

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TUYÊN QUANG**

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

Bản án số: **09/2026/DSPT**

Ngày 26/01/2026

“Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu
tháo dỡ công trình xây dựng trên đất”

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TUYÊN QUANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Nguyễn Xuân Thuỷ

- Các Thẩm phán: Ông Bàn Văn Thế, ông Ma Hồng Thắng.

- Thư ký phiên toà: Ông Lê Hồng Phong - Thẩm tra viên, Toà án nhân dân tỉnh Tuyên Quang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tuyên Quang tham gia phiên toà:
Ông Nguyễn Đức Dân - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 01 năm 2026 tại Trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Tuyên Quang, xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 56/2025/TLPT-DS ngày 03 tháng 11 năm 2025 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu tháo dỡ công trình xây dựng trên đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 09/2025/DS-ST, ngày 27/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Tuyên Quang bị Kháng cáo; Kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 67/2025/QĐ-PT, ngày 26 tháng 11 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Đỗ Như M**, SN 02/01/1983; CCCD 027083011608.

Địa chỉ: Thôn B, xã Ng, TP. H, tỉnh Hà Giang (Nay là: Thôn B, xã Ng, tỉnh Tuyên Quang).

2. Bị đơn: Ông **Nguyễn Mạnh Th**, SN 1967; CCCD 002067004289

Địa chỉ: SN 263, đường Trần Phú, tổ 21, phường M, TP. H, tỉnh Hà Giang (Nay là: SN 263 Trần Phú, tổ 21 Minh Khai, phường Gi 2, tỉnh Tuyên Quang).

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

- Bà Nguyễn Thị B; địa chỉ: Thôn B, xã Ng, TP. H, tỉnh Hà Giang (Nay là: Thôn B, xã Ng, tỉnh Tuyên Quang).

- Bà Nguyễn Thị Ph; địa chỉ: SN 263, đường Trần Phú, tổ 21, phường M, TP. H, tỉnh Hà Giang (Nay là: SN 263 Trần Phú, tổ 21 Minh Khai, phường Gi 2, tỉnh Tuyên Quang).

Người kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị B.

Kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tuyên Quang: Kháng nghị một phần đối với Bản án số 09/2025 DS-ST, ngày 27/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - tỉnh Tuyên Quang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, quan điểm trong quá trình giải quyết vụ án, và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Đỗ Như M trình bày: Tháng 6 năm 2023, gia đình ông có mua một thửa đất số 14, tờ bản đồ số 88; tích 100m²; chiều rộng 5m tám mét đường x sâu 20m, đã được cấp GCNQSDĐ số DE 019849 của ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị Nh, trên đất có một nhà tạm lợp mái tôn. Sau khi mua đất và làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất sang tên ông xong, ông đã tháo dỡ nhà tạm và làm thủ tục xin cấp phép xây dựng để làm nhà kiên cố. Khi chuẩn bị thực hiện việc xây nhà thì ông phát hiện ra hộ có đất liền kề thửa đất ông mua của ông D là của ông Nguyễn Mạnh Th và bà Nguyễn Thị Ph có 01 nhà xây dựng cấp 4 xây dựng bị lấn chiếm sang đất của nhà ông khoảng 3m² (*chiều rộng tám mét đường khoảng 15cm x chiều sâu 20m*). Ngôi nhà này là do ông Th nhận chuyển nhượng của ông Phạm Đức H vào năm 2019 (*ông H nhận chuyển nhượng lại từ bà V. L, ngôi nhà do bà V. L xây từ trước*). Khi phát hiện việc thiếu đất ông đã trao đổi với ông Th, bà Ph và đề nghị ông Th bà Ph tháo dỡ phần diện tích xây dựng lấn sang đất của ông để trả lại đất cho ông nhưng ông Th không đồng ý, nên 2 bên đã phát sinh tranh chấp. Nay ông M khởi kiện đến đề nghị Tòa án giải quyết việc tranh chấp giữa ông và ông Th. Đề nghị ông Th phải trả lại cho ông phần diện tích đất đã xây dựng vào diện tích đất của ông và tháo dỡ tài sản có trên đất tranh chấp.

