

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH THANH HÓA

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

Bản án số: 32/2026/DS-PT
Ngày: 12-3-2026
V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH THANH HÓA

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Mai Nam Tiến.

Các Thẩm phán: bà Lê Thu Hương, bà Hoàng Thị Nguyệt.

- Thư ký phiên tòa: ông Nguyễn Văn Tài - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thanh Hóa tham gia phiên tòa: bà Lê Thu Hiền - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 110/2025/TLPT-DS ngày 29 tháng 10 năm 2025 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 08/2025/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực x - Thanh Hóa bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 149/2025/QĐ-PT ngày 05/12/2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Bà Phạm Thị H, sinh năm 1972; số CCCD: 038172xxxxxx;

1.2. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1968; số CCCD: 038068xxxxxx;

Cùng địa chỉ: thôn 12, xã M, tỉnh Thanh Hóa; đều có mặt.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Thế Q, sinh năm 1950; số CCCD: 038050xxxxxx;

2.2. Bà Trần Thị T1, sinh năm 1953; số CCCD: 038153xxxxxx;

Người đại diện theo ủy quyền của các bị đơn: ông Nguyễn Thế Q1, sinh năm 1977; số CCCD: 038077xxxxxx;

Cùng địa chỉ: thôn M 1, xã M, tỉnh Thanh Hóa; ông Q1 có mặt, ông Q, bà T1 vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho các bị đơn: Luật sư Nguyễn Thị Hồng G - Chi nhánh Công ty Luật TNHH T; địa chỉ trụ sở: số nhà Rxx, khu đô thị Đ, phường Đ, tỉnh Bắc Ninh; có mặt.

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

3.1. Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1962; số CCCD: 038062xxxxxx;

3.2. Bà Phạm Thị M, sinh năm 1970; Số CCCD: 038171xxxxxx;

Người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị M: ông Nguyễn Văn H1.

Cùng địa chỉ: bản K, xã H, tỉnh Thanh Hóa; đều vắng mặt (ông H1 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

4. *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Nguyễn Thế Q và bà Trần Thị T1.

5. *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thanh Hóa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. *Tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Phạm Thị H trình bày:*

Năm 2008, bà mua một thửa đất số 451, tờ bản đồ số 15, bản đồ địa chính xã M, địa chỉ tại thôn M 1, xã M, tỉnh Thanh Hóa, diện tích 570m²; hình thức sử dụng: Sử dụng riêng 570m², mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn 100m², đất trồng cây hàng năm 470m². Ngày 07/4/2008 bà đã được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện N, tỉnh Thanh Hóa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số AK 246942, vào sổ cấp GCNQSDĐ số H00173 mang tên người sử dụng Phạm Thị H. Thửa đất có các cạnh tiếp giáp như sau: phía Bắc giáp thửa 60 (đất nhà ông Q) dài 114m; phía Đông giáp đất lâm nghiệp rộng 5m; phía Nam giáp thửa 70 dài 114m; phía Tây giáp đường Hồ Chí Minh rộng 5m.

Gia đình bà sử dụng đất ổn định từ khi mua đến nay không có tranh chấp với ai. Trên diện tích đó bà không trồng cây gì, đến năm 2022 bà mới trồng keo.

Khoảng đầu năm 2022, ông Nguyễn Thế Q có gọi bà đến và thông báo về việc ông xây tường rào bao quanh đất. Khi đó bà đã trao đổi với ông Q về vị trí đất của gia đình bà và có nhắc nhở ông không được xây lấn sang phần đất của gia đình. Sau đó, bà phát hiện ông Q xây tường rào lấn sang phần đất của gia đình bà. Diện tích đất ông Q xây lấn và tranh chấp khoảng 3m² về phía mặt đường. Phần đất bị lấn có các cạnh tiếp giáp như sau: phía Tây giáp đường Hồ Chí Minh bị lấn rộng 0,6m; phía Bắc giáp thửa 60 (đất nhà ông Q) bị lấn dài 10m. Giá trị phần đất đang tranh chấp khoảng: 3m² x 1.500.000đ/m² = 4.500.000 đồng (giá đất tính theo bảng giá đất tại địa bàn tỉnh Thanh Hóa giai đoạn 2020 - 2024).

Khi xảy ra tranh chấp, bà có mời địa chính xã M xuống đo đạc lại để xác định ranh giới và sau khi có kết quả đo đạc, bà yêu cầu ông Q phải phá dỡ tường rào đã xây dựng lấn sang phần đất của nhà bà nhưng ông Q không đồng ý. Bà đã gửi đơn đến UBND xã M yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai nhưng không hòa giải được.

