

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH THANH HÓA

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

Bản án số: 145/2025/DS-PT
Ngày 18 tháng 12 năm 2025
V/v tranh quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ 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: Bà Hoàng Thị Nguyệt

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Thuỷ

Bà Lê Thị Phương Thanh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Tú Anh - Thư ký TAND tỉnh Thanh Hóa.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thanh Hóa tham gia phiên tòa:
Bà Mai Thị Xuyên - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 115/2025/TLPT-DS ngày 29 tháng 10 năm 2025 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do bản án Dân sự sơ thẩm số: 18/2025/DS-ST ngày 11 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Thanh Hóa có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 115/2025/QĐXXPT-DS ngày 10 tháng 11 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

Anh Lê Thanh M, sinh năm 1990; số CCCD: 038090020414 (có mặt).

Địa chỉ: Thôn A, xã T, tỉnh Thanh Hóa

- Bị đơn:

Anh Bùi Văn T, sinh năm 1981; số CCCD: 038081022955 (vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn A, xã T, tỉnh Thanh Hóa

Người đại diện theo ủy quyền của anh T:

- Ông Bùi Văn X, sinh năm 1962; số CCCD: 038062003338 (có mặt).

Địa chỉ: Thôn A, xã T, tỉnh Thanh Hóa

- Ông Quách Công T1, sinh năm 1994; số CCCD: 038094013919 (có mặt).

Địa chỉ: A nv12 khu đô thị L, xã H, thành phố Hà Nội.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Lê Thị Q, sinh năm 1988; số CCCD: 038188015812 (có mặt).

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

2. Chị Lê Thị N, sinh năm 1983 (vắng mặt).

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

3. Anh Bùi Văn T2, sinh năm: 1986; số CCCD: 038086044354 (vắng mặt).

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

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án, nội dung bản án sơ thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn anh Lê Thanh M trình bày:

Gia đình anh M hiện đang quản lý và sử dụng thửa đất số 982, tờ bản đồ số 12, diện tích 265.2m², địa chỉ thửa đất thôn E, xã T, huyện T (nay là thôn A, xã T), tỉnh Thanh Hóa, đã được Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Thanh Hóa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 495595 ngày 18/3/2020, đứng tên anh Lê Thanh M.

Về nguồn gốc thửa đất của vợ chồng anh M là do vợ chồng nhận chuyển nhượng của ông Bùi Văn X và bà Hà Thị Á vào năm 2020. Khi chuyển nhượng hai bên không đo đạc thực tế trên thực địa mà chỉ căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục chuyển nhượng và tách thửa. Ông X chuyển nhượng cho vợ chồng anh M làm 02 lần với tổng diện tích là 862.3m², anh M đã tách làm 03 thửa: Thửa số 982 diện tích 265.2m²; Thửa số 983 diện tích 174.8m² và thửa số 984 diện tích 422.4m². Thửa số 984, vợ chồng anh M chuyển nhượng lại cho ông Lê Quý K 301,2m². Phần diện tích còn lại của thửa 984 là 121,2m² vợ chồng anh M nhập vào thửa 983, do đó thửa 983 có diện tích lên 296m². Khi tách thửa thì gia đình anh M cũng không có đo đạc thực tế mà chỉ căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục. Hiện tại vợ chồng anh M đang quản lý sử dụng 02 thửa là thửa số 982 diện tích 265.2m² và thửa số 983 diện tích 296m².

Sau khi ông X, bà Á chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất cho vợ chồng anh M, do diện tích đất hai bên đã chuyển nhượng đung vào phần sê nô nhà cấp 4 mái ngói phía mặt đường 514, nên ngày 18/8/2020 anh M đã viết giấy tự nguyện cho lại anh Nguyễn Văn T3 13,9m² có chiều rộng tiếp giáp mặt đường 514 là 0,4m, chiều dài là 34,75m phần sát với đất hộ anh T3 để đảm bảo phần sử dụng công trình là nhà mái ngói của anh T3.

Trong quá trình sử dụng đất, anh M có kiểm tra lại diện tích đất trên và phát hiện thửa đất của gia đình anh còn thiếu diện tích khoảng 50m², phần diện tích này đã bị hộ anh Bùi Văn T lấn chiếm. Anh M có làm đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân xã T (nay là xã T) hòa giải tranh chấp đất của hai gia đình nhưng anh T vẫn kiên quyết không trả cho gia đình anh M diện tích đất đã lấn chiếm.

