

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NINH BÌNH

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

Bản án số: 90/2026/DS-PT
Ngày 26 tháng 6 năm 2026
V/v tranh chấp về 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 Đinh Huy Lương.

Các Thẩm phán: ông Nguyễn Đức Cảnh và bà Trần Thị Sâm.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Bích Diệp - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình.

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

Ngày 26 tháng 6 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 19/2026/TLPT-DS ngày 13 tháng 4 năm 2026 về việc tranh chấp về ranh giới quyền sử dụng đất.

Do Bản án sơ thẩm số 05/2026/DS-ST ngày 06 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực Bình bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 63/2026/QĐ-PT ngày 04 tháng 6 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: bà Hàn Thị L, sinh năm 1974, số định danh cá nhân 035174007260; địa chỉ: P, xã T, tỉnh Ninh Bình (trước ngày 01/7/2025 là Thôn P, xã T, huyện T, tỉnh Hà Nam); (có mặt)

2. Bị đơn: ông Phạm Văn T, sinh năm 1985, số định danh cá nhân 035085009298; địa chỉ: Số F đường N, phường N, Thành phố Hà Nội (trước ngày 01/7/2025 là Số 63 đường N, phường N, quận C, Thành phố Hà Nội); (có mặt)

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

3.1. Ông Phạm Văn B, sinh năm 1972 số định danh cá nhân 035072010049; địa chỉ: P, xã T, tỉnh Ninh Bình (trước ngày 01/7/2025 là Thôn P, xã T, huyện T,

tỉnh Hà Nam) (có mặt);

3.2. Bà Ngô Thị Thúy H, sinh năm 1986; số định danh cá nhân 042186012824; địa chỉ: Thôn P, xã T, tỉnh Ninh Bình (trước ngày 01/7/2025 là Thôn P, xã T, huyện T, tỉnh Hà Nam) (vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt).

4. Người kháng cáo: nguyên đơn, bà Hàn Thị L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 12/11/2024, đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 06/01/2025 và các tài liệu có trong hồ sơ và quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm nguyên đơn bà Hàn Thị L trình bày:

Bà Hàn Thị L và ông Phạm Văn B kết hôn năm 1995. Khoảng năm 1998, vợ chồng bà sinh sống trên thửa đất số 29, tờ bản đồ số PL03, diện tích 158m² đất ONT, tại Thôn P, xã T, huyện T, tỉnh Hà Nam (nay là: Thôn P, xã T, tỉnh Ninh Bình). Nguồn gốc thửa đất là mua của Hợp tác xã. Trên thửa đất này, vợ chồng bà L xây 01 nhà mái bằng 01 tầng. Sau đó, thửa đất đã được Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) số: AE 651858 ngày 14/9/2006, mang tên hộ ông Phạm Văn B, bà Hàn Thị L. Theo GCNQSDĐ, ông B, bà L được quyền sử dụng riêng 158m² đất ở tại nông thôn, thuộc thửa đất số 29, tờ bản đồ số PL03. Năm 2024, vợ chồng ông B, bà L xây thêm quán lợp tôn trên thửa đất này. Thửa đất của vợ chồng ông B, bà L giáp thửa đất số 28, tờ bản đồ số PL3 của ông Phạm Văn T và giáp thửa đất số 30, tờ bản đồ số PL3 của hộ ông Đinh Đức T1. Ông T là cháu ruột ông Phạm Văn B, có vợ là Ngô Thị Thúy H.

Khoảng tháng 3 năm 2024, gia đình ông B, bà L đã tiến hành đo đạc hiện trạng thửa đất số 29, tờ bản đồ số PL3; đến tháng 8 năm 2024 mới có kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện T. Từ kết quả đo đạc, gia đình ông B, bà L phát hiện diện tích đất đang sử dụng bị thiếu so với diện tích đất được cấp theo GCNQSDĐ là 03m²; nguyên nhân là do vợ chồng ông T đã xây quán bán hàng (mái bằng), nhà mái bằng 03 tầng và phía sau là nhà tạm lợp proximăng lấn sang. Sau đó, bà L đã làm đơn đề nghị đến UBND xã T yêu cầu xem xét, hòa giải tranh chấp đất đai giữa hai gia đình. UBND xã T đã tiến hành hòa giải nhiều lần, nhưng không thành. Vợ chồng bà L đã nhiều lần gặp gỡ, nói chuyện với vợ chồng ông T để thống nhất về diện tích đất gia đình ông B, bà L bị thiếu, nhưng ông T không đồng ý.

