

**TÒA ÁN NH DÂN
KHU VỰC 12 - THANH HÓA**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh Phúc**

Số: 29/2025/ DS-ST
Ngày: 27/8/2025
V/v: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”

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

TÒA ÁN NH DÂN KHU VỰC 12 - THANH HÓA

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

Thẩm pH - Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Thị Dung

Các Hội thẩm Nh dân: Ông Dương Ngọc H; Ông Trịnh Huy Ph

Th ký phiên tòa: Bà Triệu Thị Yên – Th ký Tòa án Nh dân khu vực 12 - Thanh Hóa.

Đại diện Viện kiểm sát Nh dân khu vực 12 – Thanh Hóa tham gia phiên tòa: Bà Bùi Thị Bích, kiểm sát viên, vắng mặt.

Ngày 27 tHg 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án Nh dân khu vực 12 – Thanh Hóa, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 31/2023/TLST-DS, ngày 04 tHg 10 năm 2023, về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 08/2025/QĐST-DS, ngày 03 tHg 6 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa **số 11/2025/QĐST-DS, ngày 20/6/2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 03/2025/QĐST-DS, ngày 18/7/2025** và Thông báo thay đổi thời gian mở phiên toà số 03/2025/TB-TA ngày 10/8/2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Đỗ Thiện Ph, sinh năm 1962; địa chỉ: Thôn Sẻ, xã CB, huyện CT, tỉnh TH (nay là xã C Th, tỉnh Thanh Hóa); có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Xuân L, sinh năm 1951 và bà Lê Thị L, sinh năm 1955; địa chỉ: Thôn Sẻ, xã CB, huyện CT, tỉnh TH (nay là xã C Th, tỉnh Thanh Hóa); vắng mặt.

- *Người có quyền L1, nghĩa vụ liên quan:*

+ Bà Lê Thị Thuỷ, sinh năm 1968; địa chỉ: Thôn Sẻ, xã CB, huyện CT, tỉnh TH (nay là xã C Th, tỉnh Thanh Hóa);

Người đại diện theo ủy quyền của bà Thuỷ: Ông Đỗ Thiện Ph, sinh năm 1962; Địa chỉ: Thôn Sẻ, xã CB, huyện CT, tỉnh TH (nay là xã C Th, tỉnh Thanh Hóa). Văn bản uỷ quyền ngày 14/6/2023; có mặt.

+ Bà Lê Thị L, sinh năm 1955; Địa chỉ: Thôn Sẻ, xã CB, huyện CT, tỉnh TH (nay là xã C Th, tỉnh Thanh Hóa), vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà L: Anh Nguyễn Văn Định, sinh năm 1982; địa chỉ: 810/25/6 KP3 - Hiệp Thành, Quận 12 -Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 23/10/2023); vắng mặt.

+ Ủy ban Nh dân xã Cẩm Bình (Nay là UBND xã C Th). Người đại diện theo ủy quyền ông Cao Đức Tính – Chuyên viên Phòng kinh tế xã C Th.

+ UBND huyện CT; Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng của UBND huyện CT là UBND xã C Th. Người đại diện theo ủy quyền ông Cao Đức Tính – Chuyên viên Phòng kinh tế xã C Th.

+ Bà Nguyễn Thị Y, sinh năm 1920; (đã chết tHg 06/2025);

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng của bà Y gồm: Ông Đỗ Ngọc Nh, ông Đỗ Thiện Ph, ông Đỗ Văn Đa, ông Đỗ Văn Quý ủy quyền cho ông Đỗ Thiện Ph tham gia tố tụng (Theo biên bản họp gia đình ngày 28/7/2025);

+ Ông Đỗ Ngọc Nh, sinh năm 1972; địa chỉ: Số nhà 35/36/32 khu phố 4, phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai;

+ Ông Đỗ Văn Đa, sinh năm 1971; địa chỉ: số nhà 70/11 đường số 339, phường Phước Long, Thành phố Hồ Chí Minh;

+ Ông Đỗ Văn Quý, sinh năm 1965; địa chỉ: Số nhà 35/36/32 khu phố 4, phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai;

Ông Đỗ Ngọc Nh, ông Đỗ Văn Đa, ông Đỗ Văn Quý ủy quyền cho ông Đỗ Thiện Ph, sinh năm 1962; địa chỉ: Thôn Sẻ, xã C Th, tỉnh Thanh Hóa; có mặt.

Những người làm chứng:

- Ông Nguyễn Văn Nh1, sinh năm 1960; địa chỉ: Thôn sẻ, xã C Th, tỉnh Thanh Hóa; vắng mặt.

