TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH NINH BÌNH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - hạnh phúc**

Bản án số: 111/2026/DS-PT
Ngày 20 tháng 8 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 Lưỡng.

Các Thẩm phán: Bà Vũ Thị Mai Hương.

Ông Trần Văn San.

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

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình***: Bà Vũ Thị Thanh Vân **-** Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 8 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 46/2026/TLPT-DS ngày 23 tháng 6 năm 2026 về việc tranh chấp về ranh giới quyền sử dụng đất.

Do Bản án sơ thẩm số 159/2026/DS-ST ngày 13 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 11 - Ninh Bình bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 92/2026/QĐ-PT ngày 04 tháng 8 năm 2026, giữa các đương sự:

***1. Nguyên đơn*:**

1.1. Bà Trần Thị S, sinh năm 1968, số định danh cá nhân 036168010860; địa chỉ: Thôn H (địa chỉ cũ Thôn A), xã R, tỉnh Ninh Bình. (có mặt)

1.2. Ông Đỗ Quốc P, sinh năm 1965; số định danh cá nhân 036065013096; địa chỉ: Thôn A, xã R, tỉnh Ninh Bình;

Người đại diện hợp pháp của ông P: bà Trần Thị S, sinh năm 1968, số định danh cá nhân 036168010860; địa chỉ: Thôn H (địa chỉ cũ Thôn A), xã R, tỉnh Ninh

Bình là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 10/11/2025) (có mặt)

***2. Bị đơn*:** bà Trần Thị N, sinh năm 1968; số định danh cá nhân 036168008741; địa chỉ: Thôn H (địa chỉ cũ Thôn A), xã R, tỉnh Ninh Bình. (có mặt)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về phía bị đơn:

3.1. Bà Trần Thị D, sinh năm 1943; số định danh cá nhân 036143001056 địa chỉ: Thôn D - N, xã R, tỉnh Ninh Bình. (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của bà D: bà Trần Thị N, sinh năm 1968; số định danh cá nhân 036168008741; địa chỉ: Thôn H (địa chỉ cũ Thôn A), xã R, tỉnh Ninh Bình là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 15/12/2025) (có mặt)

3.2. Chị Trần Thị N1, sinh năm 1988; số định danh cá nhân 036188002195; địa chỉ: Thôn H (địa chỉ cũ Thôn A), xã R, tỉnh Ninh Bình. (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của chị N1: bà Trần Thị N, sinh năm 1968; số định danh cá nhân 036168008741; địa chỉ: Thôn H (địa chỉ cũ Thôn A), xã R, tỉnh Ninh Bình là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 15/12/2025) (có mặt)

3.3. Chị Trần Thị H, sinh năm 1990; số định danh cá nhân 036190013701; địa chỉ: Thôn H (địa chỉ cũ Thôn A), xã R, tỉnh Ninh Bình. (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của chị H: bà Trần Thị N, sinh năm 1968; số định danh cá nhân 036168008741; địa chỉ: Thôn H (địa chỉ cũ Thôn A), xã R, tỉnh Ninh Bình là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 15/12/2025) (có mặt)

3.4. Anh Trần Đình T, sinh năm 2002; số định danh cá nhân 036202018540; địa chỉ: Thôn H (địa chỉ cũ Thôn A), xã R, tỉnh Ninh Bình. (vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt).

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

Ủy ban nhân dân xã R, tỉnh Ninh Bình; địa chỉ: xã R, tỉnh Ninh Bình.

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân xã R, tỉnh Ninh Bình: ông Trần Văn Q - Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã R là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 22/12/2025). (vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt).