Ngày 08/5/2025, Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ, kết quả: ranh giới hiện trạng sử dụng đất của thửa số 28 lấn 0,5m² sang ranh giới theo

GCNQSĐĐ đã cấp của thửa 29; tổng diện tích chồng lấn tọa độ giữa hai thửa đất trên theo ranh giới đã cấp GCNQSĐĐ là 5m^2 (Công văn số 45/CNVPĐKĐĐTL ngày 20/01/2026 v/v trả lời Công văn số 298/CV-TA Tòa án nhân dân Khu vực Bình của Chi nhánh Văn phòng Đ). Tuy nhiên, bà L cho rằng năm 2024, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện T đo đạc đã xác định phía Bắc thửa đất hộ ông T lấn sang thửa đất nhà bà 14cm, phía Nam thửa đất nhà ông T lấn sang thửa đất nhà bà 12cm, tổng diện tích là 03m^2 ; nên bà L không nhất trí với kết quả đo đạc như Chi nhánh Văn phòng Đ giải thích.

Nguyên đơn yêu cầu hộ ông T phải tháo dỡ công trình, vật kiến trúc để trả lại cho vợ chồng bà 03m^2 đất thuộc thửa đất số 29, tờ bản đồ số PL3, tại Thôn P, xã T, tỉnh Ninh Bình. Yêu cầu cấp đủ diện tích 158m^2 đất cho vợ chồng bà theo đúng GCNQSĐĐ đã cấp và không được chồng lấn tọa độ. Bà L yêu cầu trả đất chứ không nhận bằng tiền.

- Về chi phí tố tụng (chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ): bà L đã nộp số tiền 3.084.000 đồng (quyết toán xong với Tòa án). Tại phiên tòa sơ thẩm bà L không có yêu cầu gì.

Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Phạm Văn T trình bày:

Ông Phạm Văn T kết hôn với bà Ngô Thị Thúy H vào năm 2008. Đến năm 2010, vợ chồng ông T sinh sống tại thửa đất số 28, tờ bản đồ số PL3, diện tích 147m^2 đất ONT, tại Thôn P, xã T, huyện T, tỉnh Hà Nam (nay là: Thôn P, xã T, tỉnh Ninh Bình). Thửa đất này do bố mẹ ông T là ông Phạm Văn Đ và bà Phạm Thị T2 tặng cho riêng ông T, nhưng chưa làm thủ tục sang tên cho ông T. Đến năm 2017, thửa đất đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh H cấp GCNQSĐĐ số: CI 148860 ngày 22/6/2017 mang tên ông Phạm Văn T và có sự thay đổi về diện tích đất (từ 147m^2 xuống còn $144,0\text{m}$). Theo GCNQSĐĐ, ông T được sử dụng riêng $144,0\text{m}^2$ đất ở tại nông thôn, thuộc thửa đất số 28, tờ bản đồ số PL3. Thửa đất của gia đình ông giáp với thửa đất số 29, tờ bản đồ số PL3 của ông Phạm Văn B và bà Hàn Thị L; ông B là chú ruột của ông T. Gia đình bà L xây dựng công trình trước và có xây tường bao làm ranh giới giữa hai nhà. Gia đình ông T xây dựng công trình giáp với tường bao của hộ bà L. Cụ thể: năm 2010, vợ chồng ông T xây 01 nhà mái bằng 01 tầng diện tích khoảng 70m^2 ; năm 2017, xây 01 bếp lợp mái tôn diện tích khoảng 10m^2 và 01 sân diện tích khoảng 10m^2 ; năm 2019, xây thêm tầng 2, tầng 3 nhà mái bằng và xây 01 quán bán hàng (nhà mái bằng) diện tích khoảng 50m^2 trên thửa đất này. Trong suốt quá trình xây dựng cho đến năm 2024, thì không có tranh chấp gì với các hộ liền kề. Khoảng tháng 3 năm 2024, gia đình bà L tiến hành đo đạc hiện trạng thửa đất số 29, tờ bản đồ số PL3; đến tháng 8 năm 2024 thì có kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký

Đất đai huyện T. Từ kết quả đo đạc, gia đình bà L phát hiện diện tích đất nhà bà L bị thiếu so với diện tích được cấp theo GCNQSDĐ là 03m². Bà L cho rằng do nhà ông T lấn sang đất nhà bà 03m² và bà đã làm đơn đề nghị đến UBND xã T yêu cầu xem xét, hòa giải tranh chấp đất đai giữa hai gia đình. UBND xã T đã tiến hành hòa giải nhiều lần, nhưng không thành.

Ngày 08/5/2025, Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ, xác định thửa đất của ông T đang sử dụng 140m², trong đó lấn sang thửa đất hộ bà L 0,5m²; tổng diện tích chồng lấn tọa độ giữa 02 thửa đất là 5m²; ông T nhất trí với kết quả đo đạc này và tôn trọng diện tích đất hiện trạng đang sử dụng mặc dù bị thiếu so với GCNQSDĐ đã được cấp.

Nay, bà L yêu cầu ông T trả lại cho vợ chồng bà L 03m² đất, ông T không nhất trí, bởi vì: hiện trạng thửa đất của ông hiện nay đã bị thiếu 4,0m² so với GCNQSDĐ được cấp (144m² đất ONT). Vì hai nhà đã sử dụng ổn định 02 thửa đất từ trước đến nay, nên ông T đồng ý giữ nguyên theo hiện trạng sử dụng hiện tại. Mặt khác, do đang bị chồng lấn về tọa độ giữa 02 thửa đất, nên ông T nhất trí gia đình ông T sử dụng diện tích đất theo trạng là 140m². Trường hợp xác định thửa đất nhà ông T đang sử dụng chồng lấn sang ranh giới theo GCNQSDĐ của thửa đất nhà bà L 0,5m², thì ông T đề nghị giữ nguyên hiện trạng sử dụng các thửa đất và các công trình trên đất. Ông T sẽ có trách nhiệm thanh toán bằng tiền (theo kết quả định giá của Hội đồng định giá tài sản) cho ông B, bà L là 2.500.000 đồng (trị giá 0,5m² đất được xác định trong ranh giới theo GCNQSDĐ của thửa đất gia đình bà L đã được cấp GCNQSDĐ).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Phạm Văn B trình bày:

Ông B nhất trí với trình bày và yêu cầu khởi kiện của bà Hàn Thị L. Ông B yêu cầu hộ ông Phạm Văn T trả lại cho vợ chồng ông B 03m² đất thuộc thửa đất số 29, tờ bản đồ số PL3, tại Thôn P, xã T, tỉnh Ninh Bình. Yêu cầu cấp đủ diện tích 158m² đất cho vợ chồng ông B theo đúng GCNQSDĐ đã cấp và không được chồng lấn tọa độ. Ông B yêu cầu trả đất chứ không nhận bằng tiền.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Ngô Thị Thúy H trình bày:

Bà H là vợ của ông Phạm Văn T. Nay, bà Hàn Thị L yêu cầu ông T trả lại cho vợ chồng bà L, ông B 03m² đất, bà H không nhất trí vì nhà bà H không lấn chiếm đất của nhà bà L. Diện tích đất nhà bà H đã bị thiếu. Hiện tại còn 140m² đất ONT. Yêu cầu khởi kiện của bà L là không đúng, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ xác định: Ranh giới hiện trạng sử dụng đất của thửa đất số 28 lấn 0,5m² sang ranh giới theo GCNQSDĐ của thửa đất số

29. Tổng diện tích chồng lấn, tọa độ giữa hai thửa đất trên theo ranh giới đã cấp GCNQSDĐ là 5m².

Kết quả định giá tài sản: Diện tích đất ông T sử dụng chồng lấn sang ranh giới theo GCNQSDĐ thửa đất của hộ bà L (phần xây bếp) là 0,5m² có trị giá: 2.500.000 đồng. Giá trị nhà bếp của ông T, bà H là: 8.869.500 đồng.

