

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ THỌ

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

Bản án số: 260/2026/DS-PT
Ngày 14 - 9 - 2026
V/v Tranh chấp ranh giới là quyền sử
dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ THỌ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Nghĩa

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Duy Sơn và ông Nguyễn Xuân Trọng

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Hoàng Thị Lan Hương - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Phú Thọ.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ tham gia phiên tòa:** Bà Phạm Ngọc Hoa - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 9 năm 2026, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Phú Thọ (cơ sở 2) xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 34/2026/TLPT-DS ngày 05 tháng 02 năm 2026 về việc “Tranh chấp ranh giới là quyền sử dụng đất”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 58/2025/DS-ST ngày 25/11/2025 và Quyết định sửa chữa bổ sung Bản án sơ thẩm số 95/2025/QĐ-SCBSBA ngày 16/12/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Phú Thọ bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 95/2026/QĐ-PT ngày 02/4/2026 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Đặng Thành Đ, sinh năm 1983, số căn cước công dân: 026083004192 (có mặt) và chị Thái Thị T, sinh năm 1990, số căn cước công dân: 026190013069 (có mặt); Đều có địa chỉ: Thôn T, xã B, tỉnh Phú Thọ.

2. Bị đơn: Ông Phan Công K, sinh năm 1945, số căn cước công dân: 026045004374 và bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1947, số căn cước công dân: 026147004701; Đều có địa chỉ: Thôn X, xã H, tỉnh Phú Thọ.

Người đại diện hợp pháp của ông Phan Công K và bà Nguyễn Thị T1:

2.1. Ông Phan Minh Đ1, sinh năm 1976, số căn cước công dân: 026076001262; địa chỉ: Thôn X, xã H, tỉnh Phú Thọ - Là người đại diện theo ủy quyền (Theo văn bản ủy quyền ngày 19/3/2025) (có mặt).

2.2. Bà Lê Thị Thu H, sinh năm 1982, số căn cước công dân: 026182006667; địa chỉ: Đường L, phường V, tỉnh Phú Thọ - Là người đại diện theo ủy quyền (Theo văn bản ủy quyền ngày 30/5/2026) (có mặt);

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Phan Đình N, sinh năm 1977; trú tại: Thôn X, xã Hội Thịnh, tỉnh Phú Thọ (vắng mặt);

4. Người làm chứng: Anh Nguyễn Thế T2, sinh năm 1991; trú tại: Thôn G, xã B, tỉnh Phú Thọ (vắng mặt);

5. Người kháng cáo: Ông Phan Công K và bà Nguyễn Thị T1 – Là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 31 tháng 7 năm 2024 và các lời khai tiếp theo, nguyên đơn anh Đặng Thành Đ và chị Thái Thị T trình bày:

Anh và chị Thái Thị T là vợ chồng, năm 2021 anh Nguyễn Thế T2 có giới thiệu cho anh chị mua đất của bà Bùi Thị H1 và ông Đỗ Văn H2. Anh T2 đưa anh lên xem đất, anh chị đồng ý mua nên trước khi làm thủ tục chuyển nhượng anh chị có thuê công ty Đ3 đến đo xác minh mốc giới thấy hiện trạng đất phù hợp với sơ đồ trong GCNQSDĐ và trong bản đồ 299 nên anh chị đồng ý nhận chuyển nhượng từ vợ chồng bà Bùi Thị H1 và ông Đỗ Văn H2 thửa đất số 133 tờ bản đồ số 16, diện tích 552,6m², địa chỉ thửa đất tại thời điểm chuyển nhượng là Thôn X, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc, nay là thôn X, xã Hội Thịnh, tỉnh Phú Thọ (thửa đất số 133) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số phát hành CN 967802 số vào sổ cấp GCNQSDĐ: CS 10846 do Sở tài nguyên và môi trường cấp ngày 24/04/2018 đứng tên bà Bùi Thị H1 và ông Đỗ Văn H2. Khi nhận chuyển nhượng hai bên đã giao mốc giới phù hợp với sơ đồ trong GCNQSDĐ và trong bản đồ VN2000, việc giao mốc giới có anh Nguyễn Thế T2 là em bà H1 biết. Giáp với thửa đất 133 là thửa đất số 192 thuộc tờ bản đồ số 16 do ông K bà T1 sử dụng chưa được cấp GCNQSDĐ và thửa đất số 193 đều thuộc tờ bản đồ số 16 do ông K, bà T1 sử dụng chưa được cấp GCNQSDĐ và một phần đất lưu không, không nằm trong sơ đồ của thửa đất nào.

