

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NGHỆ AN**

Bản án số: 16/2026/DS-PT

Ngày: 30-01-2026

V/v “tranh chấp ranh giới quyền
sử dụng đất”

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH NGHỆ AN

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có;

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Hồng Trang

Các Thẩm phán: Bà Hà Thị Thanh Hương

Bà Đoàn Thị Kiều Hương

Thư ký phiên tòa: Ông Lê Văn Nam- Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An tham gia phiên tòa: Bà
Nguyễn Thị Tuyết Loan - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 01 năm 2026, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An xét xử phúc thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý 169/TLPT-DS ngày 15 tháng 12 năm 2025 về việc: “Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 13/2026/QĐXXPT-DS ngày 09 tháng 01 năm 2026.

Do có kháng cáo của bị đơn ông Trần Mạnh Cường đối với Bản án sơ thẩm số 04/2025/DS-ST ngày 14 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Nghệ An giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn:*** Ông Phạm Tiến Lực, sinh năm 1959 và bà Nguyễn Thị Nguyệt, sinh năm 1958, địa chỉ: khối 7, phường Vinh Hưng, (phường Quán Bàu, TP Vinh cũ), tỉnh Nghệ An. Có mặt

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Phạm Tiến Hùng, sinh năm 1984, địa chỉ: khối 7, phường Vinh Hưng, (phường Quán Bàu, TP Vinh cũ), tỉnh Nghệ An. Có mặt

- ***Bị đơn:*** Ông Trần Mạnh Cường, sinh năm 1970 và bà Nguyễn Thị Vinh, sinh năm 1972, địa chỉ: xóm 1, phường Vinh Hưng, (xã Nghi Kim, TP Vinh cũ), tỉnh Nghệ An. Có mặt

Người kháng cáo ông Trần Mạnh Cường - Bị đơn

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và lời khai của nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tại phiên tòa trình bày:

Gia đình ông Phạm Tiến Lực và bà Nguyễn Thị Nguyệt là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất số 583, tờ bản đồ số 05 diện tích 140m² tại xóm 01, xã Nghi Kim, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An, đã được UBND thành phố Vinh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 873342 ngày 13/10/2009 cho ông Phạm Tiến Lực và bà Nguyễn Thị Nguyệt (theo bản đồ đo đạc mới hiện nay là thửa đất số 226, tờ bản đồ số 13). Nguồn gốc thửa đất là năm 2009 gia đình ông Lực, bà Nguyệt nhận chuyển nhượng từ ông Lê Đại Toàn. Phía đông thửa đất gia đình ông Lực liền kề với thửa đất số 185b, tờ bản đồ 05, diện tích 240m² tại xóm 1, xã Nghi Kim, thành phố Vinh đã được UBND huyện Nghi Lộc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất SỐ AA 117153 ngày 19/8/2004 cho hộ ông Trần Mạnh Cường. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng đất gia đình ông Lực đã được cán bộ và cơ quan có thẩm quyền bàn giao ranh giới tứ cận thửa đất (chiều ngang thửa đất trước sau đều bằng 7m) và tại thời điểm đó ranh giới đất gia đình ông Lực, bà Nguyệt và gia đình ông Cường, bà Vinh đã có bờ tường rào xây bằng gạch và bờ tường này hoàn toàn nằm trên diện tích đất gia đình ông Lực, bà Nguyệt nhận chuyển nhượng và từ đó đến nay, bờ rào xác định ranh giới giữa hai gia đình vẫn còn nguyên không có thay đổi gì. Đến đầu năm 2023, khi Nhà nước có chủ trương đổi từ bìa đỏ sang bìa hồng, gia đình ông Lực, bà Nguyệt lên UBND TP Vinh, tỉnh Nghệ An làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì được biết, năm 2018 UBND xã Nghi Kim tổ chức khảo sát đo lại toàn bộ đất ở trong xã. Theo kết quả đo đạc năm 2018 diện tích thửa đất là 142.0m² (phía sau chiều rộng là 6,85m, phía trước rộng 6,9m). Theo kết quả đo đạc năm 2018, thì tổng diện tích đất gia đình ông Lực tăng lên, nhưng bề ngang của thửa đất lại bị thiếu so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguyên nhân thiếu bề ngang là quá trình đo đạc không đo bức tường ranh giới giữa hai gia đình vào phần đất của gia đình ông Lực đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà đã đo phần bờ tường của gia đình ông Lực sang thửa đất liền kề là gia đình Trần Mạnh Cường. Nên diện tích đất gia đình ông Lực, bà Nguyệt bị thiếu 3,2m² đất. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 873342 ngày 13/10/2009 của UBND thành phố Vinh, đất của gia đình ông Lực và bà Nguyệt được xác định chiều ngang phía trước và phía sau đều là 7m (được xác định từ mép ngoài bờ rào tiếp giáp nhà ông Cường kéo dài sang nhà ông Tú). Quá trình làm thủ tục đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất UBND thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An hướng dẫn ký giáp ranh giữa hai gia đình, gia đình ông Lực, bà Nguyệt đã gặp gia đình ông Cường và bà Vinh trao đổi nhưng ông Cường, bà Vinh không đồng ý ký xác nhận ranh giới theo hồ sơ cấp Giấy CNQSDĐ số AO 873342

