

Bản án số: 246/2025/DS-PT  
Ngày 09/12/2025  
V/v Tranh chấp đòi lại tài sản là  
quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy  
Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO TẠI HÀ NỘI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Đình Lực;

Các Thẩm phán: Ông Bùi Xuân Trọng;

Ông Nguyễn Tiến Dũng.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Hà Trang, Thư ký Tòa án.

**- Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Hà Nội tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thu Hằng, Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 09 tháng 12 năm 2025, tại điểm cầu trung tâm: Trụ sở Tòa thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Hà Nội và điểm cầu thành phần: Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 73/2025/TLPT-DS ngày 15 tháng 10 năm 2025, về việc: “Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”. Do có kháng cáo của bị đơn, đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2025/DS-ST ngày 01 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 6114/2025/QĐ-PT ngày 27 tháng 11 năm 2025, giữa các đương sự:

**\* Nguyên đơn:** Ông Trương Ngọc L, sinh năm 1956; bà Lê Thị L1, sinh năm 1955; cùng địa chỉ: Số B, Đ, xã T, tỉnh Thanh Hóa (trước đây là số 216, Đ, thôn T, xã T, huyện H, tỉnh Thanh Hóa). Đều vắng mặt;

**- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:**

Ông Vũ Hoàng T, sinh năm 1959 - Công ty P; địa chỉ: Số A L, phố M, phường H, tỉnh Thanh Hóa (trước đây là số A L, phố M, phường Đ, thành phố T, tỉnh Thanh Hóa). Có mặt;

Ông Trương Ngọc T1, sinh năm 1990; địa chỉ: Thôn T, xã H, tỉnh Thanh Hóa. Có mặt;

**\* Bị đơn:** Ông Lê Phú L2, sinh năm 1958; địa chỉ: Tổ A, C, phường B, tỉnh Thanh Hóa (trước đây là 106 C, phường L, thị xã B, tỉnh Thanh Hóa). Có mặt;

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:* Ông Nguyễn Đức Q, sinh năm 1988; địa chỉ: Số A D, phường H, tỉnh Thanh Hóa (trước đây là số A D, phường Đ, thành phố T, tỉnh Thanh Hóa). Có mặt;

**\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

- Ủy ban nhân dân xã T, tỉnh Thanh Hóa (kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng của Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Thanh Hóa).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn T2, chức vụ: Chủ tịch. Vắng mặt;

- Ủy ban nhân dân xã T, tỉnh Thanh Hóa (kế thừa quyền nghĩa vụ tổ tụng của Ủy ban nhân dân xã T, huyện H, tỉnh Thanh Hóa).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn T2, chức vụ: Chủ tịch. Vắng mặt;

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ và bản án sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:*

*1. Theo đơn khởi kiện ngày 09/10/2023, bản tự khai và trình bày trong quá trình giải quyết vụ án của nguyên đơn ông Trương Ngọc L và bà Lê Thị L1 có nội dung:*

Gia đình tôi được quyền sử dụng đất (QSDĐ) có nguồn gốc trước năm 1980, sử dụng ổn định, không có sự tranh chấp, không có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai. Cơ sở pháp lý hồ sơ địa chính được xác lập qua các thời kỳ như sau: Hồ sơ địa chính 299/TTg xã Thanh lập năm 1985: Số hiệu thửa đất: 563; tờ bản đồ địa chính số 03; diện tích nguyên thửa: 2210,0m<sup>2</sup>, loại đất: TC%; tên chủ sử dụng đất: Trương Ngọc T3 (bố tôi); địa chỉ thửa đất: T, xã T, huyện H. Hồ sơ địa chính xã Thanh lập năm 1996: Số hiệu thửa đất: 475; tờ bản đồ địa chính số 06,09; diện tích nguyên thửa: 2130,0m<sup>2</sup> (trong đó: đất ở 223m<sup>2</sup>; đất vườn: 400m<sup>2</sup>; đất vườn LNg: 1500,0m); tên chủ sử dụng ruộng đất: Lê Văn L3 tức Trương Ngọc L; địa chỉ thửa đất: thôn T, xã T, huyện H. Hồ sơ cấp GCNQSDĐ: Năm 2008 Ủy ban nhân dân (UBND) huyện H đã cấp GCNQSDĐ số phát hành AL 824637; số vào sổ: H 01212 ngày cấp 30/01/2008; số hiệu thửa đất: 475; tờ

