

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH THANH HÓA**

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

Bản án số: 117/2025/DS-PT

Ngày: 24-11-2025

V/v : Tranh chấp
quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH THANH HOÁ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thu H

Các Thẩm phán: Bà Hoàng Thị N

Ông Mai Nam T

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Ông Nguyễn Văn T - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Thanh Hoá tham gia phiên tòa: Bà Lữ Thị Phương Q - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 11 năm 2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hoá xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 79/2025/TLPT-DS ngày 03/10/2025 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 17/2025/DS-ST ngày 31/7/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 5 - Thanh Hoá bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 82/2025/QĐ-PT ngày 16 tháng 10 năm 2025 giữa:

1. Nguyên đơn: Ông Lê Văn H, sinh năm 1972; có mặt.

Bà Lê Thị L, sinh năm 1977; có mặt.

Địa chỉ: Thôn T, xã Đ, tỉnh Thanh Hóa.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Trọng S, sinh năm 1974; có mặt.

Bà Phạm Thị X, sinh năm 1981; có mặt.

Địa chỉ: Thôn T, xã Đ, tỉnh Thanh Hóa.

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

3.1. Anh Nguyễn Trọng T, sinh năm 1991; vắng mặt.

Địa chỉ: Thôn T, xã Đ, tỉnh Thanh Hóa.

3.2. Anh Phạm Tuấn T1, sinh năm 1987; vắng mặt.

Địa chỉ: Thôn T, xã Đ, tỉnh Thanh Hóa.

4. Kháng cáo: Bị đơn Phạm Thị X.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1] Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và các tài liệu khác có trong hồ sơ vụ án,

nguyên đơn là ông Nguyễn Văn H1 và bà Lê Thị L trình bày:

Năm 2021, gia đình ông Lê Văn H và bà Lê Thị L nhận chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất theo mặt bằng phân lô từ gia đình ông Nguyễn Văn S1, bà Phạm Thị H2, diện tích 175m² tại thửa số 704, tờ bản đồ số 11, thôn T, xã T, huyện H, tỉnh Thanh Hóa, theo GCNQSDĐ số CM 932533, sổ vào sổ cấp GCN: CH01533 ngày 12/02/2018. Sau khi nhận chuyển nhượng, vợ chồng ông H, bà L đã được Sở T3, cấp GCNQSDĐ số DB 639433, sổ vào sổ cấp GCN: CS00647 ngày 27/4/2021.

Thửa đất 704 có tứ cận như sau: Phía tây giáp đất nông nghiệp rộng 07m; Phía đông giáp đường giao thông rộng 07m; Phía nam giáp lô đất 06 của ông S, bà X, dài 25m; Phía bắc giáp lô đất 08 của ông H3, bà O, dài 25m.

Sau khi được cấp GCNQSDĐ thửa đất nhà ông H, bà L để đất trống. Khoảng 3 - 4 năm trở về trước, vợ chồng ông S, bà X ở lô F đã xây dựng nhà ở lấn chiếm sang phần đất phía bắc giáp với gia đình ông H, bà L khoảng 05m². Gần đây gia đình ông Vũ Văn H3 hộ giáp ranh với gia đình ông H (lô số 08) xin cấp giấy phép xây dựng và đề nghị xác minh đo đạc lại mốc giới để xây dựng công trình, nên gia đình ông H mới phát hiện hiện trạng sử dụng đất của gia đình bị thiếu hụt so với diện tích trong GCNQSDĐ. Cụ thể: Thiếu 05m² ở dọc cạnh đất phía đông nam giáp với thửa đất nhà ông S, bà X đã xây công trình kiên cố, vì khi cán bộ địa chính đo đạc lại thì lô đất số 04 và 05 phía giáp đất nhà ông S, bà X đang còn dư cạnh đất trước sau, trong khi gia đình ông S, bà X lại xây công trình dịch chuyển sang thửa đất nhà ông. Sau khi xã tổ chức hòa giải, bà X thống nhất đền bù cho gia đình ông 10 triệu, nhưng sau đó lại không thống nhất và cho rằng đã làm đúng mốc giới, ranh giới không lấn chiếm sang thửa đất của nhà ông H, bà L.