***5. Người kháng cáo**:* nguyên đơn, bà Trần Thị S.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện cũng như trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Trần Thị S trình bày:

Năm 1994, vợ chồng bà Trần Thị S và ông Đỗ Quốc P đi vùng kinh tế mới, đã được nông trường Rạng Đông cấp đất ở, làm nhà để sản xuất nông nghiệp. Vợ

chồng bà S đã được giao đất theo biên bản giao đất lập ngày 19/8/1994, vị trí thuộc khu I thị trấn R, phía Đông giáp ruộng lúa, phía Nam giáp ông B1, phía Tây giáp sông Đ, phía Bắc giáp nhà ông C; kích thước Đ - Tây 42 mét, B - Nam 17 mét, diện tích 714m^2. Sau khi được giao đất, gia đình bà S đã làm nhà. Tuy nhiên, Giấy chứng nhận quyền đất cấp cho gia đình bà ngày 18/9/2017, theo sơ đồ cạnh phía Tây dài 16,61m (thiếu 0,39 m); cạnh phía Đông dài 16,74 m (thiếu 0,26 m), việc đất nhà bà S bị thiếu là do vợ chồng ông Trần Văn C và bà Trần Thị N lấn chiếm.

Gia đình bà S đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) diện tích 200m^2 đất ở, còn lại 514m^2 đất hiện nay bà S đang sử dụng khi nào Nhà nước lấy ra thì bà S sẽ đồng ý trả.

Toàn bộ diện tích đất tranh chấp là tài sản của bà và ông Đỗ Quốc P, không liên quan đến các con và liên quan đến ai khác.

Nguyên đơn khởi kiện đề nghị Tòa án nhân khu vực 11 - Ninh Bình xác định lại mốc ranh giới đất của gia đình bà S với đất của bà N: Phía tây thiếu 0,39 m, phía đông thiếu 0,26 m.

Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Trần Thị N và những người có quyền lợi liên quan về phía bị đơn trình bày:

Gia đình bà N được Nông trường R giao đất khi đi vùng kinh tế mới. Năm 2015, Uỷ ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) thị trấn R đã cử cán bộ đi đo thực tế từng thửa đất để cấp GCNQSDĐ cho những hộ dân đi kinh tế mới. Trong thời gian đi đo đã được đoàn đo đạc của tỉnh, cùng cán bộ địa chính của UBND thị trấn R thông báo rộng rãi tới các hộ dân phải có mặt ở nhà để chỉ mô mốc, giáp ranh giữa các nhà khi đoàn đo đạc tới. Gia đình bà N và gia đình bà S, ông P đã cùng nhận mô mốc và đã thống nhất giáp ranh để đoàn đo đạc làm việc mà không có tranh chấp giữa hai gia đình. Trên cơ sở đo đạc đó gia đình bà N đã được UBND huyện N cấp GCNQSDĐ với diện tích đất ở 200m^2 ngày 06/10/2027, kích thước các cạnh theo như sơ đồ trong GCNQSDĐ (số vào sổ GCN: CH00290/3399/QĐ-UBND) theo như bản phô tô bà N đã nộp cho Toà án). Gia đình bà N được Nhà nước giao đất như thế nào thì gia đình bà N sử dụng như vậy. Gia đình bà N không có lấn chiếm đất của nhà bà S. Bà N không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã R, tỉnh Ninh Bình trình bày:

- Đối với thửa đất của gia đình ông Đỗ Quốc P - bà Trần Thị S:

Nguồn gốc thửa đất: ông Đỗ Quốc P - bà Trần Thị S sử dụng thửa đất số 100 tờ bản đồ số 13 được Nông trường R giao đất cho ông Đỗ Quốc P ngày 19/8/1994

theo "Biên bản giao đất cho nhân dân đi vùng kinh tế mới tại Nông trường R", diện tích thửa đất là 714m^2, trong đó đất ở chờ hợp pháp hoá là 200m^2.

Tại bản đồ Thị trấn Rạng Đông cũ năm 2005, tờ bản đồ số 13, thửa đất số 100, diện tích thửa đất là 790,6m^2 trong đó đất ONT là 200m^2, đất lâu năm khác là 282,1m^2, đất thủy sản ngọt là 308,5m^2.

Tại danh sách bàn giao theo Quyết định số 98/2008 của UBND tỉnh N, diện tích bàn giao từ Nông trường R sang Thị trấn R quản lý tại thửa đất số 100, tờ bản đồ số 13, diện tích bàn giao đối với đất lâu năm khác là 282,1m^2, thủy sản ngọt là 308,5m^2.