bản đồ địa số 06 (E\_48\_08\_189 J); diện tích nguyên thửa: 2.070,0m<sup>2</sup> (trong đó: đất ở tại nông thôn: 1.818,5m<sup>2</sup>; đất trồng cây lâu năm: 251,5m<sup>2</sup>; tên chủ sử dụng ruộng đất: Trương Ngọc L - Lê Thị L1; địa chỉ thửa đất thôn T, xã T, huyện H, tỉnh Thanh Hóa. Hồ sơ địa chính xã Thanh lập năm 2015: Số hiệu thửa đất: 262; tờ bản đồ địa chính số 13; diện tích nguyên thửa: 2161,0m<sup>2</sup>, loại đất ONT; tên chủ sử dụng ruộng đất: Trương Ngọc L.

Từ trước năm 1980, không có bất kỳ tài liệu nào chứng minh QSDĐ nêu trên là của ông Lê Phú L2 hay người nào khác, đồng thời trong hồ sơ địa chính của UBND xã T, không có tài liệu nào thể hiện nguồn gốc đất đai của ông Lê Phú L2. Tại thời điểm UBND huyện H cấp GCNQSDĐ cho gia đình tôi, không phát sinh tranh chấp. Trên thửa đất của gia đình tôi có căn nhà cấp 4, có cây cối được trồng lâu năm, tuy gia đình tôi không xây tường bao nhưng có cắm cọc bê tông đúng ranh giới bao quanh diện tích được quyền sử dụng là 2.070m<sup>2</sup>. Đến nay lợi dụng trong hoàn cảnh khi tôi đang bị ốm đau, sáng ngày 13/10/2022 ông Lê Phú L2 đã mang vật liệu cho thợ xây dựng trái phép trên thửa đất của gia đình tôi một cái móng bằng gạch 310,9m<sup>2</sup>. Gia đình tôi đã báo cáo chính quyền địa phương và đã được ngăn chặn kịp thời hành vi xây dựng trái phép của ông Lê Phú L2. Việc ông Lê Phú L2 xây dựng trái phép trên thửa đất của gia đình tôi là trái với quy định của pháp luật, bị nghiêm cấm theo Điều 12 của Luật đai năm 2013, xâm phạm đến chế độ quản lý và sử dụng đất đai của Nhà nước, gây ảnh hưởng đến tình hình an ninh, chính trị tại địa phương, xâm phạm đến tài sản hợp pháp của gia đình tôi, gây nên sự tranh chấp là hành vi cản trở, xâm phạm nghiêm trọng tới QSDĐ của gia đình tôi.

Để bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp, chúng tôi đề nghị giải quyết những vấn đề sau đây Buộc ông Lê Phú L2 phải tháo dỡ công trình xây dựng trái phép trên đất của gia đình tôi diện tích là 310,9m<sup>2</sup> để trả lại diện tích cho gia đình tôi mà ông L2 đã xâm chiếm trái pháp luật.

*2. Tại đơn phản tố đề ngày 26/6/2024, bản tự khai và trình bày trong quá trình giải quyết vụ án của bị đơn ông Lê Phú L2 có nội dung:*

Gia đình tôi có thửa đất trồng cây ở C bố mẹ tôi khai hoang vỡ hóa từ năm 1970 đến nay. Khi bố mẹ tôi già yếu để lại cho vợ chồng tôi là con út sử dụng trồng cây phi lao lấy củi và sau đó vợ chồng tôi lại phá đi trồng sắn được mấy năm thì vợ chồng tôi chia tay nhau. Tôi phải lập gia đình mới, công tác ở B. Đôi lúc tôi cũng xa nhà và từ đó gia đình tôi vẫn sử dụng diện tích trên, diện tích khoảng hơn 310,9m<sup>2</sup>. Qua nhiều lần đo vẽ của bản đồ địa chính của xã năm 1996, đất gia đình tôi thuộc một phần thửa 475.