- Bị đơn ông Nguyễn Mạnh Th trình bày: Ngày 07/04/2019, ông có mua 01 mảnh đất của ông Phạm Đức H có chiều rộng tám mét đường 10m x chiều sâu 20m theo GCNQSDĐ được cấp số CR 261412 và GCNQSDĐ được cấp số CR 261413, khi mua trên đất đã có sẵn 01 ngôi nhà lợp tôn. Tuy nhiên, chiều rộng của ngôi nhà xây dựng là 9,90m x 20m, ông đã hỏi ông H lý do tại sao GCNQSDĐ của 02 thửa đất là 10m mà lại xây dựng nhà rộng 9,90m, khi đó ông H có nói chủ cũ làm nhà nói lại rằng mỗi bên thửa đất để lại 5cm để làm đường thoát nước ra phía sau. Từ

khi mua đất và nhà của ông H năm 2019 đến nay gia đình ông chưa xây dựng cải tạo gì trên diện tích đất này. Nay ông M khởi kiện ông đến Tòa án và cho rằng ngôi nhà gia đình ông sử dụng đã xây dựng lấn chiếm sang diện tích đất nhà ông M là không đúng. Ông Th không nhất trí với ý kiến đòi diện tích đất của ông M vì các lý do sau:

(1). Khi gia đình ông mua đất đã có nhà xây sẵn và ngôi nhà xây không hết diện tích đất được cấp theo GCNQSDĐ được cấp.

(2). Việc ông M đòi đất cho ông D và ông M được cấp GCNQSDĐ thừa đất giáp ranh với ông, ông cũng không được ký giáp ranh.

(3). Nếu ông M xây dựng làm nhà sát vào tường nhà ông thì phải mua lại 5cm đất chiều ngang bám mặt đường của ông còn chưa xây dựng hết phía giáp nhà ông M (*ông đồng ý bán*). Nếu trong quá trình ông M xây dựng nhà mà để vật liệu rơi sang mái nhà ông và làm hỏng tường nhà ông thì phải bồi thường cho ông.

- Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Lời khai của chị Nguyễn Thị B: Bà B cùng thống nhất quan điểm với ông Đỗ Như M, đề nghị Tòa án buộc ông Th, bà Ph trả lại diện tích đất đã lấn chiếm của ông bà.

2. Lời khai của bà Nguyễn Thị Ph: Quá trình giải quyết vụ án, Toà án đã triệu tập bà Nguyễn Thị Ph nhiều lần nhưng bà Ph không đến làm việc và có đơn xin giải quyết vắng mặt. Do vậy, Toà án không tiến hành ghi nhận được ý kiến của bà Ph.

* Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 19/9/2024, đã xác định, cụ thể:

- Các mốc giới do ông M xác định ranh giới sử dụng đất gồm các điểm M1, M2, M3, M4, M5, M6 khép về M1.

- Các mốc giới do ông Th xác định ranh giới sử dụng đất gồm các điểm T1, T2, T3, T4, T5 khép về T1.

- Tài sản có trên phần diện tích đất tranh chấp:

+ Tại thửa số 14, tờ bản đồ 88, của ông Đỗ Như M, bà Nguyễn Thị B có 01 nhà bán mái, cột xà gồ thép lợp tôn kích thước $10.5\text{m} \times 5\text{m} = 52.5\text{m}^2$; 01 nhà vệ sinh kích thước $3\text{m} \times 1,6\text{m} = 4.8\text{m}^2$; 01 phòng ngủ kích thước $3,7\text{m} \times 4,6\text{m} = 17\text{m}^2$; 01 đoạn tường lửng có kích thước $15\text{m} \times 0,6\text{m} = 9,6\text{m}^2$.

+ Tại thửa đất số 15, tờ bản đồ số 88 của ông Nguyễn Mạnh Th, bà Ph có 01 tường nhà gồm 02 đoạn. Đoạn 1 cao $1\text{m} \times 7,5\text{m} = 7.5\text{m}^2$. Đoạn 2: $11\text{m} \times 3\text{m} = 33\text{m}^2$ (Tường 110) - (*Có sơ đồ chi tiết kèm theo*).

* Theo kết quả định giá tài sản ngày 26/8/2025, Hội đồng định giá đã xác định:

- Tại thửa đất số 14, tờ bản đồ 88 của ông Đỗ Như M.

+ Về diện tích đất: 01 ô đất có chiều rộng tám mét đường Quốc lộ 34 là 5m x 20m chiều sâu. Tổng diện tích 100m có giá là 2.000.000.000đ. Như vậy giá trị diện tích 1m² có giá trị là 20.000.000đ (*Hai mươi triệu đồng*).