Tại Bản án số Bản án sơ thẩm số 05/2026/DS-ST ngày 06 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực Bình đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Hàn Thị L.

Buộc ông Phạm Văn T phải trả lại 0,5m² đất theo trị giá bằng tiền là 2.500.000 đồng cho vợ chồng bà Hàn Thị L, ông Phạm Văn B. Ông Phạm Văn T được quyền sử dụng 0,5m² đất của hộ bà Hàn Thị L, ông Phạm Văn B thuộc thửa đất số 29, tờ bản đồ số PL3, địa chỉ thửa đất: Thôn P, xã T, tỉnh Ninh Bình (có sơ đồ kèm theo và là một phần không thể tách rời của bản án này).

Bà Hàn Thị L, ông Phạm Văn B và ông Phạm Văn T có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục điều chỉnh hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Án phí: ông Phạm Văn T phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho bà Hàn Thị L số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001315 ngày 20/01/2025.

Ngoài ra, bản án còn tuyên quyền kháng cáo cho các bên đương sự, quyền, nghĩa vụ thi hành án.

Ngày 17/3/2026, nguyên đơn bà Hàn Thị L có đơn kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm số Bản án sơ thẩm số 05/2026/DS-ST ngày 06 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực Bình. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: buộc ông T phải tháo dỡ vật kiến trúc để trả lại cho gia đình bà L 3m² đất theo đúng GCNQSDĐ mà Nhà nước đã cấp.

Tại phiên toà phúc thẩm:

Nguyên đơn bà Hàn Thị L giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, nội dung kháng cáo. Bà L đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết buộc ông T phải tháo dỡ vật kiến trúc để trả lại cho gia đình bà L theo đúng GCNQSDĐ mà Nhà nước đã cấp. Sau khi tranh luận, bà L còn đề nghị Hội đồng xét xử xuống xem xét tại chỗ tài sản tranh chấp và cắm mốc giới cụ thể cho gia đình bà L.

Bị đơn là ông Phạm Văn T không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 05/2026/DS-ST ngày 06 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực Bình.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Về tố tụng: Hội đồng xét xử và các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp phúc thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của pháp luật. Về nội dung kháng cáo: Kiểm sát viên tham gia phiên tòa đã phân tích các tình tiết vụ án và đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1, Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự xử: giữ nguyên bản án sơ thẩm Bản án sơ thẩm số 05/2026/DS-ST ngày 06 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực Bình. Án phí dân sự phúc thẩm người kháng cáo phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Đơn kháng cáo của bà Hàn Thị L được làm trong thời hạn pháp luật quy định và đúng hình thức, nội dung theo quy định tại các Điều 272, 273, 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2]. Về phạm vi xét xử phúc thẩm: bà Hàn Thị L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Do đó, căn cứ vào Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét lại bản án sơ thẩm theo nội dung đơn kháng cáo của người kháng cáo.

[1.3]. Về yêu cầu của bà L đề nghị Hội đồng xét xử xuống xem xét tại chỗ tài sản tranh chấp và cấm mốc giới cụ thể cho gia đình bà L. Hội đồng xét xử xét thấy cấp sơ thẩm đã thẩm định cụ thể chi tiết, sơ đồ kèm theo đã thể hiện tọa độ các mốc giới. Mặt khác, bà L có đơn đề nghị gửi cấp phúc thẩm kèm theo 7 ảnh chụp ranh giới giữa hai thửa đất đã được xem xét công khai tại phiên tòa phúc thẩm nên không cần thiết phải xem xét thẩm định tại chỗ lại theo yêu cầu của bà L.

[2]. Về nội dung kháng cáo:

[2.1] Các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã xác định:

Nguồn gốc thửa đất thửa đất số 29, tờ bản đồ số PL03, diện tích 185 m² đất tại Thôn P, xã T, tỉnh Ninh Bình là do ông Phạm Văn B, bà Hàn Thị L mua của Hợp tác xã năm 1998. Thửa đất đã được cấp GCNQSDĐ số: AE 651858 ngày 14/9/2006, mang tên hộ ông Phạm Văn B, bà Hàn Thị L diện tích 185 m² đất ONT. Hiện tại gia đình ông B, bà L đang quản lý sử dụng.