Sau khi nhận chuyển nhượng xong anh chị lên thửa đất thăm quan để xây tường bao quanh thì thấy ông K bà T1 đào móng để xây tường lấn sang thửa đất 133. Trong khi đó thửa đất số 133 đã có giấy CNQSDĐ, còn thửa đất số 193 chưa được cấp GCNQSDĐ. Anh chị có ý kiến với ông K nhưng gia đình ông vẫn tiến hành xây. Anh chị đã gửi đơn lên UBND xã T nhờ giải quyết và UBND xã T đã mời anh chị và ông K lên giải quyết. Tại buổi làm việc ông K đã đồng ý trả lại phần đất đã xây lấn sang đất của anh chị, nhưng sau đó ông K, bà T1 không trả. Sau đó anh chị làm thủ tục để hợp thửa đất số 133 mà vợ chồng anh chị đã nhận chuyển nhượng từ vợ chồng bà H1, ông H2 và thửa đất số 132 anh chị đã nhận chuyển nhượng từ ông Phan Văn Q. Nhưng Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh T7 trả lại hồ sơ và cho rằng ranh giới theo hiện trạng sử dụng không phù hợp với GCNQSDĐ và chủ sử dụng đất và hộ giáp ranh liền kề chưa thống nhất được ranh giới, mốc giới. Anh đã thuê công ty Đ3 đến đo để xác minh mốc giới 1 lần nữa và thấy nhà ông K đã xây lấn sang thửa đất 133 là 28,2m². Theo sơ đồ trong GCNQSDĐ ở vị trí 3 đến 4 là 9m² còn phần từ vị trí 4 đến 5 theo mốc giới là 19,2m². Việc tranh chấp giữa hai bên đã được Ủy ban nhân dân (UBND) xã T hòa giải ngày 31/01/2024 nhưng không thành. Ngày 25/03/2024

UBND xã T và Sở T8 tổ chức buổi làm việc để lấy ý kiến thống nhất do Ông Hoàng Văn Đ2 phó giám đốc sở T8 chủ trì. Tại buổi làm việc ông Phan Đình N là người sử dụng thửa đất số 263 gần đó cho rằng ông K đổi một phần diện tích đất thuộc thửa 193 cho ông N để lấy lối đi ra đường giao thông đôi Bù Lu. Sau khi đổi đất diện tích thửa 193 còn lại là 378,4m². Ông N trình bày như vậy là không đúng vì ông N có thửa đất số 263 chỉ giáp với thửa 193 và hai thửa đất này chưa được cấp GCNQSDĐ và không thể hiện trên bản đồ 299. Ở vị trí đất tranh chấp mà ông N cho rằng đổi cho ông K bà T1 theo bản đồ VN 2000 không nằm trong thửa đất 263 của ông N nên ông N cho rằng đổi đất với ông K, bà T1 là không đúng.

Theo bản đồ VN 2000 và hồ sơ của 2 gia đình thì phần mốc giới, tọa độ đất của ông K bà T1 giáp ranh với thửa đất số 133, trùng khớp với mốc giới, tọa độ trong GCNQSDĐ đứng tên ông H2 bà H1 đã được đăng ký biến động sang tên anh chị. Ông K Bà thiệp đã đồng ý với mốc giới, tọa độ của giấy chứng nhận đã được cấp tháng 5 năm 2021.