\* Về hồ sơ đất qua các thời kỳ hộ ông Lê Phú L2: Bản đồ 299/TTg lập

năm 1985: thuộc một phần thửa đất 500, tờ bản đồ số 03, diện tích nguyên thửa 500 là 9.325m<sup>2</sup>, loại đất LnK (lâu năm khác), tên chủ sử dụng: UBND xã T. Bản đồ địa chính lập năm 1996, tờ bản đồ số 06: thuộc một phần thửa 475, diện tích 2.123m<sup>2</sup>, sổ mục kê: Lê Văn L3. Bản đồ địa chính xã Thanh lập năm 2015, tờ bản đồ số 13: thuộc thửa 280, diện tích 132,7m<sup>2</sup>, loại đất: NTD (đất nghĩa trang H1); thuộc một phần thửa đất 262, diện tích 2161,9m<sup>2</sup>, loại đất ONT, sổ mục kê ông Trương Ngọc L.

\* Về nguồn gốc đất: Toàn bộ diện tích đất gia đình tôi gồm: thuộc một phần thửa 475, diện tích 2.123m<sup>2</sup>, sổ mục kê: Lê Văn L3. Phần ngõ đi ra khu đất gia đình tôi và gia đình ông Trung D (thuộc thửa đất 402, tờ bản đồ số 6, bản đồ địa chính xã T).

Xác định rõ hồ sơ cấp GCNQSDĐ ông Trương Ngọc L căn cứ vào bản đồ địa chính năm 1996, trích lục bản đồ để cấp giấy chứng nhận cho gia đình ông Trương Ngọc L thể hiện phía thửa đất ông L thể hiện đường đi từ mộ hộ L kéo dài hết đất ông L và bản đồ năm 1996, thể hiện thửa đất 475 của hộ gia đình ông Trương Ngọc L phía thể hiện có đường đi của gia đình tôi đi từ mộ đến nhà ông Chung D1.

Ông Trương Ngọc L cho rằng đất gia đình ông là đất bố mẹ để lại thể hiện diện tích theo trên GCNQSDĐ là 2.070,0m<sup>2</sup>. Theo bản đồ 2015, thửa đất số 262, tờ bản đồ số 06, diện tích 2.161,9m<sup>2</sup>. Việc ông Trương Ngọc L cho rằng toàn bộ thửa đất ông theo diện tích 2.161,9m<sup>2</sup>, theo bản đồ 2015 là không đúng thực tế sử dụng đất và nguồn gốc đất. Về nguồn gốc đất ông Trương Ngọc L có nhà ở trước năm 1980, nhưng đến năm 1996 bỏ hoang, nhà cửa hư hại không sử dụng vào mục đích đất ở.

Điều 21 Nghị định 43/2014 quy định về căn cứ xác định việc sử dụng đất ổn định là sử dụng đất liên tục vào một mục đích chính nhất định kể từ thời điểm bắt đầu sử dụng đất vào mục đích đó đến thời điểm cấp GCNQSDĐ. Như vậy, việc sử dụng đất ổn định lâu dài, liên tục vào một mục đích chính là một trong những căn cứ quan trọng để cấp GCNQSDĐ, nhưng xác định rõ ông Trương Ngọc L không có giấy tờ xác định sử dụng liên tục vào mục đích đất ở.

Do đó, năm 2008, UBND huyện H cấp GCNQSDĐ cho ông L là không đúng quy định.

Nay bằng đơn phản tố này, yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết sau: Buộc vợ chồng ông Trương Ngọc L và bà Lê Thị L1 trả lại QSDĐ với diện tích 310,9m<sup>2</sup> đất gia đình tôi sử dụng từ trước năm 1980. Phần diện tích này gia đình ông L đã được cấp GCNQSDĐ. Buộc UBND huyện Hóa hủy GCNQSDĐ số AL 824637, số vào sổ H01212, ngày cấp 30/01/2008, diện tích đất 2.070m<sup>2</sup>, chủ

sử dụng đất ông Trương Ngọc L và bà Lê Thị L1 thuộc thửa đất số 475, tờ bản đồ số 06 (E 48 08 ).

