TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TUYÊN QUANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 64/2025/DS-PT
Ngày 08/9/2025
"Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TUYÊN QUANG

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Xuân Thủy
Các Thẩm phán: Ông Triệu Ngọc Thức và bà Ma Thị Tuyết Mai.

***- Thư ký phiên tòa*:** Ông Nguyễn Thành Nam - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tuyên Quang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tuyên Quang: Bà Nguyễn Thị Lĩnh - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 25/4/2025; ngày 25/8/2025 và ngày 08/9/2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tuyên Quang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 08/2025/TLPT-DS, ngày 06 tháng 02 năm 2025, về việc "*Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 58/2024/DS-ST ngày 18/7/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 23/2025/QĐ-PT, ngày 03/4/2025; Quyết định tạm ngừng số 09/2025/QĐPT-DS ngày 25/4/2025; Thông báo thời gian mở phiên tòa số 12/TB-TA ngày 23/5/2025; Thông báo thay đổi thời gian mở phiên tòa số 05/TB-TA ngày 13/5/2025; Thông báo hoãn phiên toà số 65/2025/DSPT-TB ngày 16/6/2025; Quyết định hoãn số 73/2025 ngày 18/7/2025; Thông báo thay đổi thời gian mở phiên tòa số 17/TB-TA ngày 22/7/2025; Thông báo hoãn phiên tòa số 75/2025/TB-TA ngày 28/7/2025; Quyết định hoãn số 79/2025/QĐ-PT ngày 13/8/2025; Quyết định tạm ngừng số 15/2025/QĐ-PT ngày 25/8/2025 và Thông báo mở lại phiên tòa số 20/2025/TB-TA ngày 04/9/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Tuyên Quang, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Chị **Lê Thị Ngọc A**, sinh năm 1978;

Địa chỉ: Số nhà 28, đường L, Tổ 3, phường Q, thành phố T, tỉnh T (nay là số nhà 28, đường L, TDP Q3, phường M, tỉnh T) – vắng mặt;

Người đại diện theo ủy quyền của chị Lê Thị Ngọc A: Bà **Lại Thị Y**, sinh năm 1953;

Địa chỉ: Số nhà 28, đường L, Tổ 3, phường Q, thành phố T, tỉnh T (nay là số nhà 28, đường L, TDP Q3, phường M, tỉnh T) – có mặt;

2. Bị đơn:

- Ông **Nguyễn Xuân Th**, sinh năm 1930;

- Bà **Trần Thị K,** sinh năm 1934;

Cùng địa chỉ: Tổ 10, chị Ngọc A, tỉnh T (nay là tổ 10, phường N, tỉnh T) – ông Th có mặt tại phiên tòa, vắng mặt khi tuyên án; bà K vắng mặt.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Ông **Vũ Trọng T**, sinh năm 1956;

- Bà **Đặng Thị Th1**, sinh năm 1961;

Cùng địa chỉ: Tổ 10, chị Ngọc A, tỉnh T (nay là tổ 10, phường N, tỉnh T) – ông T có mặt, bà Th1 vắng mặt;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Vũ Trọng T: Ông **Chu Văn Q** – Luật sư Công ty luật PT.

Địa chỉ: Số nhà 164, đường M, phường T, thành phố V, tỉnh P (nay là Số nhà 164, đường M, phường T, tỉnh P) – có mặt;

4. Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Xuân Th và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Vũ Trọng T.

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Tại Đơn khởi kiện; Bản tự khai; Biên bản hòa giải và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn chị Lê Thị Ngọc A là bà Lại Thị Y trình bày:*

