

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH THÁI NGUYÊN**

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

Bản án số: 199/2025/DS-PT

Ngày: 18/11/2025

V/v tranh chấp QSD đất

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Thị An

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Mạnh Toàn và ông Hoàng Văn Giang

- Thư ký phiên tòa: Bà Diệp Thu Trang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên tham gia phiên tòa:
Ông Mai Duy Định - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 11 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 114/2025/TLPT-DS ngày 13 tháng 10 năm 2025 về "Tranh chấp quyền sử dụng đất" do Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2025/DS-ST ngày 20 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Thái Nguyên bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 164/2025/QĐ-PT ngày 30 tháng 10 năm 2025 giữa các đương sự:

+ Nguyên đơn: Bà Dương Thị Thu H, sinh năm 1983 (có mặt)

+ Bị đơn: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1988 (có mặt)

+ Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1, Ông Nguyễn Duy H1, sinh năm 1975 (có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Dương Thị Thu H, sinh năm 1983

2, Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1981 (có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1988

Các đương sự, người đại diện theo ủy quyền của các đương sự có cùng địa chỉ: Tổ A, phường T, tỉnh Thái Nguyên

+ **Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bà Dương Thị Thu H:** Ông Nguyễn Công Q - Luật sư thuộc Văn phòng L, Đoàn Luật sư tỉnh T (vắng mặt)

Địa chỉ: Số nhà G, đường T, phường P, tỉnh Thái Nguyên.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn bà Dương Thị Thu H trình bày:

Vợ chồng bà có nhận chuyển nhượng thửa đất số 256 tờ bản đồ số 33, diện tích 605m², mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị 100m², đất trồng cây lâu năm 505m²; địa chỉ thửa đất tại phường T, tỉnh Thái Nguyên; đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 26/12/2017 mang tên bà Dương Thị Thu H và ông Nguyễn Duy H1. Diện tích đất này nằm liền kề với thửa đất số 400, tờ bản đồ số 24 của ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị T nhưng giữa hai thửa không có ranh giới rõ ràng để nhận diện. Quá trình sử dụng đất, bà T đã xây dựng lán sang thửa 256 của gia đình bà 69,2m² nhưng khi gia đình bà T xây dựng, bà không phát hiện ra việc lán chiếm, bà chỉ nhắc bà T xây đúng phần đất của mình. Nay bà khởi kiện yêu cầu bà T tháo dỡ công trình trên đất và trả lại cho bà phần diện tích đất trên. Tuy nhiên, đối với công trình nhà ở, bà không yêu cầu tháo dỡ, bà yêu cầu trả bằng giá trị. Đối với phần công trình nhà tạm phía trước, bà yêu cầu kéo thẳng theo cạnh nhà đã xây kiên cố ra đến mặt đường để phần diện tích đất của bà được thẳng, không bị gấp khúc. Bà yêu cầu bà T phải làm tất cả các thủ tục về đất đai cho bà, chịu toàn bộ chi phí tố tụng, án phí, chi phí làm lại giấy tờ liên quan biến động quyền sử dụng đất.

Bị đơn bà Nguyễn Thị T trình bày: Vợ chồng bà có nhận chuyển nhượng thửa đất số 400, tờ bản đồ số 24, diện tích 124m², trong đó có 40m² đất ở tại đô thị; 84m² đất trồng cây lâu năm, có vị trí liền kề với thửa đất của gia đình bà H, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22/5/2017 mang tên bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Văn Đ. Bà xác định khi nhận chuyển nhượng và khi xây nhà, chủ đất cũ đã xách 02 xô vữa đổ vào để đánh dấu ranh giới, hiện nay bà đã xây công trình lên và không còn mốc giới đã đánh dấu. Khi bà xây dựng công trình, bà có xin cấp phép xây dựng nhưng hiện nay không còn giữ giấy tờ để cung cấp cho Tòa án.