- Ông Lê Văn L1, sinh năm 1961; địa chỉ: Thôn Sẻ, xã C Th, tỉnh Thanh Hóa; vắng mặt

- Ông Phạm Văn Tà, sinh năm 1950; địa chỉ: Thôn Sẻ, xã C Th, tỉnh Thanh Hóa; vắng mặt.

- Ông Đỗ Văn D, sinh năm 1945; địa chỉ: Thôn Sẻ, xã C Th, tỉnh Thanh Hóa; vắng mặt.

- Ông Đỗ Văn H, sinh năm 1944; địa chỉ: Thôn Sẻ, xã C Th, tỉnh Thanh Hóa;

- Bà Phạm Thị N, sinh năm 1944; địa chỉ:Thôn Sẻ, xã C Th, tỉnh Thanh Hóa; vắng mặt.

- Ông Phạm Văn Th, sinh năm 1953; địa chỉ: Thôn Sẻ, xã C Th, tỉnh Thanh Hóa; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và tại phiên tòa, nguyên đơn là ông Đỗ Thiện Ph trình bày:

Bố mẹ ông là cụ Đỗ Trung Hậu (chết năm 2004) và cụ Nguyễn Thị Y (chết tHg 6/2025), sinh được 4 người con gồm: Ông Đỗ Ngọc Nh, sinh năm 1972; địa chỉ: Số nhà 35/36/32 khu phố 4, phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai; ông Đỗ Văn Đa, sinh năm 1971; địa chỉ: số nhà 70/11 đường số 339, phường Phước, Thành phố Hồ Chí Minh; Ông Đỗ Văn Quý, sinh năm 1965; địa chỉ: Số nhà 35/36/32 khu phố 4, phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai.

Năm 1963 bố mẹ ông có khai hoang được 1 mảnh đất tại Thôn Sẻ, Cẩm Bình, CT, Thanh Hóa (nay là Thôn Sẻ, xã C Th, tỉnh Thanh Hóa). Thửa số 674, bản đồ 299, diện tích 3.500m², đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1994, giấy chứng nhận QSD đất cấp cho ông và cụ Đỗ Trung Hậu. Đến năm 2004 bố ông mất, mẹ ông vào Nam cùng các anh chị nên cả gia đình đã thống nhất giao lại cho ông quản lý, sử dụng toàn bộ thửa đất 674, nhưng đến năm 2018 mới làm thủ tục sang tên cho ông. Ông là người sử dụng đất ổn định từ xưa đến nay.

Đến năm 2020, 2021 do mẹ ông ở trong miền Nam với các anh chị, nên ông Thường xuyên đi đi lại lại giữa Nam và Bắc. Ở nhà ông Nguyễn Xuân L đã tự ý xây thêm tường rào bằng gạch vồ lên tường rào đá của ông và dùng thép B40 ngăn vườn nhà ông để nuôi gà.

Đất nhà ông nằm phía ngoài đất của hộ ông Nguyễn Xuân L, do ông Nguyễn Xuân L là cậu ruột. Trước đây, nhà ông L đi lối đi phía đường sau nhà, nên dễ thuận L1 cho việc đi lại của nhà ông L, bố mẹ ông đã cho ông L mở một lối đi qua đất nhà mình. Do đó, đến năm 2008 nhà nước tiến hành đo đạc lại đất thì thửa 674 bị ngăn cách bởi lối đi vào nhà ông L, nên cơ quan đo đạc đã tách thửa 674 thành 02 thửa là thửa 550 diện tích 2967m², thửa 570 diện tích 675,3m². Thửa 550 và thửa 570 đều giáp với đất nhà ông L.

Vào năm 2018 mẹ và các anh chị em trong gia đình thống nhất tặng cho ông toàn bộ thửa đất 674, diện tích theo bản đồ là 3.500m². Tuy nhiên, khi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận QSD đất do bận công việc nên ông không để ý, cứ nghĩ là làm thủ tục cấp cả đất của 02 thửa đất, mãi đến năm 2021 khi tranh chấp với gia đình ông L, nhìn lại thì ông mới biết thửa đất 570 chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất. Gia đình ông là người trực tiếp sử dụng thửa đất 570 ổn định từ trước đến nay và đã trồng các loại cây ăn quả: Mít, xoài và một số loại cây lấy gỗ: Lát, xoan, tre, luồng, ông cũng đã trao đổi tình cảm với ông L, nhưng ông L cho rằng thửa đất này là của gia đình ông L nên ông tự ý sử dụng để nuôi gà, chặt cây cối trên đất thửa đất này. Do đó, ông yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận thửa đất 570 là thuộc quyền sở hữu của gia đình ông, buộc ông Nguyễn Xuân L không được sử dụng, không được chặt cây cối hoa màu trên đất của ông

và phải tháo dỡ hàng rào B40 đang đặt trên đất, để trả lại nguyên hiện trạng đất cho gia đình ông.

