TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH THÁI NGUYÊN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 89/2026/DSPT
Ngày: 30-6-2026
V/ v "Tranh chấp quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Hồng Phương

Các thẩm phán: Ông Hoàng Hữu Truyền

Ông Hoàng Anh Tuấn

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hoàng Đạt - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên.

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

Ngày 30 tháng 6 năm 2026, tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 175/2025/TLPT-DS ngày 10 tháng 11 năm 2025 về "Tranh chấp quyền sử dụng đất "

Do bản án dân sự sơ thẩm số 24/2025/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Thái Nguyên bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 204/2025/QĐ - PT ngày 02 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị M, sinh năm 1961 (Có mặt)

Địa chỉ: TDP N, phường N, thành phố P, tỉnh Thái Nguyên.(nay là phường V, tỉnh Thái Nguyên).

2. Bị đơn: Ông Trương Tuấn K, sinh năm 1969 (Có mặt)

Địa chỉ: TDP N, phường N, thành phố P, tỉnh Thái Nguyên.(nay là phường V, tỉnh Thái Nguyên)

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Lâm Đức Â, sinh năm 1958 (Vắng mặt).

Địa chỉ: TDP N, phường N, thành phố P, tỉnh Thái Nguyên.(nay là phường V, tỉnh Thái Nguyên).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Lâm Đức Â do Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh T cử: Luật sư Nguyễn Công Q- Văn phòng L, Đoàn luật sư tỉnh T. Có mặt.

2. Bà Đào Thị Thanh H, sinh năm 1974 (Có mặt)

Địa chỉ: TDP N, phường V, tỉnh Thái Nguyên.

3. Ông Trương Đình A, sinh năm 1965 (Vắng mặt)

Địa chỉ: TDP T, phường V, tỉnh Thái Nguyên.

- Người làm chứng: Ông Nguyễn Việt H1, sinh năm 1977,

Địa chỉ: TDP N, phường V, tỉnh Thái Nguyên (vắng mặt).

3. Người kháng cáo: Bà Trần Thị M là nguyên đơn, ông Lâm Đức Â là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm, nguyên đơn bà Trần Thị M trình bày:

Chồng bà là ông Lâm Đức Â chân đau không đi lại được nên vắng mặt tại các buổi làm việc. Mọi ý kiến của bà và chồng bà đã được thống nhất. Gia đình bà có 02 thửa đất là thửa đất số 130, 131 tờ bản đồ số 52 - II, diện tích thửa đất 130 là 65m^2, diện tích 131 là 345m^2 , thời điểm trước đây là đất ao và đất trồng lúa. Sau đó gia đình bà có lấp đất thành đất vườn tạp và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 12/6/2012 mang tên Trần Thị M và Lâm Đức Â. Nguồn gốc thửa đất là có từ thời các cụ, gia đình bà vẫn đóng thuế hàng năm cho Nhà nước. Trong quá trình sử dụng 02 thửa đất trên thì đã bị gia đình ông Trương Tuấn K lấn chiếm, diện tích lấn chiếm cả 02 thửa đất khoảng 150m^2. Diện tích đất lấn chiếm gia đình ông K trồng cây, đào ao, đổ bê tông làm đường. Gia đình đã nhiều lần ngăn cản nhưng ông K vẫn đổ bê tông. Nay bà đề nghị ông K trả phần diện tích lấn chiếm khoảng 150m^2 tại thửa đất 130, 131 tờ bản đồ 52-II, địa chỉ thửa đất: TDP N, phường N, thành phố P, tỉnh Thái Nguyên (nay là phường V, tỉnh Thái Nguyên) và ông K có trách nhiệm phá dỡ đường bê tông.

