

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NGÃI**

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

Bản án số: 19/2025/DS-PT

Ngày: 10/7/2025

*“V/v Tranh chấp quyền
sử dụng đất”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NGÃI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Nguyễn Thị Như Mai.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Pho

Bà Dương Thị Vân.

- Thư ký phiên toà: Bà Trần Thị Tuyết – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi: Bà Lưu Thị Lý – Kiểm sát viên.

Trong ngày 10 tháng 7 năm 2025, tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi ([số B đường T, phường K, tỉnh Quảng Ngãi](#)) xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 01/2025/TLPT-DS ngày 25 tháng 02 năm 2025 về việc *“Tranh chấp quyền sử dụng đất bị lấn chiếm”*,

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2025/DS-ST ngày 15/01/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 05/2025/QĐXX-PT ngày 31 tháng 3 năm 2025 của TAND tỉnh Kon Tum giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

- Nguyên đơn 1: Ông [Nguyễn Văn D](#), sinh năm 1981. Địa chỉ: [Số I H, thành phố K, tỉnh Kon Tum \(nay là: số I H, phường K, tỉnh Quảng Ngãi\)](#). Có mặt.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông [Võ Quốc Cứu T](#), sinh năm 1998. Địa chỉ: [Số A H, thành phố K, tỉnh Kon Tum \(nay là: Số A H, phường K, tỉnh Quảng Ngãi\)](#). Có mặt.

- **Nguyên đơn 2:** Bà [Lê Thị H](#), sinh năm 1976 và ông [Trần Bá C](#), sinh năm 1973. Địa chỉ: [Số A \(số M\) Đình Công T1, thành phố K, tỉnh Kon Tum \(nay là: Số A \(số mới 150/12\) Đình Công T1 phường K, tỉnh Quảng Ngãi\)](#). Có mặt.

2. Bị đơn: Bà [Võ Thị Hồng T2](#) và ông [Trần Ngọc T3](#). Cùng địa chỉ: [Số A T, thành phố K, tỉnh Kon Tum \(nay là: A T, phường K, tỉnh Quảng Ngãi\)](#). Bà [T2](#) ủy quyền cho ông [T3](#) tham gia tố tụng. Có mặt.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bà [Trần Thị Mỹ C1](#). Địa chỉ: [Số I H, thành phố K, tỉnh Kon Tum \(nay là: I H, phường K, tỉnh Quảng Ngãi\)](#). Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn bà [Lê Thị H](#) và ông [Trần Bá C](#), đơn đề ngày 22/03/2022; lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bà [H](#) trình bày và yêu cầu như sau:

Năm 2011, vợ chồng bà [Lê Thị H](#) nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông [Nguyễn Duy T4](#), diện tích 230m² từ thửa đất số 50, tờ bản đồ số 14. Vị trí đất tại [thôn K, xã V, thành phố K, tỉnh Kon Tum](#). Ngày 12/01/2012, [Ủy ban nhân dân thành phố K](#) cấp giấy CNQSDĐ số BH 515495, đứng tên bà [Lê Thị H](#). Cấp đổi giấy CNQSDĐ mới ngày 26/02/2020, thửa đất 341, tờ bản đồ số 37, đứng tên Bà [Lê Thị H](#) và ông [Trần Bá C](#).