Anh chị làm đơn khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông K, bà T1 tháo dỡ tường để trả lại phần đất mà gia đình ông đã xây lấn sang thửa đất số 133 là 28,2m² ở hai vị trí, nhưng nay anh chị chỉ đề nghị trả lại 10,8m² ở vị trí mới xây tường năm 2022 được thể hiện chi tiết trên sơ đồ hiện trạng thửa đất ngày 21/3/2025 được giới hạn bởi mốc giới 10,1,2,2a,6,7,10.

Bị đơn ông K, bà T1, đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Anh được bị đơn là ông K bà T1 ủy quyền tham gia tố tụng, anh đã xem văn bản ngày 23/10/2024 tiêu đề Đơn phản tố mà ông K, bà T1 gửi đến Tòa, nhưng đây là văn bản trình bày quan điểm của bị đơn đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không phải là yêu cầu phản tố. Ông K bà T1 có thửa đất số 19, tờ bản đồ số 4 ở thôn X, xã T, huyện T (nay là thôn X, xã Hội Thịnh, tỉnh Phú Thọ). Diện tích đất này ông K, bà T1 đã sử dụng ổn định từ nhiều năm không có tranh chấp với ai. Sau đó thửa đất số 19 được tách thành 02 thửa là thửa 192 có diện tích là 1.556,6m², thửa số 193 có diện tích là 428m². Thửa đất 192 đã được cấp GCNQSDĐ, thửa đất số 193 đang làm thủ tục cấp GCNQSDĐ đất đã được UBND xã xác nhận, hồ sơ đã nộp tại Văn phòng đăng ký đất đai. Trong quá trình kiểm tra hồ sơ cấp GCNQSDĐ đất chi nhánh Văn phòng Đ4 phát hiện thửa đất ông K đề nghị cấp GCNQSDĐ có một phần diện tích trùng lấn sang thửa đất của ông Đặng Thành Đ (nhận chuyển nhượng của ông H2, bà H1). Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T8 đã có Văn bản số 1131 trả lời căn cứ vào kết quả kiểm tra đo đạc hiện trạng khu đất ngày 15/3/2024 và kết quả làm việc ngày 15/3/2024. Việc đo đạc do lỗi sai sót của Văn phòng Đ4 chi nhánh T7 về việc cấp GCNQSDĐ đất cho hộ ông Phan Hữu T3 (xin cấp đổi GCN từ bản đồ 299 sang bản đồ VN 2000 để chuyển nhượng cho ông Đỗ Văn H2 và bà Bùi Thị H1). Hiện nay thửa đất này ông H2 bà H1 đã chuyển nhượng cho anh Đ chị T. Ngày 20/5/2017 cán bộ Văn phòng đăng ký đất đai làm biên bản kiểm tra hiện trạng thửa đất của ông T3 có sự tham gia của UBND xã T, trưởng thôn Xuân T4 và các hộ giáp ranh Phan Đình N, Phan Xuân D, Nguyễn Thị N1 nhưng không có sự tham gia của gia đình ông Phan Công K. Mặt khác diện tích đất ban đầu chia tách là 880m², khi cấp đổi lại thành 926,4m² tăng 46,3m² dẫn đến trùng lấn