Nay bà yêu cầu Tòa án giải quyết buộc gia đình ông Q phải tháo dỡ tường rào đã xây dựng lấn sang phần đất của nhà bà khoảng 3m². Phần đất bị lấn có các cạnh tiếp giáp như sau: phía Tây giáp đường Hồ Chí Minh bị lấn rộng 0,6m; phía Bắc giáp thửa 60 (đất nhà ông Q) bị lấn dài 10m.

2. Tại bản tự khai, bản trình bày ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn trình bày:

Gia đình ông có mảnh đất giáp đường Hồ Chí Minh, phía Bắc giáp ông X, phía Nam giáp bà H. Về phía bà H, bà kiện ông lấn đất của bà là không đúng, mảnh đất giáp ranh giữa nhà ông và bà H có cắm mốc (mốc giới do vợ chồng bà H trực tiếp cắm). Gia đình ông xây tường rào bên mốc giới. Khi ông xây tường rào có vợ chồng bà H chứng kiến. Hiện nay, bờ rào và mốc giới vẫn còn nguyên hiện trạng nên bà H kiện ông lấn đất, ông không đồng ý vì ông không lấn đất, cột mốc giới do vợ chồng bà H tự chôn hiện tại đang còn.

Diện tích đất tranh chấp giáp ranh với nhà bà H có nguồn gốc của gia đình ông mua lại của ông chú là Nguyễn Văn H1 và bà Phạm Thị M vào năm 2004, địa chỉ thửa đất là thôn M 1, xã M với diện tích 6m ngang giáp đường Hồ Chí Minh, chiều dọc lên đồi là 90m, mảnh đất này gia đình ông sử dụng từ khi mua cho đến nay, hiện tại chỉ có giấy viết tay mua bán với gia đình ông H1, hai bên chưa làm thủ tục chuyển nhượng gì. Năm 2023 bà H kiện ông lấn đất, bà H có mảnh đất giáp gia đình ông, gia đình ông hoàn toàn không được biết nếu người kiện ông lấn đất phải là ông chủ đất giáp bên là ông Nguyễn Văn H1, ông trình bày nội dung trên để Tòa án xem xét giải quyết.

Ông, bà không đồng ý tháo dỡ tường rào đã xây để trả lại diện tích đất cho bà H theo đúng như GCNQSDĐ mà bà H được cấp, ông cho rằng đất của gia đình ông đang sử dụng bình thường, ông không lấn chiếm của gia đình bà H.

3. Tại bản tự khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H1 trình bày:

Gia đình ông không có nhu cầu sử dụng đất nên đã bàn bạc thống nhất bán lại cho gia đình ông Nguyễn Thế Q ở xã M, huyện N, tỉnh Thanh Hóa các cạnh có chiều rộng là 6m mặt đường Hồ Chí Minh, chiều dài giáp đất nhà ông Q với giá chuyển nhượng đất là 30 triệu và hai gia đình đã thỏa thuận xong, việc ông Q đã làm GCNQSDĐ hay chưa thì ông không được biết. Do thời gian đã quá lâu nên ông không còn nhớ bất kỳ thông tin nào về thửa đất trên do đó ông không có ý kiến gì thêm.

4. Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ như sau:

Các bên thống nhất diện tích đất theo GCNQSDĐ thửa số 60, tờ bản đồ số 15 mang tên hộ ông Nguyễn Thế Q được xác định không liên quan đến diện tích đất đang tranh chấp hiện tại nên không tiến hành đo đạc, do đó thống nhất đo đạc diện tích đất tranh chấp. Diện tích đất tranh chấp trên thực tế sau khi đo đạc thẩm định là 12,2m². Vị trí các cạnh như sau: phía Bắc giáp đất ông Q (cạnh 1-2) chiều dài 14,59m, phía Nam giáp đất bà H (cạnh 2-3) có chiều dài 14,16m, phía Tây giáp đường Hồ Chí Minh (cạnh 3-1) có chiều dài 1,75m (kèm theo sơ đồ kỹ thuật thửa đất tranh chấp). Trên đất có: Các cây keo nhỏ. Hội đồng thẩm định xác định toàn bộ diện tích đất tranh chấp theo sơ đồ trên thuộc thửa đất số 451, tờ bản đồ số 15, bản đồ địa chính xã M, diện tích 570m² được UBND huyện N, tỉnh Thanh Hóa cấp GCNQSDĐ mang tên người sử dụng Phạm Thị H.

