

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH THÁI NGUYÊN**

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

Bản án số: 121/2026/DS - PT

Ngày: 17/8/2026

V/v Tranh chấp QSD đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Quý Sửu.

Các thẩm phán: Ông Hoàng Hữu Truyền và ông Nguyễn Thế Doanh

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ánh Nguyệt; Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Thái nguyên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái nguyên tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Dịu; Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 8 năm 2026, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Thái Nguyên xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 88/2026/TLPT-DS ngày 15/7/2026 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2026/DS-ST ngày 10/6/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Thái Nguyên có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 137/2026/QĐ-PT ngày 05/8/2026; giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1971; địa chỉ: Xóm Đ, xã P, tỉnh Thái Nguyên; có mặt.

Bị đơn: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1974; địa chỉ: Xóm Đ, xã P, tỉnh Thái Nguyên; có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Hoàng Thị H1, Sinh năm 1975; địa chỉ: Xóm Đ, xã P, tỉnh Thái Nguyên; có mặt.

2. Bà Bùi Thị H2, sinh năm 1975; địa chỉ: Xóm Đ, xã P, tỉnh Thái Nguyên; có mặt.

Người làm chứng: Bà Lại Thị L, sinh năm 1973; địa chỉ: Xóm Đ, xã P, tỉnh Thái Nguyên; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn M trình bày:

Thửa đất 306, tờ bản đồ số 38, diện tích 492,1 m², thuộc xóm Đ, xã Y, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên, UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 29/02/2012 mang tên Nguyễn Văn M. Nguồn gốc thửa đất nhận chuyển nhượng của bà Lại Thị L năm 1999. Thời điểm nhận chuyển nhượng đã có một bức tường rào xây ranh giới ngăn cách giữa thửa đất 306 của nhà ông và thửa đất số 305 của ông Nguyễn Văn H do bà L xây bằng gạch vôi xi chín từ trước lúc mua đất. Bức tường nằm theo đường mương nước thải nhà ông H dài khoảng 7m, cao khoảng 80 cm, móng tường rào xây dật hai cấp về bên phía nhà ông. Năm 2010, ông H kêu nhà ông hỏi nên sang xin xây thêm bờ tường ấy cao lên khoảng 90 cm. Phần ông H xây ông không cho chất ở mặt bên nhà ông. Năm 2012, ông H xây thêm tường và nhận tường rào của nhà ông H, hai bên xảy ra tranh chấp về diện tích đất xây tường rào từ đó cho đến nay.

Ngày 10/8/2022, ông H ra nhà ông xin chữ ký giáp ranh để làm hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông có nói là ông H phải dỡ phần tường ông đã xây thêm lên thì ông mới ký giáp ranh cho. Sau đó ông H về khoảng 1 tiếng đồng hồ sau thì ông Nguyễn Xuân T là cán bộ địa chính xã Y (cũ) gọi điện thoại cho ông nói “nhà của ông H ông cũng nhận à”, ông có giải thích với ông T là bờ tường cũ khi mua bà L đã xây là của bà L chứ không phải ông H xây. Ngày 04/10/2022, địa chính xã Y cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H bao gồm cả phần diện tích tường rào. Bức tường ông H xây thêm 90 cm chưa dỡ, biên bản giáp ranh ông không ký, ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng theo quy định của pháp luật.

Ông M cho rằng, ông Nguyễn Văn H đã lấn chiếm diện tích khoảng 6,3m² tại thửa đất số 306, tờ bản đồ số 38, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp mang tên ông Nguyễn Văn M và bà Hoàng Thị H1, buộc ông H phải tháo dỡ phần tường 90 cm đã xây thêm để trả lại hiện trạng ban đầu cho gia đình cho gia đình ông.

Tại phiên toà, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, đề nghị Toà án buộc ông Nguyễn Văn H trả lại diện tích 0,4m² đất theo kết quả thẩm định ngày 25/12/2025 của Công ty cổ phần Đ.

Bị đơn ông Nguyễn Văn H trình bày:

Thửa đất số 305, tờ bản đồ số 38 có nguồn gốc của ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị L1 là bố mẹ ông H tặng cho từ năm 1993. Ngày 06/8/2001 gia đình ông làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích tự khai là 100m². Tháng 7/2022, gia đình ông làm hồ sơ đổi từ sổ đỏ sang sổ hồng, ông T là công chức địa chính xã đề nghị ông xin chữ ký của các hộ giáp ranh. Ngày 04/10/2022, ông được cấp sổ hồng mới hiện nay diện tích là 100m², tại thửa số 305, tờ bản đồ số 38, loại đất thổ cư.