Tại thời điểm nhận chuyển nhượng, trên đất có một căn nhà tạm do chủ đất cũ xây dựng để giữ ranh giới đất, phần mái đã sập chỉ còn lại 4 bức tường không tô trát đã bị mục. Diện tích đất của bà mua của ông [Nguyễn Duy T4](#) về phía tây liền kề với thửa đất số 51 (nay là giáp với thửa số 302 của ông [Nguyễn Văn D](#)). Do phần đất của bà đã có sẵn bức tường làm ranh giới nên thỉnh thoảng bà có lên kiểm tra đất. Đến khoảng tháng 12/2020 (âm lịch), bà nghe được thông tin ông [Trần Ngọc T3](#) và bà [Võ Thị Hồng T2](#) đã xây dựng nhà lấn sang phần đất của bà, lúc này bà có đến nơi kiểm tra thì phát hiện ông [T3](#), bà [T2](#) đã phá căn nhà tạm, xây xong nhà và lắp đặt hệ thống năng lượng điện mặt trời mái nhà sang một phần diện tích đất của bà [H](#), cùng thời điểm này còn có nhiều gia đình khác cũng đến thực địa điều tra xác định ông [T3](#), bà [T2](#) đã xây nhà không đúng vị trí thửa đất của ông [T3](#), bà [T2](#). Sau đó cán bộ địa chính [xã V](#) cùng với cơ quan chuyên môn tiến hành đo đạc, xác định ông [T3](#), bà [T2](#) đã xây dựng nhà sang thửa đất của ông [D](#) và một phần đất của bà [H](#) nhưng ông [T3](#) cho rằng không có cơ sở. [Ủy ban nhân dân xã V](#) tổ chức hòa giải không thành nên bà [H](#), ông [C](#) khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông [Trần Ngọc T3](#) và bà [Võ Thị Hồng T2](#) có nghĩa vụ tháo dỡ tài sản trên đất, trả lại cho bà [Lê Thị H](#) và ông [Trần Bá C](#) diện tích đất 60m² theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày ngày 19/7/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Kon Tum và

theo bản trích đo địa chính ngày 04/3/2024 của Chi nhánh [văn phòng đăng ký đất đai thành phố K.](#)

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn ông [Nguyễn Văn D](#), đơn đề ngày 30/3/2022, sửa đổi bổ sung ngày 13/5/2022; lời khai của ông [D](#) trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày và yêu cầu như sau:

Năm 2010, ông [D](#) và ông [Trần Ngọc T3](#) nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông [Lê Văn H1](#) và bà [Y N](#), thửa đất số 51, tờ bản đồ số 14, diện tích chuyển nhượng là 927,8m². Vị trí đất tại [thôn K, xã V, thành phố K, tỉnh Kon Tum](#)

Ngày 12/4/2010, Ủy ban nhân dân thành phố K cấp giấy CNQSDĐ, thửa 302, tờ bản đồ số 14, đứng tên ông [Nguyễn Văn D](#). Ngày 10/12/2012, ông [D](#) làm thủ tục chuyển nhượng cho ông [Trần Ngọc T3](#) và bà [Võ Thị Hồng T2](#) 705,8m², ông [T3](#) được cấp GCN thửa đất số 368, tờ bản đồ số 37. Diện tích còn lại 222m² của ông [Nguyễn Văn D](#), giữ nguyên thửa 302, diện tích đất của ông [D](#) liền kề với thửa số 50 (nay là thửa số 341, đất của bà [Lê Thị H](#)).

Đến khoảng tháng 12/2020, ông [D](#) nghe thông tin ông [T3](#), bà [T2](#) đã xây dựng nhà lán sang phần đất của ông [D](#), ông [D](#) có đến nơi kiểm tra thì phát hiện ông [T3](#), bà [T2](#) đã xây xong nhà và lắp đặt hệ thống năng lượng điện mặt trời mái nhà. Cùng thời điểm này còn có nhiều người khác cũng đến thực địa đều xác định ông [T3](#), bà [T2](#) đã xây nhà không đúng vị trí thửa đất của ông [T3](#). Sau đó cán bộ địa chính xã V cùng với cơ quan chuyên môn tiến hành đo đạc, cũng xác định ông [T3](#), bà [T2](#) đã xây dựng nhà sang toàn bộ thửa đất của ông [D](#) nhưng ông [T3](#) cho rằng không có căn cứ. Ủy ban nhân dân xã V hòa giải không thành nên ông [D](#) khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông [Trần Ngọc T3](#) và bà [Võ Thị Hồng T2](#) có nghĩa vụ tháo dỡ tài sản trên đất, trả lại cho ông [Nguyễn Văn D](#) và bà [Trần Thị Mỹ C1](#) diện tích đất 222m² theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày ngày 19/7/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Kon Tum và theo bản trích đo địa chính ngày 04/3/2024 của Chi nhánh [văn phòng đăng ký đất đai thành phố K.](#)