Năm 2017, thửa đất của ông Đỗ Quốc P và bà Trần Thị S được UBND huyện N cấp GCNQSDĐ ngày 18/7/2017. Thửa đất số 100, tờ bản đồ số 13, diện tích được GCNQSDĐ là 200m^2. Ngoài ra thửa đất có 460,4m^2 (UB-CLN) không được cấp GCNQSDĐ

- Hồ sơ cấp GCNQSDĐ của các hộ theo phương án 541:

Căn cứ hướng dẫn 42/STNMT-TTr ngày 09/01/2013 của Sở Tài Nguyên môi trường tỉnh N về việc lập, thẩm định, phê duyệt và thực hiện phương án xử lý đối với những trường hợp sử dụng đất không hợp pháp trên địa bàn tỉnh Nam Định, căn cứ quy định pháp luật về đất đai, căn cứ quy trình xét hồ sơ, thẩm định hồ sơ và lập phương án cấp GCNQSDĐ.

Tại Quyết định số 2959/QĐ-UBND của UBND huyện N ngày 25/6/2014: "Quyết định về việc phê duyệt phương án xử lý đối với 541 hộ sử dụng đất không hợp pháp tại Thị trấn R''; thửa đất ông P - bà S sử dụng (mang tên chồng là ông Đỗ Quốc P) là thửa đất số 100 tờ bản đồ số 13 có diện tích hiện trạng sử dụng là 660,4m^2 (trong đó: diện tích hợp pháp hóa về đất là 200m^2, còn lại 460,2m^2 không được cấp GCNQSDĐ và được ghi là đất UB-CLN).

Ông Đỗ Quốc P - bà Trần Thị S đang sử dụng là thửa đất số 100 tờ bản đồ số 13 (nay là tờ bản đồ số 37) thuộc Thôn A, xã R. Diện tích thửa đất sử dụng là 660,4m^2; diện tích được cấp GCNQSDĐ là 200m^2 (trong đó đất ở là 200m^2). Thửa đất đã được UBND huyện N cấp GCNQSDĐ Sery số CH 116138, số vào sổ cấp GCNQSDĐ CH 00093/2180/QĐ-UBND cấp ngày 15/7/2017.

- Đối với thửa đất của gia đình ông Trần Văn C và Trần Thị N

Về nguồn gốc sử dụng đất: ông Trần Văn C và Trần Thị N sử dụng thửa đất số 68, tờ bản đồ số 13. Nguồn gốc được Nông trường Rạng Đ giao đất cho dân đi vùng kinh tế mới ngày 19/8/1994, diện tích thửa đất là 714m^2, trong đó đất ở chờ hợp pháp hóa quyền sử dụng là 200m^2.

Tại tờ bản đồ số 13, thửa đất số 68, bản đồ Thị trấn Rạng Đông cũ năm 2005, diện tích thửa đất là 772,1m^2 trong đó đất ONT là 200m^2, đất lâu năm khác là 259,2m^2, đất thủy sản ngọt là 312,9m^2.

Tại danh sách bàn giao theo Quyết định số 98/2008 của UBND tỉnh N, diện tích bàn giao từ Nông trường R sang Thị trấn R quản lý tại thửa đất số 68, tờ bản đồ số 13, diện tích bàn giao đối với đất lâu năm khác là 259,2m^2, thủy sản ngọt là 312,9m^2.

Năm 2017, thửa đất của ông Trần Văn C và bà Trần Thị N được UBND huyện N cấp GCNQSDĐ ngày 06/10/2017. Thửa đất số 68, tờ bản đồ số 13, diện tích được cấp GCNQSDĐ là 200m^2. Ngoài ra thửa đất có 491,6m^2 (UB-CLL) không được cấp GCNQSDĐ.

- Hồ sơ cấp GCNQSDĐ của các hộ theo phương án 541:

Căn cứ hướng dẫn 42/STNMT-TTr ngày 09/01/2013 của Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh N về việc lập, thẩm định, phê duyệt và thực hiện phương án xử lý đối với những trường hợp sử dụng đất không hợp pháp trên địa bàn tỉnh Nam Định, căn cứ quy định pháp luật về đất đai, căn cứ quy trình xét hồ sơ, thẩm định hồ sơ và lập phương án cấp GCNQSDĐ.