Nguồn gốc thửa đất số 28, tờ bản đồ số PL03, diện tích 147m² đất tại Thôn P, xã T, tỉnh Ninh Bình là của ông Phạm Văn Đ và bà Phạm Thị T2. Ông Đ và T2 tặng cho riêng ông T. Vợ chồng ông T sử dụng thửa đất từ năm 2010 đến nay.

Năm 2017, ông T làm thủ tục sang tên thửa đất, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh H cấp GCNQSDĐ số: CI 148860 ngày 22/6/2017 mang tên ông Phạm Văn T. Khi làm thủ tục sang tên có sự thay đổi về diện tích đất (từ 147m² xuống còn 144,0m). Theo GCNQSDĐ, ông T được sử dụng riêng 144,0m² đất ở tại nông thôn, thuộc thửa đất số 28, tờ bản đồ số PL3.

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 08 tháng 5 năm 2025 (BL97) xác định: gia đình bà L đang sử dụng thửa đất số 29 có diện tích là 157,5 m² (thiếu so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 0,5m gia đình ông T đang sử dụng thửa đất số 28 có diện tích là 140m² (thiếu so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 4,0m), phần đất tranh chấp được xác định là diện tích được giới hạn bởi các điểm mốc số 2, số C, số 4, số 9 và số 10 (theo sơ đồ kèm theo biên bản thẩm định).

Tại văn bản số 45/CNVPĐKĐĐTL ngày 20/01/2026 đã xác định: Ranh giới hiện trạng sử dụng đất của thửa đất số 28 lấn sang ranh giới theo GCNQSDĐ đã cấp của thửa đất 29. Tổng diện tích chồng lấn tọa độ giữa hai thửa đất trên theo ranh giới đã cấp GCNQSDĐ là 05m (BL168).

Tài sản trên diện tích đất ông T sử dụng lấn sang ranh giới theo GCNQSDĐ đã cấp của thửa đất 29 là phần xây bếp của gia đình ông T. Gia đình bà L không có tài sản gì trên phần đất này.

[2.2] Các đương sự đều thừa nhận: gia đình ông B, bà L và gia đình ông T, bà H sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp từ khi sử dụng đất đến năm 2024. Khi các gia đình xây dựng các công trình trên đất thì hai bên gia đình không ai có ý kiến gì. Năm 2024, gia đình bà L đi đo lại đất phát hiện diện tích sử dụng thiếu so với diện tích đã được cấp GCNQSDĐ mới thì phát sinh tranh chấp.

[2.3] Bà L thừa nhận sau khi mua đất của Hợp tác xã, gia đình bà L đã được cầm cọc xác định mốc giới. Khi bà L sử dụng thửa đất, gia đình bà L đã xây tường bao xung quanh thửa đất. Khi đó thửa đất nhà ông Đ chưa sử dụng hai bên không xảy ra tranh chấp. Bà L cho rằng khi xây tường bao gia đình nhà bà L xây không hết diện tích đất mà để lại khoảng 20cm dọc theo ranh giới đất với nhà ông Đ. Tuy nhiên, bà L không cung cấp được chứng cứ xác định việc gia đình bà L để lại khoảng 20cm dọc theo ranh giới đất với nhà ông Đ. Sau khi gia đình ông T sử dụng thửa đất số 28, xây dựng nhà và các công trình trên đất các gia đình đều thống nhất ranh giới sử dụng đất giữa hai gia đình theo hiện trạng sử dụng đất không có tranh chấp đến năm 2024. Do đó, không có cơ sở xác định gia đình ông T lấn sang thửa đất nhà bà L đang sử dụng.

[2.4] Căn cứ vào hiện trạng sử dụng đất của thửa đất số 28 và thửa đất số 29, Bản án sơ thẩm đã xác định ranh giới giữa hai thửa đất 28 và thửa đất 29 theo hiện trạng sử dụng của hai thửa đất là phù hợp ranh giới được các bên thừa nhận trước

khi xảy ra tranh chấp, đảm bảo đúng quy định tại Điều 175 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 135 Luật Đất đai năm 2024.