+ 01 nhà bán mái, cột xà gỗ thép lợp tôn diện tích 52,5m²: 10.627.000đ; 01 nhà vệ sinh diện tích 4,8m² là: 1.954.470đ; 01 phòng ngủ diện tích 17m² là: 11.857.189đ; 01 đoạn tường lửng có diện tích 9,6m² là 773.182đ.

- Tại thửa đất số 15, tờ bản đồ số 88 của ông Nguyễn Mạnh Th, bà Nguyễn Thị Ph:

+ Đoạn 1 cao 1m x 7,5m = 7,5m² và Đoạn 2: 11m x 3m = 33m² (Tường 110) là: 4.349.150đ.

* Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ (*bổ sung*) ngày 19/9/2025, đã xác định, tài sản có trên thửa đất số 15; tờ bản đồ 88 của ông Nguyễn Mạnh Th có tài sản, cụ thể: 01 nhà xây cấp IV, móng xây đá hộc kết hợp bê tông cốt thép, tường xây gạch không nung 110, mái lợp tôn cách nhiệt kích thước: dài 21,1m x rộng 9,90m = 208,89m²; 01 bán mái phía trước tiếp giáp nhà cấp IV xây dựng xà gỗ thép, mái lợp tôn thường, kích thước dài 3,3 x rộng 9,90m = 32,6m², ngôi nhà được xây dựng khoảng năm 2006 hoặc 2007.

Theo kết quả định giá tài sản (*bổ sung*) ngày 19/9/2025, Hội đồng định giá đã xác định: Ngôi nhà cấp IV và bán mái phía trước có trên đất của ông Th có giá trị là 333.500.164đ (*Ba trăm ba mươi ba triệu năm trăm nghìn một trăm sáu mươi bốn đồng*).

Tại các phiên hòa giải, các bên đương sự giữ nguyên quan điểm và không thống nhất được nội dung giải quyết vụ án, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa:

- Nguyên đơn ông M đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông Th phải trả lại cho ông 1,9m² đất và tháo dỡ một phần công trình có trên diện tích đất lấn chiếm, để trả đất cho ông.

- Bị đơn ông Th giữ nguyên ý kiến: Không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Vụ án trên đã được Tòa án nhân dân khu vực 4 - Tuyên Quang xác minh, thu thập tài liệu, chứng cứ; hòa giải không thành và đã đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm 09/2025/DS-ST, ngày 27/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Tuyên Quang. Căn cứ vào khoản 9 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; các Điều 144, 147, 157, 158, 165, 166; 245; 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 175, 176 Bộ luật dân sự; Điều 166, Điều 170 Luật đất đai 2013; khoản 4 Điều 26, điểm b khoản 2 Điều 27 của Nghị quyết 326/NQ/UBTVQH 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, lệ phí Tòa án:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Như M về việc: Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu tháo dỡ tài sản trên đất tranh chấp.

2. Xử: Buộc ông Nguyễn Mạnh Th và bà Nguyễn Thị Ph có trách nhiệm liên đới thanh toán cho ông Đỗ Như M và bà Nguyễn Thị B giá trị phần diện tích đất $1,9m^2$ là 38.000.000đ (*Ba mươi tám triệu đồng*).

3. Ông Nguyễn Mạnh Th, bà Nguyễn Thị Ph có quyền sử dụng phần diện tích $1,9 m^2$ thuộc 01 phần diện tích thửa đất số 14, tờ bản đồ 88, xác định tại thực địa qua các điểm C1, M3, C2, T3 với; khoảng cách từ điểm C1 đến M3 = 0,13m; khoảng cách từ điểm M3 đến C2 là 19,04 m, từ C2 đến T3 = 0,20 m; từ điểm T3 khép về C1 là 19, 04 m theo sơ đồ lồng ghép ranh giới mảnh trích đo địa chính số 50-2024 xã Ng với ranh giới GCNQSDĐ số DE019849 ông M và ông Th ngày 25/02/2025 của VPĐKĐĐ Sở TN&MT. (*Có sơ đồ chi tiết kèm theo*).

4. Các bên có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

5. Không chấp nhận yêu cầu của ông Đỗ Như M về việc buộc ông Th phải tháo dỡ, di dời tài sản có trên phần diện tích đất $1,9m^2$.

6. Về chi phí thẩm định: Ông M, Bà B, Thắng, bà Ph cùng phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Do ông M đã nộp chi phí thẩm định, định giá 4.000.000đ (*đã thi hành xong*) nên ông Th, bà Ph phải liên đới hoàn trả cho ông M $\frac{1}{2}$ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 2.000.000đ.