5. Kết quả định giá tài sản:

* Về đất: Các bên thống nhất theo giá Nhà nước quy định, giá trị đất tranh chấp là đất trồng cây hàng năm, theo quyết định số 44/QĐ-UBND ngày 23/12/2019 của UBND tỉnh Thanh Hóa quy định bảng giá các loại đất thời kỳ 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa: giá đất trồng cây hàng năm là 35.000/m².

Diện tích đất đang tranh chấp là 12,2m² x 35.000đ/m² = 427.000 đồng.

* Về tài sản trên đất: Tường rào (xây bằng gạch vồ không nung) có chiều dài 10,4m, chiều cao 1,47m có đơn giá là: 15,588m² x 155.000đ/m² = 2.370.000 đồng. Các bên thống nhất trên đất không còn tài sản nào khác.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 08/2025/DS-ST ngày 23/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực x - Thanh Hóa đã quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26; các Điều 34, 35, 39, 92, 147, 157, 165, 266, 271 và 215 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 1 của Luật sửa đổi bổ sung một số Điều của Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật Tổ tụng hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật Phá sản, Luật Hòa giải đối thoại; Điều 164, 166, khoản 3 Điều 254 của Bộ luật Dân sự; Điều 100, 166, 170, 202 và 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 26, 31, 235, 236 Luật Đất đai năm 2024; Nghị quyết số 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Văn T về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

Buộc ông Nguyễn Thế Q và bà Trần Thị T1 trả lại phần diện tích đất lấn chiếm, tháo dỡ tường rào và các công trình trên đất, tổng diện tích đất là 12,2m² có các cạnh: phía Bắc giáp đất ông Q (cạnh 1-2) có chiều dài 14,59m; phía Nam giáp đất bà H (cạnh 2-3) có chiều dài 14,16m; phía Tây giáp đường Hồ Chí Minh (cạnh 3-1) có chiều dài 1,75m.

(Theo sơ đồ kỹ thuật thửa đất tranh chấp kèm theo hồ sơ vụ án).

Buộc ông Q và bà T1 phải tháo dỡ tường rào (xây bằng gạch vồ không nung) có chiều dài 10,4m, chiều cao 1,47m, để trả lại phần diện tích là 12,2m² đất cho gia đình bà H và ông T theo đúng như GCNQSDĐ có thông tin như sau: thửa đất số 451, tờ bản đồ số 15, bản đồ địa chính xã M, địa chỉ tại thôn M 1, xã M, tỉnh Thanh Hóa, diện tích 570 m², có các cạnh tiếp giáp như sau: phía Bắc giáp thửa 60 (đất nhà ông Q) dài 114m, phía Đông giáp đất lâm nghiệp rộng 5m, phía Nam giáp thửa 70 dài 114m, phía Tây giáp đường Hồ Chí Minh 5m, thửa đất được UBND huyện N, tỉnh Thanh Hóa cấp GCNQSDĐ số AK 246xxx, vào sổ cấp GCNQSDĐ số H00xxx mang tên người sử dụng bà Phạm Thị H.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ nộp chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 30/9/2025 ông Nguyễn Thế Q và bà Trần Thị T1 kháng cáo với cùng nội dung: đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 21/10/2025, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thanh Hóa có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 945/QĐ-VKS-P9 kháng nghị đối với bản án dân sự sơ thẩm số 08/2025/DS-ST ngày 23/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực x - Thanh Hóa, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa hủy toàn bộ bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại.

Ngày 22/01/2006, Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa đã tiến hành xem xét, thẩm định lại tài sản. Kết quả như sau:

Hiện trạng ranh giới giữa hộ ông Q và hộ bà H được ngăn cách nhau bởi bức tường dài 33,24m, cao 1,3m, xây bằng gạch không nung và 05 cọc bê tông (tường do hộ ông Q xây dựng năm 2021, cọc bê tông do hộ bà H cắm năm 2008). Qua đo đạc thực tế phần đất đã được cấp GCN mang tên ông Nguyễn Thế Q, thửa 60, tờ bản đồ số 15, BĐDC xã M đo vẽ năm 2006 (diện tích đất theo GCNQSDĐ là 7.378,4m²) đến phần bức tường và cọc bê tông có diện tích 136,3m² (kích thước theo sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Hiện trạng khu đất tính từ mép tường xây của hộ ông Q đến mép tường xây nhà ông Dương Ngọc V, bà Nguyễn Thị L (nay đã chuyển nhượng cho người khác) có diện tích đo đạc thực tế 2.577,6m². Có tứ cận như sau:

- Phía Tây: giáp đường Hồ Chí Minh, kích thước 16,13m;
- Phía Nam: giáp phần đất nhà ông V, bà L, kích thước 39,01m + 26,94m + 17,94m + 37,53m;
- Phía Đông: giáp đất nhà ông Q, kích thước 10,61m + 4,0m + 27,73m;
- Phía Bắc: giáp đất nhà ông Q, kích thước 16,77m + 6,37m + 25,73m + 14,72m, 12,66m + 22,79m + 14,20m.

Theo trình bày của bà Phạm Thị M: gia đình bà M, ông H1 bán cho ông Q, bà T1 diện tích đất có chiều dài mặt đường Hồ Chí Minh là 6m, bán cho gia đình bà H, ông T diện tích đất có chiều dài mặt đường Hồ Chí Minh là 5m, bán cho hộ bà L1 diện tích đất có chiều dài mặt đường Hồ Chí Minh là 5m. Sau đó bán tiếp cho cho hộ bà H diện tích đất có chiều dài mặt đường Hồ Chí Minh là 8,7m.

Do các thửa đất với nhau không có mốc giới cụ thể nên phải tiến hành đo đạc, thẩm định toàn bộ diện tích đất hộ bà M đã bán cho các hộ gia đình ông Q, bà L1, bà H.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, giữ nguyên nội dung yêu cầu khởi kiện, bị đơn không rút đơn kháng cáo, đề nghị HĐXX hủy bản án sơ thẩm. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thanh Hóa phát biểu ý kiến:

- Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử (HĐXX), Thư ký Tòa án và các bên đương sự đã tuân thủ, thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự (BLTTDS) tại cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: đề nghị HĐXX phúc thẩm căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 BLTTDS, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thanh Hóa, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 08/2025/DS-ST ngày 23/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực x - Thanh Hóa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, HĐXX phúc thẩm thấy rằng:

[1] Về thủ tục tố tụng: Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn ông Nguyễn Thế Q, bà Trần Thị T1 có đơn kháng cáo trong thời hạn quy định của BLTTDS, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thanh Hóa quyết định kháng nghị trong thời hạn luật định, nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Ông H1, bà M vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai (ông H1 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt), nên căn cứ vào khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, HĐXX tiến hành xét xử vắng mặt những người này.

[2] Xét kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thanh Hóa:

[2.1] Về xác định tư cách tham gia tố tụng:

Yêu cầu đưa UBND xã M, UBND huyện N (cũ), Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai N là cơ quan quản lý về đất đai tại địa phương vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là không cần thiết. Bởi vì, việc giải quyết vụ án tranh chấp QSDĐ xem diện tích đất tranh chấp là của ai, mà không yêu cầu hủy GCNQSDĐ nên không phải đưa những cơ quan này vào tham gia tố tụng. Tòa án cấp sơ thẩm không đưa những cơ quan này vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

[2.2] Về thu thập tài liệu, chứng cứ:

Trong quá trình xem xét, thẩm định tại chỗ, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ đo vẽ phần diện tích đất đang tranh chấp mà không tiến hành đo vẽ hiện trạng thửa đất của cả nguyên đơn và bị đơn, hoặc ộp bản đồ để xác định đất của hai gia đình có thừa, thiếu theo GCNQSDĐ hoặc hồ sơ địa chính qua các thời kỳ hay không là chưa đủ căn cứ xác định diện tích đất đang tranh chấp là của gia đình nào. Tuy nhiên, sau khi Tòa án cấp phúc thẩm tiến hành thẩm định lại tài sản và thu thập tài liệu, chứng cứ bổ sung đã làm rõ:

- Về hiện trạng sử dụng đất của bị đơn: Tổng diện tích đất gia đình ông Nguyễn Thế Q đang sử dụng theo hiện trạng là 7.514,7m², trong đó diện tích đất đã được cấp GCNQSDĐ là 7.378,4m², phần diện tích đất chưa được cấp GCNQSDĐ là 136,3m². Theo trình bày của bị đơn thì gia đình ông mua thêm 540m² (rộng mặt đường 6m, sâu 90m) của bà M, ông H1 vào ngày 28/5/2004

bằng giấy viết tay và sử dụng ổn định, liên tục từ khi mua đến nay, liền với thửa đất cũ của gia đình (giữa phần đất cũ và đất mới mua thêm không có ranh giới). Thửa đất của bị đơn đang sử dụng là thửa đất số 60, tờ bản đồ số 15, được cấp GCNQSDĐ vào ngày 31/8/2016, diện tích 7.378,4m².