Bị đơn ông [Trần Ngọc T3](#) và bà [Võ Thị Hồng T2](#) trình bày:

Năm 2010, ông [Trần Ngọc T3](#) và ông [Nguyễn Văn D](#) có nhận chuyển nhượng một lô đất rộng 20m, dài khoảng 47m của người tên [H1](#), tại đường đất [thôn K, xã V, thành phố K](#). Khi nhận chuyển nhượng ông [H1](#) có bàn giao đất cho chúng hai ông, ông [D](#) đứng tên trong Giấy CNQSDĐ (thửa số 302). Năm 2013, ông [D](#) làm thủ tục chuyển nhượng QSDĐ cho ông [T3](#) 15m x 47m, ông [D](#) còn lại 5m x 47m. Ông [T3](#) đã được cấp giấy CNQSDĐ (thửa số 368). Năm 2020, ông [T3](#) tiến hành xây nhà và đầu tư xây dựng năng lượng mái nhà. Cơ sở để ông [T3](#) xây dựng nhà là giấy CNQSDĐ thửa số 368; Cán bộ địa chính xã V trực tiếp chỉ vị trí thửa đất 368

và Văn bản đồng ý cho ông xây dựng của [Ủy ban nhân dân xã V](#). Suốt quá trình xây dựng nhà không ai tranh chấp. Đến khoảng tháng 6/2021 có nhiều người đến thông báo ông [T3](#) đã xây nhà không đúng vị trí thửa đất 368, trong đó có bà [Lê Thị H](#) và ông [Nguyễn Văn D](#). Sau đó [Ủy ban nhân dân xã V](#) tổ chức hòa giải, ông [T3](#) nhận thấy không có cơ sở vì chưa xác định được vị trí, tọa độ thửa đất nên ông không công nhận việc ông đã xây dựng nhà sai vị trí thửa đất 368.

Nay bà [Lê Thị H](#) và ông [Trần Bá C](#) (thửa 341) khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông [Trần Ngọc T3](#) và bà [Võ Thị Hồng T2](#) có nghĩa vụ tháo dỡ tài sản trên đất, trả lại cho bà [Lê Thị H](#) và ông [Trần Bá C](#) diện tích đất 60m²; ông [Nguyễn Văn D](#) (thửa 302) khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông [Trần Ngọc T3](#) và bà [Võ Thị Hồng T2](#) có nghĩa vụ tháo dỡ tài sản trên đất, trả lại cho ông [Nguyễn Văn D](#) và bà [Trần Thị Mỹ C1](#) diện tích đất 222m². Ông [T3](#), bà [T2](#) không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì Cơ quan chuyên môn chưa xác định rõ được vị trí, tọa độ của các thửa đất tranh chấp (thửa 302,341 và 368).

Tại văn bản ngày 13/01/2025, bà [Trần Thị Mỹ C1](#), cùng ý kiến với ông [Nguyễn Văn D](#) và đại diện theo ủy quyền của ông [Nguyễn Văn D](#).

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2025/DS-ST ngày 15/01/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Kon Tum đã quyết định như sau:

Căn cứ vào Điều 5, khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 157, 165, Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 175, 176 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 12, khoản 1 Điều 203 Luật đất đai 2013;

Căn cứ 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 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bà [Lê Thị H](#) và ông [Trần Bá C](#). Buộc ông [Trần Ngọc T3](#) và bà [Võ Thị Hồng T2](#), có nghĩa vụ tháo dỡ tài sản trên thửa đất 341, tờ bản đồ số 37, giấy CNQSDĐ số CU 323283 do [Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K](#) cấp ngày 26/02/2020, đứng tên ông [Trần Bá C](#) và bà [Lê Thị H](#), trả lại cho ông [Trần Bá C](#) và bà [Lê Thị H](#) diện tích đất 60m², tứ cận:

Đông giáp phần đất còn lại của thửa 341, dài 46m;

Tây giáp thửa 302, dài 46m;

Nam giáp thửa 52, dài 0.15m;