Theo kết quả đo vẽ ngày 25/7/2025 anh T đang lấn chiếm của gia đình anh M 66m², nay trừ phần diện tích đất gia đình anh M tự nguyện cho anh T 13,9m². Phần diện tích đất còn lại 52,1m² gia đình anh M khởi kiện yêu cầu Tòa án giải

quyết buộc anh Bùi Văn T phải trả lại cho gia đình anh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, ông Bùi Văn X trình bày:

Gia đình ông X có thửa đất ở thuộc thửa đất số 239 tờ bản đồ số 12, diện tích 2423,9 m² địa chỉ tại thôn E, xã T, huyện T, tỉnh Thanh Hóa (nay là thôn A, xã T). Ông Bùi Văn X và Bà Hà Thị Á được UBND huyện T cấp GCNQSDĐ số phát hành BN 572774 ngày 18/7/2014, gia đình ông đã làm sổ tách riêng cho 02 người con là Bùi Văn T2 và Bùi Văn T vào năm 2017. Phần diện tích còn lại của vợ chồng ông X: Phía mặt đường 514 là 22m; chiều sâu là 34m; phía sau là 23.40m, diện tích 862.3m², gia đình ông đã chuyển nhượng cho anh Lê Thanh M 02 lần với toàn bộ diện tích đất trên. Trước khi chuyển nhượng có cắm mốc ranh giới, phía trước lấy cột điện làm cột mốc, phía sau đóng cọc sắt làm mốc, có người làm chứng, anh M tự đi làm thủ tục sang tên, ông X cũng có yêu cầu cơ quan có thẩm quyền về đo đạc nhưng không có cán bộ địa chính về trích đo diện tích thửa đất chuyển nhượng trên. Lỗi của gia đình ông là không kiểm tra thực tế diện tích đất chuyển nhượng mà cứ căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp hai bên làm thủ tục chuyển nhượng, sang tên theo đúng diện tích trong giấy chứng nhận của vợ chồng ông.

Phần diện tích đất anh M đang khởi kiện con trai ông là anh T lần chiếm là 63,9m² trong phần diện tích đất này anh M có viết giấy tự nguyện cho đất ngày 18/8/2020, theo đó anh M đồng ý cho anh Bùi Văn T số diện tích là 13,9m² có chiều rộng tiếp giáp mặt đường 514 là 0,4m chiều dài là 34,75m phần diện tích lần chiếm còn lại theo yêu cầu khởi kiện của anh Lê Thanh M, ông Bùi Văn X không đồng ý anh Bùi Văn T phải trả lại cho gia đình anh M vì khi gia đình ông bán đất cho gia đình anh M đã được hai bên thống nhất cắm mốc, tuy nhiên hai bên không lập biên bản không mời chính quyền địa phương chứng kiến chỉ có nhiều bà con hàng xóm chứng kiến.

Ông X đề nghị Tòa án phối hợp với cơ quan chuyên môn tiến hành kiểm tra hiện trạng sử dụng đất của nhà anh Bùi Văn T so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất anh T đã được cấp và mốc giới phần đất giữa gia đình nhà Trường và gia đình nhà anh M tại thời điểm ông Bùi Văn X làm hồ sơ chuyển nhượng cho gia đình anh Lê Thanh M.

Đối với phần diện tích đất giáp ranh giữa gia đình anh T và gia đình anh T2, do là hai anh em ruột nên gia đình hai anh em tự dàn xếp với nhau, ông không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết đối với phần diện tích đất này.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Lê Thị Q trình bày: Chị đồng ý với nội dung đơn khởi kiện của anh Lê Thanh M, không bổ sung gì thêm.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Bùi Văn T2 trình bày: Anh đã nhận được bản trích đo hiện trạng sử dụng đất do Tòa án cung cấp, đối với phần diện tích đất giáp ranh giữa gia đình anh và gia đình anh T, do là hai anh em ruột nên gia đình hai anh em tự dàn xếp với nhau, anh không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với phần diện tích đất này.

