà Lê Thị D và ông Nguyễn Văn Phan .

(Có sơ đồ kèm theo bản án)

3. Buộc ông Nguyễn Văn P và bà Lê Thị D phải có trách nhiệm thanh toán cho ông Lê Văn C, bà Lại Thị H trị giá 01 bức tường rào bằng gạch xi, không trát, được chia làm 02 đoạn (đoạn 1 dài 14,7m, cao 1,52m, rộng 0,15m; đoạn 2 dài 10,7m, cao 0,76m, rộng 0,15m) xây dựng trên phần đất trả cho ông P, bà D; số tiền là 2.148.700 đồng (Hai triệu một trăm bốn mươi tám nghìn bảy trăm đồng).

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.

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

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.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TANDTC tại Hà Nội;
- TAND KV 10 – Ninh Bình;
- VKSND tỉnh Ninh Bình;
- THADS KV 10 – Ninh Bình;
- Phòng TT-KTNV-THA;
- Lưu hồ sơ, Văn phòng Tòa án.

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

Mai Thị Minh Hồng