Bắc giáp đường bê tông, dài 2.5m.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông [Nguyễn Văn D](#). Buộc ông [Trần Ngọc T3](#) và bà [Võ Thị Hồng T2](#), có nghĩa vụ tháo dỡ tài sản trên thửa đất 302, tờ bản đồ số 14, giấy CNQSDĐ số BB 200690 do [Ủy ban nhân dân thành phố K](#), tỉnh Kon Tum cấp ngày 12/4/2010, đứng tên ông [Nguyễn Văn D](#), trả lại cho ông [Nguyễn Văn D](#) và bà [Trần Thị Mỹ C1](#) diện tích đất 222m², tứ cận:

Đông giáp thửa số cũ 50, mới 341, dài 46m;

Tây giáp thửa 368, dài 46m;

Nam giáp thửa 75, dài 5m;

Bắc giáp đường bê tông, dài 5m.

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

Ngày 24/01/2025, bị đơn ông [Trần Ngọc T3](#) và bà [Võ Thị Hồng T2](#) kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với nội dung: Theo bản trích đo ngày 04/3/2024 các lô đất tranh chấp có các số thửa và số tờ bản đồ không phù hợp với GCNQSDĐ đã được cấp. Tòa án không lấy ý kiến của [UBND thành phố K](#) về sự khác biệt này để làm cơ sở khi xét xử; Bản trích đo địa chính ngày 04/3/2024 của Chi nhánh VPĐKĐĐ thành phố Kon Tum căn cứ vào bản đồ địa chính 2001 là không có căn cứ vì: hiện trạng và sơ đồ năm 2001 có sự khác biệt rất lớn, bản đồ địa chính năm 2001 không có tọa độ các thửa đất, khu vực này đã có bản đồ địa chính năm 2010 nhưng không được sử dụng làm căn cứ và việc xác định khối lượng tài sản trên đất lấn chiếm và định giá tài sản không đúng.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Các nguyên đơn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện, bị đơn giữ nguyên đơn kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kon Tum phát biểu quan điểm giải quyết vụ án: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đối với những người tham gia tố tụng các đương sự đã chấp hành đầy đủ các quy định của pháp luật.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị căn cứ Điều 293, khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự. Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông [Trần Ngọc T3](#) và bà [Võ Thị Hồng T2](#) về phần án phí theo hướng không có giá ngạch.

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, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kon Tum, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật, thẩm quyề giải quyết vụ án. Đơn kháng cáo của bị đơn ông [Trần Ngọc T3](#) và bà [Võ Thị Hồng T2](#) được thực hiện đúng theo thủ tục và trong hạn luật định, nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa ngày 23/5/2025 bị đơn (người kháng cáo) anh [Trần Ngọc T3](#) đề nghị tạm ngừng phiên tòa để đi xem xét thẩm định tại chỗ lại, Tòa án đã triệu tập nhiều lần và có văn bản đề nghị anh thực hiện các thủ tục để tiến hành xem xét lại nhưng anh đã không thực hiện. Hội đồng xét xử xét thấy không cần thiết phải xem xét thẩm định tại chỗ lại và tiến hành xét xử vụ án theo quy định.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn ông [Trần Ngọc T3](#) và bà [Võ Thị Hồng T2](#).

[2.1] Kháng cáo cho rằng Theo bản trích đo ngày 04/3/2024 các lô đất tranh chấp có các số thửa và số tờ bản đồ không phù hợp với GCNQSDĐ đã được cấp.

Về nguồn gốc đất của ông [Nguyễn Văn D](#), bà [Lê Thị H](#) và ông [Trần Bá C](#), ông [Trần Ngọc T3](#) và bà [Võ Thị Hồng T2](#) thấy rằng:

[2.1.1] Đối với thửa đất số 341 (đất của bà [H](#), ông [C](#)):

Nguồn gốc ban đầu là của ông [Trần Ngọc T5](#), bà [Hò Thị C2](#), thuộc thửa đất số 50, tờ bản đồ số 14, diện tích 1.518 m². Diện tích đất này đã có sự biến động như sau:

Ngày 21/12/2001 ông [Trần Ngọc T5](#) được [UBND thị xã K](#) cấp GCHQSĐĐ số vào sổ cấp GCN 01621QSĐĐ đối với thửa đất số 50, tờ bản đồ 14, diện tích 1.518 m². Tứ cận thửa đất trên GCNQSDĐ như sau: đông giáp: thửa đất số 49, **tây giáp: thửa đất số 51**, nam giáp: thửa đất số 98, bắc giáp: đường.