Tại văn bản số 30/CV-VPĐKĐĐNL ngày 16/01/2024 của Chi nhánh VPĐKĐĐ N thể hiện: *“Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện N đã tiến hành kiểm tra, tìm hồ sơ cấp GCNQSDĐ của đất ông Nguyễn Thế Q, thửa đất số 60, tờ bản đồ số 15, diện tích 7.378,4m², địa chỉ: thôn M 1, xã M, huyện N, tỉnh Thanh Hóa. Chi nhánh đã kiểm tra sổ mục kê xã M đo đạc năm 2006, tại tờ bản đồ số 15, thửa đất 60 mang tên hộ ông Nguyễn Thế Q, diện tích 7.378,4m²”.*

- Về hiện trạng sử dụng đất của nguyên đơn: Nguyên đơn bà Phạm Thị H đang sử dụng thửa đất số 451, tờ bản đồ số 15, diện tích 570m² do bà H nhận chuyển nhượng lại của ông Nguyễn Văn H1, bà Phạm Thị M, đã được cấp GCNQSDĐ ngày 07/4/2008. Thửa đất này liền thửa với thửa đất số 454, tờ bản đồ số 15 của gia đình ông Phạm Văn T2, bà Đỗ Thị L1, diện tích 570m² và thửa đất số 70, tờ bản đồ số 15 của gia đình bà H, diện tích 1.662,5m² (đều nhận chuyển nhượng lại của ông H1, bà M). Căn cứ GCNQSDĐ, thì tổng diện tích 03 thửa đất là 2.802,5m², có chiều rộng mặt đường Hồ Chí Minh là 18,7m; còn căn cứ vào biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và sơ đồ hiện trạng thửa đất, thì tổng diện tích 03 thửa đất là 2.577,6m², có chiều rộng mặt đường Hồ Chí Minh là 16,13m. Như vậy, theo hiện trạng sử dụng đất, thì tổng diện tích 03 thửa đất nêu trên ít hơn so với tổng diện tích theo GCNQSDĐ là 224,9m², chiều rộng mặt đường Hồ Chí Minh ít hơn 2,57m.

- Xem xét hồ sơ cấp GCNQSDĐ của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H1, bà Phạm Thị M (là người chuyển nhượng QSDĐ cho gia đình ông Q, gia đình bà H, gia đình bà L1):

Ngày 19/10/1996, ông Nguyễn Văn H1 được cấp GCNQSDĐ số phát hành E 0279xxx, diện tích 2.320m² đất ở và làm vườn tại thửa đất số 02, tờ bản đồ số 3, có chiều mặt đường 15A (nay là đường Hồ Chí Minh) là 18m.

Ngày 26/3/2007, ông H1 làm đơn xin tách thửa đất thành 2 thửa. Ngày 25/5/2007 UBND huyện N (cũ) đã ban hành quyết định thu hồi GCNQSDĐ số E 0279xxx và quyết định cấp GCNQSDĐ cho ông H1 thành 02 thửa.

Ngày 07/6/2007, UBND huyện N đã cấp GCNQSDĐ cho ông Nguyễn Văn H1 đối với 02 thửa đất là thửa số 451, diện tích 570m² (giáp thửa 60 của ông Q) và thửa số 70, diện tích 2.540m² giáp thửa 71.

Năm 2008 ông Hiệp, bà Mai chuyển nhượng thửa đất số 451 cho bà H. Ngày 07/4/2008, bà H được cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 451, tờ bản đồ số 15, diện tích 570m².

Như vậy, căn cứ vào GCNQSDĐ và hồ sơ địa chính qua các thời kỳ thì thửa đất số 60 của gia đình ông Q giáp với thửa đất số 451 của gia đình bà H nhận chuyển nhượng lại của gia đình ông H1. Sơ đồ thửa đất tại GCNQSDĐ cấp cho ông Nguyễn Thế Q ngày 31/8/2016 ghi giáp thửa 70 là không chính xác.