Về phần diện tích đất gia đình ông đã cho gia đình ông L làm lối đi, ông vẫn thống nhất cho ông L sử dụng, không đòi lại, diện tích cụ thể ông không đo đạc, nên không biết là bao nhiêu, lối đi này đã được ông L đổ bê tông gọn gàng nên ông L cứ sử dụng phần đất đó làm lối đi cho gia đình, ông không có ý kiến gì. Về các cây cối ông L đã chặt, ông bỏ qua không yêu cầu bồi Thường gì. Chỉ đề nghị ông L trả lại nguyên hiện trạng thửa đất 570 cho gia đình ông. Theo đo đạc thực tế hiện nay diện tích thửa đất là 661m², ông thống nhất, không có ý kiến gì khác.

Phía bị đơn ông Nguyễn Xuân L trình bày: Nguồn gốc thửa đất ông Ph yêu cầu gia đình ông trả lại là do bố ông là Nguyễn Xuân Bát (Mất năm 1983) và cụ Nguyễn Thị Phiên (Mất năm 2012) và anh em trong gia đình ông gồm: Nguyễn Thị Thi, Nguyễn Thị Đua, Nguyễn Xuân Chanh (đã chết 1974), Nguyễn Xuân Tích (đã chết 2022) cùng khai hoang vào năm 1963, thời điểm này đất chưa ai sử dụng, gia đình nào có nhu cầu thì tự khai hoang để sử dụng, diện tích cụ thể và thửa đất số bao nhiêu ông không biết chỉ biết lộ giới sử dụng từ thời điểm khai hoang đến nay là toàn bộ khu đất ông Ph đang tranh chấp. Sau khi khai hoang gia đình ông đã trồng tre luồng, cây song, cây mít, cây lát, cây xoan.... Từ khi khai hoang gia đình ông sử dụng đất ổn định từ đó đến nay. Bố mẹ ông tặng cho ông không lập thành văn bản chỉ nói bằng miệng.

Do ông Đỗ Trung Hậu (bố của ông Đỗ Thiện Ph) là anh rể của ông nên hàng năm ông có cho ông Hậu, bà Y (bố mẹ ông Ph) cùng khai thác sử dụng các cây trồng trên đất. Thời điểm ông Hậu còn sống không phát sinh tranh chấp gì. Thửa đất này gia đình ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng từ năm 1994. Đến năm 2020 cây luồng do bố mẹ ông trồng bị chết, không còn luồng để sử dụng chung thì gia đình ông xây tường rào, chắn lưới B40 không cho gia đình ông Ph sử dụng nữa thì giữa hai bên gia đình bắt đầu xảy ra tranh chấp. Nay ông Ph yêu cầu gia đình ông tháo dỡ và trả lại thửa số 570, tờ bản đồ số 3, bản đồ 2009 diện tích 675,3m², ông không nhất trí vì phần đất này là do gia đình ông khai hoang và cho gia đình ông Hậu (bố đẻ ông Ph) sử dụng chung đối với phần cây trồng của gia đình. Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu của ông Ph.

Về con đường đi vào nhà là thuộc đất nhà ông, có từ năm 1976, không liên quan đến đất nhà ông Ph. Cây cối trên đất và tường rào là của gia đình ông.

Ý kiến của những người có quyền và nghĩa vụ liên quan:

- *Ý kiến bà Lê Thị L:* Bà thống nhất với ý kiến của chồng bà là ông Nguyễn Xuân L. Bà và ông L lấy nhau năm 1974, cưới nhau xong ông bà về ở cùng bố mẹ chồng trên thửa đất hiện nay đang ở là thửa đất số 673. Về nguồn gốc thửa đất 570 bà không biết, khi bà lấy ông L về thì bà đã sử dụng trên mảnh đất đang tranh chấp rồi, còn số thửa bao nhiêu bà không biết. Về phần ngõ đi vào nhà bà đã có từ khi bà về làm dâu, tuy nhiên ngõ nhỏ, nên mãi đến năm 2019 thì gia đình mới mở và đổ bê tông cho sạch sẽ. Bà được biết thửa đất đang

tranh chấp là đất của gia đình bà. Do đó, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ph.