sang hộ ông Phan Công K. Khi mua bán chuyển nhượng giữa ông Đ và các hộ trên không xác định rõ mốc giới. Nay anh Đ chị T khởi kiện đề nghị Tòa án buộc ông K bà T1 tháo dỡ tường để trả lại cho anh Đ chị T 9m² ở vị trí tường mới xây (do nhà ông K xây, không nhớ thời gian xây năm nào). Vị trí đất này là đất khai hoang chưa được cấp GCNQSD đất, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm đại diện theo ủy quyền của ông K, bà T1 trình bày: Ông được ông K, bà T1 ủy quyền tham gia tố tụng tại phiên tòa nên ông không có ý kiến gì đối với lời trình bày trước của ông Đ1. Gia đình ông K, bà T1 có thửa đất số 193 đã sử dụng ổn định nhiều năm không có tranh chấp với ai, thửa đất số 193 giáp với thửa đất 133 của anh Đ, chị T. Vị trí đất mà anh Đ chị T tranh chấp thuộc thửa đất số 193 của ông K, bà T1, sơ đồ trong GCNQSDĐ của thửa đất số 133 chồng lấn sang thửa đất số 193 nên ông đại diện cho bị đơn đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phan Đình N trình bày: Theo bản đồ VN2000 anh có thửa đất số 263, tờ bản đồ số 16, diện tích là 721m² ở thôn X, xã Hội Thịnh, tỉnh Phú Thọ (thửa đất số 263), diện tích đất này chưa được cấp GCNQSDĐ. Anh không nhớ diện tích và số thửa theo bản đồ 299. Phía nam của thửa đất 263 giáp với thửa đất số 193 của gia đình ông K, bà T1. Khoảng năm 2008 khi chưa lập bản đồ VN2000 giữa anh và ông K có thỏa thuận đổi một phần đất cho nhau. Cụ thể anh lấy một phần đất của gia đình ông K giáp vị trí phía nam thửa đất số 263 chiều dọc khoảng 5m, chiều ngang kéo vào hết đất, diện tích ông K đổi cho anh theo bản đồ VN là thửa đất số 193. Anh đổi cho ông K phần đất phía tây có chiều ngang 3m, chiều dọc ra đến đường để ông K mở rộng lối đi từ thửa đất số 193 ra đường, trước khi đổi ông K có một lối đi khoảng 1m, sau khi đổi thì lối đi này rộng khoảng 4m. Việc đổi đất hai bên có viết giấy, hiện nay anh không còn lưu giữ. Sau khi đổi đất đã được đo vẽ vào bản đồ VN2000 và hai bên không có tranh chấp gì. Thửa đất số 263 đã có phần đất ông K đổi cho anh, còn phần đất anh đổi cho ông K nằm ở vị trí đường, tiếp giáp với đường này là thửa đất số 123 của gia đình bà N1. Vị trí ông Đ và ông K tranh chấp không nằm ở vị trí anh đổi cho ông K.

Người làm chứng anh Nguyễn Thế T2 trình bày: Anh là em của bà H1, anh là người giới thiệu anh Đ, chị Thu mua đất của ông H2 và bà H1, hiện nay ông H2, bà H1 không chung sống cùng nhau, địa chỉ cụ thể của mỗi người anh không biết. Khi giới thiệu cho anh Đ, chị T anh có đưa anh Đ lên xem đất và chỉ mốc giới, anh Đ thuê công ty đo đạc đo lại diện tích đất và diện tích đất thực tế phù hợp với bản đồ VN 2000, phù hợp với sơ đồ trong GCNQSDĐ đứng tên ông H2, bà H1, nên anh Đ, chị T đã đồng ý mua, hai bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng đất và giao đất cho nhau theo hiện trạng và phù hợp với sơ đồ. Ở vị trí đất hai bên đang tranh chấp khi anh Đ, chị Thu M của ông H2, bà H1 là đất trống không có tài sản gì. Anh xác định phần đất tranh chấp nằm trong thửa đất mà ông H2 bà H1 chuyển nhượng cho anh Đ, chị T. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Với nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 58/2025/DS-ST ngày 25/11/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Phú Thọ đã quyết định:

Áp dụng Điều 166, 175, 176, 245 Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 147, 157, 158, 165, 166 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết 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 và lệ phí Tòa án, xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Đặng Thành Đ và chị Thái Thị T.