Kết quả xem xét, thẩm định và định giá tài sản trên đất xác định:

Tòa án nhân dân khu vực 3 - Thanh Hóa tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ, kết quả như sau:

- Thừa số 983 và 982, tờ bản đồ số 12, bản đồ địa chính xã T (hộ anh M, chị Q)

+ Về đất: Diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Thừa số 983 có diện tích 296m², thừa số 982 có diện tích 265,2m².

Diện tích đất thực tế: Thừa số 983 có diện tích 296m².

Thừa số 982 có diện tích 199,0m², có tứ cận như sau: Phía Tây Nam giáp đường giao thông có chiều rộng 4,61m; phía Đông Nam giáp phần đất nhà anh M có chiều dài 34,87m; phía Đông Bắc giáp phần đất nhà anh M (thừa 1519) có chiều rộng 6,53m; phía Tây Bắc giáp hộ anh Bùi Văn T có chiều dài 22,14 + 12,58m.

Diện tích đất thiếu là 66m², sai lệch số liệu không trùng với tọa độ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Thừa số 810, tờ bản đồ số 12, bản đồ địa chính xã T (hộ anh Bùi Văn T).

+ Về đất: Diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Thừa đất 810 có diện tích là 539,2m².

Diện tích đất thực tế là 523,9m². Có tứ cận thửa đất: Phía Tây Nam giáp đường giao thông có chiều rộng 10,79m; phía Đông Nam giáp hộ anh Lê Thanh M có chiều dài 22,14 + 12,58m; phía Đông Bắc giáp lưu không đường 04 KCN có chiều rộng 12,68m; phía Tây Bắc giáp hộ anh Bùi Văn T2 có chiều dài 41,97m. Phần diện tích đất thiếu là 15,2m², sai lệch số liệu không trùng với tọa độ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- *Tài sản trên đất đang tranh chấp:*

01 chuồng gà diện tích 4,7m², nhà tắm diện tích 5,6m², 01 phần nhà mái thái diện tích 1,4m², 01 phần nhà cấp 4 mái ngói diện tích 7,3m², 01 phần sân bê tông và bán bình tôn diện tích 12,8m².

Giá trị đất và công trình trên phần đất có tranh chấp:

Tài sản là công trình trên đất: Một phần Sân nhà cấp 4 của ông Bùi Văn T, trị giá = 2.113.600đ; Một bức tường xây cao 4,6m (anh T xây năm 2025) trị giá = 6.864.000đ; Một chuồng trại trị giá = 1.435.000đ; Tường chắn đất trị giá = 1.780.000đ.

Tài sản là quyền sử dụng đất: Theo khung giá nhà nước đối với đất ở đoàn 10.1 (G huyện T đến hộ ông H). Đơn giá 4.500.000 đ/m². Theo tham khảo khung giá thị trường tại thời điểm định giá đối với đất ở: Đơn giá 6.000.000đ/m². Hội đồng định giá quyết định áp dụng theo khung giá thị trường.

Bản án Dân sự sơ thẩm số: 18/2025/DS-ST ngày 11 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Thanh Hóa quyết định:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; Điểm a khoản 1

Điều 39; Điều 147, Điều 271 Bộ luật tố tụng dân sự; Khoản 2 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật tố tụng dân sự, Luật tố tụng hành chính, Luật tư pháp người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật hòa giải, đối thoại tại Tòa án;

Điều 12, Điều 166, Điều 167, Điều 170, Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

Điều 166, Điều 175, Điều 176, Điều 235 Bộ luật dân sự năm 2015;

Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm thu nộp, quản lý về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của gia đình anh Lê Thanh M, chị Lê Thị Q về tranh chấp quyền sử dụng đất với gia đình anh Bùi Văn T và chị Lê Thị N.

Buộc gia đình anh Bùi Văn T và chị Lê Thị N trả lại phần diện tích đất lấn chiếm cho gia đình anh Lê Thanh M và chị Lê Thị Q là $52,1\text{m}^2$, trị giá = 312.600.000đ. Trong đó trả bằng tiền là $3,8\text{m}^2 \times 6.000.000$ đồng = 22.800.000đ; phần diện tích $48,3\text{m}^2$ đất ở, buộc gia đình anh T, chị N phải trả lại bằng đất.