Năm 1993, gia đình ông làm móng nhà ở và đồng thời xây cả móng bờ rào, đến năm 1995 ông tiếp tục xây đế móng dật 02 cấp cao 0,56m, dài 8,0m. Xây tường lần 01 bằng gạch bi, từ mặt móng xây 0,56 m, cao 0,90 m, có 01 hàng quay

ngang. Lúc đó ông M làm chuồng đóng móng trâu, xây lên tường của ông 0 hàng gạch bi dài khoảng 3,0 m, có 27 viên gạch bi, ông dỡ bỏ 27 viên gạch bi đó của ông M để xây tiếp bằng gạch bi lần 02 có chiều dài 8,0m, cao 0,95 m. Tổng thể bờ tường do ông xây từ mặt móng cao 0,56 m riêng gạch bi cao 1,75 m, dài 8,0 m. Phía tường bên nhà ông M, ông có bảo ông M ốp nghiêng 01 hàng gạch 5 gắn vào tường để tránh tình trạng thấm nước sang tường của nhà ông, hiện tại gạch ốp của ông M vẫn còn, cây cột điện do bố ông chôn đúng ranh giới.

Khi ông M xây bờ tường phía sau, có sang hỏi ý kiến gia đình ông, bố ông có bảo bác cứ xây nhưng phải ngắm thẳng đằng trước để xây, nên ông M mới xây thẳng theo hàng rào phía trước. Nay ông M tiếp tục đòi bờ rào do ông xây trước, ông H không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của ông M, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Bà Hoàng Thị H1 trình bày: Bà H1 đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn M. Yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Văn H phải trả phần diện tích 0,4m² theo kết quả thẩm định và tháo dỡ toàn bộ bờ tường trả lại diện tích đất tranh chấp.

Bà Bùi Thị H2 trình bày: Nhất trí lời khai của ông Nguyễn Văn H, không đồng ý tháo dỡ bờ tường, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Người làm chứng bà Lại Thị L trình bày:

Thửa đất ở số 306, tờ bản đồ số 38, diện tích 492,1m² thuộc quyền sử dụng của gia đình bà L, năm 1999 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn M. Trước thời điểm chuyển nhượng cho ông M thì cạnh tiếp giáp thửa đất 305 với gia đình ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị L1, ông K đã xây tường rào bằng gạch ngăn cách ranh giới đất giữa hai nhà. Bà đã xây điện thờ hết phần đất nhà bà và tường rào phía ngoài đường cái, còn bờ tường rào xây ngăn cách hai nhà là do ông H con ông K xây khi được ông K cho đất. Gia đình bà với gia đình ông K không có tranh chấp về ranh giới đất, tường rào do gia đình ông K và anh H xây. Việc này đã được xã Y, huyện Đ (cũ) hòa giải năm 2023, bà cũng xác nhận sự việc như trên.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 18/2026/DS-ST ngày 10/6/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Thái Nguyên đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn M về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn H dỡ bỏ tường rào, trả lại diện tích 0,4m². Giao diện tích đất 1,4m² và bờ tường trên đất cho ông Nguyễn Văn H quản lý (theo sơ đồ hiện trạng sử dụng đất được đo vẽ vào tháng 12/2025 có các điểm 1,2,3,4,5,1).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí sơ thẩm, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 23/6/2026, nguyên đơn ông Nguyễn Văn M có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Nội dung kháng cáo ông M cho rằng: Khi ông mua thửa đất 306 của bà L, bà L đã xây bức tường ranh giới với thửa đất số 305 của gia đình ông H. Cơ quan có thẩm quyền cấp cả diện tích bức tường của gia đình ông cho ông

H là không đúng. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, buộc ông H trả 0,43 m² đất cho gia đình ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo; các đương sự giữ nguyên quan điểm trình bày tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên phát biểu quan điểm:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa, thành viên Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng từ khi thụ lý vụ án cho đến trước khi nghị án đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự;

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa và quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn M trong hạn luật định, được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung:

[2] Thửa đất số 306, tờ bản đồ số 38, diện tích 492,1m², UBND huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên cấp cho hộ ông (bà) Nguyễn Văn M ngày 20/6/2000, ngày 29/10/2012 được cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Văn M và bà Hoàng Thị H1 (gọi tắt là thửa 306).