Do quen biết từ trước, nên năm 2010 tôi đứng ra giao dịch mua lại 01 diện tích đất của ông Vũ Đức T và bà Đặng Thị Th1 ở tổ dân phố 10, chị Ngọc A, tỉnh T là 167,5m^2 đất, đất có chiều rộng 11m giáp đường bê tông xóm, chiều dài giáp nhà ông Khuất Văn T1 bà Đỗ Thị N là 18,9m, chiều dài giáp nhà ông Nguyễn Xuân Th và bà Trần Thị K là 08m, phía sau giáp đất nhà ông Đỗ Văn Th2 và bà Bùi Thị Th3 là 19m. Nguồn gốc diện tích đất này là do ông T, bà Th1 mua của ông Đỗ Văn H và bà Nguyễn Thị V ở cùng xóm. Khi ông T, bà Th1 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông H, bà V thì hai bên chỉ viết giấy tay, nên khi tôi mua lại thì tôi là người trực tiếp ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông H, bà V tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh T, đứng tên người nhận chuyển nhượng là con gái tôi chị Lê Thị Ngọc A. Sau khi làm thủ tục chuyển nhượng xong, ngày 06/7/2011 Uỷ ban nhân dân thành phố T, tỉnh T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BC 398951; Số vào Sổ cấp Giấy CNQSD đất: CH 000418/NT đứng tên chị Lê Thị Ngọc A đối với diện tích 167,5m^2 đất ở đô thị tại thửa đất số 301, tờ bản đồ số 36 - Địa chỉ thửa đất: Tổ 17 (nay là tổ dân phố 10), chị Ngọc A, tỉnh T.

Sau khi được cấp Giấy CNQSD đất, đến tháng 8 năm 2020, do chị Ngọc A có ý định làm nhà, nên tôi đã thuê đơn vị đo đạc đến định vị thửa đất và xây hàng rào thì mới biết hộ ông Nguyễn Xuân Th, bà Trần Thị K đang sử dụng lấn chiếm sang phần đất của chị Ngọc A, phần đất lấn chiếm có chiều rộng giáp đường bê tông xóm là 02m, chiều dài 08m, tổng diện tích là 16m^2, do vậy chị Ngọc A đã làm đơn ra UBND phường N, thành phố T đề nghị giải quyết và UBND phường N đã hoà

giải cho tôi và hộ ông Th, bà Khuyền, nhưng không Th, nên chị Lê Thị Ngọc A đã làm đơn khởi kiện ông Th, bà K ra Toà án giải quyết theo pháp luật.

Tại phiên toà sơ thẩm, tôi đề nghị Hội đồng xét xử xác định ranh giới quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 301, tờ bản đồ số 36 đứng tên chị Lê Thị Ngọc A đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 06/7/2011, Số: BC: 398951, Số vào Sổ cấp Giấy CNQSD đất số: CH 000418/NT, với thửa đất đứng tên ông Nguyễn Xuân Th, bà Trần Thị K đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất - Địa chỉ hai thửa đất trên đều ở tổ 17 (nay là tổ dân phố 10), chị Ngọc A, tỉnh T. Yêu cầu giải quyết buộc ông Th, bà K trả lại diện tích đất đã lấn chiếm của chị Ngọc A có chiều rộng bám mặt đường bê tông xóm là 02m, chiều dài là 08m, như buổi xem xét, thẩm định tại chỗ tôi đã chỉ dẫn đo, vẽ theo Mảnh trích đo hiện trạng thửa đất do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường - Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T biên tập. Yêu cầu ông Th, bà K trả lại cho chị Ngọc A toàn bộ tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ mà tôi đại diện chị Ngọc A đã chi trả xong. Ngoài ra tôi không tranh chấp gì về tài sản, cây gắn liền với đất và không yêu cầu giải quyết nội dung gì khác.

** Bị đơn ông Nguyễn Xuân Th và bà Trần Thị K trình bày tại Bản tự khai; Biên bản hòa giải và ông Nguyễn Xuân Th trình bày tại phiên tòa:*

Diện tích đất của tôi đang sử dụng ở tổ 17 (nay là tổ dân phố 10), phường N bị chị Lê Thị Ngọc A tranh chấp có nguồn gốc đất là do tôi mua lại của ông Đỗ Văn H từ năm 1973. Sau khi mua tôi có ra UBND xã N (nay là phường N) nhờ đo đạc toàn bộ diện tích này. Đến ngày 10/11/2006 tôi được UBND thị xã T (nay là thành phố T), tỉnh T, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Số: AG 845287; số vào Sổ cấp Giấy CNQSD đất: H 01456/NT đứng tên Nguyễn Xuân Th, Trần Thị K với diện tích là 400m^2 đất ở nông thôn và 264,4m^2 đất vườn liền kề, tổng diện tích là 664,4m^2, tại thửa đất số 194, tờ bản đồ số 36 - Địa chỉ thửa đất xóm 17, xã N, thị xã T (nay là tổ dân phố 10, phường N, thành phố T), tỉnh T. Quá trình sử dụng đất tôi có trồng cây lâu năm trên ranh giới đất của gia đình tôi, trong đó năm 1973 tôi có trồng cây Trứng gà, cây Quất hồng bì trên đất mà chị Ngọc A đang có tranh chấp với tôi, nay đường kính gốc cây Quất hồng bì khoảng hơn 40cm.