Năm 2004, ông [Trần Ngọc T5](#), bà [Hò Thị C2](#) chuyển nhượng cho ông [Nguyễn Duy T4](#) 460m². Ngày 31/01/2005 ông [Nguyễn Duy T4](#) được [UBND thị xã K](#) cấp GCNQSDĐ số AB 123700, diện tích 460m², thuộc thửa 50-1, tờ bản đồ số 14. Tứ cận thửa đất trên GCNQSDĐ như sau: đông giáp: thửa đất số 50-2, **tây giáp: thửa đất số 51**, nam giáp: thửa đất số 76, bắc giáp: đường.

Năm 2011, ông [Nguyễn Duy T4](#) chuyển nhượng cho bà [Lê Thị H](#). Ngày 12/01/2012 bà [Lê Thị H](#) được [UBND thành phố K](#) cấp GCNQSDĐ số BH 515495 diện tích 230m², thửa đất số 341, tờ bản đồ số 37. Tứ cận thửa đất trên GCNQSDĐ như sau: **đông giáp: thửa đất số 342**, **tây giáp: thửa đất số 30**, nam giáp: thửa đất số 53, bắc giáp: đường.

[3.1.2] Đối với thửa đất số 368,302 (đất ông [T3](#), bà [T2](#) 368); đất ông [Nguyễn Văn D](#) (302):

Nguồn gốc ban đầu là ông [Lê Văn H1](#) được UBND thị xã K cấp GCNQSDĐ số vào sổ cấp GCN 01622/36/QĐ-UB đối với thửa đất số 51, tờ bản đồ 14, diện tích 1.389 m². Tứ cận thửa đất trên GCNQSDĐ như sau: **đông giáp: thửa đất số 50**, tây giáp: thửa đất số 52, nam giáp: thửa đất số 75, bắc giáp: đường.

Ngày 08/3/2010, ông [Lê Văn H1](#) và bà [Y N](#) chuyển nhượng cho ông [Nguyễn Văn D](#). Ngày 12/4/2010, ông [Nguyễn Văn D](#) được U cấp GCNQSDĐ số 220690, thửa đất số 302, tờ bản đồ số 14, diện tích 927,8m². Tứ cận thửa đất trên GCNQSDĐ như sau: **đông giáp: thửa đất số 50**, tây giáp: thửa đất số 51, nam giáp: thửa đất số 75, bắc giáp: đường.

Ngày 05/12/2012, ông [Nguyễn Văn D](#) chuyển nhượng cho ông [Trần Ngọc T3](#) và bà [Võ Thị Hồng T2](#) 705,8m². Ngày 16/01/2013, ông [Trần Ngọc T3](#) và bà [Võ Thị Hồng T2](#) được U cấp GCNQSDĐ số BK041839, thửa đất số 368, tờ bản đồ số 37, diện tích 705,8m². Tứ cận thửa đất trên GCNQSDĐ như sau: **đông giáp: thửa đất số 367**, tây giáp: thửa đất số 342, nam giáp: thửa đất số 53, bắc giáp: đường.

Sau khi chuyển nhượng, ông [Nguyễn Văn D](#) còn lại 222m².

[2.1.3] Tại công văn số 2508/CV-CN.VPĐKĐĐ ngày 29/4/2023 của Chi nhánh [văn phòng đăng ký đất đai thành phố K](#) xác định: Thửa đất của bà [Lê Thị H](#) (thửa 341) có cạnh phía tây giáp đất ông [Nguyễn Văn D](#) (thửa 302) và cạnh phía Đông giáp thửa đất bà [Lê Thị H2](#) (thửa 342);

Thửa 427 của bà [Đinh Thị Duy L](#) có cạnh phía đông giáp thửa ông [T3](#), bà [T2](#) (368);

Trong GCNQSDĐ thửa 341 của bà [Lê Thị H](#) thể hiện phía tây giáp thửa số 30. Căn cứ hồ sơ địa chính năm 2001 thì thửa 30 chính là thửa 302 (thửa đất của ông [D](#)).