Ông H, bà L khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Trọng S và bà Phạm Thị X trả lại diện tích đất lấn chiếm theo thực tế đo đạc là 3,7m². Tuy nhiên, do ông S, bà X đã xây dựng công trình kiên cố, nên gia đình ông H yêu cầu trả lại bằng giá trị tiền tương ứng với diện tích quyền sử dụng đất bị lấn chiếm theo giá thị trường.

[2]. Tại bản tự khai ngày 25/3/2024 và các tài liệu trong hồ sơ vụ án, bị đơn bà Phạm Thị X nêu quan điểm:

Sau khi mua đất trúng đấu giá, gia đình bà đã được UBND huyện H cấp GCNQSDĐ và được UBND xã T (trực tiếp là chị O công chức địa chính xã) đo và giao đất cho gia đình bà X theo diện tích được cấp.

Năm 2020 gia đình bà xây dựng nhà ở tại thửa đất 703, diện tích 175m²,

chiều rộng 07 mét, chiều dài 25 mét, trước khi làm có báo cáo xã, địa chính về đo đóng cọc làm mốc rồi mới tiến hành xây, khi xây nhà không xây hết 07m, mà trừ lại 10 cm giọt gianh. Gia đình ông H, bà L mua lại đất vào năm 2021, khi mua bảo đã đủ diện tích đất, nhưng nay lại bảo thiếu 05 mét vuông thì diện tích thiếu nằm ở đâu, trong khi gia đình bà xây nhà trước.

Ông H bà L khởi kiện, yêu cầu gia đình bà phải trả lại phần diện tích lấn chiếm trị giá khoảng 28 triệu đồng. Nếu đo đạc mà gia đình bà đang lấn chiếm đất của gia đình ông H thì gia đình bà sẽ mua lại bằng tiền. Còn đối với ông S (chồng bà) hiện nay đang đi làm ăn trong Gia Lai, khoảng 2 đến 3 tháng mới về, mọi việc ông S đều biết và bà cũng điện thoại nói cho ông S biết, nhưng vì ở xa không về được, mong Tòa án xem xét.

3. Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 08/5/2025:

Hiện trạng sử dụng đất của các lô tính từ xã T hướng đi xã L (bắc nam) gồm các lô (lô 11+10); lô số 09 của nhà ông Nguyễn Văn T2, lô số 08 của anh Vũ Văn H3, lô số 07 của ông Lê Văn H và bà Lê Thị L, lô 06 của vợ chồng ông Nguyễn Trọng S và bà Phạm Thị X; lô số 03, 01 đều đã xây dựng công trình nhà ở kiên cố; lô số 02, 04, 05 chưa có công trình xây dựng.

Từ lô số 01 đến lô số 11, mỗi lô có diện tích 175m², chiều rộng trước, sau 07m, chiều dài cạnh đất giáp ranh giữa các lô là 25m, có biên bản giao đất. Tiến hành đo vẽ tổng thể mặt bằng 11 lô, xác định vị trí mốc giới lô số 01 về phía nam đến vị trí lô 10 + 11 về phía bắc giáp đường nội đồng.

Vị trí đất liên quan đến tranh chấp:

Tại vị trí lô số 06: Vị trí lô số 06 diện tích mặt bằng được giao 175m² đứng tên ông Nguyễn Trọng S và bà Phạm Thị X, cạnh đất phía tây nam giáp ruộng canh tác rộng 07m; cạnh đất phía đông nam giáp đất lưu không và đường giao thông liên xã rộng 6.86m; cạnh đất phía bắc giáp lô số 07 dài theo công trình nhà xây dựng 25.24m; cạnh đất phía nam giáp lô số 05, dài theo công trình nhà xây dựng 25.16m. Trên toàn bộ thửa đất đã có công trình xây dựng kiên cố, gồm bếp lợp tôn; công trình nhà ở cấp 4; mái tôn trước nhà và tường rào hai bên khu vực sân cao khoảng 01m, trụ cổng cách tim đường giao thông liên xã 09m.