Quá trình sử dụng đất, ông M thừa nhận, thửa đất số 306 ông M nhận chuyển nhượng của bà Lại Thị L từ năm 1999. Khi nhận chuyển nhượng đã có một bức tường rào xây ranh giới ngăn cách giữa gia đình nhà ông M và gia đình ông H bằng gạch vôi xỉ.

Biên bản kiểm tra hiện trạng thửa đất cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có biến động ngày 20/9/2011, Ủy ban nhân dân xã xác nhận: Trước đây gia đình chỉ kê khai diện tích đất ở không kê khai diện tích đất vườn cùng thửa. Trên thực tế thửa đất số 306, tờ bản đồ số 38, diện tích 492,1m² gia đình sử dụng trước năm 1993 ổn định, ranh giới thửa đất không có biến động, có trích lục bản đồ địa chính chứng thực ngày 23/02/2012 (kèm theo). Qua kết quả đo đạc thực tế diện tích đất đang sử dụng trùng khớp diện tích được cấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[3] Thửa đất số 305, tờ bản đồ số 38, diện tích 100m², UBND huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 06/8/2011 cho ông Nguyễn Văn H,

được cấp đổi lại sang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 04/10/2022 mang tên ông Nguyễn Văn H và bà Bùi Thị H3 (gọi tắt là thửa 305).

Về nguồn gốc thửa đất 305 do ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị L1 là bố mẹ đẻ ông H khai phá sử dụng từ trước năm 1960 để làm đất ở. Năm 1996 sang tên cho vợ chồng ông Nguyễn Văn H và bà Bùi Thị H2 sử dụng làm đất ở. Ngày 06/8/2001, UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Văn H, diện tích đất tự khai là 100 m², đối chiếu sang bản đồ địa chính là thửa 305, tờ bản đồ số 38 diện tích 108,5 m² đất ONT. Năm 1995, ông H xây nhà đã xây hàng rào ngăn cách giữa gia đình ông H với gia đình bà L, hai bên sử dụng ổn định không có tranh chấp, năm 1999 bà L mới chuyển nhượng nhà đất cho ông M. Ông M cũng thừa nhận bức tường ranh giới giữa 02 thửa đất có từ trước thời điểm nhận chuyển nhượng của bà L. Bà L xác định bức tường ranh giới giữa thửa đất của bà L với thửa đất của ông H do ông H xây, hai bên không có tranh chấp.

[4] Kết quả đo đạc ranh giới hiện trạng đối chiếu với bản đồ địa chính năm 2009, xác định bức tường ranh giới giữa 02 thửa đất nằm vào thửa 305 của ông H là 1 m², nằm vào thửa 306 của ông M là 0,4 m². Chiều dài bức tường là 8,1 mét, nên phần lấn sang thửa đất 305 của ông M chưa đến 5cm. Do bức tường ông H xây dựng từ năm 1995 đến thời điểm tranh chấp các bên khởi kiện ra Tòa án đã hơn 30 năm, có trước thời điểm ông M nhận chuyển nhượng đất của bà L. Đây là ranh giới thoả thuận giữa ông H với bà L từ trước thời điểm chuyển quyền sử dụng đất cho ông M. Vì vậy, ông M khởi kiện yêu cầu ông H phá bức tường trả lại 0,4m² đất là không có căn cứ chấp nhận. Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của ông M, xác định ranh giới giữa 02 thửa đất là bức tường xây dài 8,1 mét, có sơ đồ chi tiết kèm theo là có căn cứ.

[5] Bên cạnh đó, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định phần chi phí tố tụng, nhưng không tuyên trong phần quyết định của bản án; Phần án phí trong phần quyết định lại ghi là chi phí tố tụng là không đúng, tuy nhiên nội dung này các đương sự không kháng cáo, Tòa án cấp sơ thẩm cần nghiêm túc rút kinh nghiệm.

[6] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn M, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[7] Về án phí: Nguyên đơn ông M kháng cáo không được chấp nhận phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào tạm ứng án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn M, giữ nguyên bản án sơ

thẩm số 18/2026/DS-ST ngày 10/6/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Thái Nguyên.

2. Về án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn M phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được đối trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai số 0002815 của Thi hành án dân sự tỉnh Thái Nguyên.

3. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị, Hội đồng xét xử không xem xét và có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Thái Nguyên;
- TAND khu vực 3 - Thái Nguyên;
- Phòng THADS Khu vực 3 - Thái Nguyên;
- THADS tỉnh Thái Nguyên;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Hoàng Quý Sửu

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Hoàng Hữu Truyền Nguyễn Thế D

Hoàng Quý S