ngày 13/10/2009 của UBND thành phố Vinh. Gia đình ông Cường, bà Vinh chỉ đồng ý xác nhận ranh giới theo kết quả khảo sát, đo đạc của năm 2018. Quá trình hòa giải tại UBND xã Nghi Kim khi thì ông Cường yêu cầu ranh giới hai gia đình là tìm tường, khi thì yêu cầu ranh giới theo kết quả đo đạc năm 2018. Quá trình hòa giải tại Tòa án hai gia đình thống nhất ranh giới thửa đất gia đình ông Lực, bà Nguyệt được xác định là từ mép ngoài bờ tường rào của thửa đất gia đình ông Lực, bà Nguyệt kéo dài sang giáp nhà ông Tú là đất của ông Lực và bà Nguyệt (tức là bờ tường rào được xác định là nằm trên đất của gia đình ông Lực) và mời đơn vị đo đạc, kết quả đo được bao nhiêu gia đình ông Lực, bà Nguyệt chấp nhận lấy kết quả đo đó và gia đình ông Cường bà Vinh ký giáp ranh để gia đình ông Lực làm thủ tục trích đo cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 11/12/2023, gia đình ông Lực, bà Nguyệt đã thuê đơn vị đo đạc và ranh giới do hai bên gia đình xác định cho Công ty đo đạc. Theo kết quả đo đạc của Công ty trắc địa Thành Vinh ranh giới hiện trạng đúng với Giấy CNQSDĐ SỐ AO 873342 ngày 13/10/2009 của UBND thành phố Vinh và bản đồ năm 2004. Tuy nhiên sau khi có kết quả đo đạc gia đình ông Cường, bà Vinh vẫn không đồng ý hoà giải và gây khó khăn cho gia đình ông Lực trong việc ký xác định ranh giới. Ngày 22/5/2024, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vinh tiến hành đo đạc và theo mốc giới do gia đình hai gia đình xác định tại thực địa. Gia đình ông Cường lại nại ra là kết quả đo này không xác định toạ độ là nên không chính xác. Trên bờ tường rào, đoạn phía trước gia đình ông Cường có gia cố khung sắt gác trên bờ tường và đoạn phía sau gia đình ông Cường có xây chồng lên trên bức tường cũ theo phương thẳng đứng một đoạn có chiều dài 2,49m, chiều cao 2,6m và gia cố phía bên nhà ông Cường lợp mái làm kho. Qua các lần hòa giải tại xã cũng như tại Tòa án gia đình gia đình ông Lực đồng ý đất của gia đình ông Lực là đo từ mép ngoài bờ tường rào kéo sang nhà ông Tú được bao nhiêu gia đình ông Lực cũng chấp nhận. Như vậy, gia đình ông Cường, bà Vinh luôn tìm lý do gây khó khăn cho gia đình ông Lực làm thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó nay ông Lực và bà Nguyệt giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, tại đơn khởi kiện yêu cầu trả lại phần diện tích đất là 3.2m², nhưng theo kết quả đo đạc ngày 22/5/2024 của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vinh thì phần diện tích này là 2,7m². Ông Lực, bà Nguyệt đồng ý kết quả đo đạc và yêu cầu xác định bờ tường nằm trên đất gia đình ông Lực, bà Nguyệt.

Yêu cầu gia đình ông Cường, bà Vinh xác nhận ranh giới giữa hai gia đình theo kết quả đo đạc bức tường rào nằm trên đất gia đình ông Lực có diện tích 2,7m² và trả lại phần diện tích đất này cho gia đình ông Lực, bà Nguyệt.