Bà nhất trí với kết quả đo đạc. Nay bà đã xây dựng công trình là nhà ở trên đất, bà đề nghị được trả giá trị đất cho bà H; trường hợp bà H không đồng ý nhận giá trị đất, bà đề nghị đổi 65,1m² tại thửa số 400, tờ bản đồ số 24 để lấy phần diện tích đất 69,2m² tại thửa số 256 tờ bản đồ số 33 của bà H, phần diện tích đất còn thiếu, bà trả bằng giá trị. Bà không đồng ý tháo dỡ bất kỳ công trình nào trên đất, kể cả công trình nhà tạm. Về chi phí làm lại giấy tờ, của ai người đó đi làm, bà không đồng ý làm thay. Trường hợp bà H không đồng ý thì đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Ông Nguyễn Duy H1 nhất trí yêu cầu khởi kiện của của nguyên đơn.

Ông Nguyễn Văn Đ nhất trí với ý kiến của bị đơn.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án cấp sơ thẩm thể hiện:

Thửa đất số 400 tờ bản đồ số 24: Diện tích theo bản đồ và theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 124m²; hiện trạng sử dụng là 143,4m², trong đó phần diện tích sử dụng thuộc thửa 400 (tờ B) là 57,1m², thuộc thửa 256 (tờ 33) là 69,2m², thuộc thửa 202 (tờ 24) là 14,3m², thuộc đường giao thông là 2,8m². Diện tích xây dựng là 143,4m², trong đó: nhà 2 tầng, tầng 2 lợp tôn diện tích 51,5m²; nhà 01 tầng mái tôn phía trước diện tích 34,6m²; nhà 01 tầng mái tôn phía sau diện tích 43,2m²; sân mái tôn phía trước diện tích 14,1m².

Thửa đất số 256 tờ bản đồ số 33: Diện tích theo bản đồ và theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 605,0m²; hiện trạng sử dụng là 523,4m², trong đó: phần diện tích thuộc thửa 256 (tờ 33) là 503,7m², thuộc thửa 257 (tờ 33) là 19,7m².

Phần diện tích đất tranh chấp có diện tích 69,2m² nằm hoàn toàn trong thửa số 256, tờ bản đồ số 33 của bà H, ông H1; trên đất là một phần căn nhà xây kiên cố của bà T, một phần công trình nhà và tường (nhà tạm) do vợ chồng bà T, ông H1 xây dựng từ năm 2020. Thửa đất số 400 tờ bản đồ số 24, phần diện tích bà T đã xây dựng công trình là 58,9m²; phần diện tích chưa xây dựng công trình là 65,1m².

Bà T, ông H1 xây dựng các công trình nhà tạm trên đất từ năm 2017, sau đó xây dựng công trình kiên cố trên đất từ năm 2020. Đối với phần nhà ở kiên cố là công trình chính xây dựng trên phần diện tích đất tranh chấp, có kết cấu liền khối. Công trình nhà tạm cũng xây dựng trên đất không thuộc quyền sử dụng của bị đơn.

Kết quả định giá tài sản của Hội đồng định giá tài sản đối với thửa đất số 256 tờ bản đồ số 33 kết luận: Đất ở tại đô thị có giá 2.200.000đ/m²; đất trồng cây lâu năm liền thửa đất ở có giá 1.100.000đ/m².

Tại Chứng thư thẩm định giá do Chi nhánh Thẩm định giá và đấu giá V – BCVJSC xác định: Giá trị đất ở là 13.500.000đ/m²; giá trị đất trồng cây lâu năm là 2.000.000đ/m².

Với nội dung nêu trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2025/DS-ST ngày 20/8/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Thái Nguyên đã xét xử và quyết định:

Căn cứ vào Điều 264 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Dương Thị Thu H.

Áp dụng: Khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 164, Điều 166, Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015; Điều 166, Điều 170 của Luật Đất đai năm 2013;

Điều 23, Điều 25, Điều 26 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. Buộc bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Văn Đ phải trả lại cho bà Dương Thị Thu H và ông Nguyễn Duy H1 diện tích 11,8m², loại đất trồng cây lâu năm, tại thửa đất số 256, tờ bản đồ số 33 tại phường T, tỉnh Thái Nguyên, phần diện tích đất được giới hạn bởi các điểm “1,2,3,4,5,31,a,1”. Buộc bà T, ông Đ có nghĩa vụ tháo dỡ và di dời tường xây và mái tôn lợp cùng các tài sản khác trong phần diện tích đất nêu trên.