7. Án phí: Ông Nguyễn Mạnh Th, bà Ph liên đới phải chịu 1.900.000đ án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch,

- Ông Đỗ Như M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm cho phần yêu cầu không được chấp nhận là số tiền 300.000đ, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000đ đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố H (cũ), theo biên lai thu số 0000376 ngày 03/5/2024.

Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền kháng cáo bản án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 10 tháng 10 năm 2025 Tòa án nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Đỗ Như M kháng cáo yêu cầu ông Th trả lại diện tích đất 1,9m² đã lấn chiếm và tháo dỡ tài sản có trên đất. Không nhất trí lấy giá trị quyền sử dụng đất bằng tiền như quyết định của bản án sơ thẩm.

Ngày 10/10/2025 bị đơn ông Th không nhất trí kháng cáo toàn bộ với nội dung của bản án sơ thẩm vì cho rằng ông đã lấn chiếm của nhà ông M 1,9m² đất và buộc ông phải thanh toán số 38.000.000đ cho ông M là không đúng với hiện trạng đất của ông.

Ngày 17/10/2025 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị B kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm buộc ông Th tháo dỡ di dời tài sản có trên đất lấn chiếm, trả lại gia đình bà diện tích đất 1,9m² đã lấn chiếm và buộc ông Th bị đơn phải chịu án phí, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản.

Tại quyết định kháng nghị phúc thẩm số 02/QĐKNPT-VKS-DS ngày 27/10/2025 của Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tuyên Quang đối với bản án số 09/2025 DS-ST, ngày 27/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Tuyên Quang. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Tuyên Quang xét xử phúc thẩm vụ án theo hướng sửa bản án sơ thẩm như sau:

- Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là (2.200.000 đồng + 12.290.037 đồng) = 14.490.037 đồng, chi phí định giá là 1.800.000 đồng, tổng cộng chi phí tố tụng là 16.290.037 đồng. Do ông Đỗ Như M đã nộp toàn bộ chi phí tố tụng nên ông Nguyễn Mạnh Th, bà Nguyễn Thị Ph phải liên đới hoàn trả cho ông Đỗ Như M chi phí tố tụng là 16.290.037 đồng (*Mười sáu triệu hai trăm chín mươi nghìn không trăm ba mươi bảy đồng*).

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Đỗ Như M không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

- Về nghĩa vụ chậm trả: Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu số tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- **Nguyên đơn ông Đỗ Như M trình bày:** Ông giữ nguyên nội dung kháng cáo yêu cầu ông Th phải trả lại diện tích đất 1,9m² đã lấn chiếm và tháo dỡ tài sản có trên đất của ông. Không nhất trí lấy giá trị quyền sử dụng đất bằng tiền như quyết định của bản án sơ thẩm.

- **Bị đơn ông Th trình bày:** Tòa án cấp sơ thẩm xét xử ông đã lấn chiếm của nhà ông M 1,9m² đất và buộc ông phải thanh toán số 38.000.000đ cho ông M là không đúng với hiện trạng đất của ông, ông không nhất trí trả số tiền cho ông M như bản án sơ thẩm. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại.

Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của cấp phúc thẩm: Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ theo quy định của BLTTDS về việc: Thông báo thụ lý vụ án để XXPT; QĐ đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm; lập biên bản giao nhận tài liệu do đương sự cung cấp ... Chuyển hồ sơ cho VKS nghiên cứu trước khi mở phiên tòa đảm bảo theo quy định tại Điều 292 BLTTDS.

Thư ký phổ biến nội quy phiên tòa, kiểm tra sự có mặt, vắng mặt của người tham gia phiên tòa đúng theo quy định tại Điều 237 BLTTDS.

Thành phần HĐXXPT đúng với thành phần đã nêu trong Quyết định đưa vụ án ra xét xử, HĐXXPTT đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của BLTTDS về trình tự, thủ tục xét xử vụ án tại phiên tòa.

Người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung giải quyết vụ án dân sự của cấp sơ thẩm:

Tòa án cấp sơ thẩm xác định đúng về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết đối với vụ án dân sự “Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu tháo dỡ tài sản trên đất có tranh chấp”.