Tại Công văn số 2634/CV-CN.VPĐKĐĐ ngày 30/12/2024 của Chi nhánh [văn phòng đăng ký đất đai thành phố K](#) xác định: Thửa đất 367 chính là thửa đất số 302 (của ông [Nguyễn Văn D](#)), do GCNQSDĐ của ông [D](#) chưa cấp đổi nên vẫn còn thửa cũ là 302; thửa 342 nằm phía đông thửa 368 và thửa 427 nằm ở phía tây thửa 368.

Tại công văn số 2552/CV-CN.VPĐKĐĐ ngày 16/12/2024 của Chi nhánh [văn phòng đăng ký đất đai thành phố K](#) xác định: Vị trí của các thửa đất số 368; 341; 302 (Theo bản trích đo ngày 04/3/2024) là đúng vị trí theo hồ sơ cấp GCN đã được cơ quan có thẩm quyền ký xác nhận.

Như vậy, qua tài liệu chứng cứ cũng như phân tích trên có căn cứ để xác định thứ tự, vị trí của các thửa đất của các đương sự tính từ phía Tây sang phía Đông như sau: thửa số 368 (của ông [T3](#) bà [T2](#)) đến thửa số 302 (của ông [D](#)) đến thửa số 341 (của bà [H](#) ông [C](#)). Do đó không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông [T3](#) với nội dung rằng bản trích đo ngày 04/3/2024 các lô đất tranh chấp có các số thửa và số tờ bản đồ không phù hợp với GCNQSDĐ đã được cấp.

[2.2] Đối với kháng cáo cho rằng bản trích đo địa chính ngày 04/3/2024 của Chi nhánh VPĐKĐĐ thành phố Kon Tum căn cứ vào bản đồ địa chính 2001 là không có căn cứ vì hiện trạng và sơ đồ năm 2001 có sự khác biệt rất lớn, bản đồ địa chính năm 2001 không có tọa độ các thửa đất, khu vực này đã có bản đồ địa chính năm 2010 nhưng không được sử dụng làm căn cứ.

Xét bản trích đo địa chính ngày 04/3/2024 của Chi nhánh VPĐKĐĐ thành phố Kon Tum:

Tại công văn số 1432/CV-CN.VPĐKĐĐ ngày 18/7/2024 của Chi nhánh [văn phòng đăng ký đất đai thành phố K](#) khẳng định: “Căn cứ điểm a khoản 1 Điều Thông tư 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của [Bộ T6](#) không quy định thể hiện tọa độ dinh thửa của các thửa đất. Việc TAND thành phố Kon Tum yêu cầu Chi nhánh thể hiện tọa độ từng thửa đất làm cơ sở giải quyết vụ án là không có cơ sở;

Sơ đồ ngày 04/3/2024 của Chi nhánh VPĐKĐĐ cung cấp cho Tòa án trùng khớp vị trí đất của từng thửa đất được cấp GCNQSDĐ theo hồ sơ địa chính năm 2001”.

Xét thấy, các thửa đất đang tranh chấp có nguồn gốc được tách ra từ thửa đất số 50 (của ông [Trần Ngọc T5](#)) và thửa đất số 51 (của ông [Lê Văn H1](#)), tờ bản đồ số 14 năm 2001. Vì vậy, bản trích đo ngày 04/3/2024 căn cứ từ tờ bản đồ số 14 năm 2001 là có cơ sở. Để một lần nữa xác định căn cứ và tính pháp lý của bản trích đo ngày 04/3/2024 của Chi nhánh VPĐKĐĐ thành phố, Tòa cấp phúc thẩm đã có công văn số 162/TA-DS ngày 07/5/2025 yêu cầu chi nhánh trả lời nhằm xác định vị trí các thửa đất cũng như sự khác biệt giữa sơ đồ địa chính năm 2001 và 2010. Ngày 13/5/2025 Chi nhánh VPĐKĐĐ [thành phố K](#) đã có văn bản trả lời với nội dung:

1. Thửa đất số 368 được tách từ thửa 302; Thửa 302 được tách từ thửa 51; Thửa 341 được tách từ thửa 50-1; Thửa 50-1 được tách từ thửa 50.