Tại Quyết định số 2959/QĐ-UBND của UBND huyện N ngày 25/6/2014 "Quyết định về việc phê duyệt phương án xử lý đối với 541 hộ sử dụng đất không hợp pháp tại thị trấn R'', thửa đất ông C, bà N sử dụng là thửa đất số 68 tờ bản đồ số 13 có diện tích hiện trạng sử dụng là 691,6m^2 (trong đó: diện tích hợp pháp hóa về đất là 200m^2, còn lại 491,6m^2 không được cấp GCNQSDĐ và được ghi là đất UB-CLN).

Ông Trần Văn C và bà Trần Thị N đang sử dụng là thửa đất số 68 tờ bản đồ số 13 (nay là tờ bản đồ số 37) thuộc Thôn A, xã R. Diện tích thửa đất sử dụng là 691,6m^2; diện tích được cấp GCNQSDĐ là 200m^2 (trong đó đất ở là 200m^2). Thửa đất đã được UBND huyện N cấp GCN QSD đất Sery số CH 116985, số vào sổ cấp GCN QSD đất CH 00290/3399/QĐ-UBND cấp ngày 06/10/2017.

* Quan điểm của UBND xã R:

- Trước khi được cấp GCNQSDĐ hộ gia đình cần ký các hồ sơ thủ tục liên quan đến thửa đất kèm theo, trong đó có đơn đăng ký cấp GCNQSDĐ (có thể hiện tên chủ sử dụng, tờ bản đồ, thửa đất sử dụng, diện tích sử dụng các loại đất, nguồn gốc sử dụng đất….), các tờ khai thuế (có thể hiện nghĩa tài chính đối với Nhà nước của thửa đất) và kết quả trích đo thửa đất (có thể hiện sơ đồ thửa đất, diện tích hiện trạng sử dụng, cạnh thước thửa đất đang sử dụng trong sơ đồ..). Kết quả trích đo thửa đất

là cơ sở rõ ràng về diện tích, cạnh thước để cấp GCNQSDĐ hiện đang sử dụng của hộ gia đình.

- Phương án xử lý đối với 541 hộ sử dụng đất đã được UBND thị trấn R thông báo trên hệ thống truyền thanh và công khai tại các nhà văn hóa T1. Trong thời gian công khai các hộ gia đình trên không có ý kiến thắc mắc gì về diện tích, cạnh thước đối với thửa đất hộ gia đình đang sử dụng và ý kiến gì với thửa đất của các hộ gia đình khác đang sử dụng.

- Diện tích cấp GCNQSDĐ của hộ ông Đỗ Quốc P và bà Trần Thị S là 200m^2 đất ở, diện tích còn lại là UB-CLN do UBND xã quản lý. Hiện việc sử dụng đất 200m^2 đất ở ông P - bà S không có ý kiến tranh chấp đối với phần đất này. Đối với phần đất UB-CLN do UB xã quản lý không có tranh chấp gì với các hộ sử dụng liền kề. Đề nghị ông P - bà S tiếp tục sử dụng đất như GCNQSDĐ đã được UBND huyện cấp cho ông bà đối với thửa đất 100 tờ bản đồ số 13 (này là tờ bản đồ số 37).

Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ xác định:

Thửa đất số 100, tờ bản đồ số 13 (nay là tờ bản đồ số 37) ở Thôn A, xã R: phía Đông giáp mương, phía Tây giáp đường đê Tả đáy, phía Nam giáp thửa đất số 101 (nhà ông Đinh Văn B1), phía Bắc giáp nhà bà Trần Thị N. Tài sản trên phần đất tranh chấp gồm:

+ Tường bao thổ, xây năm 2016, diện tích 14,5m x 1,4m

+ Tường nhà (dại lợp tôn) xây năm 2016, chiều dài 2,3m x 3,5m

+ Bể nước dung tích đến 10m^3, xây gạch tường 110, không có nắp bê tông cốt thép, KT 2,9m x 2m x 0,8m

+ Nhà tắm xây dựng năm 2017, chiều dài 2,9m x 2,5m x 2m.