Những người có quyền và nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thủy, bà Nguyễn Thị Y, ông Đỗ Ngọc Nh, Đỗ Văn Đa và ông Đỗ Văn Quý không có yêu cầu độc lập và đã có văn bản ủy quyền cho ông Ph tham gia tố tụng và có toàn quyền quyết định các vấn đề liên quan đến nội dung vụ án.

- UBND xã Cẩm Bình (Nay là UBND xã C Th) trình bày ý kiến:

Qua kiểm tra tài liệu, chứng cứ được lưu trữ tại Ủy ban Nh dân xã Cẩm Bình (nay là UBND xã C Th) thể hiện: Thửa đất số: 570 tờ bản đồ số 25; bản đồ địa chính tỷ lệ 1/2000; đo vẽ năm 2009 với diện tích là: 675,3m², loại đất; Đất trồng cây lâu năm (CLN) ghi tên ông: Đỗ Thiện Ph. So sánh với bản đồ 299 thửa đất này là một phần của thửa đất số: 674 thuộc tờ bản đồ số 10 bản đồ 299-TTg đo vẽ năm 1985. Diện tích nguyên thửa là: 3500m². Tại thời điểm giao đất và cấp giấy chứng nhận cho hộ gia đình cá Nh sử dụng năm 1994, thửa đất này được cấp cho 02 hộ gia đình gồm: Ông Đỗ Trung Hậu với diện tích là: 1700m²; trong đó đất ở 300m²; đất vườn: 1400m²; ông Đỗ Văn Ph (Đỗ Thiện Ph) với diện tích: 700m²; đất ở 300m²; đất vườn 400m². Vậy thửa đất này được cấp cho 02 hộ ông Ph và ông Hậu là hai bố con ruột, khi giao đất năm 1994 không phân định rõ vị trí nào thuộc quyền sử dụng của ông Ph, vị trí nào thuộc quyền sử dụng của ông Hậu. Đến năm 2009 đo đạc lại thì thửa 674 được tách thành 2 thửa 570 và 550.

Lý do tách: Tại thời điểm đo vẽ bản đồ 299-TTg thì chưa có con đường đi vào nhà ông Nguyễn Xuân L, nhưng đến năm 2009 đo vẽ bản đồ địa chính thì con đường này đã hình thành nên khi đo vẽ phải đo tách thành hai thửa đất riêng đó là thửa 570 và thửa 550. Đối chiếu với bản đồ 299, thì thửa đất 570 và thửa đất 550, tờ bản đồ số 25 bản đồ địa chính và con đường đi vào thửa đất ở ông Nguyễn Xuân L đều thuộc thửa đất số 674; tờ bản đồ số 10 bản đồ 299-TTg. (đất của ông Ph).

Quan điểm giải quyết vụ án của Ủy ban Nh dân xã Cẩm Bình (nay là UBND xã C Th). Xét trên các tài liệu chứng cứ Ủy ban Nh dân xã Cẩm Bình thu thập được, xác định thửa đất số 570, tờ bản đồ số 25; bản đồ địa chính tỷ lệ 1/2000; đo vẽ năm 2009 với diện tích là: 675,3m² (đo đạc thực tế là 661m²), thuộc quyền sử dụng của ông Đỗ Thiện Ph. Do đó, Ủy ban Nh dân xã Cẩm Bình đề nghị Tòa án xem xét công nhận quyền sử dụng đất trên cho ông Đỗ Thiện Ph để ông Ph được quyền thực hiện thủ tục kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

UBND huyện CT trình bày ý kiến:

Thửa 570, tờ bản đồ số 25, bản đồ địa chính tỷ lệ 1/2000 xã Cẩm Bình đo vẽ năm 2009 với diện tích là 675,3m² theo sổ mục kê và sổ địa chính đứng tên ông Đỗ Thiện Ph.

Thửa đất 674, tờ bản đồ số 10, bản đồ 299-TTg, tỷ lệ 1/2000 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đỗ Văn Ph và ông Đỗ Trung Hậu, cụ thể:

Ông Đỗ Văn Ph được cấp tại Giấy chứng nhận QSD đất số C172384, ngày 30/7/1994 thửa 674 tờ bản đồ số 10, diện tích là 600m² (đất ở 300m²; đất vườn 300m²). Ngày 14/8/2018 đính chính tên là Đỗ Thiện Ph.

Ông Đỗ Trung Hậu được cấp tại Giấy chứng nhận QSD đất số C172223, ngày 30/7/1994 thửa 674 tờ bản đồ số 10, diện tích 1700m² (đất ở 300m²; đất vườn 1400m²).