Bị đơn ông Trương Tuấn K trình bày: Ông không có quan hệ họ hàng gì với bà Trần Thị M và ông Lâm Đức Â. Về nguồn gốc thửa đất: Gia đình ông có thửa đất số 164, tờ bản đồ số 52-II của bố ông là ông Trương Đình T tặng cho vợ chồng ông. Đất cấp đổi, sang tên năm 2013, diện tích 1220m^2 (bao gồm 300m^2 đất ở và 920m^2 đất trồng cây lâu năm). Đất gia đình tiếp giáp với đất bà M phía T. Đối với phần diện tích đất tranh chấp hiện nay bà M khởi kiện là lối đi có từ khi bố mẹ ông ở từ năm 1969, thời điểm đó phần bờ rào giáp ranh nhà bà M, bà M có trồng cây tre, dứa gai làm bờ rào ranh giới với lối đi, mặt đường là đường đất. Năm 2005 với phong trào đổ đường bê tông của nhà nước, gia đình ông tu sửa con đường, xây bờ be hai bên đường, không hề lấn sang đất của gia đình bà M và bà M cũng không có ý kiến gì, hàng rào cây tre, cây dứa của nhà bà M vẫn được giữ nguyên. Năm 2013 con đường bê tông xuống cấp gia đình ông tu sửa, đổ bê tông dày thêm trên con đường cũ, việc tu sửa diễn ra ban ngày và gia đình bà M có biết và cũng không có ý kiến gì. Khi đó hàng rào ranh giới là bờ cây tre, gốc dứa vẫn giữ nguyên. Nay bà M cho rằng gia đình ông lấn chiếm là không có căn cứ. Theo như bản đồ địa chính thì vẫn thể hiện đất tranh chấp hiện nay là con đường đi. Ông không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị giữ nguyên con đường đi cho gia đình ông, lối đi là từ con đường liên xóm vào đến đất nhà ông. Trường hợp mà con đường có vào đất của bà M là có căn cứ thì ông nhất trí đền bù cho gia đình bà M theo giá trị nhà nước.

Ngày 11 tháng 8 năm 2025 ông Trương Tuấn K có đơn phản tố và đã được Tòa án thụ lý yêu cầu phản tố. Ông K đề nghị Tòa án nhân dân Khu vực 2 – Thái Nguyên, công nhận diện tích đất tranh chấp lối đi vào thửa đất số 164, tờ bản đồ số 52-II của bố ông là ông Trương Đình T tặng cho vợ chồng ông. Đất cấp đổi, sang tên năm 2013, diện tích 1220m^2 (bao gồm 300m^2 đất ở và 920m^2 đất trồng cây lâu năm), thuộc quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của gia đình ông.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà H trình bày: Bà nhất trí với phần trình bày của chồng bà là ông K. Khi bà về làm dâu, đã có con đường đi, các cụ trong làng vẫn biết rõ nguồn gốc.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trương Đình A trình bày: Ông nhất với trình bày và đề nghị của ông Trương Tuấn K, ông đề nghị công nhận con đường đi chung, có nguồn gốc là từ năm 1969 là lối đi liên xóm vào gia đình nhà ông.

Ông Nguyễn Việt H1 trình bày: Gia đình có thửa đất 356, tờ bản đồ số 27, ông có cho gia đình ông Trương Tuấn K một phần diện tịch để gia đình ông K làm đường đi từ năm 2005, nay ông không có khiếu kiện gì.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 24/2025/DS-ST ngày 28/9/2024 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Thái Nguyên đã xét xử và quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị M về việc khởi kiện đối với ông Trương Tuấn K trả lại quyền sử dụng đất đối với diện tích đất tranh chấp lấn chiếm tại thửa đất số 130, 131,tờ bản đồ số 52 - II tại địa chỉ: TDP N, phường V, tỉnh Thái Nguyên,

2. Buộc ông Trương Tuấn K trả cho bà Trần Thị M trị giá đất bằng tiền đối với diện tích đất tranh chấp 17,3 m^2 tại thửa đất số 131, tờ bản đồ số 52-II, trị giá là 1.072.600đ; Diện tích đất tranh chấp 5,5m^2 tại thửa đất số 130, tờ bản đồ số 52-II, trị giá là 473.000đ. Tổng số tiền là 1.545.600đ

3. Công nhận Quyền sử dụng đất hợp pháp của ông Trương Tuấn K đối với phận diện đất tranh chấp 149,2m^2 là đường đi**.** *(Có sơ đồ đo vẽ kèm theo)*

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 09/10/2025 bà Trần Thị M kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, bà M không đồng ý với nội dung bản án chỉ xác định diện tích lấn chiếm là 22,8m^2 và cho rằng kết quả đo đạc, bản đồ địa chính và bản vẽ hiện trạng đều thể hiện diện tích bị lấn chiếm lớn hơn rất nhiều gần 136m^2 nhưng Toà án chỉ công nhận 22,8m^2 là không đánh giá toàn diện. Bà M đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc bị đơn ông Trương Tuấn K phải trả lại cho gia đình bà 132,2m^2 (thửa 130 là 23,4m^2; thửa 131 là 112,8m^2) đã lấn và tháo dỡ công trình bê tông trái phép. Bà M không chấp nhận việc chỉ bồi thường bằng tiền đối với 22,8m^2, giữ nguyên phần quyết định buộc ông K phải trả 4.000.000 đồng chi phí đo đạc, định giá. Buộc ông K phải chịu toàn bộ án phí dân sự và chi phí tố tụng khác. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm trưng cầu đo đạc độc lập, thẩm định tại chỗ để xác định khách quan diện tích đất bị lấn chiếm.