- Thửa đất số 68, tờ bản đồ số 13 (nay là tờ bản đồ số 37) ở Thôn A, xã R: phía Đông giáp mương nước, phía Tây giáp đường đê Tả đáy, phía Nam giáp thửa đất số 100 (nhà ông Phòng bà S), phía Bắc giáp thửa đất số 67 (nhà ông H1).

Tài sản trên phần đất tranh chấp gồm:

+ Tường bao quanh thổ xây năm 2023, gồm 02 đoạn chiều dài (1,8m x 1m)+(23,2m x 0,55m)

- Đất phía Bắc nhà bà Trần Thị N và đất phía Nam nhà ông Đỗ Quốc P không có tranh chấp với các hộ liền kề, đã được xây tường bao xung quanh các thửa đất.

- Theo Sơ đồ đo đạc thửa đất: diện tích thửa đất số 68 là 678m^2, diện tích thửa đất số 100 là 659m^2.

Tại Bản án sơ thẩm số 159/2026/DS-ST ngày 13 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 11 - Ninh Bình đã quyết định:

Căn cứ Điều 175, Điều 176 của Bộ luật Dân sự; các Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều

166, Điều 170, Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về việc quy định mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị S và ông Đỗ Quốc P về việc yêu cầu ông Trần Văn C và bà Trần Thị N trả lại phần đất đã lấn chiếm (cạnh phía tây dài 0,39 m, cạnh phía đông 0,26 m).

2. Về án phí, chi phí tố tụng:

Về án phí: Ông Đỗ Quốc P và bà Trần Thị S phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền 300.000 đồng bà S và ông P đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0002479 ngày 03/11/2025. Ông P, bà S đã nộp đủ án phí.

Về chi phí tố tụng: Chi phí thẩm định, định giá tài sản nguyên đơn phải chịu toàn bộ. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tổng cộng hết 6.670.000 đồng. Bà S và ông P đã nộp đầy đủ số tiền là 6.670.000 đồng.

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

Ngày 15 tháng 5 năm 2026, nguyên đơn bà Trần Thị S có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 159/2026/DS-ST ngày 13 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 11 - Ninh Bình. Yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm công nhận quyền sử dụng đất của gia đình bà S theo đúng nguồn gốc đất được giao theo "Biên bản giao đất cho nhân dân đi vùng kinh tế mới tại nông trường R" ngày 19/8/1994.

Tại phiên toà phúc thẩm:

Nguyên đơn, bà Trần Thị S giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên nội dung kháng cáo. Bà S đề nghị Toà án cấp phúc thẩm giải quyết công nhận quyền sử dụng đất của gia đình bà S theo đúng nguồn gốc đất được giao theo "Biên bản giao đất cho nhân dân đi vùng kinh tế mới tại nông trường R" ngày 19/8/1994.

Bị đơn, bà Trần Thị N không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Đề nghị Toà án cấp phúc thẩm giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 159/2026/DS-ST ngày 13 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 11 - Ninh 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 toà 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 159/2026/DS-ST ngày 13 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 11 - Ninh 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 Trần Thị S 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 Trần Thị S 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.

[2]. Về nội dung kháng cáo:

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

Đối với thửa đất số 100 tờ bản đồ số 13 (nay là tờ bản đồ số 37) thuộc THÔN A, xã R.

Nguồn gốc sử dụng theo "Biên bản giao đất cho nhân dân đi vùng kinh tế mới tại Nông trường R" ngày 19/8/1994, ông Đỗ Quốc P được nhận diện tích đất để làm nhà ở và sản xuất là 714m^2. Trong đó đất ở chờ hợp pháp hoá là 200m^2.

Tại bản đồ thị trấn R cũ năm 2005, tờ bản đồ số 13, thửa đất số 100, diện tích thửa đất là 790,6m^2 trong đó đất ONT là 200m^2, đất lâu năm khác là 282,1m^2, đất thủy sản ngọt là 308,5m^2.

Tại danh sách bàn giao theo Quyết định số 98/2008 của UBND tỉnh N, diện tích bàn giao từ Nông trường R sang thị trấn R quản lý tại thửa đất số 100, tờ bản đồ số 13, diện tích bàn giao đối với đất lâu năm khác là 282,1m^2, thủy sản ngọt là 308,5m^2.