Ngày 09/01/2018 thửa 674, tờ bản đồ số 10 được văn phòng đăng ký QSD đất đai chi nHh CT đăng ký biến động tương ứng thửa 550, tờ bản đồ số 25, bản đồ địa chính xã Cẩm Bình, diện tích 2967m².

Ngày 14/8/2018 thừa kế cho ông Đỗ Thiện Ph và đã được cấp giấy chứng nhận mới mang tên Đỗ Thiện Ph.

Những người làm chứng, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên hòa giải trình bày ý kiến như sau:

1. Ý kiến ông Đỗ Văn D: Nguồn gốc diện tích đất ông Đỗ Thiện Ph đang tranh chấp với ông Nguyễn Xuân L là của ông Đỗ Trung Hậu (là bố đẻ của ông Đỗ Thiện Ph) sử dụng, sau đó tặng cho lại cho ông Đỗ Thiện Ph. Vào cuối năm 1963, đầu năm 1964, khi định cư từ Yên Định lên Cẩm Bình sinh sống thì đã thấy gia đình ông Đỗ Trung Hậu sử dụng diện tích đất đang tranh chấp, gia đình ông Ph sử dụng ổn định không tranh chấp với ai. Thửa đất này trước đây liền với thửa đất ông Ph đang ở (có nhà ở). Được một thời gian sau ông thấy ông Ph mở lối đi cho ông Nguyễn Xuân L, lối đi này nối vào thửa đất số 536 của gia đình ông L. Toàn bộ cây trồng trên thửa đất đang tranh chấp là do gia đình ông Đỗ Thiện Ph trồng.

2. Ý kiến ông Đỗ Văn H: Nguồn gốc diện tích đất ông Đỗ Thiện Ph đang chấp với ông Nguyễn Xuân L là của ông Đỗ Trung Hậu (là bố đẻ của ông Đỗ Thiện Ph) sử dụng, sau đó tặng cho lại cho ông Đỗ Thiện Ph. Vào cuối năm 1963, đầu năm 1964, khi ông định cư từ Yên Định lên Cẩm Bình sinh sống thì đã thấy gia đình ông Đỗ Trung Hậu sử dụng thửa đất đang tranh chấp với gia đình ông L. Gia đình ông Ph có cho gia đình ông L một phần đất là lối đi là thực tế. Toàn bộ cây cối trên đất ông được biết là của gia đình ông Ph trồng.

3. Ý kiến bà Phạm Thị N: Nguồn gốc diện tích đất ông Đỗ Thiện Ph đang chấp với ông Nguyễn Xuân L là của ông Đỗ Trung Hậu (là bố đẻ của ông Đỗ Thiện Ph) sử dụng, sau đó tặng cho lại cho ông Đỗ Thiện Ph. Vào cuối năm 1963, đầu năm 1964, khi bà định cư từ Yên Định lên Cẩm Bình sinh sống đã thấy gia đình ông Đỗ Trung Hậu sử dụng thửa đất đang tranh chấp. Lối đi vào nhà ông L bây giờ nguồn gốc là đất của gia đình ông Ph.

4. Ý kiến ông Phạm Văn Th: Nguồn gốc diện tích đất ông Đỗ Thiện Ph đang chấp với ông Nguyễn Xuân L là của ông Đỗ Trung Hậu (là bố đẻ của ông

Đỗ Thiện Ph) sử dụng, sau đó tặng cho lại cho ông Đỗ Thiện Ph. Vào năm 1964-1965 ông định cư từ Thiệu Yên, Yên Định lên Cẩm Bình sinh sống đã thấy gia đình ông Đỗ Trung Hậu sử dụng thửa đất đang tranh chấp. Lối đi vào nhà ông L bây giờ là do gia đình ông Đỗ Thiện Ph cho đất để mở lối đi.

5. Ý kiến ông Nguyễn Văn Nh1: Gia đình ông định cư từ Yên Định lên Cẩm Bình vào năm 1964, nhà ông ở liền kề với nhà ông Ph và nhà ông L. Thửa đất ông Ph và ông L đang tranh chấp trước đây là của ông Đỗ Trung Hậu (bố đẻ của ông Đỗ Thiện Ph) và nó liền một thửa. Đến khi ông Ph cho ông L mở lối đi và nhà cho thuận L1 thì thửa đất 674 bị ngăn cách bởi con đường, do đó khi đo đạc với tách thành hai thửa, một thửa 550 và một thửa 570. Theo ông được biết thửa đất đó từ lâu đến nay hoàn toàn thuộc quyền sở hữu của ông Ph, ông Ph là người trồng các cây cối trên đất.