Yêu cầu gia đình ông Cường, bà Vinh phải tháo dỡ các công trình gia đình ông Cường và bà Vinh đã gia cố và xây trên bờ tường rào (Cụ thể là khung sắt phía trước

dài 5m và bờ tường rào phía sau xây chồng lên bờ rào cũ cao dài 2,49 m cao 2.6m) để trả lại nguyên hiện trạng bờ tường cho gia đình ông Lực, bà Nguyệt

Về chi phí tố tụng: Chi phí tố tụng 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng), gia đình ông Lực, bà Nguyệt đã nộp và tự nguyện chịu chi phí này.

Bị đơn ông Trần Mạnh Cường và bà Nguyễn Thị Vinh thống nhất trình bày:

Gia đình ông Cường, bà Vinh là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất số 185b, tờ bản đồ 05, diện tích 240m² tại xóm 1, xã Nghi Kim, thành phố Vinh đã được UBND huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 117153 ngày 19/8/2004 tiếp giáp với thửa đất số 583, tờ bản đồ số 05 diện tích 140m² tại xóm 01, xã Nghi Kim, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An (của gia đình ông Lực và bà Nguyệt). Giữa hai thửa đất có bờ tường do chủ sử dụng đất trước đây là bà Diện xây năm 2004 và ranh giới giữa hai thửa đất được xác định là tim tường. Đến năm 2006 gia đình ông Cường, bà Vinh làm nhà thời điểm đó gia đình bà Diện cũng làm nhà trên một phần diện tích đất phía tây, còn một phần phía đông mảnh đất của gia đình bà Diện gia đình ông Cường, bà Vinh có mượn đất để làm lán ở. Tại thời điểm đó được sự đồng ý của bà Diện, gia đình ông Cường, bà Vinh đã xây chồng lên phần tường rào phía sau theo phương thẳng đứng và sử dụng ổn định từ đó cho đến nay. Sau đó, bà Diện chuyển nhượng diện tích đất này cho ông Toàn, ông Toàn chuyển nhượng lại cho gia đình ông Lực. Thời gian gia đình ông Toàn và ông Lực sử dụng thửa đất đó cũng không có ý kiến gì về ranh giới, mốc giới. Sau khi xảy ra tranh chấp ông Cường đã tự đo rất nhiều lần nhưng chiều ngang đất nhà ông Lực vẫn không đủ 7 m.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông Cường, bà Vinh có ý kiến như sau: Theo quy định thì ranh giới giữa hai gia đình là tim tường nhưng để tránh tranh chấp kéo dài trong quá trình hòa giải tại Tòa án gia đình ông Cường và bà Vinh đã thống nhất ranh giới giữa hai gia đình là sẽ đo từ mép trong của bờ tường rào (mép bờ tường phía nhà ông Cường) kéo dài sang nhà ông Tú là đất gia đình ông Lực. Tuy nhiên kết quả đo Sơ đồ hiện trạng thửa đất số: 386/2023/SĐH-TĐTV ngày 11/12/2023 của Thành Vinh không thể hiện toạ độ phía nhà ông Tú. Kết quả đo đặc ngày 22/5/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh thành phố Vinh diện tích đất gia đình ông Lực 140,4m² được giới hạn bởi các điểm 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,1 không thể hiện toạ độ nên ông Cường không có cơ sở để kiểm tra đối chiếu và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Quá trình hoà giải ông Cường và Vinh đồng ý, nếu xác định bờ tường rào nằm trên diện tích đất của gia đình ông Lực, phía gia đình ông Cường, bà Vinh sẽ tự nguyện tháo dỡ các tài sản do gia đình ông Cường, bà Vinh gia cố trên bờ tường rào gồm: Phía trước là khung sắt có chiều dài 5m và phía sau là bức tường xây chồng lên bức tường cũ theo phương thẳng đứng có chiều dài khoảng 3m và không yêu cầu gì đối với phần tháo dỡ này. Tại phiên tòa ông

Cường, bà Vinh không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đề nghị xác định ranh giới giữa hai gia đình là tìm tường và không đồng ý tháo khung sắt được gia cố trên bờ rào và đoạn bờ tường phía sau do gia đình ông Cường xây năm 2006 xây chồng lên bờ tường rào cũ vì cho rằng nếu tháo dỡ đoạn bờ tường rào này sẽ làm ảnh hưởng kết cấu nhà của gia đình ông Cường.