3. *Quan điểm của UBND huyện H trình bày tại Văn bản số 4337/UBND-TNMT ngày 27/11/2024:*

Hồ sơ quản lý đất đai qua các thời kỳ và thông tin GCNQSDĐ theo báo cáo của UBND xã T tại Văn bản số 43/UBND-ĐCXĐ ngày 25/11/2024 về việc cung cấp tài liệu, chứng cứ:

- Hồ sơ 299/TTg xã T: Tại thửa số 563, tờ số 03, diện tích 2.210,0m<sup>2</sup>, loại đất Tc %, mang tên Trương Ngọc T3;

- Hồ sơ xã T: Tương ứng thửa số 475, tờ số 06, diện tích 2.123,0m<sup>2</sup>, loại đất: Đất ở 223,0m<sup>2</sup>; đất vườn 400,0m<sup>2</sup>; đất Vườn L.Ng 1.500,0m<sup>2</sup>, mang tên Lê Văn L3;

- Hồ sơ đo đạc năm 2015: Tương ứng thửa số 262, tờ số 13, diện tích là 2,161,9m<sup>2</sup>, chủ sử dụng Trương Ngọc L.

- Sổ cấp GCNQSD đất: Ngày 30/01/2008, ông Trương Ngọc L - bà Lê Thị L1, thôn T, xã T được UBND huyện H cấp GCNQSD đất số vào sổ H 01212, số phát hành AL 824637, diện tích là 2.070.0m<sup>2</sup>, tại thửa đất số 475, tờ bản đồ số 06, bản đồ địa chính năm 1996.

Căn cứ vào hồ sơ đất đai qua các thời kỳ, hồ sơ cấp GCNQSDĐ và các quy định của pháp luật, UBND huyện H đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa xem xét, giải quyết vụ án theo quy định. Sau khi có Bản án của Tòa án nhân dân tỉnh, UBND huyện sẽ thực hiện theo quy định.

4. *UBND xã T: không trình bày quan điểm gì.*

5. Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và biên bản định giá tài sản ngày 13/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Hóa (các đương sự không đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa thẩm định và định giá lại), thể hiện:

\* Thực trạng thửa đất 475 và phần đất tranh chấp:

- Trên phần phía Tây thửa đất 475 (phần đất không có tranh chấp) có nhà cũ (cấp 4) trên đất, đã cũ nát, xập xệ, không cửa, gian buồng bị phá dỡ mái, còn trơ tường gạch; công trình phụ bị tháo dỡ mái, còn tường gạch cũ nát.

- Đối với phần đất đang tranh chấp, nằm về phía Đông thửa đất 475, hiện trạng không có công trình, tài sản hoặc cây cối trên đất.

- Trên phần đất tranh chấp, được bị đơn (ông L2) xây dựng móng gạch chỉ cao 30cm, bị vỡ đứt quãng nên còn chiều dài 3 mét (thể tích 0,2m). Móng gạch do bị đơn xây vào tháng 9/2022 nhằm mục đích xác định ranh giới giữ đất nhà bị

đơn với đất của nguyên đơn.

- Hiện trạng không có ai đang sử dụng trên đất (nguyên đơn và bị đơn đều không ở trên thửa 475 và phần đất tranh chấp).

- Đo đạc thực tế xác định: Diện tích thửa đất 475 mà nguyên đơn chỉ mốc giới và cho rằng thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn có diện tích thực tế: 2.069,9m<sup>2</sup> (gồm cả phần đất đang tranh chấp mà bị đơn cho rằng thuộc quyền sử dụng của bị đơn).

- Đo đạc thực tế xác định phần đất đang tranh chấp mà bị đơn cho rằng thuộc quyền sử dụng của bị đơn, có diện tích thực tế: 310,9m<sup>2</sup>, sau khi đã trừ phần diện tích đường mà bị đơn cho rằng có đường nằm trong phần đất đã xây móng (phía Đông của móng).

- Phần diện tích thửa 475 sau khi trừ đi phần đất tranh chấp, có diện tích còn lại là 1.683,3m<sup>2</sup>.