6. Ý kiến ông Phạm Văn Tạ: Ông và ông Ph, ông L là hàng xóm láng giềng giáp nhà với nhau. Nguồn gốc đất đang tranh chấp giữa hai gia đình là của ông Ph. Ông được biết và chứng kiến lịch sử đất đai từ năm 1963. Thời điểm đó gia đình khi gia đình ông lên định cư ở Cẩm Bình thì Đảng và Nhà nước có chủ trương khi phân đất sẽ cấp 2 đảng viên ở hai đầu để ở cùng với dân. Ông Đỗ Trung Hậu bố đẻ ông Ph là đảng viên nên ở đầu ngoài (giáp đường), nhà ông L ở phía trong, lối đi đường sau nhà, không phải lối đi bây giờ, ngõ nhà ông L đang đi hiện tại là của nhà ông Ph cho.

7. Ý kiến ông Lê Văn L1: Ông là hàng xóm láng giềng của ông Ph và ông L. Từ năm 1980 khi ông lên thôn Sẻ, Cẩm Bình định cư thì thấy gia đình ông Ph đã sử dụng diện tích đất đang tranh chấp. Ngày xưa bản thân gia đình ông cùng gia đình ông Loan cũng được xin ông Hậu một lối đất để làm đường vào nhà cho thuận tiện đi lại. Về tường rào và các cây trồng trên đất là của ông Ph. Ông Ph là người thuê ông cùng với 1 số thợ nữa như ông Bùi Xuân Công, Nguyễn Văn Hùng, Nguyễn Văn Tư, Nguyễn Văn Nhung xây tường rào bao quanh thửa đất đang tranh chấp. Ông Ph là người trực tiếp thanh toán tiền công cho thợ xây.

Đại diện Viện kiểm sát Nh dân khu vực 12 – Thanh Hóa vắng mặt nên không phát biểu quan điểm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thẩm quyền và quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn khởi kiện ông Nguyễn Xuân L, có hộ khẩu Thường trú tại xã C Th (Xã Cẩm Bình, huyện CT cũ). Đây là “Tranh chấp quyền về sử dụng đất, đòi lại tài sản là đất” quy định tại khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 của [Bộ luật tố tụng dân sự](#). Do đó, thuộc thẩm quyền giải quyết của TAND huyện CT (nay là Tòa án Nh dân khu vực 12 – Thanh Hóa), theo Điều 4 Nghị quyết 81/2025/UBTVQH15.

[2]. Về tố tụng và thủ tục xét xử vắng mặt các đương sự, kiểm sát viên: Bị đơn ông Nguyễn Xuân L, người có quyền và nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị L, người đại diện cho bà L là anh Nguyễn Xuân Định đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt. UBND xã C Th có đơn xin xét xử vắng mặt; UBND huyện CT quá trình giải quyết vụ án có đơn xin giải quyết, xét xử vắng mặt. Nay UBND xã C Th là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của UBND huyện Cẩm Thủy có đơn xin vắng mặt. Kiểm sát viên viện kiểm sát Nh dân khu vực 12 – Thanh Hóa vắng mặt vì lý do công việc đột xuất. Hội đồng xét xử xét thấy, sự vắng mặt của những người này không ảnh hưởng đến việc xét xử vụ án. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 227; Điều 228; Điều 232 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt.

Quá trình giải quyết vụ án, ngày 13/6/2025, người có quyền và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Y chết, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Y là ông Đỗ Thiện Ph, ông Đỗ Ngọc Nh, Đỗ Văn Đa và ông Đỗ Văn Quý đã có Biên bản họp gia đình và ủy quyền cho ông Đỗ Thiện Ph tham gia tố tụng tại Tòa án để giải quyết vụ án.

[3]. Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Hội đồng xét xử nhận thấy:

[3.1]. Về nguồn gốc thửa đất tranh chấp: Thửa đất 570 tờ bản đồ số 25; bản đồ địa chính tỷ lệ 1/2000; đo vẽ năm 2009, diện tích: 675,3m², đo đạc thực tế là 661m², là thửa đất được tách ra từ thửa đất số 674 thuộc tờ bản đồ số 10 bản đồ 299-TTg đo vẽ năm 1985, đã được cấp cấp Giấy chứng nhận QSD đất đứng tên ông Đỗ Thiện Ph và ông Đỗ Trung Hậu năm 1994. Cụ thể:

[3.2]. Tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng số C172384, ngày 30/7/1994 cấp cho ông Đỗ Văn Ph diện tích đất 600m² (đất ở 300m²; đất vườn 300m²), thửa 674 tờ bản đồ số 10, bản đồ 299.