2. Giao cho bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Văn Đ sử dụng 57,4m², loại đất trồng cây lâu năm tại thửa đất số 256, tờ bản đồ số 33 tại phường T, tỉnh Thái Nguyên (đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00267 ngày 26/12/2017 cấp cho bà Dương Thị Thu H và ông Nguyễn Duy H1), phần diện tích đất được giới hạn bởi các điểm “1,a,31,5,6,7,8,d,c,24,b,1”. Bà T, ông Đ hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất cho bà H, ông H1 số tiền 114.800.000đ (*một trăm mười bốn triệu tám trăm nghìn đồng*).

Các đương sự có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo ranh giới, mốc giới, diện tích, loại đất đã giao và có trách nhiệm trình các cấp có thẩm quyền hiệu chỉnh lại bản đồ theo quy định về pháp luật đất đai.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, việc thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn bà Dương Thị Thu H kháng cáo với nội dung đề nghị Toà án cấp phúc thẩm giải quyết buộc gia đình bị đơn phải tháo dỡ toàn bộ công trình trên đất để trả lại 69,2m² đất cho gia đình bà H; bị đơn bà Nguyễn Thị T kháng cáo với nội dung không nhất trí tháo dỡ bất kỳ công trình gì trên đất, chỉ đồng ý thanh toán giá trị 69,2m² đất trồng cây lâu năm cho gia đình nguyên đơn và không nhất trí chịu án phí, chi phí tố tụng theo quyết định của bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa: Tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng: Các đương sự chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận nội dung kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn, áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm, các đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. *Về tố tụng:*

Các đương sự kháng cáo hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. *Về nội dung:*

2.1. Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Dương Thị Thu H về việc đề nghị gia đình bà T phải tháo dỡ toàn bộ công trình trên đất để trả lại diện tích đất 69,2m² cho gia đình nguyên đơn và kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị T không đồng ý

tháo dỡ bất kỳ tài sản gì trên đất, chỉ đồng ý thanh toán giá trị 69,2m² đất trồng cây lâu năm cho gia đình nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy:

2.1.1. Về quyền sử dụng đất: Theo nội dung các đương sự trình bày cũng như căn cứ hồ sơ cấp Giấy chứng nhận QSD đất thửa 256 của gia đình nguyên đơn và thửa 400 của gia đình bị đơn, có cơ sở xác định: Gia đình nguyên đơn và gia đình bị đơn đều có quyền sử dụng đất hợp pháp đối với thửa đất mà mình đã được cấp GCNQSD trên cơ sở nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trong đó:

Bà Dương Thị Thu H và ông Nguyễn Duy H1 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 26/12/2017 đối với thửa đất số 256, tờ bản đồ số 33, diện tích 605m², gồm 100m² đất ở đô thị và 505m² đất trồng cây lâu năm.

Bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Văn Đ được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22/5/2017 đối với thửa đất số 400, tờ bản đồ số 24, diện tích 124m², gồm 40m² đất ở đô thị và 84m² đất trồng cây lâu năm.

Thửa đất của gia đình nguyên đơn và gia đình bị đơn đều có trích lục sơ đồ kèm theo, các đương sự không có thắc mắc gì về hình thể, kích thước các cạnh của thửa đất mà mình được cấp.