Về vị trí, kích thước: các thửa đất trên không thay đổi theo hồ sơ cấp Giấy chứng nhận và không có trong bản đồ địa chính đo đạc 2009 nghiệm thu 2010 vì lý do nhận chuyển nhượng sau thời điểm đo đạc.

2. Bản trích đo địa chính ngày 04/3/2024 đã được đo đạc theo hiện trạng thực tế các hộ đang sử dụng, được lồng ghép với hồ sơ cấp Giấy CNQSDĐ và tờ bản đồ địa chính số 14 năm 2001. Từ những căn cứ trên không cơ sở chấp nhận nội dung kháng cáo của ông [T3](#)

[2.3] Kháng cáo về việc xác định khối lượng tài sản trên đất lấn chiếm và định giá tài sản không đúng.

Ông [Trần Ngọc T3](#) không đưa ra được căn cứ xác định khối lượng tài sản và việc định giá tài sản là trái pháp luật nên không có căn cứ để chấp nhận.

Do đó, có đủ cơ sở xác định: Ông [Trần Ngọc T3](#) và bà [Võ Thị Hồng T2](#) đã xây dựng nhà lấn chiếm sang toàn bộ thửa đất của ông [Nguyễn Văn D](#) (thửa 302) là 222m² và lấn sang thửa đất của bà [Lê Thị H](#) (thửa số 341) là 60m²; đồng thời, trên diện tích đất tranh chấp của thửa 302 và thửa 341, ông [T3](#), bà [T2](#) đã xây nhà nhưng không kiên cố, chỉ xây tường xung quanh, không tô trát, nền xi măng (có chỗ nền đất), mái tôn, khung sắt. Phía trên mái tôn ông [T3](#), bà [T2](#) có lắp đặt năng lượng mặt trời mái nhà. Các tài sản này có thể dịch chuyển được.

Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà [Lê Thị H](#) và ông [Trần Bá C](#); Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông [Nguyễn Văn D](#). Buộc ông [Trần Ngọc T3](#) và bà [Võ Thị Hồng T2](#) có nghĩa vụ tháo dỡ tài sản trên thửa đất 341 và thửa đất 302, trả lại đất cho các nguyên đơn là có căn cứ pháp luật.

[3] Về án phí và chi phí tố tụng:

- Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đã được Tòa án sơ thẩm giải quyết đúng pháp luật.

- Án phí dân sự sơ thẩm: Đây là vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất và Tòa án không xem xét giá trị của quyền sử dụng đất này. Theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, phí, lệ phí Tòa án thì đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm như đối với trường hợp vụ án không có giá ngạch. Cấp sơ thẩm buộc bị đơn ông [T3](#), bà [T2](#) chịu án phí dân sự tổng cộng là 44.000.000 triệu là không đúng theo quy định của pháp luật.

Từ phân tích trên, chấp nhận một phần đơn kháng cáo của ông [Trần Ngọc T3](#) và bà [Võ Thị Hồng T2](#), sửa phần án phí dân sự sơ thẩm cho phù hợp, cụ thể;

+ Buộc ông [Trần Ngọc T3](#) và bà [Võ Thị Hồng T2](#) phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của bà [B Lê Thị H](#) và ông [Trần Bá C](#) là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng).

+ Buộc ông [Trần Ngọc T3](#) và bà [Võ Thị Hồng T2](#) phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của ông [Nguyễn Văn D](#) là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng).

+ Hoàn trả lại cho bà [Lê Thị H](#) số tiền đã nộp tạm ứng án phí 1.437.500 đồng (Một triệu bốn trăm ba mươi bảy nghìn năm trăm đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000585 ngày 14/4/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Kon Tum.