Phần diện tích $3,8\text{m}^2$ có công trình trên đất, bao gồm các điểm 1, 7, 8, 9.

Phần diện tích phải trả lại bằng đất $48,3\text{m}^2$, bao gồm các điểm 7, 8, 9, 4 và 6.

(Có sơ đồ kèm theo bản án)

Đối với phần diện tích đất gia đình anh M tự nguyện cho lại gia đình anh T với chiều rộng mặt đường 514 là 0,4m, chiều dài 34,75m, tổng diện tích là $13,9\text{m}^2$ (bao gồm các điểm 1, 2, 3, 4) anh T và gia đình anh M, chị Q có trách nhiệm liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Buộc anh Bùi Văn T và chị Lê Thị N phải tháo dỡ tường rào, nhà tắm, chuồng trại chăn nuôi xây dựng trên phần diện tích đất đã lấn chiếm của anh Lê Thanh M và chị Lê Thị Q là $48,3\text{m}^2$ để trả lại mặt bằng cho gia đình anh M.

3. Dành quyền khởi kiện cho anh Bùi Văn T đối với phần diện tích của anh còn thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bằng một vụ án dân sự khác khi anh T có yêu cầu.

4. Về lệ phí và án phí:

Lệ phí xem xét thẩm định và định giá tài sản: Anh Bùi Văn T và chị Lê Thị N phải chịu 15.000.000đ lệ phí xem xét thẩm định và định giá tài sản và có trách nhiệm giao lại cho anh Lê Thanh M và chị Lê Thị Q số tiền anh M, chị Q đã nộp tạm ứng tại Tòa án.

Anh Lê Thanh M và chị Lê Thị Q được nhận lại số tiền 15.000.000đ đã nộp tạm ứng tại Tòa án do anh Bùi Văn T và chị Lê Thị N giao lại.

Về án phí: Buộc anh Bùi Văn T phải chịu 15.630.000đ án phí dân sự sơ

thẩm có giá ngạch.

Trả lại cho anh Lê Thanh M 5.000.000đ tiền tạm ứng án phí theo Biên lai số 0006413, ngày 14/01/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Triệu Sơn (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 3 – Thanh Hóa).

Ngoài ra án sơ thẩm còn quyết định về án phí, quyền yêu cầu thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 25/9/2025 nguyên đơn ông Lê Thanh M và bà Lê Thị Q kháng cáo với nội dung đề nghị Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm xác định diện tích 3,8m² vẫn thuộc quyền sử dụng hợp pháp của nguyên đơn, buộc bị đơn phải tháo gỡ công trình trên đất để bàn giao lại đất cho nguyên đơn. Nguyên đơn không có nghĩa vụ làm thủ tục sang tên, chuyển nhượng diện tích đất 3,8m² cho bị đơn.

Ngày 15/9/2025 người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn anh Bùi Văn T kháng cáo đề nghị Toà án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Đại diện theo uỷ quyền của bị đơn thay đổi nội dung kháng cáo đề nghị Toà án cấp phúc thẩm huỷ bản án sơ thẩm do Toà án sơ thẩm không đưa ông Bùi Văn X tham gia với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là thiếu sót. Mặt khác, trong vụ án này quyền và lợi ích hợp pháp của ông Bùi Văn X và anh Bùi Văn T đối lập nên ông Bùi Văn X không thể tham gia với tư cách là người đại diện theo uỷ quyền của anh Bùi Văn T. Các đương sự không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ mới và không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án như sau:

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng:

Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của đương sự, tại cấp phúc thẩm đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

- Về nội dung và quan điểm giải quyết vụ án:

Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn. Giữ nguyên quyết định của bản án Dân sự sơ thẩm số: 18/2025/DS-ST ngày 11 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Thanh Hóa.

- Về án phí:

Căn cứ khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 1 Điều 29 Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH 14 buộc nguyên đơn, bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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, ý kiến, tranh luận của các đương sự và quan điểm của đại diện Viện kiểm sát về việc giải quyết vụ án.