2.1.2. Về diễn biến quá trình sử dụng: Gia đình bị đơn sử dụng đất của mình từ thời điểm được cấp GCNQSD năm 2017, khi đó trên đất có một quán tạm. Sau một thời gian thì gia đình bị đơn xây dựng nhà ở. Khi gia đình bà T xây dựng nhà ở trên đất, nguyên đơn bà H có biết. Tuy nhiên, khi đó bà H chưa xác định được công trình nhà ở của bà T lấn sang đất của bà. Đến năm 2022, khi bà H tiến hành đo đạc lại thì mới phát hiện ra công trình nhà ở và công trình tạm của gia đình bà T lấn sang đất của mình. Như vậy, trong trường hợp này, cả nguyên đơn và bị đơn cùng có lỗi trong việc không xác định chính xác ranh giới đất của mình khi nhận chuyển nhượng từ chủ cũ. Tại thời điểm gia đình bị đơn xây dựng, hai bên cùng không phát hiện ra, dẫn đến việc gia đình bị đơn sử dụng đất không đúng ranh giới bản đồ địa chính cho đến khi gia đình bà H đo đạc lại thì mới biết. Quá trình giải quyết vụ án, bà T cũng thừa nhận kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án, xác định các công trình của gia đình mình lấn sang thửa đất của gia đình bà H 69,2m², trong đó có một phần công trình nhà ở kiên cố, một phần là công trình tạm.

Tại cấp sơ thẩm, bà H chỉ yêu cầu gia đình bà T tháo dỡ phần công trình tạm, còn phần đất có nhà ở kiên cố của gia đình bà T thì bà H không yêu cầu tháo dỡ, bà đồng ý nhận giá trị quyền sử dụng đất. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định phần diện tích gắn liền với công trình nhà ở có kết cấu liền khối, việc tháo dỡ công trình này gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến toàn bộ kết cấu ngôi nhà, dẫn đến thiệt hại

lớn về tài sản của bị đơn nên giao phần diện tích này cho bị đơn tiếp tục sử dụng, bị đơn có nghĩa vụ hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất cho nguyên đơn theo mức giá của tổ chức thẩm định giá; đối với phần diện tích còn lại chỉ là công trình tạm nên buộc bị đơn tháo dỡ để trả lại đất cho gia đình nguyên đơn là có căn cứ. Do thửa đất của nguyên đơn có cả đất ở và đất trồng cây lâu năm nhưng không định vị từng loại đất nên bản án sơ thẩm xác định phần đất giao cho bị đơn sử dụng là đất trồng cây lâu năm để không ảnh hưởng đến hạn mức diện tích đất ở của gia đình nguyên đơn là phù hợp. Do vậy, kháng cáo của nguyên đơn về việc buộc gia đình bị đơn phải tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên diện tích đất 69,2m² cũng như kháng cáo của bị đơn về việc không đồng ý tháo dỡ bất kỳ phần công trình nào, chỉ đồng ý thanh toán giá trị QSD đất cho gia đình nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận.

2.2. Xét kháng cáo của bị đơn về việc không đồng ý chịu án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng, thấy rằng:

Theo quy định tại Điều 26 Nghị quyết 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, bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm trong trường hợp toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận. Theo quy định tại Điều 157 và Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự, đương sự phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản trong trường hợp yêu cầu của họ không được Tòa án chấp nhận. Đối chiếu với các quy định trên đây, bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên buộc bị đơn phải chịu toàn bộ án phí, chi phí tố tụng là có căn cứ. Do vậy, kháng cáo của bị đơn không có cơ sở chấp nhận.

[3]. Án phí:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn và bị đơn đều phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do kháng cáo không được chấp nhận.

Với những phân tích trên đây, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4]. Xét đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát tại phiên tòa về việc đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm là có cơ sở.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Dương Thị Thu H và kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị T.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2025/DS-ST ngày 20/8/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Thái Nguyên.

2. Án phí phúc thẩm: Bà Dương Thị Thu H và bà Nguyễn Thị T mỗi người phải chịu (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm nộp ngân sách Nhà nước, trong đó bà H được trừ vào số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0001001 ngày 12/9/2025, bà T được trừ vào số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0000957 ngày 11/9/2025 của Thi hành án Dân sự tỉnh Thái Nguyên.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Thái Nguyên;
- TAND KV1- TN;
- THADS tỉnh TN
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Vũ Thị An