Tại Quyết định số 2959/QĐ-UBND của UBND huyện N ngày 25/6/2014 về việc phê duyệt phương án xử lý đối với 541 hộ sử dụng đất không hợp pháp tại thị trấn R thì thửa đất ông P - bà S sử dụng (mang tên chồng là ông Đỗ Quốc P) là thửa đất số 100 tờ bản đồ số 13 có diện tích hiện trạng sử dụng là 660,4m^2 (trong đó: diện tích hợp pháp hóa về đất là 200m^2, còn lại 460,2m^2 không được cấp GCNQSDĐ và được ghi là đất UB-CLN).

Năm 2017, thửa đất của ông Đỗ Quốc P và bà Trần Thị S được UBND huyện N cấp GCNQSDĐ ngày 18/7/2017. Thửa đất số 100, tờ bản đồ số 13, diện tích được GCNQSDĐ là 200m^2.

Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ thì gia đình ông Đỗ Quốc P - bà Trần Thị S đang sử dụng diện tích là 659m^2; thửa đất số 100 tờ bản đồ số 13 (nay là tờ bản đồ số 37) thuộc Thôn A, xã R đã được UBND huyện N cấp GCNQSDĐ Sery số CH 116138, số vào sổ cấp GCNQSDĐ CH 00093/2180/QĐ-UBND cấp ngày 15/7/2017, diện tích được cấp GCNQSDĐ là 200m^2 đất ở nông thôn (ONT).

Đối với thửa đất số 68 tờ bản đồ số 13 (nay là tờ bản đồ số 37) thuộc THÔN A, xã R

Nguồn gốc sử dụng theo "Biên bản giao đất cho nhân dân đi vùng kinh tế mới tại Nông trường R" ngày 19/8/1994, ông Trần Văn C được nhận diện tích đất để làm nhà ở và sản xuất là 714m^2. Trong đó đất ở chờ hợp pháp hoá là 200m^2.

Tại tờ bản đồ số 13, thửa đất số 68, bản đồ thị trấn R cũ năm 2005, diện tích thửa đất là 772,1m^2 trong đó đất ONT là 200m^2, đất lâu năm khác là 259,2m^2, đất thủy sản ngọt là 312,9m^2.

Tại danh sách bàn giao theo Quyết định số 98/2008 của UBND tỉnh N, diện tích bàn giao từ nông trường R sang thị trấn R quản lý tại thửa đất số 68, tờ bản đồ số 13, diện tích bàn giao đối với đất lâu năm khác là 259,2m^2, thủy sản ngọt là 312,9m^2.

Tại Quyết định số 2959/QĐ-UBND của UBND huyện N ngày 25/6/2014: "Quyết định về việc phê duyệt phương án xử lý đối với 541 hộ sử dụng đất không hợp pháp tại thị trấn R''; thửa đất ông C, bà N sử dụng là thửa đất số 68 tờ bản đồ số 13 có diện tích hiện trạng sử dụng là 691,6m^2 (trong đó: diện tích hợp pháp hóa về đất là 200m^2, còn lại 491,6m^2 không được cấp GCNQSDĐ và được ghi là đất UB-CLN).

Năm 2017, thửa đất của ông Trần Văn C và bà Trần Thị N được UBND huyện N cấp GCNQSDĐ ngày 06/10/2017 diện tích là 200m^2.

Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ thì gia đình ông Trần Văn C và bà Trần Thị N đang sử dụng diện tích 678m^2. Thửa đất số 68 tờ bản đồ số 13 (nay là tờ bản đồ số 37) thuộc Thôn A, xã R đã được UBND huyện N cấp GCNQSDĐ Sery số CH 116985, số vào sổ cấp GCNQSDĐ CH 00290/3399/QĐ-UBND cấp ngày 06/10/2017 là 200m^2 đất ở.

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 24 tháng 12 năm 2025 (BL75) xác định:

Diện tích đất tranh chấp là phần giáp danh giữa hai thửa đất số 100 và thửa đất số 68 tờ bản đồ số 13 (nay là tờ bản đồ số 37) thuộc Thôn A, xã R hai gia đình trên phần đất ghi là đất UB-CLN, được Nông trường R bàn giao sang thị trấn R theo Quyết định số 98/2008 của UBND tỉnh N, không trong phạm vi diện tích đất đã được cấp GCNQSDĐ cho cả hai thửa đất số 100 và thửa đất số 68 tờ bản đồ số 13. Trên phần đất này các bên đã xây dựng hàng rào ngăn cách.