Tại phiên toà phúc thẩm ngày 18/12/2025 bà M đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên toà để tiến hành xem xét thẩm định lại đối với các thửa đất 130. 131 và 164.

Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên toà và tiến hành Uỷ thác tư pháp đến Toà án nhân dân khu vực 2 để thu thập toàn bộ hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSD đất của bị đơn là thửa 164, nguyên đơn là thửa 130, 131 và bản trích sao bản đồ địa chính đo vẽ năm 1991.

Ngày 19 tháng 5 năm 2026 Toà án nhân dân tỉnh Thái Nguyên tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, sử dụng thiết bị đo đạc xác định toạ độ mốc giới các thửa đất số 130, 131, 164 cùng các tờ bản đồ số 52-II theo xác định của các đương sự tại thực địa, lồng ghép, đối chiếu với các bản đồ làm căn cứ cấp giấy chứng nhận QSD đất đối với các thửa 130, 131 của nguyên đơn và thửa 164 của bị đơn.

Kết quả đo vẽ xác định:

+ Diện tích đất tranh chấp theo bà M chỉ dẫn là 148,5m^2 và nằm vào các thửa và đường bản đồ địa chính cụ thể:

Diện tích đất tranh chấp thuộc thửa 130 (của bà Trần Thị M) là 4,9m^2 theo sơ đồ 3,4,5,H, A, 3;

Diện tích đất tranh chấp thuộc thửa 131 (của bà Trần Thị M) là 18,8m^2 theo sơ đồ 5,6,7,8,9,10,I,H,5;.

+ Diện tích đất tranh chấp nằm vào thửa 134 là 6,8m^2 theo sơ đồ 21,22,23,24,25,26,H1, H2, Ô, 21 (thửa 134 là đất ao của ông Nguyễn Việt H1);

+ Diện tích đất tranh chấp thuộc đường theo bản đồ địa chính đo đạc năm 1991 là 27,9m^2 theo sơ đồ 1,2,3,A,H,I,Ô, H2, H1, 26, 27,1;

+ Diện tích đất tranh chấp nằm vào thửa 164 (của ông Trường Tuấn K1) là 90,1m^2 theo sơ đồ 10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21, Ô, I, 10 (Trong đó nằm thửa 164: Đường bê tông là 52,8m^2 theo sơ đồ Ô, I, 10, 11, 12, 13, 14, 28, 19, 20, 21, Ô; Ao là 27,9m^2 theo sơ đồ 14,15,16,17,28,14; đất vườn là 9,4m^2 theo sơ đồ 17,18,29,17.

Tại phiên toà, nguyên đơn bà Trần Thị M thay đổi nội dung kháng cáo và trình bày các căn cứ kháng cáo, bà M xác định gia đình ông K1 làm đường bê tông lấn chiếm vào 02 thửa đất của nhà bà là 150m^2, trong đó lấn chiếm thửa 130 là 40m^2, lấn chiếm thửa 131 là 110m^2. Đất của gia đình bà đã sử dụng từ lâu, hàng năm gia đình nhà bà vẫn đóng thuế, bà M yêu cầu gia đình ông K1 phải trả lại toàn bộ diện tích đất đã lấn chiếm, bà M không nhất trí trả giá trị đất và xác định: Từ ngày xưa không có con đường này đi vào nhà ông K1 mà gia đình ông K1 có con đường đi khác, bà M đề nghị ông K1 chịu toàn bộ lệ phí, chi phí thẩm định, định giá tài sản cấp sơ thẩm là 8.000.000 đồng và tại cấp phúc thẩm là 7.600.000 đồng.