Buộc ông Phan Công K, bà Nguyễn Thị T1 tháo dỡ bức tường xây gạch ở vị trí theo sơ đồ thửa đất ngày 21/3/2025 được giới hạn bởi mốc giới 10,1,2,2A,6,7,10 để trả lại cho anh Đ, chị T 10,80m² thuộc thửa đất số 133, tờ bản đồ số 16 ở thôn X, xã Hội Thịnh, tỉnh Phú Thọ. Vị trí đất buộc trả lại theo mốc giới 10,1,2,2A,6,7,10 trong sơ đồ hiện trạng thửa đất ngày 21/3/2025 (Kèm theo bản án là sơ đồ hiện trạng thửa đất).

Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 10/12/2025, người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Phan Công K, bà Nguyễn Thị T1 kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm Hủy bản án sơ thẩm.

Quá trình xét xử phúc thẩm và tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Tại phiên tòa, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ phát biểu:

Về tố tụng: Tòa án phúc thẩm đã tiến hành thụ lý, thu thập chứng cứ, quyết định đưa vụ án ra xét xử, chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát và tiến hành giải quyết vụ án theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Phan Công K, bà Nguyễn Thị T1. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm 58/2025/DS-ST ngày 25/11/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Phú Thọ.

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, ý kiến của Viện kiểm sát. Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn nằm trong thời hạn luật định. Việc thụ lý kháng cáo đúng quy định của pháp luật nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn kiện đòi bị đơn trả diện tích đất là 10,8m² của thửa đất số 133 tờ bản đồ số 16 tiếp giáp với thửa đất của bị đơn đang quản lý, sử dụng là thửa đất số 193 tờ bản đồ 16 và buộc tháo dỡ các tài sản trên đất tại thôn M, xã Hội Thịnh, tỉnh Phú Thọ. Vì vậy, quan hệ tranh chấp trong vụ án là tranh chấp ranh giới là quyền sử dụng đất.

[3]. Về nội dung vụ án: Nguyên đơn kiện đòi bị đơn trả diện tích đất là 28,2m² của thửa đất số 133 tờ bản đồ số 16 tiếp giáp với thửa đất của bị đơn thửa đất số 192 và 193 tờ bản đồ 16 và buộc tháo dỡ các tài sản trên đất. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn trả lại 10,8m² của thửa đất số 133 tờ bản đồ 16 tiếp giáp với thửa số 193 tờ bản đồ 16 được giới hạn bởi các điểm 10, 1, 2, 2A, 6, 7, 10 trên sơ đồ hiện trạng (điểm 2A là điểm giao giữa đoạn 7-6 với đoạn 2-3 trên sơ đồ hiện trạng). Nguyên đơn cho rằng phần diện tích đất trên thuộc thửa đất 133 tờ bản đồ 16 mà nguyên đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và khi nguyên đơn nhận chuyển nhượng thửa đất số 133 tờ bản đồ 16 thì phần đất đang tranh chấp trên là phần đất trống. Còn bị đơn cho rằng, phần diện tích đất trên là do bị đơn khai hoang được và sử dụng ổn định từ lâu. Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn kháng cáo:

Nội dung kháng cáo bị đơn đề nghị cấp phúc thẩm hủy án sơ thẩm với lý do cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, cụ thể: Không thụ lý yêu cầu độc lập của bị đơn; lời khai của ông N có mâu thuẫn về việc đòi đất nhưng không được làm rõ, chưa làm rõ việc công văn 1131 ngày 25/4/2024 của Sở T8 xác định có việc chồng lấn giữa thửa đất 193 với thửa đất 133, chưa xem xét đối với kiến nghị trong công văn 1131 đã được xử lý hay chưa? Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