Với nội dung trên, Bản án sơ thẩm số 04/2025/DSST ngày 14/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Nghệ An đã quyết định:

Căn cứ: Khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 147, khoản 2 Điều 244, Điều 235, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tổ tụng dân sự; Điều 175, 176 Bộ Luật dân sự 2015; Điều 202, Điều 203 Luật Đất đai 2013 và Điều 23, Điều 26, Điều 31, Điều 136, Điều 236 Luật Đất đai 2024; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện nguyên đơn.

1. Xác định bờ tường rào có diện tích 2.7m² được giới hạn bởi các điểm 1,2,7,8,9,10,1 (có sơ đồ kèm theo) thuộc thửa đất số 583, tờ bản đồ số 05 tại xóm 01, xã Nghi Kim, thành phố Vinh (nay là phường Vinh Hưng) tỉnh Nghệ An, đã được UBND thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AO 873342 ngày 13/10/2009 cấp cho ông Phạm Tiến Lực và bà Nguyễn Thị Nguyệt (theo bản đồ đo đạc mới hiện nay là thửa đất số 226, tờ bản đồ số 13).

Buộc Trần Mạnh Cường, bà Nguyễn Thị Vinh trả lại cho ông Phạm Tiến Lực và bà Nguyễn Thị Nguyệt phần đất có diện tích 2,7 m² được giới hạn bởi các điểm 1,2,7,8,9,10,1 (có sơ đồ kèm theo) thuộc thửa đất số 583, tờ bản đồ số 05 tại xóm 01, xã Nghi Kim, thành phố Vinh (nay là phường Vinh Hưng) tỉnh Nghệ An, đã được UBND thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AO 873342 ngày 13/10/2009 cấp cho ông Phạm Tiến Lực và bà Nguyễn Thị Nguyệt (theo bản đồ đo đạc mới hiện nay là thửa đất số 226, tờ bản đồ số 13).

2. Buộc ông Trần Mạnh Cường và bà Nguyễn Thị Vinh phải tháo dỡ 8 chậu sắt kê lên bờ rào để nâng đỡ khung sắt có chiều dài 5 m. Tháo dỡ bức tường phía sau được xây chồng lên bức tường rào cũ có chiều dài 2,49m cao 2.6m từ điểm 8 đến điểm 9 (có sơ đồ kèm theo). Mọi chi phí tháo dỡ do gia đình ông Trần Mạnh Cường và bà Nguyễn Thị Vinh phải chịu.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ án phí, lãi suất chậm thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 25/7/2025, ông Trần Mạnh Cường làm đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với nội dung: Kháng cáo toàn bộ bản án số 04/2025/DS-ST ngày 14 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Nghệ An, yêu cầu cấp phúc thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Trần Mạnh Cường trình bày: Khi bà Diên xây dựng bờ tường rào thì giữa hai bên đã có thỏa thuận xác định ranh giới giữa hai thửa đất là tim tường. Nay, để giải quyết tranh chấp, ông đồng ý tháo dỡ các chấu sắt kê trên bờ tường rào và đoạn tường phía sau do gia đình ông xây chồng lên bức tường đang tranh chấp. Tuy nhiên, ông không đồng ý với quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm buộc gia đình ông phải trả lại 2,7m² đất với lý do cho rằng thửa đất của gia đình ông đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 2004, đến nay diện tích và ranh giới sử dụng ổn định, không có sự thay đổi. Việc đo đạc lại vào năm 2018 ông có tham gia cùng đoàn đo đạc để chỉ ranh giới, mốc giới thực tế nhưng kết quả đo đạc này không phải là căn cứ pháp lý để điều chỉnh quyền sử dụng đất đã được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận hợp pháp. Do đó, ông đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét lại về việc Tòa án sơ thẩm buộc gia đình ông phải trả lại diện tích đất 2,7m² cho ông Lực là chưa đúng.

Nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền có mặt không đồng ý với kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên nội dung khởi kiện.

- Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An:

Về tố tụng: Thẩm phán, thư ký, Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự.