Năm 2009 tôi có chuyển nhượng đất cho ông Vũ Đức T, bà Đặng Thị Th1 ở cùng xóm với tôi 01 phần đất vườn liền kề có chiều rộng 04m, chiều dài 35m, diện tích 140m^2 với giá là 15.000.000 đồng (Mười lăm triệu đồng). Khi chuyển nhượng đất hai bên không làm hợp đồng chuyển nhượng đất mà tôi có viết giấy vay tiền cho ông T, bà Th1 số tiền 15.000.000 đồng trên, tuy nhiên việc chuyển nhượng đất này không Th vì ông T, bà Th1 mua đất của tôi là đất vườn, nhưng khi ông T, bà Th1 bán lại đất này cho bà Lại Thị Y mẹ chị Lê Thị Ngọc A lại ghi là đất thổ cư. Bà Y đã khởi kiện ông T, bà Th1 ra Toà án nhân dân thành phố Tuyên Quang giải quyết. Quá trình Toà án giải quyết giữa gia đình tôi, ông T, bà Th1 và Bà Y có thoả thuận để Bà Y mua đất của tôi, nhưng sau đó các bên không thực hiện được, nên Toà án nhân dân thành phố Tuyên Quang giải quyết sơ thẩm, Toà án nhân dân tỉnh Tuyên Quang giải quyết phúc thẩm đều huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà Th1 với Bà Y và buộc ông T phải trả tiền cho Bà Y. Số tiền 15.000.000 đồng tôi đã nhận của ông T thì tôi đã trả lại cho ông T, nhưng ông T không lấy. Kể từ năm 2009 đến nay phần đất vườn tôi đã định bán cho ông T,

bà Th1 thì tôi vẫn đang sử dụng và chính là một phần đất hiện nay chị Ngọc A đang tranh chấp với tôi.

Trước yêu cầu khởi kiện của chị Ngọc A, tôi không nhất trí toàn bộ, vì theo Giấy CNQSD đất của tôi thì đất nhà tôi trước đây giáp đường xóm, con đường rộng 3m, nhà tôi giáp 1 cạnh là 5m, 1 cạnh là 8m, tổng chiều dài giáp đường là 13m. Sau đó đường xóm này được đổ bê tông xi măng, thì gia đình tôi đã hiến đất rộng khoảng 2m, dài 11,5m để nắn đường xóm cho thẳng để có chiều rộng 5m như hiện nay. Đường bê tông xóm hiện nằm ngang đất nhà tôi, nên theo Sổ bìa đỏ thì đất nhà tôi giáp đường bê tông xóm là 16,5m, tuy nhiên các lần đo đạc thực địa thì đất nhà tôi thực tế chỉ có 14m bề ngang giáp đường bê tông xóm. Như vậy, đất nhà tôi thực tế bề ngang giáp đường bê tông xóm còn thiếu 2,5m so với Giấy CNQSD đất đã cấp cho tôi. Nay chị Ngọc A yêu cầu tôi giao 2m đất bề ngang giáp đường bê tông xóm thì đất nhà tôi chỉ còn 12m bề ngang giáp đường bê tông xóm, như vậy đất nhà tôi còn thiếu chiều rộng là 4,5m. Do vậy, tôi hoàn toàn không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị Ngọc A, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ nội dung khởi kiện của chị Lê Thị Ngọc A theo quy định của pháp luật. Tôi không tranh chấp gì về tài sản, đất đai với chị Lê Thị Ngọc A hoặc với ai khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị Th1 trình bày tại Bản tự khai, Biên bản lấy lời khai, ông Vũ Trọng T (Vũ Đức T) trình bày tại phiên toà:

Tôi xác định rõ là tôi mua đất của ông Đỗ Văn H và bà Nguyễn Thị V 11m đất giáp đường bê tông xóm trước, sau đó tôi mua đất của ông Th, bà K là 4m đất giáp đường bê tông xóm, chiều dài là 37,5m, đất của ông Th, bà K bán cho tôi giáp với đất của ông H, bà V bán cho tôi, nên tôi sáp nhập thành một diện tích là 15m giáp đường bê tông xóm, để sau đó tôi chuyển nhượng toàn bộ 15m đất chiều rộng giáp đường bê tông xóm này cho Bà Y và Bà Y tách cho chị Ngọc A 11m chiều rộng giáp đường bê tông xóm, còn lại 4m đất giáp đường bê tông xóm xảy ra tranh chấp thì đã được Tòa án nhân dân thành phố Tuyên Quang xét xử sơ thẩm và Toà án nhân dân tỉnh Tuyên Quang xét xử phúc thẩm và các bên đã thi hành xong. Khi tôi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Th, bà K và ông H, bà V thì không có tài sản gắn liền với đất, nên khi chuyển nhượng lại đất cho Bà Y cũng chỉ có đất chứ không có tài sản gắn liền với đất.

Năm 2014, khi Bà Y kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đất với tôi thì Tòa án có đến đo vẽ đất và cắm cọc sắt xuống đất sát với cây Trứng gà nhà ông Th bà K để xác định ranh giới chiều rộng giáp đường bê tông xóm giữa nhà ông Th, bà K và đất nhà ông H, bà V đã chuyển nhượng cho tôi 11m đất giáp đường bê tông xóm. Như vậy, đất nhà ông Th, bà K chuyển nhượng cho tôi 4m giáp đường bê tông xóm tính từ cọc sắt đóng sát cây Trứng gà trở vào phía trong phần đất hiện nay ông Th, bà K vẫn đang sử dụng mặc dù đã chuyển nhượng cho tôi từ năm 2009. Do vậy, nếu đi từ cổng nhà ông Th, bà K đi lên thì là đất nhà ông Th, bà K đang sử dụng, tiếp đến đất ông Th, bà K chuyển nhượng cho tôi 4m chiều rộng giáp đường bê tông xóm, tiếp đến 11m đất chiều rộng giáp đường bê tông xóm mà tôi mua của ông H, bà V sau đó chuyển nhượng cho Bà Y và Bà Y chuyển lại cho chị Ngọc A.

Ngày 27/7/2021, khi Tòa án và cơ quan chuyên môn đến xem xét, thẩm định tại chỗ đã đo vẽ đất của nhà chị Ngọc A và đất nhà ông Th, bà K thì tôi (Toàn) cũng

có mặt trực tiếp tham gia, chứng kiến thì tôi thấy rằng việc đo vẽ đất là khách quan đúng thực tế; Cây Trứng gà và chiếc cọc sắt đóng sát cây Trứng gà nhà ông Th, bà Khuyền để làm mốc ranh giới từ vụ án năm 2014 Bà Y kiện tôi đến nay cọc sắt vẫn còn nguyên vẹn. Tôi xác định rõ, chiếc cọc sắt và cây Trứng gà chính là ranh giới đất giữa nhà ông Th, bà K với đất nhà chị Ngọc A là đúng thực tế, khách quan.

Tại phiên toà sơ thẩm tôi (T) vẫn khẳng định là tôi mua 11m đất giáp đường bê tông xóm, chiều dài chạy sâu vào trong khoảng 40m của ông H, bà V như thế nào thì chuyển nhượng lại cho Bà Y đúng như thế, còn Bà Y chuyển lại cho chị Ngọc A như thế nào tôi không biết. Tôi khẳng định ông Th, bà K không lấn chiếm đất của chị Ngọc A, đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Ngoài ra tôi không tranh chấp gì về tài sản, cây gắn liền với đất và không yêu cầu giải quyết nội dung gì khác. Đối với số tiền 6.824.257 đồng *(Sáu triệu, tám tram hai mươi bốn nghìn, hai trăm năm mươi bảy đồng)* tôi đã tạm ứng chi trả việc xem xét thẩm định tại chỗ xong, tôi yêu cầu Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định của pháp luật.