Bản án sơ thẩm không buộc ông Th, bà Ph tháo dỡ tường xây, mà buộc ông Th và bà Ph có trách nhiệm liên đới thanh toán cho ông M và Bà B giá trị phần diện tích đất 1,9m² là 38.000.000đ là có căn cứ đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tuyên Quang:

Trên cơ sở tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, xác định gia đình bị đơn ông Nguyễn Mạnh Th đã xây dựng tường nhà gồm 02 đoạn (tường 110mm), sai vị trí qua các điểm C1, M3, C2, T3 lấn sang 1,9m² đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của gia đình nguyên đơn ông Đỗ Như M. Việc ông Th, bà Ph sử dụng diện tích đất của ông M, Bà B là không có căn cứ pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu đòi đất (tháo dỡ, di dời tài sản trên đất để trả lại đất lấn chiếm) của nguyên đơn, nhưng thay đổi phương thức thực hiện nghĩa vụ từ “trả bằng hiện vật” sang “trả bằng giá trị” là phù hợp thực tế và có căn cứ pháp luật. Do yêu cầu của nguyên đơn

được chấp nhận, nên ông M không phải chịu án phí DSST; bị đơn Th phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định của pháp luật.

Toà án cấp sơ thẩm sử dụng kết quả đo đạc do chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H (cũ) thực hiện để phục vụ trực tiếp cho việc xem xét, thẩm định tại chỗ theo quy định tại Điều 15 Pháp lệnh chi phí tố tụng số 05/2024/UBTVQH15 ngày 11/12/2024 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội (viết tắt là Pháp lệnh chi phí tố tụng số 05/2024). Do đó cần xác định số tiền 12.290.037 đồng là chi phí xem xét thẩm định tại chỗ để giải quyết vụ án, bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đỗ Như M, khi yêu cầu khởi kiện của ông được chấp nhận. Kháng nghị của Viện KSND tỉnh Tuyên Quang đối với Bản án sơ thẩm đã tuyên về các khoản chi phí tố tụng, gồm: chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 14.490.037 đồng, chi phí định giá là 1.800.000 đồng, tổng cộng là 16.290.037 đồng. Viện kiểm sát kháng nghị theo nội dung Bản án đã tuyên về các khoản chi phí tố tụng chưa đầy đủ và chính xác; trong giai đoạn xét xử phúc thẩm, sau khi xem xét toàn bộ hồ sơ vụ án, phát hiện còn khoản chi phí định giá bổ sung (theo Quyết định số 05/2025/QĐ-TĐTC ngày 19/9/2025 của TAND khu vực 4) là 1.200.000đ chưa đề cập giải quyết trong bản án, khoản tiền này phải được tính thêm vào tổng số chi phí tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án; đề nghị HĐXX phúc thẩm xem xét, để bảo đảm quyền lợi hợp pháp của ông Đỗ Như M.

Bản án sơ thẩm chưa tuyên về nghĩa vụ chậm trả là thiếu sót, chưa đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự. Nhưng ngày 24/10/2025, Tòa án nhân dân khu vực 4 - tỉnh Tuyên Quang đã ban hành Thông báo số 01/TB-TA thêm nội dung sửa chữa, bổ sung Bản án về nghĩa vụ chậm trả của bên phải thi hành án theo quy định tại Điều 357, 468 BLDS năm 2015. Vì vậy, Viện kiểm sát rút một phần Kháng nghị số 02/QĐKNPT-VKS-DS ngày 27 tháng 10 năm 2025, đối với Bản án sơ thẩm số 09/2025/DSTC-ST ngày 27/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Tuyên Quang chưa tuyên về nghĩa vụ chậm trả.

Kháng nghị của Viện KSND tỉnh Tuyên Quang là có căn cứ và đúng quy định của pháp luật.

Đề nghị HĐXX: Căn cứ khoản 3, Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 2 Điều 244; Điều 271; Điều 273; khoản 2, Điều 308; khoản 1 Điều 309 Bộ luật TTDS; các Điều 175; 176 BLDS; các Điều 166, 170 Luật đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 của UBTVQH quy định về án phí và lệ phí Tòa án:

(1) Không chấp nhận kháng cáo của ông Đỗ Như M, về việc yêu cầu bị đơn Thắng hoàn trả diện tích đất lấn chiếm 1,9m², tháo dỡ công trình nhà tạm trên đất lấn chiếm.

(2) Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Mạnh Th, về việc bản án sơ thẩm xét xử yêu cầu ông phải thanh toán cho ông M số tiền 38.000.000đồng.

(3) Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Thị B, về việc buộc ông Th phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng và án phí sơ thẩm.

(4) Không chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Thị B, về việc buộc ông Th tháo dỡ công trình nhà tạm trên đất, trả lại đất lấn chiếm.