[3.1]. Hộ bà Nguyễn Thị T1 được được cấp GCNQSDĐ ngày 28/11/2001 đối với thửa đất số 19, tờ bản đồ số 04, diện tích là 2002m²; Theo văn bản số 1131/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 25/4/2024 của Sở T8 xác định theo bản đồ gốc 299 (đo đạc trước năm 1988), tại tờ số 4, hộ ông K nằm ở 03 thửa đất gồm: Thửa số 14 diện tích 770m², thửa số 12 diện tích 712m² và thửa số 19 diện tích 611m², tổng diện tích là 2.093m² (BL 32). Theo sổ mục kê thì thửa số 12, 14 tờ bản đồ số 4 (BL108) không thể hiện tên sử dụng và diện tích đất. Theo mảnh trích đo hiện trạng sử dụng đất có lồng ghép bản đồ số hóa bản đồ 299 và bản đồ VN2000 đo năm 2010 (BL 40) thể hiện phần diện tích đất đang tranh chấp không tiếp giáp với các thửa 12, 14, 19 tờ bản đồ số 4 mà nó nằm trong thửa số 15 tờ bản đồ số 4;

Theo sổ mục kê (BL 108) hộ bà Nguyễn Thị N1 (chồng là Phan Hữu V) được sử dụng 5.280m² thuộc thửa đất số 15 tờ bản đồ số 04, đã được cấp GCNQSD đất ngày 22/11/2001 đứng tên hộ ông Phan Hữu V. Năm 2012, ông V đã tách thửa đất số 15 thành 06 thửa và cho 5 người con mỗi người một thửa, ông bà để lại một thửa. Trong đó, anh Phan Văn T5 được ông V bà N1 cho 880m² đã được cấp GCNQSD đất là thửa đất số 15.5 tờ bản đồ số 04. Việc tách thửa đất số 15, tờ bản đồ số 04 địa chính xã T (trước sáp nhập) có vẽ trích lục sơ đồ thửa đất và trong GCNQSD đất đều có sơ đồ thửa đất. Năm 2017, ông T5 đăng ký biến động đất đai thì thửa đất số 15.5 tờ bản đồ số 04 tăng từ 880m² lên 926,4m², lý do biến động đo đạc lại bản đồ theo hệ tọa độ VN2000. Khi chỉnh lý có kiểm tra hiện trạng có các hộ giáp danh kí. Sau đó ông T5 chuyển nhượng đất cho ông H2, bà H1. Ông H2, bà H1 đã được cấp GCNQSD đất là thửa số 129, tờ bản đồ số 16 và ông H2, bà H1 đã tách thửa đất số 129 thành hai thửa là 132 và 133 tờ bản đồ số 16, một phần chuyển nhượng cho ông Q là thửa đất số 132 và

một phần chuyển nhượng cho anh Đ, chị T là thửa đất số 133 (số thửa đều theo bản đồ VN B).

Quá trình ông V bà N1 tách đất cho các con, các con ông V và bà N1 đều đã được cấp GCNQSD đất, trong GCNQSD đất của các con ông V bà N1 trong đó có GCNQSD đất của anh Phan Văn T5 đều đã có sơ đồ từng thửa đất và anh T5 đăng kí biến động đất đai; anh T5 chuyển nhượng cho ông H2, bà H1; ông H2, bà H1 chuyển nhượng cho cho anh Đ, chị T đều không ai có ai ý kiến gì và không có tranh chấp gì về mốc giới.

Theo bản đồ VN2000 thì phần diện tích đất đang tranh chấp nằm giữa thửa số 133 và 193 tờ bản đồ 16. Tuy nhiên, phần diện tích đất đang tranh chấp thuộc thửa đất số 15 tờ bản đồ 04 (bản đồ 299) của gia đình bà N1, ông V, sau đó bà N1, ông V sang tên một phần thửa đất cho các con trong đó có anh T5, sau đó anh T5 đã chuyển nhượng cho ông H2, bà H1 và ông H2, bà H1 chuyển nhượng cho anh Đ, chị T. Hiện này, phần đất đang tranh chấp thuộc thửa đất 133 tờ bản đồ 16 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 13/12/2021 (BL 01) đứng tên anh Đ, chị T; còn thửa đất số 193 tờ bản đồ 16 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Như vậy, xác định phần diện tích đang tranh chấp nằm trong thửa đất số 133 tờ bản đồ 16 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên anh Đ, chị T.