\* Giá trị QSDĐ: Giá đất theo bảng giá đất quy định của UBND tỉnh T tại Quyết định số 44: Mục đích sử dụng đất theo GCNQSDĐ của nguyên đơn cung cấp, phần diện tích đất tranh chấp là loại đất trồng cây lâu năm (theo GCNQSDĐ thì đất trồng cây lâu năm là 251,5m<sup>2</sup>, còn lại là đất ở). Giá đất ở là 600.000đ/m<sup>2</sup>; giá đất trồng cây lâu năm cùng thửa đất ở (đền bù hỗ trợ) là 313.500đ/m<sup>2</sup>.

\* Giá trị móng tường gạch: 0,2m<sup>3</sup> x 914.000đ/m<sup>3</sup> = 182.800 đồng.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2025/DS-ST ngày 01 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa, đã quyết định:*

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, khoản 1, khoản 2 Điều 228, khoản 1 Điều 147, Điều 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tụng dân sự; Điều 166 Bộ luật sự năm 2015; Điều 166 Luật đại năm 2013; khoản 2, khoản 5 Điều 26, điểm đ khoản 1 Điều 12 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:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trương Ngọc L và bà Lê Thị L1 về việc: Buộc ông Lê Phú L2 phải tháo dỡ công trình xây dựng trái phép trên đất, trả lại diện tích 310,9m<sup>2</sup> đất lấn chiếm trái phép cho gia đình ông Trương Ngọc L và bà Lê Thị L1, tại thửa đất số 475; tờ bản đồ địa chính số 06 (E\_48\_08\_189J) năm 2008 (tương ứng thửa số 563, tờ số 03, diện tích 2.210m<sup>2</sup>, loại đất Tc %, mang tên Trương Ngọc T3 theo hồ sơ 299/TTg năm 1985).

2. Bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lê Phú L2 về việc: Buộc vợ chồng ông Trương Ngọc L và bà Lê Thị L1 trả lại quyền sử dụng đất với diện

tích 310,9m<sup>2</sup> đất gia đình ông sử dụng từ trước năm 1980. Phần diện tích này gia đình ông L đã được cấp GCNQSDĐ. Buộc UBND huyện Hóa hủy GCNQSDĐ số AL 824637, số vào sổ H01212, ngày cấp 30/01/2008, diện tích đất 2.070m<sup>2</sup>, chủ sử dụng đất ông Trương Ngọc L và bà Lê Thị L1 thuộc thửa đất số 475, tờ bản đồ số 06 (E\_48\_08\_).

3. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về việc tự chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định án phí và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 10/4/2025, bị đơn ông Lê Phú L2 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 36/2025/DS-ST ngày 01 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa.

Bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Hà Nội tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án đảm bảo đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự;

Căn cứ theo tài liệu trong hồ sơ vụ án, thủ tục hỏi tại phiên tòa, người kháng cáo không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ mới làm thay đổi nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Lê Phú L2, giữ nguyên quyết định của 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 tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:*

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn được nộp trong thời hạn luật định, hình thức và nội dung phù hợp nên đủ điều kiện để xem xét theo thủ tục phúc thẩm. Tòa án đã thực hiện việc triệu tập hợp lệ đối với các đương sự, tại phiên tòa UBND xã H. Căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định chung.

[2] Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ khoản 2 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37 Bộ luật Tố tụng dân sự, xác

định quan hệ pháp luật, thẩm quyền giải quyết, tư cách đương sự là đúng pháp luật.

[3] Xét kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm của bị đơn, căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, yêu cầu của các đương sự, quan điểm của chính quyền đại phươg, Hội đồng xét xử phúc thẩm hoàn toàn đồng tình việc đánh giá chứng cứ, nhận định về các nội dung trong bản án sơ thẩm như sau:

[3.1] Về nguồn gốc sử dụng đất và hồ sơ địa chính qua các thời kỳ:

- Hồ sơ 299/TTg xã T: Tại thửa số 563, tờ số 03, diện tích 2.210,0m<sup>2</sup>, loại đất Tc %, mang tên Trương Ngọc T3;

- Hồ sơ xã T: Tương ứng thửa số 475, tờ số 06, diện tích 2.123,0m<sup>2</sup>, loại đất: Đất ở 223,0m<sup>2</sup>; đất vườn 400,0m<sup>2</sup>; đất Vườn L.Ng 1.500,0m<sup>2</sup>, mang tên Lê Văn L3;

- Hồ sơ đo đạc năm 2015: Tương ứng thửa số 262, tờ số 13, diện tích là 2.161,9m<sup>2</sup>, chủ sử dụng Trương Ngọc L.