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại phần diện tích đất đã lấn chiếm. Tranh chấp quyền sử dụng đất giữa hai bên đã được Ủy ban nhân dân xã T, huyện T, tỉnh Thanh Hóa (nay là xã T, tỉnh Thanh Hóa) hòa giải không thành. Vì vậy xác định quan hệ pháp luật cần giải quyết của vụ án là “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo quy định tại khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân Khu vực 3 - Thanh Hóa thụ lý và xét xử theo thủ tục sơ thẩm là đúng thẩm quyền.

Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, có đơn kháng cáo trong hạn, các đương sự không thỏa thuận, hòa giải được với nhau nội dung tranh chấp, nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung khởi kiện và nội dung kháng cáo, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo, nên vụ án được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của ông Bùi Văn X là người đại diện theo ủy quyền của anh Bùi Văn T: Ông X đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm của TAND khu vực 3 – Thanh Hóa.

[2.1] Về vi phạm tố tụng: Đại diện theo ủy quyền của bị đơn cho rằng Tòa án sơ thẩm không đưa ông Bùi Văn X tham gia với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là thiếu sót mặt khác quyền và lợi ích hợp pháp của ông Bùi Văn X và anh Bùi Văn T đối lập nên ông Bùi Văn X không thể tham gia với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của anh Bùi Văn T. Thấy rằng trong vụ án này các đương sự đều đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất việc anh M khởi kiện anh T không ảnh hưởng đến quyền và nghĩa vụ của ông Bùi Văn X do đó Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông Bùi Văn X vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là có căn cứ. Trong vụ án này giữa ông Bùi Văn X và anh Bùi Văn T có quan hệ là cha con, quyền và lợi ích của anh T và ông X không đối lập do đó việc anh Bùi Văn T ủy quyền cho ông Bùi Văn X tham gia với tư cách là người đại diện cho anh T là phù hợp quy định tại Điều 138 BLDS. Do vậy nội dung kháng cáo này của bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[2.2] Về nội dung: Ông Bùi Văn X và Bà Hà Thị Á được UBND huyện T cấp GCNQSDĐ số phát hành BN 572774 ngày 18/7/2014 tại thửa đất số 239 tờ bản đồ số 12, diện tích 2423,9 m². Ngày 06/12/2016, UBND huyện T ban hành Quyết định số 12268/QĐ-UBND về việc thu hồi đất để thực hiện dự án đường giao thông trục chính khu công nghiệp L - S, trong đó thu hồi 369,5 m² đất ở của ông Bùi Văn X tại thửa đất số 239, tờ bản đồ số 12 có địa chỉ tại Thôn G xã T, huyện T. Ngày 24/3/2017 ông Bùi Văn X và bà Hà Thị Á chuyển nhượng phần diện tích đất cho ông Bùi Văn S diện tích đất 259,0m² thửa đất 808, tờ bản đồ số 12 đồng thời tặng cho anh Bùi Văn T 763,3m² đất tại thửa số 809, tờ bản đồ số 12; tặng cho anh Bùi Văn T 539,2m² đất tại thửa số 810, tờ bản đồ số 12. Ông S,