(5) Giữ nguyên quan điểm kháng nghị của Viện KSND tỉnh Tuyên Quang, về việc sửa một phần Bản án sơ thẩm số 09/2025/DSTC-ST ngày 27/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4, tỉnh Tuyên Quang theo hướng:

- Về chi phí tố tụng: ông Nguyễn Mạnh Th phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 14.490.037 đồng, chi phí định giá là 1.800.000 đồng, tổng cộng là 16.290.037 đồng. Do ông Đỗ Như M đã nộp số tiền, nên ông Nguyễn Mạnh Th, bà Nguyễn Thị Ph phải liên đới hoàn trả cho ông Đỗ Như M. Đề nghị HĐXX phúc thẩm xem xét quyết định về số tiền chi phí định giá bổ sung là 1.200.000đ.

- Án phí: ông Đỗ Như M không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; trả lại cho ông M số tiền 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo BL số 0000376 ngày 03/5/2025 của Chi cục THADS thành phố H (nay là Phòng THADS khu vực 4, tỉnh Tuyên Quang).

Rút một phần Kháng nghị đối với việc Bản án sơ thẩm chưa tuyên về nghĩa vụ chậm trả.

(6) Về án phí:

- Bà Nguyễn Thị B không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, trả lại cho bà B số tiền 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0001004 ngày 24/10/2025 (do ông M nộp thay) của cơ quan Thi hành án dân sự tỉnh Tuyên Quang.

- Ông Đỗ Như M phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; được khấu trừ vào số tiền 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0000792 ngày 15/10/2025 của cơ quan Thi hành án dân sự tỉnh Tuyên Quang;

- Ông Nguyễn Mạnh Th phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; được khấu trừ vào số tiền 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0000728 ngày 15/10/2025 của cơ quan Thi hành án dân sự tỉnh Tuyên Quang;

* Các nội dung khác của Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2025/DSTC-ST ngày 27/9/2025 không bị kháng cáo, kháng nghị được giữ nguyên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên toà và kết quả tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Xét nội dung kháng cáo của Nguyên đơn ông Đỗ Như M, bị đơn ông Nguyễn Mạnh Th, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị B hợp lệ trong hạn luật định, nội dung kháng cáo nằm trong nội dung bản án sơ thẩm, được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Nguyên đơn ông Đỗ Như M kháng cáo yêu cầu ông Th trả lại diện tích đất 1,9m² đã lấn chiếm và tháo dỡ tài sản có trên đất. Không nhất trí lấy giá trị quyền sử dụng đất bằng tiền như quyết định của bản án.

Bị đơn ông Nguyễn Mạnh Th hoàn toàn không nhất trí với yêu cầu khởi kiện và kháng cáo của nguyên đơn vì cho rằng không lấn chiếm đất của ông M. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị B kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm yêu cầu ông Th trả lại diện tích đất 1,9m² và tháo dỡ di dời tài sản có trên đất và buộc ông Th bị đơn phải chịu chi phí tố tụng và án phí sơ thẩm.

Xét kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng: Kháng cáo của nguyên đơn ông Đỗ Như M, đề nghị cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm, theo hướng không chấp nhận việc bị đơn trả bằng tiền; yêu cầu bị đơn Thắng hoàn trả diện tích đất lấn chiếm 1,9m², tháo dỡ công trình nhà tạm trên đất lấn chiếm. Thấy rằng: trong phần nhận định của Tòa án cấp sơ thẩm (các mục 13, 14, 15) là phù hợp thực tế và đúng quy định của pháp luật. Tại cấp phúc thẩm ông M không có tài liệu, chứng cứ mới, chứng minh việc Bản án sơ thẩm áp dụng các căn cứ pháp luật chưa chính xác, ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của ông, do đó, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của ông M.

- Kháng cáo của bị đơn Nguyễn Mạnh Th, đề nghị cấp phúc thẩm xét xử lại, vì việc cho rằng ông Th lấn chiếm đất của ông M 1,9m² và phải thanh toán số tiền 38.000.000đ là không đúng hiện trạng đất của ông đang sử dụng. Theo sơ đồ lồng ghép do chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H thể hiện: Phần đất chồng lấn tại thực địa qua các điểm C1, M3, C2, T3 với diện tích 1,9m²; khoảng cách từ điểm C1 đến M3 = 0,13 m; khoảng cách từ điểm M3 đến C2 là 19,04m, từ C2 đến T3 = 0,20m; từ điểm T3 khép về C1 là 19,04m. Xác định diện tích đất chồng lấn 1,9m² mà ông Th xây dựng nhà tạm nằm hoàn toàn trong GCNQSDĐ của ông M, Bà B. Tại cấp phúc thẩm ông Th cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới. Do đó, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của ông Th.

- Kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị B, đề nghị cấp phúc thẩm xét xử lại buộc ông Th phải tháo dỡ công trình nhà tạm trên đất, trả lại đất lấn chiếm, buộc ông Th chịu toàn bộ chi phí tổ tụng và án phí dân sự phúc thẩm. Thấy rằng: các yêu cầu buộc ông Th phải tháo dỡ công trình nhà tạm trên đất, trả lại đất lấn chiếm đã được phân tích như trên, nên không chấp nhận nội dung kháng cáo này của bà B; về án phí: việc buộc ông Th phải chịu án phí có giá ngạch và chi phí tổ tụng theo quy định của pháp luật là có cơ sở, nên chấp nhận nội dung kháng cáo của bà B.

Xét kháng nghị của Viện kiểm sát tỉnh Tuyên Quang: Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu đòi đất (tháo dỡ, di dời tài sản trên đất để trả lại đất lấn chiếm) của nguyên đơn, nhưng thay đổi phương thức thực hiện nghĩa vụ từ “trả bằng hiện vật” sang “trả bằng giá trị” là phù hợp thực tế và có căn cứ pháp luật. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, nên ông M không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và buộc ông Th phải có nghĩa vụ trả lại khoản tiền chi phí thẩm định, định giá (chi phí tổ tụng có chứng từ trong hồ sơ) là phù hợp, khi tính số tiền chi phí tổ tụng cấp sơ thẩm đã chỉ tính tiền chi phí thẩm định tại chỗ là 14.490.037 đồng, còn lại số tiền chi phí định giá là 1.800.000 đồng cấp sơ thẩm chưa tính cho ông M là chưa đảm bảo. Ngoài số tiền chi phí thẩm định và định giá như trên Hội đồng xét xử thấy rằng ông M còn nộp khoản chi phí định giá bổ sung (theo Quyết định số 05/2025/QĐ-TĐTC ngày 19/9/2025 của TAND khu vực 4 - Tuyên Quang) là 1.200.000đ khoản tiền này cũng chưa đề cập giải quyết trong bản án, tại phiên tòa phúc thẩm ông M yêu cầu ông Th phải có nghĩa vụ thanh toán cho ông M, cho nên khoản tiền này phải được tính thêm vào tổng số chi phí tổ tụng trong quá trình giải quyết vụ án, cộng vào khoản chi phí tổ tụng để buộc ông Th hoàn trả cho ông M là phù hợp với Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tuyên Quang và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

Hội đồng xét xử xét thấy bản án sơ thẩm chưa tuyên về nghĩa vụ chậm trả. Nhưng ngày 24/10/2025, Tòa án nhân dân khu vực 4 - tỉnh Tuyên Quang đã ban hành Thông báo số 01/TB-TA thêm nội dung sửa chữa, bổ sung Bản án về nghĩa vụ chậm trả của bên phải thi hành án theo quy định tại Điều 357, 468 BLDS năm 2015. Vì vậy, Viện kiểm sát rút một phần Kháng nghị số 02/QĐKNPT-VKS-DS ngày 27 tháng 10 năm 2025, đối với Bản án sơ thẩm số 09/2025/DSTC-ST ngày 27/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Tuyên Quang chưa tuyên về nghĩa vụ chậm trả, nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Đỗ Như M, bị đơn ông Nguyễn Mạnh Th. Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Thị B, về việc buộc ông Th phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và toàn bộ chi phí tổ tụng. Không chấp nhận một phần kháng cáo

của bà Nguyễn Thị B, về việc buộc ông Th tháo dỡ công trình nhà tạm trên đất, trả lại đất lấn chiếm là phù hợp.

Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tuyên Quang, sửa một phần đối với bản án dân sự sơ thẩm số 09/2025 DS-ST, ngày 27/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Tuyên Quang theo như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tuyên Quang tại phiên tòa phúc thẩm.