Ông K1 không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Ông K1 xác định đường bê tông đi vào nhà ông có kích thước đúng như bản trích đo hiện trạng sử dụng đất đo vẽ tháng 4 năm 2026. Ông K1 nhất trí trả lại giá trị phần đất mà gia đình ông đã làm đường lấn vào thửa đất 130, 131 của gia đình bà M theo kết quả định giá và đề nghị cấp phúc thẩm xét xử giải quyết theo hồ sơ cấp đất của các bên. Nếu trường

hợp bà M thoả thuận thì ông K1 và bà H nhất trí trả giá trị diện tích 23,7m^2 đất cho gia đình bà M là 10.000.000 đồng. Về tiền lệ phí xem xét thẩm định tại chỗ tại cấp sơ thẩm ông K1 và bà H nhất trí trả lại cho bà M 4.000.000 đồng như nội dung bản án sơ thẩm đã xét xử. Đối với số tiền xem xét thẩm định tại cấp phúc thẩm bà M đã tạm ứng 7.600.000 đồng, ông K1 và bà H nhất trí trả lại cho bà M.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Lâm Đức Â là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày quan điểm bảo vệ: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm, không công nhận đường đi riêng cho nhà ông K1 mà là đường đi chung, về lệ phí xem xét thẩm định, định giá tài sản tại cấp sơ thẩm và cấp phúc thẩm, đề nghị ông K1 và bà H phải trả lại cho bà M.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên phát biểu sự tuân theo pháp luật của Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử từ khi thụ lý vụ án đến trước khi nghị án đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về đường lối giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử: Áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị M. Sửa Bản án sơ thẩm số 24/2025/DS-ST ngày 28/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2, tỉnh Thái Nguyên theo hướng. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc ông Trương Tuấn K và bà Đào Thị Thanh H trả cho bà Trần Thị M và ông Lâm Đức Â trị giá đất bằng tiền đối với diện tích đất tranh chấp 18,8m^2 m² tại thửa đất số 131; Diện tích đất tranh chấp 4,9m² tại thửa đất số 130. Giá trị đất bị đơn tự nguyện bồi thường là 10.000.000đồng.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu Công nhận quyền sử dụng đất cho gia đình bị đơn ông Trương Tuấn K và bà Đào Thị Thanh H với diện tích thửa 130 là 4,9m^2; thửa 131 là 18,8m^2 làm đường đi. (*theo sơ đồ xem xét thẩm định tại chỗ ngày 19/5/2026)*. Các đương sự phải chịu chi phí tố tụng và án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà, nghe lời trình bày của đương sự. Sau khi nghe ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị M làm trong hạn luật định, được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Về nội dung:

[2.1 Về nguồn gốc các thửa đất số 130 tờ bản đồ số 52-II (Loại đất LUC) có diện tích 65m^2, thửa đất số 131 (Loại đất TSN) diện tích 345m^2 do ông Â và bà M nhận thừa kế của ông Lâm Đức T1 (bố đẻ của ông Lâm Đức Â). Ông Lâm Đức T1 đã được UBND huyện P, tỉnh Thái Nguyên cấp giấy chứng nhận QSD đất vào ngày 15/4/1994 gồm 15 thửa đất trong đó có 02 thửa đất số 130 và 131 và tặng cho ông Â và bà M.

Năm 2012, gia đình ông Lâm Đức Â và bà Trần Thị M được UBND huyện P, tỉnh Thái Nguyên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với các thửa đất số 130 tờ bản đồ số 52-II (Loại đất LUC) có diện tích 65m^2, thửa đất số 131 (Loại đất TSN) diện tích 345m^2. Vị trí 02 thửa đất của ông Â và bà M giáp với thửa đất số 164 của gia đình ông Trương Tuấn K và giáp đường đi (BĐĐC) vào nhà ông K.

Bà M cho rằng gia đình ông K đã làm đường bê tông lấn chiếm cả 02 thửa đất của gia đình bà khoảng 150m^2. Gia đình bà đã nhiều lần ngăn cản nhưng ông K vẫn đổ bê tông. Nay bà đề nghị ông K trả phần diện tích lấn chiếm khoảng 150m^2 tại thửa đất 130, 131 tờ bản đồ 52-II, địa chỉ thửa đất: TDP N, phường N, thành phố P, tỉnh Thái Nguyên (nay là TDP N, phường V, tỉnh Thái Nguyên) và ông K có trách nhiệm phá dỡ đường bê tông trả lại đất.