anh T2 và anh T đều đã được UBND huyện T cấp GCNQSDĐ ngày 29/6/2017. Phần diện tích còn lại ông Bùi Văn X và bà Hà Thị Á thực hiện cấp đổi và được UBND huyện T cấp GCNQSDĐ số phát hành CK 134414 ngày 29/6/2017 tại thửa đất số 811 tờ bản đồ số 12 diện tích 862,3m² ngày 29/6/2017. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện hồ sơ đăng ký biến động đất đai của ông X và bà Á, Chi nhánh VPĐKĐĐ Triệu Sơn không nhận được các văn bản của UBND huyện về việc thu hồi đất của ông Bùi Văn X. Sau khi thu hồi diện tích đất 369,5 m² đất ở của ông Bùi Văn X tại thửa đất số 239, tờ bản đồ số 12 có địa chỉ tại Thôn G xã T, huyện T, Chi nhánh V chưa có đăng ký biến động đổi Giấy chứng nhận QSDĐ số phát hành BN 572774 ngày 18/7/2014 tại thửa đất số 239 tờ bản đồ số 12 có địa chỉ tại thôn G xã T, huyện T được UBND huyện T cấp mang tên ông Bùi Văn X và bà Hà Thị Ánh. Do đó, khi gia đình ông Bùi Văn X tách thửa đất số 239 tờ bản đồ số 12 thành 04 phần cụ thể: ông Bùi Văn S diện tích đất 259,0m², anh Bùi Văn T2 diện tích 763,3m² đất, anh Bùi Văn T 539,2m² đất, ông Bùi Văn X, bà Hà Thị Á diện tích đất 862,3m². Khi UBND huyện cấp GCN cho ông Bùi Văn T2 tại thửa đất số 809 và Bùi Văn T tại thửa đất số 810 là chưa trừ phần diện tích đã có quyết định thu hồi đất của ông X đối với phần diện tích đất thu hồi nằm trên phần đất của vợ chồng ông X, bà Á cho hai con là anh Bùi Văn T2 và anh Bùi Văn T. Sau khi kiểm tra, chi nhánh V đã lập bản trích lục đo đạc thửa đất xác định phần diện tích thu hồi của các thửa đất như sau: Thửa đất số 809, diện tích 763,3 m² chủ sử dụng đất Bùi Văn T2 có phần diện tích bị thu hồi là 296,9 m² đất ở. Phần diện tích còn lại là 466,4 m²; thửa đất số 810, diện tích 539,2m² chủ sử dụng đất Bùi Văn T có phần diện tích bị thu hồi là 72,6m² đất ở. Phần diện tích còn lại là 466,6m² (có bản trích lục kèm theo).

Về nguồn gốc thửa đất 982, 983, 984, tờ bản đồ số 12 của gia đình anh Lê Thanh M và chị Lê Thị Q có nguồn gốc từ việc nhận chuyển nhượng của ông Bùi Văn X và bà Hà Thị Á, cụ thể: Ngày 03/3/2002 ông X, bà Á chuyển nhượng cho vợ chồng anh M, chị Q 440m², anh chị đã tách thành GCNQSDĐ thửa 983 đứng tên chị Lê Thị Q có diện tích 174,8m² và GCNQSDĐ thửa 982 đứng tên anh Lê Thanh M có diện tích 265,2m². Phần diện tích đất còn lại là 422,4m² đến năm 2021 ông X, bà Á tiếp tục chuyển nhượng toàn bộ cho vợ chồng anh M. Tổng diện tích ông X, bà Á đã chuyển nhượng cho vợ chồng anh M là 862,3m². Sau khi nhận chuyển nhượng 862,3m² của vợ chồng ông X, vợ chồng anh M chuyển nhượng lại cho ông Lê Quý K 301,2m² (nay là thửa 984), phần diện tích còn lại vợ chồng anh M tách làm 02 thửa, thửa 983 có diện tích 296m² đất ở nông thôn, được UBND huyện T cấp GCNQSDĐ đứng tên chị Lê Thị Q; thửa số 982 có diện tích 265,2m² đất ở tại nông thôn, được UBND huyện T cấp GCNQSDĐ đứng tên ông Lê Thanh M.

Hiện trạng sử dụng đất so với GCNQSDĐ của gia đình anh M thể hiện: Thửa số 983 theo GCNQSDĐ đứng tên chị Lê Thị Q có diện tích 296m², diện tích đo theo hiện trạng 296m²; thửa số 982 theo GCNQSDĐ đứng tên anh Lê Thanh M có diện tích 256,2m², diện tích đo theo hiện trạng 199,0m² (giảm 66m² so với GCN có tứ cận: Phía Tây Nam theo GCN giáp đường giao thông có chiều rộng 5,40m, theo hiện trạng có chiều rộng 4,61m (giảm 0,79m); phía Đông Bắc giáp

phần đất nhà anh M (thửa 1519) và nhà anh T (thửa 810) theo GCN có chiều rộng $1,9 + 7,94\text{m} = 9,84\text{m}$, theo hiện trạng có chiều rộng $6,53\text{m}$ (giảm $3,31\text{m}$); phía Tây Bắc giáp hộ anh Bùi Văn T theo GCN có chiều dài $34,75\text{m}$, theo hiện trạng có chiều dài $22,14 + 12,58\text{m} = 34,72$ (giảm $0,03\text{m}$); phía Đông Nam giáp thửa đất số 982 của gia đình anh M đều có chiều dài $34,87\text{m}$.