Xét kháng cáo của ông Trần Mạnh Cường: Đơn kháng cáo làm trong hạn luật định và đã nộp tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Về nội dung kháng cáo: Sau khi đánh giá các tài liệu chứng cứ, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi xem xét các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả xét hỏi, tranh luận tại phiên Tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của ông Trần Mạnh Cường làm trong hạn luật định và đã nộp án phí dân sự phúc thẩm nên hợp lệ, được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét nội dung kháng cáo của ông Trần Mạnh Cường:

[2.1] Về tư cách pháp lý của các bên và giá trị pháp lý của Giấy chứng nhận:

Ông Trần Mạnh Cường và bà Nguyễn Thị Vinh là người sử dụng hợp pháp thửa đất số 185b, tờ bản đồ số 05, diện tích 240m² tại xóm 1, xã Nghi Kim, thành phố Vinh (nay là phường Vinh Hưng), tỉnh Nghệ An, được UBND huyện Nghi Lộc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 117153 ngày 19/8/2004. Gia đình ông Phạm Tiến Lực, bà Nguyễn Thị Nguyệt cũng được cấp Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất hợp pháp đối với thửa đất liền kề. Các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hai bên được cấp đúng trình tự, thủ tục, phù hợp hồ sơ địa chính, không bị khiếu nại, tranh chấp tại thời điểm cấp nên đều có giá trị pháp lý và được pháp luật bảo vệ.

[2.2] Về nguồn gốc bức tường rào và quá trình sử dụng đất:

Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy, bị đơn ông Trần Mạnh Cường và bà Nguyễn Thị Vinh đều thống nhất thừa nhận bức tường rào tranh chấp là do bà Diễm (chủ sử dụng đất trước đây) xây dựng từ năm 2004. Tại thời điểm xây dựng, các bên liên quan không phát sinh tranh chấp về vị trí bức tường và bị đơn cũng không có ý kiến phản đối đối với việc xây dựng bức tường này. Tuy nhiên, trong suốt quá trình giải quyết vụ án, bị đơn không xuất trình được bất kỳ tài liệu, chứng cứ nào là văn bản do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành hoặc văn bản thỏa thuận hợp pháp giữa các chủ sử dụng đất để xác định ranh giới giữa hai thửa đất là “tim tường” hay “mép tường”. Việc bị đơn cho rằng ranh giới là tim tường chỉ là lời trình bày một phía, không có cơ sở pháp lý chứng minh. Do không có tài liệu pháp lý xác định cụ thể ranh giới giữa hai thửa đất, nên không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu của bị đơn về việc xác định ranh giới theo tim tường.

Quá trình sử dụng đất, các bên đều thừa nhận ranh giới giữa hai thửa đất là bức tường rào do chủ sử dụng đất cũ xây dựng; sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hai gia đình sử dụng ổn định, liên tục, không phát sinh tranh chấp cho đến năm 2023 khi gia đình ông Lực, bà Nguyệt làm thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong quá trình ký giáp ranh, ông Cường, bà Vinh không đồng ý xác định ranh giới theo hồ sơ cấp Giấy chứng nhận mà chỉ chấp nhận ranh giới theo kết quả đo đạc năm 2018, dẫn đến phát sinh tranh chấp.

[2.3] Về giá trị pháp lý của kết quả đo đạc năm 2018, kết quả đo đạc phục vụ tố tụng năm 2024:

Căn cứ hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2004 và kết quả xác minh của UBND xã Nghi Kim (nay là UBND phường Vinh Hưng) xác định bức tường rào nằm trong thửa đất của gia đình ông Lực, bà Nguyệt. Kết quả đo đạc năm 2018 đưa bức tường rào vào đất của gia đình ông Cường, bà Vinh; tuy nhiên, quá trình đo đạc này không có sự tham gia xác định ranh giới của gia đình ông Lực, chữ ký mang tên ông Phạm Tiến Lực trong hồ sơ đo đạc năm 2018 không phải do ông Lực ký. Việc đo đạc, lập bản đồ địa chính năm 2018 chỉ là hoạt động kỹ thuật phục vụ công tác quản lý nhà nước về đất đai, không phải là thủ tục hành chính làm phát sinh, thay đổi hay chấm dứt quyền sử dụng đất. Do đó, kết quả đo đạc năm 2018 không phải là căn cứ pháp lý để điều chỉnh quyền sử dụng đất đã được cấp Giấy chứng nhận hợp pháp. Trong suốt quá trình giải quyết vụ án, bị đơn không xuất trình được bất kỳ văn bản nào của cơ quan có thẩm quyền xác định bờ tường rào là ranh giới pháp lý hoặc thuộc quyền sử dụng của gia đình bị đơn. Các Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất cũng không thể hiện bờ tường là tài sản chung hay mốc ranh giới thuộc về bị đơn. Do đó, việc bị đơn cho rằng bờ tường rào thuộc quyền sử dụng của mình chỉ là ý kiến chủ quan, không có căn cứ pháp lý.