Vụ án đã được Tòa án nhân dân thành phố Tuyên Quang (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1), tỉnh Tuyên Quang thụ lý, xác minh, thu thập tài liệu chứng cứ, tiến hành hoà giải nhưng không Th và đã đưa vụ án ra xét xử. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 58/2024/DS-ST, ngày 18/7/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tuyên Quang (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1), tỉnh Tuyên Quang quyết định:

Căn cứ vào Điều 26; 39; 147; 157; 158; 227; 228; 235; 266; 267; 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự. Điều 175; 357 của Bộ luật dân sự năm 2015. Điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Lê Thị Ngọc A về việc Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Xuân Th và bà Trần Thị K.

2. Buộc ông Nguyễn Xuân Th và bà Trần Thị K trả lại cho chị Lê Thị Ngọc A diện tích đất 5,9m^2 đất được thể hiện tại các điểm 3, 4, 16, 17, 18, 3 (trong đó điểm 3 đến điểm 4 là 4,05m; điểm 16 đến điểm 4 là 1,91m; điểm 16 đến điểm 17 là 1,54m; điểm 17 đến điểm 18 là 4,07m; điểm 18 đến điểm 3 là 0,68m). Ranh giới quyền sử dụng đất của chị Lê Thị Ngọc A với đất của ông Nguyễn Xuân Th và bà Trần Thị K là từ điểm 16 đến điểm 17, 18, như Mảnh trích đo hiện trạng thửa đất do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường - Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tuyên Quang biên tập ngày 26/10/2023 kèm theo bản án này.

3. Buộc ông Nguyễn Xuân Th và bà Trần Thị K có trách nhiệm hoàn trả lại cho chị Lê Thị Ngọc A tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 800.773 đồng *(Tám trăm nghìn bảy trăm bảy mươi ba đồng)* và có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông Vũ Trọng T (Vũ Đức T) tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 6.824.257 đồng (Sáu triệu tám trăm hai mươi tư nghìn hai trăm năm mươi bảy đồng), chia ra:

- Ông Nguyễn Xuân Th phải hoàn trả lại cho chị Lê Thị Ngọc A tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 400.386 đồng *(Bốn trăm nghìn ba trăm tám mươi sáu đồng)* và phải hoàn trả lại cho ông Vũ Trọng T (Vũ Đức T) tiền chi phí xem xét,

thẩm định tại chỗ là 3.412.128 đồng *(Ba triệu bốn trăm mười hai nghìn một trăm hai mươi tám đồng).*

- Bà Trần Thị K phải hoàn trả lại cho chị Lê Thị Ngọc A tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 400.386 đồng *(Bốn trăm nghìn ba trăm tám mươi sáu đồng)* và phải hoàn trả lại cho ông Vũ Trọng T (Vũ Đức T) tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 3.412.128 đồng *(Ba triệu bốn trăm mười hai nghìn một trăm hai mươi tám đồng)*.

Khoản tiền phải hoàn trả lại trên, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Án phí: Miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm cho ông Nguyễn Xuân Th và bà Trần Thị K.

Hoàn trả lại cho chị Lê Thị Ngọc A toàn bộ tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số: 0000734, ngày 24 tháng 11 năm 2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang.

Ngoài ra bản án còn quyết định về quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 31 tháng 7 năm 2024 Toà án nhân dân thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang nhận được đơn kháng cáo bị đơn ông Nguyễn Xuân Th và đơn kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Vũ Trọng T. Ông Th và ông T kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 58/2024/DS-ST ngày 18/07/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tuyên Quang tỉnh Tuyên Quang. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Tuyên Quang xét xử lại vụ án theo trình tự phúc thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị Lê Thị Ngọc A.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Nguyễn Xuân Th có ý kiến ông không mua bán đất với Bà Y. Cây cối là do ông trồng từ năm 1973 đến khi Bà Y mua đất của nhà Hoàn Vinh thì khởi kiện ông là không hợp lý. Đất của ông là 17 mét bám mặt đường nhưng Tòa án thành phố xử buộc ông trả đất cho Bà Y thì ông chỉ còn 14m do đó ông không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của chị Lê Thị Ngọc A. Ông Th đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của ông, bác yêu cầu khởi kiện của chị Lê Thị Ngọc A.