Tại vị trí lô số 07, thửa đất 704 đứng tên ông Lê Văn H và bà Lê Thị L, do nhận chuyển nhượng năm 2021, đo cạnh đất phía tây nam giáp ruộng canh tác rộng 6.94m (thiếu 6cm); cạnh đất phía đông nam rộng 6.77m (thiếu 23cm), cạnh đất phía bắc giáp lô số 08 là 26.00m; phía nam giáp lô số 06 dài theo công trình xây dựng của lô số 06 là 25.24m. Hiện trạng lô số 07 chưa có công trình xây dựng. Kết quả đo đạc xác định lô số 07, thửa đất số 704, tờ bản đồ số 11, diện tích bị thiếu 3.7m² về phía nam giáp cạnh đất nhà ông S, bà X thuộc lô số 06, thửa

đất số 703.

Tại vị trí lô số 08 đã có công trình xây dựng của nhà ông H3, phía bắc tiếp giáp lô 09, đo theo công trình xây dựng 26.09m, phía nam giáp lô 07 là 26.01m, phía đông nam 6,93m, phía tây nam 07m.

Tại vị trí lô số 09 đã có công trình xây dựng, phía bắc tiếp giáp lô 10, đo theo công trình xây dựng 25.40m, phía nam giáp lô 08, dài 26.09m, phía đông nam 07,08mm, phía tây nam 06,98m.

Tại vị trí lô 10 +11 đã có công trình xây dựng nhà trên hai lô, phía bắc tiếp giáp đường nội đồng, đo theo công trình xây dựng 25.36m, phía nam giáp lô 09 25.40m, phía đông nam 14,40m, phía tây nam 13.87m (cạnh góc đất phía đông nam lấn ra đường nội đồng 40cm).

Tại vị trí lô 01 giáp mặt bằng khu dân cư xã T năm 2004, đo cạnh đất phía nam 25.50m, phía bắc 25.52m, phía đông nam 7.06m; phía tây nam 7.10m, trên đất đã có công trình nhà ở kiên cố.

3. Bản án sơ thẩm số: 17/2025/DS-ST ngày 31/7/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 5 - Thanh Hoá căn cứ: Khoản 9 Điều 26, Điều 35, điểm a, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 166, Điều 227, Điều 228, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015. Điều 175, Điều 176, Điều 288, Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015. Điều 95, Điều 100, Điều 170, Điều 202 và Điều 203 của Luật đất đai 2013; Điều 133, Điều 136, Điều 235 và Điều 236 của Luật đất đai 2024. Điểm b khoản 1 Điều 24, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban Thường vụ Quốc hội, quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

- Chấp nhận đơn khởi kiện của ông Lê Văn H và bà Lê Thị L, về tranh chấp diện tích quyền sử dụng đất với bị đơn ông Nguyễn Trọng S và bà Phạm Thị X.

- Xác định ông Nguyễn Trọng S và bà Phạm Thị X có thửa đất 703, lô 06, tờ bản đồ số 11, thôn T, xã Đ, thuộc đất mặt bằng trúng đấu giá liền kề đã xây dựng công trình nhà ở lấn sang phần diện tích đất 3,7m² thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Lê Văn H và bà Lê Thị L, tại thửa 704, lô 07 tờ bản đồ 11, thôn T, xã Đ. Vị trí đất bị lấn chiếm, tại góc đất phía đông nam là 0.23cm và góc đất phía tây nam là 0,6cm, chiều dài cạnh đất 25m.

- Buộc ông Nguyễn Trọng S và bà Phạm Thị X phải bồi thường cho ông Lê Văn H và bà Lê Thị L, giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích 3.7m² bị lấn chiếm theo đơn giá 5.800.000 đồng/m². Tổng số tiền phải bồi thường 3,7m² x 5.800.000 đồng/m² = 21.460.000.000 đồng (Hai mươi một triệu bốn trăm sáu mươi nghìn đồng) mà không buộc phải tháo dỡ công trình.