[2.2] Bà S kháng cáo đề nghị Toà án cấp phúc thẩm công nhận quyền sử dụng đất của gia đình bà S theo đúng nguồn gốc đất được giao theo "Biên bản giao đất cho nhân dân đi vùng kinh tế mới tại nông trường R" ngày 19/8/1994, diện tích 714m^2 kích thước Đông – Tây là 42 m, Bắc – Nam là 17m.

Xét thấy, theo văn bản Kết quả trích đo thửa đất năm 2014 do Chi nhánh Văn phòng Đ1 cung cấp có trong hồ sơ vụ án (Bút lục 62) ông Đỗ Quốc P là người sử dụng thửa đất số 100 đã ký xác nhận: diện tích 660,4m^2, chiều phía Bắc dài 39,15m (giới hạn bởi điểm 1-6 dài 34,15m; 6-5 dài 5,00m); chiều phía Nam dài 40,08m (giới hạn bởi điểm 2-3 dài 35,08m; 3-4 dài 5,00m);chiều phía Đông dài 16,74m (giới hạn bởi điểm 1-2) chiều phía Tây dài 16,61m (giới hạn bởi điểm 4-5). Đất hộ gia đình ông P, bà S có diện tích 200m^2 (giới hạn bởi các A, B,C,D). Ranh giới diện tích đất hộ gia đình ông P, bà S được cấp GCNQSDĐ được giới hạn bởi các A, B,C,D nằm bên trong ranh giới thửa đất số 100 trên sơ đồ trích đo thửa đất số 100 mà ông Đỗ Quốc P đã ký xác nhận. Như vậy, gia đình ông P, bà S đã sử dụng đất ổn định từ khi được giao đất đến năm 2014. Diện tích và kích thước của thửa đất ông P, bà S đã sử dụng không đúng như "Biên bản giao đất cho nhân dân đi vùng kinh tế mới tại Nông trường R" ngày 19/8/1994. Do đó, bà S kháng cáo đề nghị Toà án cấp phúc thẩm công nhận quyền sử dụng đất của gia đình bà S theo đúng nguồn gốc đất được giao theo "Biên bản giao đất cho nhân dân đi vùng kinh tế mới tại nông trường R" ngày 19/8/1994, diện tích 714m^2 kích thước Đông – Tây là 42 m, Bắc – Nam là 17m là không có cơ sở.

[2.3] Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ thì gia đình ông Đỗ Quốc P - bà Trần Thị S đang sử dụng diện tích là 659m^2. Ranh giới tranh chấp với nhà ông C, bà N được xác định thuộc diện tích do UBND xã N quản lý, được ghi là đất UB-CLN theo danh sách bàn giao kèm theo Quyết định số 98/2008 của UBND tỉnh N từ Nông trường R sang thị trấn R quản lý của hai thửa đất số 100 và thửa đất số 68 tờ bản đồ số 13 (nay là tờ bản đồ số 37) thuộc Thôn A, xã R. Diện tích đất tranh chấp không thuộc diện tích được cấp GCNQSDĐ của hai thửa đất số 100 và thửa đất số 68. Mặt khác, các đương sự đều thừa nhận gia đình ông P, bà S và gia đình ông C, bà N sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp với các hộ liền kề. Vì vậy, bản án sơ thẩm xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn giữ nguyên ranh giới giữa hai thửa đất số 100 và thửa đất số 68 tờ bản đồ số 13 (nay là tờ bản đồ số 37)

thuộc Thôn A, xã R 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 nên cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[2.4] 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 Trần Thị S phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

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 Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu , nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Toà án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị S. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 159/2026/DS-ST ngày 13 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 11 - Ninh Bình.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Trần Thị S 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 0001544 ngày 18 tháng 5 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.

Nơi nhận:
- TAND tối cao;
- VKSND tỉnh Ninh Bình;
- TAND khu vực 11 – 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