+ Hoàn trả lại cho ông [Nguyễn Văn D](#) số tiền đã nộp tạm ứng án phí 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000863 ngày 20/6/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Kon Tum.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Do đơn kháng cáo được chấp nhận một phần nên ông [Trần Ngọc T3](#) và bà [Võ Thị Hồng T2](#) không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, trả lại cho [Trần Ngọc T3](#) và bà [Võ Thị Hồng T2](#) 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0000339 ngày 10/2/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Kon Tum.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308; 309 Bộ luật tố tụng dân sự 2015:

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông [Trần Ngọc T3](#) và bà [Võ Thị Hồng T2](#); Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 01/2025/DS-ST ngày 15/01/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum về phần án phí.

Tuyên xử:

Căn cứ vào Điều 5, khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 157, 165, Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 175, 176 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 12, khoản 1 Điều 203 Luật đất đai 2013;

Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 24; khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bà [Lê Thị H](#) và ông [Trần Bá C](#). Buộc ông [Trần Ngọc T3](#) và bà [Võ Thị Hồng T2](#), có nghĩa vụ tháo dỡ tài sản trên thửa đất 341, tờ bản đồ số 37, giấy CNQSDĐ số CU 323283 do [Sở Tài nguyên](#)

và Môi trường tỉnh K cấp ngày 26/02/2020, đứng tên ông Trần Bá C và bà Lê Thị H, trả lại cho ông Trần Bá C và bà Lê Thị H diện tích đất 60m², tứ cận:

Đông giáp phần đất còn lại của thửa 341, dài 46m;

Tây giáp thửa 302, dài 46m;

Nam giáp thửa 52, dài 0.15m;

Bắc giáp đường bê tông, dài 2.5m.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn D. Buộc ông Trần Ngọc T3 và bà Võ Thị Hồng T2, có nghĩa vụ tháo dỡ tài sản trên thửa đất 302, tờ bản đồ số 14, giấy CNQSDĐ số BB 200690 do Ủy ban nhân dân thành phố K, tỉnh Kon Tum cấp ngày 12/4/2010, đứng tên ông Nguyễn Văn D, trả lại cho ông Nguyễn Văn D và bà Trần Thị Mỹ C1 diện tích đất 222m², tứ cận:

Đông giáp thửa số cũ 50, mới 341, dài 46m;

Tây giáp thửa 368, dài 46m;

Nam giáp thửa 75, dài 5m;

Bắc giáp đường bê tông, dài 5m.

3. Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Nếu ông T3, bà T2 không thực hiện tháo dỡ tài sản trên thửa đất 302 và thửa 341 hoặc không phối hợp với Cơ quan có thẩm quyền để tháo dỡ, dịch chuyển tài sản trên thửa đất 302 và thửa 341 về vị trí thửa đất số 368 theo bản trích đo ngày 04/3/2024 kèm theo bản án, thì nguyên đơn được quyền làm đơn yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền thực hiện thi hành án theo quy định của pháp luật.

4. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Trần Ngọc T3 và bà Võ Thị Hồng T2 phải trả lại cho bà Lê Thị H số tiền 4.598.000 đồng (Bốn triệu năm trăm chín mươi tám nghìn đồng) và trả lại cho ông Nguyễn Văn D số tiền 5.977.000 đồng (Năm triệu chín trăm bảy mươi bảy nghìn đồng) tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc ông Trần Ngọc T3 và bà Võ Thị Hồng T2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của bà B Lê Thị H và ông Trần Bá C là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng).

Buộc ông Trần Ngọc T3 và bà Võ Thị Hồng T2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn D là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng).

Hoàn trả lại cho bà [Lê Thị H](#) số tiền đã nộp tạm ứng án phí 1.437.500 đồng (Một triệu bốn trăm ba mươi bảy nghìn năm trăm đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000585 ngày 14/4/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Kon Tum (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 7, tỉnh Quảng Ngãi).

Hoàn trả lại cho ông [Nguyễn Văn D](#) số tiền đã nộp tạm ứng án phí 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000863 ngày 20/6/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Kon Tum (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 7, tỉnh Quảng Ngãi).

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông [T3](#), bà thi không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho ông [Trần Ngọc T3](#) và bà [Võ Thị Hồng T2](#) 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0000339 ngày 10/2/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Kon Tum (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 7, tỉnh Quảng Ngãi)

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 được thực hiện theo các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (10/7/2025).

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