[2.2] Về nguồn gốc các thửa đất số 164 tờ bản đồ 52-II là của ông Trương Đình T (bố đẻ của ông Trương Tuấn K) đã được UBND huyện P cấp giấy chứng nhận QSD đất ngày 14/6/1991 đã tặng cho gia đình ông K. Ngày 21/7/2013 ông Trương Tuấn K và bà Đào Thị Thanh H đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất thửa đất 164, tờ bản đồ 52-II có diện tích là 1220m^2.

[2.3] Về căn cứ để cấp giấy chứng nhận QSD đất đối với các thửa đất 130,131 và 164 đều căn cứ vào bản đồ địa chính đo vẽ năm 1991 và cùng năm 1994 thì bố đẻ của nguyên đơn và bố đẻ của bị đơn đều được cấp giấy chứng nhận đối với các thửa đất này.

[2.4] Tại bản trích sao từ bản đồ địa chính đo vẽ năm 1991 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực 2 cung cấp có thể hiện vị trí giáp ranh giữa các thửa đất 130, 131 của gia đình bà M, ông Â giáp với lối đi vào thửa đất 164 của gia đình ông K và không giáp với thửa đất số 134 (đất ao) của gia đình ông H1 như bà M chỉ dẫn tại buổi xem xét thẩm định ngày 19/5/2026.

[2.5] Theo kết quả xem xét thẩm định ngày 19/5/2026 cho thấy: Diện tích đường đi của gia đình ông K lấn sang thửa đất 130 (của bà Trần Thị M, ông Â) là 4,9m^2 theo sơ đồ 3,4,5,H, A, 3 và lấn sang thửa đất số 131 (của bà Trần Thị M, ông Â) là 18,8m^2 theo sơ đồ 5,6,7,8,9,10,I,H,5. Tổng diện tích đất gia đình ông K đã làm đường đi lấn sang 02 thửa đất 130 và 131 của gia đình bà M, ông Â là 23,7m^2.

[2.6] Về giá trị đất: Theo biên bản định gía tài sản ngày 28 tháng 7 năm 2025 xác định giá tại thửa đất số 130, tờ bản đồ số 52-II, vị trí 1 loại đất LUC có giá 86.000đ/1m^2; Giá tại thửa đất số 131 (loại đất TSN) tờ bản đồ số 52-II, trị giá là 62.000đ/1m^2.

[3] Xét các nội dung kháng cáo của bà Trần Thị M:

[3.1] Về yêu cầu kháng cáo của bà M, buộc gia đình ông K phải tháo dỡ đường bê tông để trả lại cho gia đình bà khoảng 150m^2 đất thuộc thửa 130 và thửa 131, Hội đồng xét xử thấy:

Theo kết quả xem xét thẩm định lại ngày 19/5/2026 thì Tổng diện tích đất gia đình ông K đã làm đường đi lấn sang 02 thửa đất 130 và 131 của gia đình bà M, ông Â là 23,7m^2 trong đó lấn sang thửa 130 là 4,9m^2 (Loại đất LUC); lấn sang thửa đất số 131 là 18,8m^2 (Loại đất TSN). Bà M cho rằng toàn bộ con đường bê tông gia

đình ông K đang sử dụng là đất của bà M và yêu cầu gia đình ông K phải tháo dỡ đường bê tông để trả lại 150m2 đất cho gia đình bà là không có căn cứ. Bởi lẽ:

Tại bản trích đo hiện trạng sử dụng đất đã được lồng ghép với bản đồ địa chính đo vẽ năm 1991 thể hiện gia đình ông K chỉ lấn chiếm 23,7m^2 đất tại thửa 130 và thửa 131 của gia đình bà M.

Theo sơ đồ hiện trạng đất cho thấy, có 27,9m^2 đất là đường đi không nằm trong giấy chứng nhận QSD đất của các đương sự và có 6,8m^2 đường đi đang lấn sang thửa đất 134 (đất ao) của gia đình ông H1, tại buổi xem xét thẩm định tại chỗ ngày 19/5/2026, ông H1 đã xác định phần đất này giữa ông H1 và gia đình ông K đã thống nhất cho ông K để mở rộng đường đi và không đề nghị giải quyết trong vụ án này.