- Xem xét giấy chuyển nhượng đất giữa bà Phạm Thị M, ông Nguyễn Văn H1 với ông Nguyễn Thế Q ngày 28/5/2004: Nội dung giấy thể hiện ông H1, bà M chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thế Q diện tích 540m² (chiều rộng mặt đường Hồ Chí Minh là 6m, chiều dài giáp đất ông Q là 90m), giá chuyển nhượng 30 triệu đồng. Giấy không thể hiện số thửa, số tờ bản đồ, diện tích nguyên thửa của ông H1, bà M, không có người làm chứng, không có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền. Sau khi chuyển nhượng, các bên không thực hiện thủ tục sang tên. Đến năm 2016, ông Q mới được UBND huyện N cấp GCNQSDĐ thửa đất số 60, diện tích 7.378,4m² của gia đình ông, GCNQSDĐ không thể hiện có thêm diện tích 540m² ông nhận chuyển nhượng của gia đình ông H1, bà M. Do đó, không có căn cứ chấp nhận lời trình bày của ông Q, ông H1, bà M về việc hai bên chuyển nhượng cho nhau 540m² bằng giấy viết tay.

Từ những nhận định trên, có cơ sở khẳng định diện tích đất mà gia đình bị đơn đang sử dụng nhiều hơn diện tích đất mà bị đơn được cấp GCNQSDĐ.

Như vậy, việc thu thập tài liệu, chứng cứ của cấp sơ thẩm là chưa đầy đủ, nên kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thanh Hóa là có căn cứ. Tuy nhiên, Tòa án cấp phúc thẩm đã thu thập đầy đủ các tài liệu, chứng cứ liên quan đến việc giải quyết vụ án, như vậy nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát đã được khắc phục, nên HĐXX xét thấy không cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm như quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát.

[2.3] Việc lấy ý kiến của UBND xã M, UBND huyện N và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện N (cũ) chỉ là tài liệu tham khảo, không phải là chứng cứ bắt buộc để nhận định Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm tố tụng về việc thu thập chứng cứ.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn:

Như phân tích ở phần [2.2], thì thấy không có cơ sở chấp nhận giấy viết tay về việc ông H1, bà M chuyển nhượng cho ông Q 540m², xác định gia đình bị đơn đang sử dụng thửa 136,3m² (có chiều rộng mặt đường Hồ Chí Minh là 4,46m), còn diện tích đất của nguyên đơn (tổng cả 03 thửa liền kề nhau) bị thiếu 224,9m², do đó có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Như vậy, nội dung kháng cáo của bị đơn đề nghị bác đơn khởi kiện của nguyên đơn cũng như hủy án sơ thẩm là không có căn cứ, nên HĐXX không chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của bị đơn.

Tuy nhiên, tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn chỉ yêu cầu trả lại 3m² đất, nhưng bản án sơ thẩm lại tuyên buộc bị đơn trả lại 12,2m² đất là vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn chỉ yêu cầu bị đơn trả lại diện tích 3m² đất về phía mặt đường, phần đất có các cạnh tiếp giáp như sau: phía Tây Nam giáp đường Hồ Chí Minh rộng 0,6m; phía Tây Bắc giáp thửa 60 (đất nhà ông Q) dài 10m, nên HĐXX phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 08/2025/DS-ST ngày 23/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực x - Thanh Hóa.

[4] Về án phí: Do kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên, bị đơn là người cao tuổi nên được miễn án phí DSPT.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, HĐXX không xem xét và đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, khoản 2 Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 29, 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 một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thanh Hóa, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Thế Q, bà Trần Thị T1, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 08/2025/DS-ST ngày 23/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực x - Thanh Hóa, như sau:

Buộc ông Nguyễn Thế Q, bà Trần Thị T1 tháo dỡ bức tường rào xây dựng trên phần đất lấn chiếm để trả lại cho gia đình bà Phạm Thị H, ông Nguyễn Văn T diện tích 3m², có chiều rộng mặt đường (cạnh 1-2) là 0,6m, chiều dài bức tường giáp đất bà H (cạnh 1-3) là 10m, chiều dài phần đất bên gia đình ông Q (cạnh 2-3) là 10m (có sơ đồ hiện trạng đất kèm theo).

2. Về án phí: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Nguyễn Thế Q, bà Trần Thị T1.

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị 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:

- TAND khu vực x - Thanh Hóa;
- VKSND tỉnh Thanh Hóa;
- Phòng THADS khu vực x - Thanh Hóa;
- Các đương sự;
- Lưu HS vụ án; Tòa DS.

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

Mai Nam Tiến