[3.2]. Đối với đơn đề nghị yêu cầu phản tố của bị đơn, qua xem xét nội dung thấy bị đơn trình bày những nội dung liên quan đến phần diện tích đất đang tranh chấp không có nội dung nào về việc yêu cầu nguyên đơn phải trả lại đất hay cho rằng nguyên đơn đã có hành vi ảnh hưởng đến quyền lợi của bị đơn, ngoài ra chính người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cũng xác nhận đơn đề nghị chỉ là ý kiến trình bày, không phải nội dung phản tố.

Theo lời khai của ông Phan Đình N, ông và gia đình ông K đòi một phần đất cho nhau ở thửa 263 và 193, các đương sự đều không cung cấp được tài liệu gì liên quan đến việc đổi đất. Tuy nhiên, ông N xác định việc đổi đất trước thời điểm lập bản đồ VN2000 nên vị trí đất ông N đòi cho ông K đã được đo vẽ vào thửa đất số 193 của gia đình ông K, còn phần đất ông K đòi cho ông N đã được đo vẽ vào thửa 263 mà ông N đang sử dụng. Tuy nhiên, theo phân tích ở mục [3.1] thì phần diện tích đất đang tranh chấp nằm ở thửa số 15 tờ bản đồ 4 (bản đồ 299) đứng tên bà Nguyễn Thị N1. Còn theo theo bản đồ VN2000 thì vị trí đất tranh chấp nằm trong thửa đất số 133 tờ bản đồ 16 và việc bị đơn xây dựng công trình là đã xây trên đất của nguyên đơn. Nên không cần thiết phải tiến hành đổi chất giữa ông N và bị đơn và cũng không cần phải xác định nội dung văn bản 1131 có việc trồng lần hay không.

Tại phiên tòa phúc thẩm, luật sư của bị đơn cho rằng trong hồ sơ vụ án có hai bản án khác nhau vì một bản có một chữ ký, một bản có ba chữ ký tại Bút lục 150 và 162 là vi phạm. Tuy nhiên, tại bút lục 150 là bản án gốc có các chữ ký của hội đồng xét xử gồm thẩm phán chủ tọa phiên tòa và các hội thẩm nhân dân, còn tại bút lục số 162 là bản án chính để phát hành chỉ có thẩm phán chủ tọa phiên tòa ký. Việc hồ sơ có bản án gốc và bản án chính, bản án chính là để

phát hành là đúng theo mẫu bản án dân sự sơ thẩm kèm theo Nghị quyết số 01/2017/NQ-HĐTP ngày 13/01/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Nên trình bày trên của luật sư phía bị đơn không được chấp nhận.

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, bị đơn ủy quyền cho anh Phan Minh Đ1 tham gia tố tụng, sau đó ủy quyền tiếp cho anh Nguyễn Văn T6 tham gia tố tụng nhưng không có văn bản rút ủy quyền đối với anh Đ1. Bản án sơ thẩm chỉ xác định một mình anh T6 là người đại diện theo ủy quyền là có phần thiếu sót. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm anh Đ1, anh T6 đều trình bày những nội dung có liên quan, bị đơn cũng trình bày đầy đủ những nội dung của vụ án, đặc biệt sau khi xét xử sơ thẩm bị đơn kháng cáo bản án nên quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn vẫn được bảo đảm nên không cần thiết phải hủy án sơ thẩm, đề nghị cấp sơ thẩm nghiêm túc rút kinh nghiệm.