[2.5] Khoản 6 Điều 135 Luật Đất đai năm 2024 quy định “...6. ***Trường hợp có sự chênh lệch diện tích giữa số liệu đo đạc thực tế với số liệu ghi trên giấy tờ quy định tại Điều 137 của Luật này hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đã cấp mà ranh giới thửa đất đang sử dụng không thay đổi so với ranh giới thửa đất tại thời điểm có giấy tờ về quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đã cấp, không có tranh chấp với những người sử dụng đất liền kề thì khi cấp hoặc cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, diện tích đất được xác định theo số liệu đo đạc thực tế...***”. Do đó, Bản án sơ thẩm xác định theo ranh giới giữa hai thửa đất số 28 và thửa đất số 29 theo ranh giới sử dụng đất thực tế của hai gia đình đang sử dụng là có cơ sở, đúng quy định của pháp luật.

[2.6] Sau khi có kết quả thẩm định tại chỗ, ông T đã nhất trí với kết quả đo đạc theo sơ đồ kèm theo biên bản thẩm định tại chỗ ngày 08 tháng 5 năm 2025. Diện tích chồng lấn tọa độ giữa hai thửa đất trên theo ranh giới đã cấp GCNQSDĐ là 05m², ông T nhất trí gia đình ông T sử dụng diện tích đất theo trạng sử dụng đất (thiếu 04m² so với diện tích đã được cấp GCNQSDĐ). Ông T đề nghị giữ nguyên hiện trạng thửa đất. Các công trình trên phần đất lấn sang ranh giới đã cấp GCNQSDĐ của thửa đất số 29, ông T sẽ có trách nhiệm thanh toán bằng tiền (theo kết quả định giá của Hội đồng định giá tài sản) cho ông B, bà L. Bản án sơ thẩm đã buộc ông T phải trả lại 0,5m² đất theo trị giá bằng tiền là 2.500.000 đồng cho vợ chồng bà Hàn Thị L, ông Phạm Văn B. Ông Phạm Văn T được quyền sử dụng 0,5m² đất của hộ bà Hàn Thị L, ông Phạm Văn B theo ranh giới được xác theo tọa độ của thửa đất số 29, tờ bản đồ số PL3 là phù hợp, khắc phục được việc cấp GCNQSDĐ chồng lấn tọa độ của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Bản án sơ thẩm xác định bà Hàn Thị L, ông Phạm Văn B và ông Phạm Văn T có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục điều chỉnh hoặc cấp lại GCNQSDĐ theo quy định của pháp luật là đúng quy định của pháp luật.

[2.6] Bà Hàn Thị L kháng cáo buộc ông T phải tháo dỡ vật kiến trúc để trả

lại cho gia đình bà L diện tích đất theo đúng GCNQSDĐ mà Nhà nước đã cấp là không có cơ sở. Do đó, cần giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 05/2026/DS-ST ngày 06 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực Bình.

[2.7] Tại Đơn trình bày đề ngày 17/3/2026, bà L có ý kiến về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Tại phiên tòa sơ thẩm bà L khẳng định đã được quyết toán chi phí thẩm định tại chỗ, nhận lại tiền thừa và không có ý kiến gì. Mặt khác, tại Biên bản quyết toán chi phí xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17/7/2025, Tòa án nhân dân Khu vực Bình bà L đã được xem xét công khai các khoản chi phí và nhận lại số tiền thừa nên các ý kiến của bà L về số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ theo Đơn trình bày đề ngày 28/4/2026 gửi Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình là không có cơ sở. [2.8] Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[3]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Hàn Thị L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH của Ủy ban vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308; khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thunộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Hàn Thị L. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 05/2026/DS-ST ngày 06 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực Bình

2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Hàn Thị L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai số 0001426 ngày 03 tháng 4 năm 2026 của Thi hành án Dân sự tỉnh Ninh Bình.

3. Bản án dân sự 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 hành án dân sự, các đương 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, 7a và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tối cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Ninh Bình;
- TAND Khu vực 5 – Ninh Bình.
- THADS tỉnh Ninh Bình;
- Phòng KTNV-THA;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, Toà Dân sự, VP.

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

Đinh Huy Lưỡng