[2]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên ông Đỗ Như M, bị đơn ông Nguyễn Mạnh Th, mỗi người phải chịu 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000đ ông M đã nộp tại biên lai thu số 0000728 ngày 14/10/2025; ông Th đã nộp tại biên lai thu số 0000792 ngày 15/10/2025; Bà Nguyễn Thị B không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, trả lại cho bà B số tiền 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0001004 ngày 24/10/2025 (do ông M nộp thay) của cơ quan Thi hành án dân sự tỉnh Tuyên Quang là phù hợp.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1, khoản 2 Điều 308; Điều 309; 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:

Không chấp nhận nội dung kháng cáo của nguyên đơn ông Đỗ Như M, bị đơn ông Nguyễn Mạnh Th.

Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tuyên Quang và chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Thị B. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2025 DS-ST, ngày 27/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Tuyên Quang như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Như M về việc: Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu tháo dỡ tài sản trên đất tranh chấp.

2. Buộc ông Nguyễn Mạnh Th và bà Nguyễn Thị Ph có trách nhiệm liên đới thanh toán cho ông Đỗ Như M và bà Nguyễn Thị B giá trị phần diện tích đất 1,9m² là 38.000.000đ (*Ba mươi tám triệu đồng*). Trong đó mỗi người phải chịu ½ số tiền, ông Th phải thanh toán số tiền là 19.000.000đ; bà Ph phải thanh toán số tiền là 19.000.000đ cho ông Đỗ Như M.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu số tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Ông Nguyễn Mạnh Th, bà Nguyễn Thị Ph có quyền sử dụng phần diện tích 1,9m² thuộc 01 phần diện tích thửa đất số 14, tờ bản đồ 88, xác định tại thực địa qua các điểm C1, M3, C2, T3 với; khoảng cách từ điểm C1 đến M3 = 0,13m; khoảng cách từ điểm M3 đến C2 là 19,04m, từ C2 đến T3 = 0,20m; từ điểm T3 khép về C1 là 19,04m theo sơ đồ lồng ghép ranh giới mảnh trích đo địa chính số 50-2024 xã Ng với ranh giới GCNQSDĐ số DE019849 ông M và ông Th ngày 25/02/2025 của VPĐKĐĐ sở TN&MT. (Có sơ đồ chi tiết kèm theo).

4. Các bên có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

5. Không chấp nhận yêu cầu của ông Đỗ Như M về việc buộc ông Th phải tháo dỡ, di dời tài sản có trên phần diện tích đất 1,9m².

6. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Mạnh Th, bà Nguyễn Thị Ph cùng phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 17.490.037đ, làm tròn là 17.490.000đ (Mười bảy triệu bốn trăm chín mươi nghìn đồng chẵn). Trong đó ông Th phải thanh toán là 8.745.000 đồng (Tám triệu, bảy trăm bốn mươi lăm nghìn đồng); bà Ph phải thanh toán số tiền là 8.745.000 đồng (Tám triệu, bảy trăm bốn mươi lăm nghìn đồng) cho nguyên đơn ông Đỗ Như M.

7. Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch:

- Ông Nguyễn Mạnh Th, bà Nguyễn Thị Ph liên đới phải chịu 1.900.000đ án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền 38.000.000đ (Ba mươi tám triệu đồng) theo quy định của pháp luật. Trong đó ông Th phải chịu là 950.000 đồng (Chín trăm năm mươi nghìn đồng); bà Ph phải chịu là 950.000 đồng (Chín trăm năm mươi nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

- Ông Đỗ Như M không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, trả lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí ông M đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố H (cũ), theo biên lai thu số 0000376 ngày 03/5/2024 (Nay là Phòng Thi hành án khu vực 4 - tỉnh Tuyên Quang).

8. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đỗ Như M, ông Nguyễn Mạnh Th, mỗi người phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000đ ông M đã nộp tại biên lai thu số 0000728 ngày 14/10/2025; ông Th đã nộp tại biên lai thu số 0000792 ngày 15/10/2025; Bà Nguyễn Thị B không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, trả lại cho bà B số tiền 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0001004 ngày 24/10/2025 (do ông M nộp thay) của cơ quan Thi hành án dân sự tỉnh Tuyên Quang.

Các phần khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị 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 (ngày 26/01/2025).

Trường hợp Bản án, Quyết định 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 thoả 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, 7, 7a 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 ./.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân tối cao;
- VKSND tỉnh Tuyên Quang;
- TAND khu vực 4 - Tuyên Quang;
- Phòng THADS khu vực 4;
- THA tỉnh Tuyên Quang;
- Các đương sự;
- Lưu VPTA (HCTP);
- Lưu hồ sơ.

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

Đã ký

Nguyễn Xuân Thuỷ