Ông Vũ Trọng T có ý kiến ông mua đất của ông Th trước, Bà Y mua đất của ông sau. Ông đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Lê Thị Ngọc A. Ông T nhờ luật sư Chu Văn Q bổ sung ý kiến cho ông.

Luật sư Chu Văn Q căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ trong vụ án và qua ý kiến trình bày của các đương sự tại phiên tòa xác định: Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm tố tụng vì khi phát hành bản án không kèm theo mảnh trích đo. Mảnh trích đo chưa thể hiện hết tài sản trên đất là thiếu sót, chưa đầy đủ. Chưa làm rõ mốc giới, ranh giới hai thửa. Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ việc cấp giấy chứng nhận của nguyên đơn đã đảm bảo chưa vì Bà Y nhận chuyển nhượng là 162,6m^2 so với diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 167,5m^2 chênh lệch tăng lên 4,9m^2. Theo luật sư Quyền việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đảm bảo. Tòa

án cấp sơ thẩm cũng không căn cứ vào hiện trạng sử dụng, mốc giới là cây trứng gà, cọc sắt đã được sử dụng làm mốc giới giải quyết vụ án trước đó giữa Bà Y với ông T (bản án đã có hiệu lực pháp luật). Tòa án cấp sơ thẩm cũng không làm rõ diện tích ông Th, Bà Y hiến đất để làm đường là bao nhiêu mét vuông. Khi Bà Y yêu cầu thẩm định có bản vẽ nhưng khi ông T yêu cầu và nộp tiền tạm ứng chi phí tố tụng nhưng không có bản vẽ để đối chiếu. Từ những ý kiến trình bày nêu trên nhận thấy Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng nhưng không thể khắc phục tại cấp phúc thẩm được. Đề nghị HĐXX căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự tuyên hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Tuyên Quang.

Ông T nhất trí với ý kiến trình bày của luật sư.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Lại Thị Y giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án buộc ông Th trả lại diện tích đất mà ông Th đã lấn chiếm vì chị Lê Thị Ngọc A đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Xuân Th và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Vũ Trọng T. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 58/2024/DS-ST ngày 18/7/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tuyên Quang.

Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Tòa án, người tham gia tố tụng: Thẩm phán, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tuyên Quang đã chấp hành đúng quy định tại Điều 48, 51 Bộ luật Tố tụng dân sự. Đương sự đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình theo quy định pháp luật. Người kháng cáo ông Nguyễn Xuân Th, ông Vũ Trọng T có quyền kháng cáo, đơn kháng cáo còn trong thời hạn luật định. Nội dung kháng cáo nằm trong nội dung Bản án sơ thẩm số 58/2024/DS-ST ngày 18/7/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308; Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Xuân Th và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Vũ Trọng T. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 58/2024/DS-ST ngày 18/7/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tuyên Quang (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1), tỉnh Tuyên Quang.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Nguyễn Xuân Th và ông Vũ Trọng T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, nhưng ông Th, ông T là người cao tuổi nên được miễn nộp án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Ngày 31 tháng 7 năm 2024 Toà án nhân dân thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang nhận được đơn kháng cáo bị đơn ông Nguyễn Xuân Th và đơn kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Vũ Trọng T. Đơn kháng cáo được thực hiện trong thời hạn luật định, nội dung kháng cáo và quyền kháng cáo phù hợp với quy định của pháp luật; ông Th, ông T thuộc trường hợp người cao tuổi được miễn nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm đã ra quyết định

miễn nộp tiền tạm ứng án phí, thông báo về việc kháng cáo là phù hợp với quy định của pháp luật nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về thành phần tham gia tố tụng: Tại phiên toà phúc thẩm nguyên đơn chị Lê Thị Ngọc A, bị đơn bà Trần Thị K vắng mặt nhưng có người đại diện theo ủy quyền tham gia phiên tòa; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị Th1 vắng mặt; Bà Y, ông Th, ông T, luật sư Quyền có mặt và nhất trí xét xử vắng mặt bà Ngọc Anh, bà Khuyên, bà Th1. Vì vậy, Toà án xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Xuân Th và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Vũ Trọng T Hội đồng xét xử xét thấy:

Diện tích đất đang có tranh chấp giữa chị Lê Thị Ngọc A với ông Nguyễn Xuân Th, bà Trần Thị K đều đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Xét thấy hồ sơ cấp Giấy CNQSD đất của chị Lê Thị Ngọc A do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Tuyên Quang cung cấp; căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/6/2010 giữa ông H, bà V với chị Ngọc A; Giấy CNQSD đất đã cấp cho ông H, bà V và biên bản xác định ranh giới, hiện trạng sử dụng đất ngày 20/3/2011 có chữ ký xác nhận không có tranh chấp của các chủ sử dụng đất giáp ranh là ông Nguyễn Xuân Th để xác định chị Ngọc A đủ điều kiện được cấp Giấy CNQSD đất đối với tổng diện tích 167,5m^2, trong đó chiều rộng giáp đường bê tông xóm là 11m, một cạnh giáp đất bà Ngọc là 18,9m, hai cạnh giáp đất ông Th, bà K là 8m và 19m.

Căn cứ Mảnh trích đo hiện trạng thửa đất do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường biên tập theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 11/8/2023 cho thấy ranh giới giữa thửa đất ông Th đã được cấp giấy chứng nhận và thửa đất chị Ngọc A được cấp giấy chứng nhận là trùng khớp, không bị cấp chồng lấn lên nhau. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào hồ sơ cấp giấy, mảnh trích đo hiện trạng để buộc ông Th, bà K phải trả lại diện tích đất đã lấn chiếm là hoàn toàn có căn cứ và đúng quy định của pháp luật.

Ông Th, ông T cho rằng bản án sơ thẩm không khách quan, không tôn trọng mốc giới đã có từ lâu là cây trứng gà, cọc sắt sát cây trứng gà mà căn cứ vào ranh giới cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để giải quyết là không đúng quy định. Ý kiến của ông Th, ông T là không phù hợp bởi lẽ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là giấy tờ có giá trị pháp lý, công nhận quyền sử dụng đất cho cá nhân, hộ gia đình. Chị Lê Thị Ngọc A được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau hộ gia đình ông Th nhưng ranh giới giữa hai thửa đất là trùng khớp, không bị chồng lấn. Qua đó hội đồng xét xử nhận thấy việc xem xét, thẩm định tại chỗ của cấp sơ thẩm đã đảm bảo. Tại cấp phúc thẩm ông T đề nghị xem xét, thẩm định lại nhưng khi Tòa án ban hành, tống đạt hợp lệ thông báo nộp tạm ứng chi phí tố tụng nhưng hết thời hạn ông T không nộp nên Tòa án không tiến hành xem xét thẩm định lại theo đề nghị của ông T.

Tại cấp phúc thẩm ông Th và ông T không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình. Do đó, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông T, ông Th; đồng thời không có căn cứ để hủy bản án sơ thẩm như ý kiến của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông T. Cần giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 58/2024/DS-ST ngày 18/7/2024 của Tòa án nhân dân

thành phố Tuyên Quang (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1), tỉnh Tuyên Quang như ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên toà phúc thẩm.

[3] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Nguyễn Xuân Th và ông Vũ Trọng T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, nhưng ông Th, ông T là người cao tuổi nên được miễn nộp án phí theo quy định.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308; Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Xuân Th và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Vũ Trọng T. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 58/2024/DS-ST ngày 18/7/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tuyên Quang (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1), tỉnh Tuyên Quang.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm cho ông Nguyễn Xuân Th và ông Vũ Trọng T.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án, ngày 08/9/2025.

Trường hợp bản án, quyết định 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 thoả 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 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./.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Triệu Ngọc Thức **Ma Thị Tuyết Mai** **Nguyễn Xuân Thủy**

Nơi nhận:
- TAND cấp cao tại Hà Nội;
- Viện phúc thẩm 1;
- VKSND tỉnh Tuyên Quang;
- TAND khu vực 1, tỉnh Tuyên Quang;
- THADS tỉnh Tuyên Quang;
- Các đương sự;
- Văn phòng TA tỉnh;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Xuân Thủy