- Ghi nhận quyền sử dụng phần diện tích đất 3,7m² do bị đơn lấn chiếm nay thuộc quyền quản lý, sử dụng của vợ chồng ông S, bà X, diện tích lấn chiếm được nhập vào diện tích thửa 703, tờ bản đồ số 11 sau khi đã thực hiện nghĩa vụ bồi thường bằng tiền cho nguyên đơn (có bản vẽ sơ đồ kèm theo). Ông H, bà L và ông S, bà X có quyền đề nghị Cơ quan hành chính trong việc thực hiện nhiệm vụ công vụ, đính chính lại quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

- Ông Nguyễn Trọng S và bà Phạm Thị X có nghĩa vụ liên đới thanh toán số tiền 21.460.000 đồng cho ông H, bà L sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Nếu không thanh toán thì phải chịu lãi suất chậm trả theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

- Xử lý tiền chi phí tố tụng: Buộc ông S và bà X phải có trách nhiệm hoàn trả lại chi phí tố tụng cho ông H và bà L, bao gồm chi phí đo đạc 16.000.000 đồng, chi phí thẩm định giá 12.000.000 đồng, cộng 28.000.000 đồng (hai mươi tám triệu đồng). Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn đối với số tiền 3.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, bị đơn không phải hoàn trả cho nguyên đơn số tiền trên.

Ngoài ra, bản án còn tuyên án phí, Luật Thi hành án dân sự, quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

4. Kháng cáo: Ngày 15/8/2025 bị đơn Phạm Thị X kháng cáo đề nghị giải quyết lại vụ án vì gia đình bà đã xây nhà đúng vị trí đất UBND xã đã cắm cọc và còn để lại 10cm giáp thửa đất nhà ông H, bà L, nhưng Toà án sơ thẩm buộc gia đình bà phải bồi thường cho ông H, bà L là không đúng.

7. Tại phiên tòa phúc thẩm,

- Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn không rút đơn kháng cáo; các đương sự không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thanh Hóa:

Quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến phiên tòa phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Hướng giải quyết vụ án: Kháng cáo của bà Phạm Thị X về việc gia đình bà không lấn chiếm sang đất của ông H, bà L là không có căn cứ. Đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của bà X, áp dụng khoản 1 Điều 308 BLTTDS giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa; sau khi nghe ý kiến tranh luận của các đương sự; ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thanh Hóa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Đơn kháng cáo của bị đơn nộp trong thời hạn kháng cáo và hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn Phạm Thị X về việc không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm:

Thửa đất số 704 có nguồn gốc do ông Nguyễn Văn S1, bà Phạm Thị H2 trúng đấu giá theo mặt bằng quy hoạch gồm 11 lô, mỗi lô có kích thước 7m × 25m, diện tích 175m². Tháng 4/2017, UBND xã đã lập biên bản bàn giao đất cho từng chủ sử dụng theo từng lô được quy hoạch, trong đó ông S1, bà H2 được bàn giao lô số 07.

Năm 2021, ông Lê Văn H và bà Nguyễn Thị L1 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đối với lô số 07, thửa 704, tờ bản đồ số 11, diện tích 175m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông S1, bà H2; ông H, bà L1 đã được Sở T3 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Lô đất số 07 của ông H, bà L1 có vị trí: phía Nam giáp lô số 06 của gia đình ông S, bà X; phía Bắc giáp lô số 08 của gia đình ông H3. Gia đình ông S, bà X đã xây dựng nhà ở tại lô số 06 từ trước thời điểm ông H, bà L1 nhận chuyển nhượng đất.

Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành đo đạc lại toàn bộ 11 lô đất theo sơ đồ quy hoạch mặt bằng và ranh giới được cấp Giấy chứng nhận. Kết quả đo đạc có căn cứ xác định: ông S, bà X xây dựng nhà đúng diện tích 175m² được cấp nhưng không đúng vị trí lô đất, dẫn đến việc công trình xây dựng của ông bà lấn sang thửa 704 của ông H, bà L1 với diện tích 3,7m² tại cạnh phía Bắc.