Hiện trạng sử dụng đất so với GCNQSDĐ của gia đình anh T thể hiện: Theo GCNQSDĐ thửa 810 tờ bản đồ số 12, diện tích được cấp là $539,2\text{m}^2$, diện tích đo theo hiện trạng sử dụng là $523,9\text{m}^2$ (giảm so với GCN là $15,3\text{m}^2$). Có tứ cận như sau: Phía Tây Nam giáp đường giao thông, theo GCN có chiều rộng 10m , theo hiện trạng chiều rộng $10,79\text{m}$ (tăng $0,79\text{m}$ so với GCN); phía Đông Nam giáp hộ anh Lê Thanh M (thửa 983 và thửa 1519) theo GCN có chiều dài $34,75 + 16,35\text{m} = 51,1\text{m}$, theo hiện trạng có chiều dài $22,14 + 12,58 + 13,84\text{m} = 48,56\text{m}$ (giảm $2,54\text{m}$ so với GCN); phía Đông Bắc giáp lưu không đường 04 KCN theo GCN có chiều rộng $11,81\text{m}$, theo hiện trạng $11,81 + 1,32\text{m} = 13,13\text{m}$ (tăng $1,32\text{m}$ so với GCN); phía Tây Bắc giáp hộ anh Bùi Văn T2, theo GCN có chiều dài $51,34\text{m}$, theo hiện trạng $41,97\text{m}$ (giảm $9,37$ so với GCN).

Căn cứ vào tọa độ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hiện trạng sử dụng đất của hộ anh Lê Thanh M và anh Bùi Văn T có cơ sở xác định hộ anh Bùi Văn T đang sử dụng lấn vào phần đất của hộ anh M $66,0\text{m}^2$ đất ở, với tứ cận: Phía Tây Nam giáp đường giao thông có chiều rộng $0,79\text{m}$; Phía Đông Nam giáp phần đất của gia đình anh M có chiều dài $22,14 + 12,58\text{m}$; Phía Đông Bắc giáp phần đất nhà anh M (thửa 1519) và nhà anh T (thửa 810) có chiều rộng $3,34\text{m}$; Phía Tây Bắc giáp hộ anh Bùi Văn T có chiều dài $22,14 + 12,58\text{m}$.

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận do một phần diện tích đất theo GCNQSDĐ của anh M đang vào căn nhà ngói phía trước mặt đường 514 nên anh Lê Thanh M đã viết giấy đồng ý cho lại anh T $0,4\text{m}$ chiều rộng mặt đường 514, chiều dài $34,75\text{m}$, tổng diện tích là $13,9\text{m}^2$ theo giấy tự nguyện cho đất do anh M viết tay đề ngày 18/8/2020. Như vậy, phần diện tích đất gia đình anh T lấn chiếm của gia đình anh M còn lại là $52,1\text{m}^2$. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Do vậy kháng cáo của bị đơn, đại diện theo uỷ quyền của bị đơn không có căn cứ nên không được Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn anh Lê Thanh M và chị Lê Thị Q: Anh Lê Thanh M, chị Lê Thị Q đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết lại theo hướng sửa bản án sơ thẩm ngày 11/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Thanh Hóa, xác định rõ: Diện tích đất $3,8\text{m}^2$ vẫn thuộc quyền sử dụng hợp pháp của anh Lê Thanh M và chị Lê Thị Q, buộc bị đơn phải tháo dỡ công trình trên đất và bàn giao lại đất cho anh M, chị Q; Anh M1 chị Q không có nghĩa vụ phải sang tên, chuyển nhượng diện tích đất $3,8\text{m}^2$ này.

Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, công trình trên phần diện tích đất đang có tranh chấp gồm có: Một phần Sân nhà cấp 4 mái ngói của anh Bùi Văn T; 01 bức tường xây cao $4,6\text{m}$; 01 chuồng trại chăn nuôi; 01 nhà tắm; 01 tường chắn đất cao $1,3\text{m}$; 01 phần nhà mái thái. Do anh M1, chị Q đồng ý cho lại gia