[3.3]. Tại Giấy chứng nhận QSD đất số C172223, ngày 30/7/1994 cấp cho ông Đỗ Trung Hậu diện tích 1700m² (đất ở 300m²; đất vườn 1400m²), thửa 674 tờ bản đồ số 10, bản đồ 299. Ngày 09/01/2018 đăng ký biến động tương ứng thửa 550, tờ 25, bản đồ địa chính xã Cẩm Bình, diện tích 2967m².

[3.4]. Tại công văn 229/CV-UBND, ngày 15/4/2024 của UBND xã Cẩm Bình xác định nguồn gốc thửa đất 570 đang tranh chấp giữa gia đình ông Ph và ông L được tách ra từ thửa 674, thuộc tờ bản đồ số 10 bản đồ 299-TTg đo vẽ năm 1985 mang tên ông Đỗ Thiện Ph và ông Đỗ Trung Hậu. Năm 2018 ông Hậu thừa kế cho ông Đỗ Thiện Ph.

[3.5]. Tại Công văn số 1146/CV-TNMT, ngày 27/8/2024 của UBND huyện CT và quá trình làm việc tại Tòa án, xác định nguồn gốc thửa 570, tờ bản đồ số 25, bản đồ địa chính 1/2000 xã Cẩm Bình đo vẽ năm 2009 với diện tích 675,3m² theo sổ mục kê đứng tên ông Đỗ Thiện Ph. Thửa 674, tờ bản đồ số 10, bản đồ 299-TTg, tỷ lệ 1/2000 đã được cấp giấy chứng nhận cho ông Đỗ Văn Ph

và ông Đỗ Trung Hậu. Năm 2018 đính chính là Đỗ Thiện Ph. Kèm theo văn bản là trích bản đồ 299 đo đạc năm 1985 và bản đồ đo vẽ năm 2009.

[3.6] Quá trình giải quyết vụ án, những người làm chứng gồm ông Nguyễn Văn Nh1, ông Lê Văn L1, ông Phạm Văn Tạ, ông Đỗ Văn D, ông Đỗ Văn H, bà Phạm Thị N, ông Phạm Văn Th đều trình bày nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp (Thửa đất 570) là đất của nhà ông Ph, do bố mẹ ông Ph để lại.

[3.7]. Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 12/01/2024 và ngày 14/5/2025 thể hiện, về hình thể thửa đất số 570 phù hợp với bản đồ 299 và bản đồ đo đạc năm 2009, sổ mục kê, phù hợp với lời khai của nguyên đơn và những người làm chứng. Diện tích đo đạc cụ thể như sau: Cạnh phía Bắc từ điểm 1 đến điểm 2 dài 30.17m; Cạnh phía Đông từ điểm 2 đến điểm 6 dài 36.03m; Cạnh phía Nam từ điểm 6 đến điểm 9 dài 6.12m; Cạnh phía Tây từ điểm 9 đến điểm 1 dài 38.52m. Tổng diện tích đo đạc thực tế là 661m². Ông Đỗ Thiện Ph thống nhất với diện tích đo đạc trên, không có ý kiến gì khác.

[3.8]. Quá trình giải quyết vụ án ông Nguyễn Xuân L, bà Lê Thị L cho rằng, thửa đất 570 và toàn bộ tài sản trên đất gồm cây cối, tường rào, hàng thép B40 là của gia đình ông bà, nhưng ông bà không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất là của gia đình mình. Ông có nộp cho Tòa án 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Văn L, giấy cấp ngày 30 tHg 7 năm 1994, tại các thửa 673, 189, 235, 255, 300, 422, 626, 126, 636, 518, 261, tổng diện tích là 5779m². (Kèm theo tờ khai của sổ mục kê năm 1994). Như vậy Giấy chứng nhận này không có nội dung thể hiện thửa đất 570 không nằm trong sổ mục kê hoặc được tách ra từ bất kỳ thửa đất nào của gia đình ông. Tòa án cũng đã lập biên bản về việc yêu cầu ông Nguyễn Xuân L, bà Lê Thị L cung cấp các tài liệu chứng cứ liên quan đến thửa đất đang tranh chấp, thửa 570 nhưng phía bị đơn không cung cấp được cho Tòa án. Do đó lời khai của ông Nguyễn Xuân L, bà Lê Thị L là không phù hợp, không có căn cứ chấp nhận.