Trước khi khởi kiện, các bên đã hòa giải tại UBND xã; tại đây, ông S, bà X và ông H3 (chủ lô đất số 08) đã thống nhất bồi thường cho ông H, bà L1 một khoản tiền nhưng sau đó không thực hiện thỏa thuận.

[3] Từ những phân tích trên, có căn cứ xác định ông S, bà X xây dựng công trình kiên cố lấn sang thửa đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông H, bà L1 diện tích 3,7m²; do diện tích 3,7m² nêu trên có một phần công trình kiên cố mà ông S, bà X đã xây dựng, nếu buộc tháo dỡ để trả lại đất sẽ ảnh hưởng kết cấu và giá trị sử dụng tài sản nên ông H và bà L1 chỉ yêu cầu trả lại giá trị quyền sử dụng đất bằng tiền, do đó Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H, bà L1, buộc ông S, bà X trả lại giá trị quyền sử dụng đất tương ứng với giá thị trường tại thời điểm giải quyết vụ án là phù hợp với quy định pháp luật, và đảm bảo quyền tài sản cho các bên đương sự. Vì vậy, kháng cáo của bà X cho rằng bà không lấn chiếm đất của ông H, bà L1 nên không bồi thường là không có căn cứ, nên không được chấp nhận.

[4] Việc gia đình ông S, bà X xây dựng nhà đúng diện tích nhưng không đúng vị trí lô đất đã được cấp Giấy chứng nhận, dẫn đến lấn sang lô đất 07 của

ông H, bà L1 3,7m². Sau khi buộc phải thanh toán giá trị diện tích lấn chiếm, lô đất số 06 của ông S, bà X có thể bị thiếu so với diện tích ghi trong Giấy chứng nhận. Nếu cho rằng quyền sử dụng đất hợp pháp của mình bị xâm phạm, ông S, bà X có quyền khởi kiện bằng vụ án khác để được xem xét theo quy định của pháp luật.

[5]. Về án phí: Cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm nên người kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm, nhưng bà Phạm Thị X là hộ cận nghèo thuộc trường hợp được miễn án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự. Khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Phạm Thị X

2. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 17/2025/DS-ST ngày 31/7/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 5 - Thanh Hoá:

Xác định ông Nguyễn Trọng S và bà Phạm Thị X đã lấn chiếm sang lô đất số 07 (thửa 704, tờ bản đồ số 11, thôn T, xã Đ, tỉnh Thanh Hóa) thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Lê Văn H và bà Lê Thị L với diện tích 3,7m², có kích thước: cạnh phía Đông: 0,23m; cạnh phía Tây: 0,06m; cạnh dài: 25m.

Buộc ông Nguyễn Trọng S và bà Phạm Thị X liên đới thanh toán cho ông Lê Văn H và bà Lê Thị L giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích 3,7m² bị lấn chiếm theo đơn giá 5.800.000 đồng/m², tương ứng số tiền 21.460.000 đồng (Hai mươi một triệu bốn trăm sáu mươi nghìn đồng).

Sau khi thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán giá trị quyền sử dụng đất, ông Nguyễn Trọng S và bà Phạm Thị X được quyền sử dụng diện tích 3,7m² nêu trên tại lô đất số 07, thửa 704, tờ bản đồ số 11, thôn T, xã Đ, tỉnh Thanh Hóa (theo sơ đồ kèm theo bản án sơ thẩm).

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký biến động diện tích đất theo quyết định của bản án và quy định của pháp luật về đất đai.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không tự nguyện thi hành hoặc thi hành không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán, thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015 tương ứng với thời gian chậm thi hành.

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

4. Án phí phúc thẩm: Miễn án phí phúc thẩm cho bà Phạm Thị X.
5. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- P9-VKSND tỉnh Thanh Hoá;
- TAND Khu vực 5- Thanh Hoá;
- THADS tỉnh Thanh Hoá;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA; Tòa DS.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN-CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Lê Thu H