[2.4] Về việc yêu cầu tháo dỡ các công trình và hậu quả pháp lý:

Đối với các tài sản do gia đình ông Cường, bà Vinh gia cố trên bức tường rào (08 chậu sắt và đoạn tường xây chông phía sau), việc xây dựng này được thực hiện trên phần đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của gia đình ông Lực, bà Nguyệt, đã xâm phạm quyền sử dụng đất của nguyên đơn. Tại phiên tòa, bị đơn đồng ý tháo dỡ các công trình xây dựng gắn trên bờ tường là hợp lý.

[2.5] Về ý kiến của bị đơn không lấn chiếm đất của nguyên đơn:

Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng: bức tường rào đã tồn tại ổn định từ năm 2004, trước thời điểm nguyên đơn nhận chuyển nhượng đất; trong suốt quá trình sử dụng đất của các chủ sử dụng trước đây và của nguyên đơn, không phát sinh tranh chấp về việc bị đơn lấn chiếm đất. Các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án không thể hiện bị đơn có hành vi dịch chuyển mốc giới hoặc xây dựng công trình mới lấn sang phần đất của nguyên đơn. Diện tích 2,7m² được xác định trên cơ sở đo đạc phục vụ tố tụng, trong khi hiện trạng sử dụng đất đã ổn định từ trước, việc bị đơn đồng ý tháo dỡ chỉ thể hiện thiện chí giải quyết tranh chấp, không đồng nghĩa với việc thừa nhận có hành vi lấn chiếm đất hoặc thừa nhận nghĩa vụ phải trả lại diện tích 2,7m². Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm có cơ sở xác định bị đơn không có hành vi lấn chiếm đất của nguyên đơn, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc ông Cường phải trả lại diện tích 2,7m² đất là chưa đúng với bản chất vụ án. Do đó cần sửa lại cách tuyên án cho phù hợp với nội dung tranh chấp.

[3] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật

[4] Về án phí dân sự: Do kháng cáo được chấp nhận nên bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự: Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Trần Mạnh Cường, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2025/DS-ST ngày 14 tháng 07 năm 2025, của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Nghệ An.

2. Căn cứ Điều 148; Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 175, Điều 176 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 136 và Điều 236 Luật Đất đai năm 2024; 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. Xử:

2.1 Xác định bờ tường rào có diện tích 2.7m² được giới hạn bởi các điểm 1,2,7,8,9,10,1 (có sơ đồ kèm theo) thuộc thửa đất số 583, tờ bản đồ số 05 tại xóm 01, xã Nghi Kim, thành phố Vinh (nay là phường Vinh Hưng) tỉnh Nghệ An là của ông Phạm Tiến Lực và bà Nguyễn Thị Nguyệt, đã được UBND thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AO 873342 ngày 13/10/2009 cấp cho ông Phạm Tiến Lực và bà Nguyễn Thị Nguyệt (theo bản đồ đo đạc mới hiện nay là thửa đất số 226, tờ bản đồ số 13).

2.2 Buộc ông Trần Mạnh Cường và bà Nguyễn Thị Vinh phải tháo dỡ các công trình đã xây dựng, gia cố trên bờ tường rào gồm: 08 chấu sắt kê trên bờ tường để nâng đỡ khung sắt có chiều dài 5m; Phần tường phía sau xây chồng lên bức tường rào cũ có chiều dài 2,49m, cao 2,6m (từ điểm 8 đến điểm 9 theo sơ đồ kèm theo bản án sơ thẩm). Mọi chi phí tháo dỡ do ông Trần Mạnh Cường và bà Nguyễn Thị Vinh phải tự chịu.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Trả lại cho ông Trần Mạnh Cường 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005148 ngày 11 tháng 8 năm 2025, tại Phòng thi hành án dân sự khu vực 1 – Nghệ An

4. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

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

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

THẨM PHÁN

**THẨM PHÁN – CHỦ
TỌA PHIÊN TÒA**

Hà Thị Thanh Hương

Đoàn Thị Kiều Hương

Phạm Hồng Trang

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Nghệ An;
- VKSND khu vực 1 – Nghệ An;
- TAND khu vực 1 – Nghệ An;
- Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 1 - Nghệ An;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phạm Hồng Trang