Đối với một phần đường đi vị trí giáp cổng vào nhà ông K, bà M cho rằng diện tích đất này là của gia đình nhà bà M. Tuy nhiên, căn cứ theo bản đồ địa chính đo vẽ năm 1991, căn cứ hồ sơ cấp đất của gia đình nhà ông K và hồ sơ cấp đất của gia đình bà M, theo bản trích đo hiện trạng sử dụng đất, thì phần diện tích 90,1m^2 tại các điểm 10,11,12,13,14,15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, Ô, I, 10 thuộc thửa đất số 164 của gia đình ông K và bà H đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất năm 2013.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử thấy, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà M về việc yêu cầu gia đình ông K phải trả lại cho gia đình bà đối với 124,8 m^2 đất. Trong đó có: Diện tích đường đi chung theo bản đồ địa chính đo vẽ năm 1991 là 27,9m^2 , diện tích đất ao là 6,8m^2 là thửa đất số 134 của gia đình ông H1, diện tích đường đi thuộc thửa đất số 164 của gia đình ông K bà H là 90,1m^2 (thửa đất 164 đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất năm 2013 mang tên ông Trương Tuấn K và bà Đào Thị Thanh H).

Có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của bà M. Xác định gia đình ông K và bà H đã làm đường bê tông lấn chiếm vào thửa đất số 130 và 131 của gia đình bà M là 23,7m^2.

Do diện tích đất gia đình ông K đã lấn chiếm của gia đình bà M giáp với lối đi theo bản đồ địa chính đo vẽ năm 1991. Đây là con đường thuận lợi nhất để đi vào nhà ông K nên Toà án cấp sơ thẩm buộc gia đình ông K phải trả giá trị đất cho gia đình bà M là có căn cứ.

Tại phiên toà ông K và bà H đều nhất trí trả cho gia đình bà M giá trị đất tương ứng với 23,7m^2 là 10.000.000 đồng là cao hơn so với mức giá của Hội đồng định giá. Mặc dù bà M không đồng ý nhận giá trị đất, nhưng Hội động xét xử thấy, ông K và bà H đã tự nguyện thanh toán giá trị đất cho gia đình bà M 10.000.000 đồng là đảm bảo quyền lợi cho các bên đương sự nên cần được ghi nhận.

[3.2] Xét kháng cáo của bà M về chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản tại cấp sơ thẩm: Bà M kháng cáo đề nghị bị đơn phải chịu toàn bộ, ông K và bà H chỉ nhất trí trả lại cho bà M 4.000.000 đồng như bản án sơ thẩm đã xét xử. Hội đồng xét xử thấy; Nguyên đơn bà M khởi kiện chỉ được Toà án sơ thẩm và cấp phúc thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện, như vậy, theo quy định của pháp luật thì đối với yêu cầu của đương sự không được chấp nhận thì đương sự đó phải chịu án phí

và lệ phí tương ứng với giá trị tài sản không được chấp nhận. Toà án cấp sơ thẩm đã xem xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và bị đơn, từ đó buộc mỗi bên phải chịu ½ lệ phí xem xét thẩm định là có căn cứ. Hội đồng xét xử phúc thẩm, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà M về nội dung này.

Về chi phí xem xét thẩm định tại cấp phúc thẩm. Tại phiên toà, ông K và bà H đã nhất trí chịu toàn bộ lệ phí xem xét thẩm định và nhất trí trả lại cho bà M số tiền 7.600.000 đồng tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại cấp phúc thẩm. Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

[3.3] Trong vụ án này ông K và bà H không có kháng cáo. Tuy nhiên, Hội động xét xử căn cứ Điều 293 của Bộ luật tụng dân sự quy định về phạm vi xét xử phúc thẩm. Xét thấy, Toà án Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trương Tuấn K về yêu cầu Công nhận Quyền sử dụng đất hợp pháp của ông Trương Tuấn K đối với phần diện đất tranh chấp 149,2m^2 trong có đường đi theo Bản đồ địa chính là 27,9m^2 , như phân tích nêu trên là không đảm bảo đúng quy định, vượt quá thẩm quyền giải quyết của Toà án. Bởi lẽ: Tại bản trích sao từ bản đồ địa chính đo vẽ năm 1991 thể hiện có lối vào thửa đất 164 của gia đình ông K có diện tích là 27,9m^2 . Theo hồ sơ cấp đất của gia đình ông K thì toàn bộ diện tích lối đi này là lối đi chung, ông K chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận QSD đất. Mặt khác, một phần diện tích đường bê tông hiện nay gia đình ông K đang sử dụng còn có 6,8m^2 đất ao thuộc thửa 134 của gia đình ông H1, gia đình ông K và gia đình ông H1 chưa thực hiện việc chuyển nhượng, tặng cho theo quy định của luật đất đai, Toà án cấp sơ thẩm công nhận QSD diện tích đất này là không đúng quy định. Trong diện tích đường đi này còn có 90,1m^2 đất thuộc thửa đất số 164 của gia đình ông K bà H đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất nên gia đình K có quyền sử dụng.