đỉnh anh T 0,4m chiều rộng mặt đường 514, chiều dài 34,75m, tổng diện tích là 13,9m² trong đó có một phần nhà ngói cấp 4 là 3,7m², nhà mái thái là 1,4 m². Đối với phần diện tích còn lại có một phần sân của nhà mái ngói là 3,8m², để đảm bảo giá trị sử dụng nhà mái ngói và không làm ảnh hưởng đến kết cấu công trình, xét thấy cần giao lại cho anh T phần diện tích có sân nhà mái ngói này là 3,8m² và anh T có trách nhiệm giao lại cho anh M1, chị Q giá trị quyền sử dụng đất là 22.800.000đ như quyết định của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Thanh Hoá là phù hợp. Các đương sự có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để kê khai đăng ký biến động quyền sử dụng đất theo pháp luật đất đai quy định. Do vậy, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn anh Lê Thanh M và chị Lê Thị Q.

[4] Về án phí: Kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn không được chấp nhận, do đó căn cứ khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 1 Điều 29 Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án. Anh Lê Thanh M và chị Lê Thị Q phải chịu số tiền 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại Thi hành án dân sự tỉnh Thanh Hoá.

Anh Bùi Văn T phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại Thi hành án dân sự tỉnh Thanh Hoá.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

[1] Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn anh Lê Thanh M và chị Lê Thị Q.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn anh Bùi Văn T.

Giữ nguyên bản án số Dân sự sơ thẩm số: 18/2025/DS-ST ngày 11 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 -Thanh Hóa.

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147, Điều 271 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật tố tụng dân sự;

Điều 12, Điều 166, Điều 167, Điều 170, Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

Điều 166, Điều 175, Điều 176, Điều 235 Bộ luật dân sự năm 2015;

Khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm thu nộp, quản lý về án phí, lệ phí Tòa án.

[2] Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Lê Thanh M, chị Lê Thị Q.

Buộc gia đình anh Bùi Văn T4 và chị Lê Thị N trả lại phần diện tích đất lấn chiếm cho anh Lê Thanh M và chị Lê Thị Q là 52,1m², trị giá là 312.600.000đ. Trong đó trả bằng tiền 3,8m² trị giá 22.800.000đ; Trả lại bằng đất 48,3m² đất ở.

Phần diện tích 3,8m² có công trình trên đất, bao gồm các điểm 1, 7, 8, 9

Phần diện tích phải trả lại bằng đất 48,3m², bao gồm các điểm 7, 8, 9, 4 và 6

(Có sơ đồ kèm theo bản án sơ thẩm)

Công nhận sự tự nguyện của anh M cho gia đình anh T với chiều rộng mặt đường 514 là 0,4m, chiều dài 34,75m, tổng diện tích là 13,9m² (bao gồm các điểm 1, 2, 3, 4)

Anh T và anh M, chị Q có quyền liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để kê khai biến động quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[3] Buộc anh Bùi Văn T và chị Lê Thị N phải tháo dỡ tường rào, nhà tắm, chuồng trại chăn nuôi xây dựng trên phần diện tích đất lấn chiếm của anh Lê Thanh M và chị Lê Thị Q là 48,3m² để trả lại mặt bằng cho gia đình anh M.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thi hành, hoặc thi hành không đầy đủ thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Dành quyền khởi kiện cho anh Bùi Văn T đối với phần diện tích của anh còn thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bằng một vụ án dân sự khác khi anh T có yêu cầu.

[4] Người được thi hành án, 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 các điều 6, 7a và 9 Luật thi hành án Dân sự. Thời hiệu thi hành án Dân sự được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

[5] Về án phí phúc thẩm: Anh Lê Thanh M và chị Lê Thị Q phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại Thi hành án dân sự tỉnh Thanh Hoá theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 970 ngày 03 tháng 10 năm 2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Thanh Hoá.

Anh Bùi Văn T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại Thi hành án dân sự tỉnh Thanh Hoá theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 984 ngày 03 tháng 10 năm 2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Thanh Hoá.

[6] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[7] Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án./.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

Lê Thị Thuỷ - Lê Thị Phương Thanh

Hoàng Thị Nguyệt

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND tỉnh Thanh Hóa;
- TAND khu vực 3- TH;
- VKSND khu vực 3- TH;
- THADS tỉnh Thanh Hoá;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Hoàng Thị Nguyệt

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN –CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lê Thị Thủy Lê Thị Phương T5

Hoàng Thị N1