[3.9]. Do đó căn cứ vào các tài liệu chứng cứ thu thập được, có trong hồ sơ vụ án có thể khẳng định yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Thiện Ph là có cơ sở và được chấp nhận. Về phần tài sản trên đất, các loại cây cối trên đất gồm: 13 cây lát; 01 cây mít; 02 bụi tre (Song) gồm 55 cây, ông Ph cho rằng ông Ph và bố mẹ ông Ph trồng, ông L cho rằng ông L và bố mẹ ông L trồng. Mặc dù giữa nguyên đơn và bị đơn không thống nhất được cây cối trên đất là của ai, tuy nhiên, qua các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời khai của những người làm chứng có thể khẳng định thửa đất 570 đang tranh chấp và các cây cối có nguồn gốc là đất của gia đình ông Ph, do đó các tài sản cây cối nằm trên đất thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông Ph.

[3.10]. Đối với phần tường rào tường xây gạch vồ dài 16,5m cao 0,55m từ điểm 01 kéo ngược lại điểm 11 phía cạnh bờ mương; 01 tường xây gạch vồ có chiều dài 17,1m, cao 0,9m kéo từ điểm 2 đến điểm 3 cạnh ngõ đi vào nhà ông L (tường xây nối lên tường rào đá cũ) trị giá 2.276.000đ và hàng rào B40 của ông

L. Tại phiên tòa, ông Ph không yêu cầu ông L phá dỡ, vì phá dỡ cũng mất công mà lãng phí, nên ông tự nguyện bồi Thường cho ông L số tiền trị giá là 2.276.000đ. Đối với hàng rào B40 không cố định có thể di dời được, do đó ông Ph yêu cầu ông L phải di dời, để trả lại đất cho gia đình ông. Do đó, ghi nhận sự tự nguyện của ông Ph về phần bồi Thường giá trị tài sản cho ông L, buộc ông L phải di dời hàng rào thép B40 ra khỏi thửa đất 570 của ông Ph.

[4]. Về chi phí tố tụng: Áp dụng quy định tại khoản 1 Điều 157, Điều 158, Điều 165 và Điều 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 7.900.000đ. Do yêu cầu của ông Ph được chấp nhận nên ông L phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản.

[5]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, nên nguyên đơn không phải chịu án phí. Buộc bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật. Nguyên đơn phải chịu án phí về số tiền bồi Thường tài sản cho ông L. Do nguyên đơn là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên miễn tiền án phí cho nguyên đơn. Bị đơn là người cao tuổi nhưng không có đơn xin miễn án phí nên bị đơn phải chịu án phí DSST theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 158; Điều 165; Điều 166; khoản 1 Điều 227, Điều 228; Điều 232; Điều 271; Điều 273; Điều 278; Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 158; Điều 163; Điều 164; Điều 166 Bộ luật dân sự;

Căn cứ Điều 100; Điều 166, Điều 203 Luật đất đai năm 2013. Khoản 47 Điều 3; Điều 4; Điều 26, Điều 236 của Luật Đất đai năm 2024.

Căn cứ điểm đ khoản Điều 12 (đối với ông Ph, ông L, bà L); khoản 3 Điều 26 Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH 14 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đỗ Thiện Ph về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

Ông Đỗ Thiện Ph có quyền liên hệ với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 570, thuộc tờ bản đồ 25, bản đồ địa chính tỷ lệ 1/2000; đo vẽ năm 2009, tại Thôn Sẻ, xã C Th, tỉnh Thanh Hóa theo quy định của pháp luật.

Buộc ông Nguyễn Xuân L phải tháo dỡ di dời hàng rào thép B40 ra khỏi thửa đất của gia đình ông Đỗ Thiện Ph.

Buộc ông Đỗ Thiện Ph phải bồi Thường cho ông Nguyễn Xuân L số tiền 2.276.000đ.

2. Về án phí và chi phí tố tụng:

Nguyên đơn ông Đỗ Thị Ph là người cao tuổi nên được miễn án phí DSST.

Bị đơn ông Nguyễn Xuân L và bà Lê Thị L là người cao tuổi nhưng không có đơn xin miễn nộp tiền tạm ứng án phí, nên bị đơn phải chịu 300.000 đồng án phí DSST.

Bị đơn ông Nguyễn Xuân L, bà Lê Thị L phải trả cho ông Đỗ Thiện Ph số tiền 7.900.000đ tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản.

3. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nếu bị đơn không tự nguyện thi hành, nguyên có đơn yêu cầu thi hành án, thì bị đơn còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chưa thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

4. Về quyền kHg cáo: Nguyên đơn có quyền kHg cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền và nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kHg cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết công khai.

5. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại điều 2 của 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 hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6,7, và 9 của Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND khu vực 12;
- Cục THADS tỉnh Thanh Hóa;
- TAND tỉnh Thanh Hóa;
- L hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PH - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

Vũ Thị Dung