[3.3]. Qua xác minh tại địa phương thì không xác định được chính xác thời điểm bị đơn xây bức tường trên phần diện tích đang tranh chấp. Nhưng tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn xác định xây dựng bức tường trên phần diện tích đất đang tranh chấp vào năm 2023, còn hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H2, bà H1 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 133 đứng tên nguyên đơn đều ký và cấp năm 2021. Bị đơn cung cấp bức ảnh có một cột trụ và cho rằng đó là ranh giới giữa hai thửa đất, khi Tòa án tiến hành thẩm định thì bị đơn đã xây dựng bức tường mới như hiện trạng hiện nay, ngoài ra, qua lời khai của anh T5 là người chuyển nhượng đất cho ông H2, bà H1, lời khai của người làm chứng là anh Nguyễn Thế T2 (là người giới thiệu cho anh Đ mua đất của ông H2, bà H1) xác định khi anh Đ, chị Thu nhận chuyển nhượng thửa đất 133 từ ông H2, bà H1 thì phần diện tích đất đang tranh chấp là phần đất trống, bị đơn chưa xây dựng tường rào như hiện trạng.

[3.4]. Từ phân tích trên xác định ranh giới giữa hai thửa đất số 133 và 193 tờ bản đồ 16 là đoạn thẳng gấp khúc được giới hạn bởi các điểm 10, 1, 2, 2A, 6, 3A (điểm 2A là điểm giao giữa đoạn 7-6 với đoạn 2-3; 3A là điểm giao giữa đoạn 3-17 với đoạn 5-6) trên sơ đồ hiện trạng ngày 21/3/2025 do Công ty Cổ phần Đ3 bản đồ CDP đo vẽ. Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, từ đó kháng cáo của bị đơn không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4]. Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng cụ thể: Chi phí đo đạc và định giá là 5.900.000đ, nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng nên ông K, bà T1 có trách nhiệm trả cho anh Đ, chị T 5.900.000đ.

[5]. Phần quyết định của bản án sơ thẩm không tuyên lãi suất chậm trả đối với số tiền chi phí tố tụng mà bị đơn có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn nhưng không làm rõ với nguyên đơn là có phần thiếu sót. Tuy nhiên, tại cấp phúc thẩm nguyên đơn không đề nghị tính lãi chậm trả đối với số tiền chi phí tố tụng nên cần chấp nhận.

[6]. Từ phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

[7]. Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện và không chấp nhận kháng cáo của bị đơn nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên, bị đơn là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên miễn án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm cho nguyên đơn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Phan Công K và bà Nguyễn Thị T1.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm 58/2025/DS-ST ngày 25/11/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Phú Thọ.

Áp dụng Điều 166, 175, 176, 245 Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 147, 157, 158, 165, 166 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết 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 và lệ phí Tòa án, xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Đặng Thành Đ và chị Thái Thị T.

Buộc ông Phan Công K, bà Nguyễn Thị T1 tháo dỡ bức tường xây gạch ở vị trí theo sơ đồ thửa đất ngày 21/3/2025 được giới hạn bởi mốc giới 10, 1, 2, 2A, 6, 7, 10 để trả lại cho anh Đ, chị T 10,80m² thuộc thửa đất số 133, tờ bản đồ số 16 ở thôn X, xã Hội Thịnh, tỉnh Phú Thọ. Vị trí đất buộc trả lại theo mốc giới 10, 1, 2, 2A, 6, 7, 10 theo sơ đồ hiện trạng thửa đất ngày 21/3/2025.

(Kèm theo Bản án là sơ đồ hiện trạng thửa đất).

2. Về chi phí tố tụng: Ông Phan Công K và bà Nguyễn Thị T1 phải trả cho anh Đ, chị T số tiền chi phí tố tụng là 5.900.000đ.

3. Về án phí: Miễn án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm cho ông Phan Công K và bà Nguyễn Thị T1.

Hoàn trả cho anh Đặng Thành Đ, chị Thái Thị T 2.820.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0007217 ngày 16/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tam Dương (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Phú Thọ).

4. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp Bản án, Quyết định được thi hành án theo qui 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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Phú Thọ;
- TAND khu vực 9 - Phú Thọ;

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

- VKSND khu vực 9 - Phú Thọ;
- THADS tỉnh Phú Thọ (Phòng THADS khu vực 9 - Phú Thọ);
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, VP.

(đã ký)

Nguyễn Văn Nghĩa