Tại phiên toà phúc thẩm bị đơn ông K và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà H đều xác định 27,9m^2 là đường đi chung và đề nghị Hội đồng xét xử, phán xét. Gia đình ông K, bà H sẽ thực hiện theo quyết định của Toà án. Hội đồng xét xử thấy, để đảm bảo bản án được thi hành đúng quy định của pháp luật, cần sửa một phần bản án về nội dung yêu cầu phản tố của bị đơn về nội dung công nhận đường đi cho gia đình ông K.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm,

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông K phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng

[5.] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của các nguyên đơn, sửa một phần bản án sơ thẩm.

[6]. Đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên tại phiên tòa là có căn cứ.

Có căn cứ chấp nhận một phần quan điểm đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Lâm Đức Â.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo kháng nghị Hội đồng xét xử không xem xét.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự;

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị M.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 24/2025/DS–ST ngày 28-9-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2- tỉnh Thái Nguyên.

Căn cứ vào: Khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, các Điều 147, 157, 165, 227, 228, 244, 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 158, 164, 166, 175, 176 của Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 24 Điều 3, các Điều 17, khoản 5, 7 Điều 166 và Điều 203 của Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị M đối với ông Trương Tuấn K và bà Đào Thị Thanh H về việc "Tranh chấp QSD đất".

Ông Trương Tuấn K và bà Đào Thị Thanh H tự nguyên trả cho bà Trần Thị M và ông Lâm Đức Â trị giá 23,7m^2 đất , cụ thể: Tại thửa đất số 131 có diện tích là 18,8 m^2 (loại đất TSN) tờ bản đồ số 52-II, theo sơ đồ 5,6,7,8,9,10,I,H,5 và tại thửa đất số 130 có diện tích 4,9m^2 đất (Loại đất LUC), tờ bản đồ số 52-II, theo sơ đồ 3,4,5,H, A, 3. Tổng số tiền là 10.000.000 đồng (mười triệu). Có sơ đồ đo vẽ kèm theo.

Ông Trương Tuấn K và bà Đào Thị Thanh H được quyền sử dụng 23,7m^2 đất. Trong đó: Tại thửa đất số 130 là 4,9m^2 (Loại đất LUC); tại thửa đất số 131 là 18,8m^2 (Loại đất TSN) cùng tờ bản đồ số 52-II. Địa chỉ thửa đất tại: Tổ dân phố N, phường V, tỉnh Thái Nguyên. Đất đã có giấy chứng nhận QSD đất mang tên ông Lâm Đức Â và bà TrầnThị M1, giấy chứng nhận số BG 384718 do UBND huyện P cấp ngày 12/6/2012.

Các đương sự có quyền đến cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh lại diện tích đất và cấp đất theo quyết định của bản án đã có hiệu lực pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trương Tuấn K về việc yêu cầu Công nhận toàn bộ đường đi (theo bản đồ địa chính) cho gia đình K.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trương Tuấn K phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm được trừ vào số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0000737 ngày 22/8/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Thái Nguyên.

5. Về chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản: Ông Trương Tuấn K và bà Đào Thị Thanh H có trách nhiệm trả lại cho bà Trần Thị M tổng số tiền chi phí xem xét, thẩm định, định giá tài sản tại cấp sơ thẩm và cấp phúc thẩm là 11.600.000 đồng (mười một triệu sáu trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, người phải thi hành án chậm thi hành thì phải trả lãi đối với số tiền chậm thi hành án tương ứng với thời gian chậm thi hành án theo mức lãi suất do bên được thi hành án và bên phải thi hành án thỏa thuận; nếu không thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại Điều 357 và 468 của

Trường hợp bản án được thi hành theo quy 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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6,7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm số 24/2025/DS–ST ngày 28-9-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2- tỉnh Thái Nguyên có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Thái Nguyên;
- TAND Khu vực 2, Thái Nguyên;
- THADS Khu vực 2, Thái Nguyên;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Lê Thị Hồng Phương