- Sổ cấp GCNQSD đất: Ngày 30/01/2008, ông Trương Ngọc L - bà Lê Thị L1 - thôn T, xã T được UBND huyện H cấp GCNQSD đất, số vào sổ H 01212, số phát hành AL 824637, diện tích là 2.070,0m<sup>2</sup>, tại thửa đất số 475, tờ bản đồ số 06, bản đồ địa chính năm 1996.

[3.2] Về yêu cầu của nguyên đơn tháo dỡ móng tường gạch, trả lại phần diện tích đất đã chiếm giữ trái phép: Căn cứ vào hồ sơ địa chính xã Thanh đang lưu giữ qua các thời kỳ, diện tích đất đang tranh chấp thể hiện tại hồ sơ 299/TTg xã T là thửa số 563, tờ số 03, diện tích 2.210,0m<sup>2</sup>, loại đất Tc %, mang tên Trương Ngọc T3 (ông Trương Ngọc T3 là bố ông Trương Ngọc L); hồ sơ địa chính năm 1996, tương ứng với thửa đất số 475, tờ số 06, diện tích 2.123,0m<sup>2</sup>, loại đất: đất ở 223,0m<sup>2</sup>; đất vườn 400,0m<sup>2</sup>; đất vườn L.Ng 1.500,0m<sup>2</sup>, mang tên Lê Văn L3; hồ sơ địa chính năm 2015, tương ứng thửa số 262, tờ số 13, diện tích là 2.161,9m<sup>2</sup>, chủ sử dụng Trương Ngọc L. Căn cứ vào hiện trạng sử dụng đất theo sơ đồ đo đạc chỉnh lý thửa đất, phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 09/7/2024, thửa đất số 262, tờ bản đồ địa chính số 13 có diện tích 2.069,9m<sup>2</sup>. Như vậy, thể hiện tại hồ sơ địa chính xã T các thời kỳ, diện tích đất đang tranh chấp đều mang tên ông Trương Ngọc T3 là bố ông Trương Ngọc L, sau đó mang tên ông Trương Ngọc L; không có căn cứ về việc nguồn gốc đất là của bố mẹ ông Lê Phú L2 để lại cho vợ chồng ông L2, diện tích tuy có thay đổi qua các lần đo đạc, nhưng diện tích theo hiện trạng sử dụng hiện nay, bằng diện tích được cấp GCNQSDĐ, không hề lần chiếm thửa đất 476, tờ bản đồ số 06, bản đồ địa chính năm 1996 mà gia đình ông L2 đang đề nghị. Ngày 30/01/2008, UBND huyện H đã cấp GCNQSDĐ, số vào sổ H 01212, số phát hành AL

824637 cho vợ chồng ông Trương Ngọc L, bà Lê Thị L1 tại thửa đất số 475, tờ bản đồ số 06, bản đồ địa chính năm 1996, diện tích 2.070m<sup>2</sup>, địa chỉ: thôn T, xã T, huyện H, tỉnh Thanh Hóa. Việc cấp GCNQSDĐ cho vợ chồng ông Trương Ngọc L, bà Lê Thị L1 là có cơ sở pháp lý, vì đã căn cứ vào hồ sơ địa chính qua các thời kỳ, nên việc ông Lê Phú L2 tự ý xây móng tường trên diện tích đất mà ông Trương Ngọc L, bà Lê Thị L1 đã được cấp GCNQSDĐ là trái pháp luật. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

[3.3] Về yêu cầu phản tố của bị đơn:

[3.3.1] Ông L2 cho rằng, UBND huyện H cấp GCNQSDĐ cho ông L, bà L1 tại thửa đất 475, chồng lấn lên thửa đất 476 của gia đình. Xét thấy, căn cứ văn bản số 05/UBND-ĐC ngày 29/01/2024 của UBND xã T, thể hiện tại Thửa đất số 476, tờ bản đồ số 06, bản đồ địa chính xã lập năm 1996, sổ mục kê ghi tên chủ sử dụng là Lê Văn L3, qua kiểm tra thông tin thôn T, xã T không có ai tên là Lê Văn L3. Ngày 30/01/2008, UBND huyện H cấp GCNQSDĐ cho ông Trương Ngọc Q1 tại thửa 476, tờ bản đồ số 06, bản đồ địa chính xã lập năm 1996, diện tích 391,5m<sup>2</sup>, sổ vào sổ H 01209, số phát hành AL 824741. Căn cứ vào GCNQSDĐ cấp cho ông Trương Ngọc Q1, Ban phóng mặt bằng thực hiện dự án sinh thái biên H giai đoạn 2 - xã T, xác định gia đình ông Trương Ngọc Q1 được cấp GCNQSDĐ, ngày 30/01/2008, tại thửa số 476, thuộc đối tượng bị ảnh hưởng của dự án. Ông L2 cũng trình bày thửa 475 là thuộc quyền của ông L3, ông L2 không tranh chấp gì; sau khi phát hiện nhà bà Lê Thị T4 (mua đất nhà ông Q1 thửa 477) đã xây dựng công trình lấn sang thửa 476 nhà ông, nên ông mới xây dựng hai hàng gạch bao quanh ba phía của thửa đất. Tuy nhiên, căn cứ hồ sơ địa chính qua các thời kỳ, ông Lê Phú L2 cũng như bố mẹ của ông L2 không hề có tên tại thửa đất số 476 nêu trên. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông L2, về việc buộc gia đình ông L3, bà L1 phải trả lại diện tích 310,9m<sup>2</sup> đất ông L3, bà L2 đã được cấp GCNQSDĐ là có căn cứ.

[3.3.2] Đối với yêu cầu hủy GCNQSDĐ: Việc UBND huyện H cấp GCNQSDĐ cho ông Trương Ngọc L, bà Lê Thị L1 đối với thửa đất 475 là có căn cứ pháp lý. Ông Lê Phú L2 không có tài liệu, chứng cứ nào thể hiện diện tích 310,9m<sup>2</sup> đất mà ông L, bà L1 đã được cấp GCNQSDĐ là của ông L2. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông L2, về việc hủy GCNQSDĐ số AL 824637, sổ vào sổ H01212, ngày cấp 30/01/2008, diện tích đất 2.070m<sup>2</sup>, chủ sử dụng đất ông Trương Ngọc L và bà Lê Thị L1 thuộc thửa đất số 475, tờ bản đồ số 06 (E\_48\_08\_) là có căn cứ.

[3.4] Với những nhận định trên, Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Tại cấp phúc thẩm, bị đơn ông Lê Phú L2

kháng cáo nhưng không có tài liệu, chứng cứ mới làm thay đổi nội dung vụ án nên kháng cáo của bị đơn là không căn cứ chấp nhận. Do vậy, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm bác kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Quan điểm của đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Hà Nội được chấp nhận.

[5] Về án phí phúc thẩm: Ông Lê Phú L2 là người cao tuổi có đơn, nên được miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên;*

Căn cứ khoản 1 Điều 308 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 án phí và lệ phí Tòa án.

### **QUYẾT ĐỊNH:**

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Lê Phú L2.
  2. Giữ nguyên quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2025/DS-ST ngày 01 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa.
  3. Về án phí: Ông Lê Phú L2 được miễn nộp án phí phúc thẩm.
  4. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.
- Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

#### **Nơi nhận:**

- Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Hà Nội;
- TAND tỉnh Thanh Hóa;
- VKSND tỉnh Thanh Hóa;
- THADS tỉnh Thanh Hóa;
- Các đương sự (theo đ/c);
- Lưu hồ sơ vụ án, HCTP.

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

(đã ký)

**Đặng Đình Lực**