

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH THANH HÓA**

Bản án số: 52/2025/DS-PT

Ngày: 04/7/2025.

V/v: “Tranh chấp về quyền sử dụng đất
bị lấn chiếm và yêu cầu tháo dỡ tài sản”

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA 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 Trần Thị Nga

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thu Hà

Ông Lê Ngọc Lâm

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Minh Sơn - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thanh Hóa tham gia phiên tòa:

Bà Nguyễn Thị Thanh Tâm - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 7 năm 2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 11/2025/DSPT ngày 14 tháng 02 năm 2025 về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất bị lấn chiếm và yêu cầu tháo dỡ tài sản”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 03/2025/DS-ST ngày 09 tháng 01 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Hậu Lộc, tỉnh Thanh Hóa (nay là TAND khu vực 5) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 23/2025/QĐ-PT ngày 14 tháng 4 năm 2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* 1. Ông La Văn T, sinh năm 1967

2. Bà Hoàng Thị L, sinh năm 1967

Người đại diện theo uỷ quyền của bà L: Ông La Văn T, *(theo giấy uỷ quyền ngày 16 tháng 4 năm 2025)*.

Cùng địa chỉ: thôn X, xã T, huyện H, tỉnh Thanh Hóa; (nay là thôn X, xã T, tỉnh Thanh Hóa); có mặt.

- *Bị đơn:* 1. Ông La Văn B, sinh năm 1963

2. Bà Cao Thị T1, sinh năm 1967

Cùng địa chỉ: thôn X, xã T, huyện H, tỉnh Thanh Hóa; (nay là thôn X, xã T, tỉnh Thanh Hóa); có mặt.

- *Người làm chứng:*

+ UBND xã T, huyện H, tỉnh Thanh Hóa; (nay là UBND xã T, tỉnh Thanh Hóa);

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hùng V - Chủ tịch UBND xã; vắng mặt.

+ Ông Hoàng Văn L1, sinh năm 1965

+ Ông Hoàng Hữu T2, sinh năm 1968

+ Ông Hoàng Trọng N, trưởng thôn X.

Cùng địa chỉ: Thôn X, xã T, huyện H, tỉnh Thanh Hóa; (nay là thôn X, xã T, tỉnh Thanh Hóa); vắng mặt.

- Người kháng cáo: Bị đơn – ông La Văn B, bà Cao Thị T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án dân sự sơ thẩm số 03/2025/DS-ST ngày 09 tháng 01 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Hậu Lộc, tỉnh Thanh Hoá, các tài liệu có trong hồ sơ, vụ án có nội dung như sau:

Nguyên đơn ông La Văn T, bà Hoàng Thị L trình bày:

Năm 1991, ông La Văn T và vợ là bà Hoàng Thị L mua lại thửa đất có nhà ở của bố mẹ vợ là ông Hoàng Văn Q và bà Hoàng Thị P tại thửa 418, tờ bản đồ số 06 tại thôn X, xã T diện tích là 530m². Đến năm 2014, được UBND huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 709507 đối với thửa đất nêu trên, có sự điều chỉnh thay đổi về số thửa, tờ bản đồ và diện tích sử dụng. Cụ thể là thửa đất số 1078, tờ bản đồ số 10, diện tích 480m². Vị trí tiếp giáp của thửa đất: Phía đông giáp với gia đình ông B, phía nam giáp với khu vực bến của làng X, phía tây giáp với đường bờ sông thôn X, phía bắc giáp trực đường chính của thôn X.

Nguồn gốc đất: Là đất lịch sử của ông Hoàng Văn Q và bà Hoàng Thị P. Năm 1988-1989, khi ông Q, bà P làm nhà (ngôi nhà chính hiện nay ông T bà L đang ở), bên phía đông giáp với gia đình ông B có để lại một phần đất rộng 2m, dài 25m để làm ngõ đi nhưng sau đó không sử dụng ngõ đi này nữa mà mở ngõ đi sang phía đường sông (phía tây). Một thời gian sau, khi thấy ông Q, bà P không sử dụng đến phần đất này, ông B đã tiến hành xây dựng công trình chăn nuôi và đã lấn chiếm chỗ lối đi đã chừa lại này. Khi UBND xã T tổ chức đo đạc lại để cấp sổ của các hộ gia đình thì gia đình ông T bà L không biết do đi làm ăn xa không có ở nhà. Khi trở về thấy diện tích đất của mình bị lấn chiếm, ông B, bà T1 đã xây dựng tường rào từ bao giờ. Tháng 3/2023, ông B, bà T1 phá bức tường trong diện tích đất đang tranh chấp và xây lại bức tường mới lấn sang đất nhà ông T bà L. Vụ việc được báo cáo UBND xã để giải quyết. Ngày 17/7/2023, UBND xã T đã về kiểm tra, đo đạc phần đất bị lấn chiếm và yêu cầu gia đình ông B không được xây dựng nhưng ông B vẫn tiếp tục xây tường lấn đất của gia ông T, bà L. Hiện nay, gia đình ông B đã lấn sang diện tích phần phía đông nhà ông T, bà L chiều rộng 2m, chiều dài 25m, diện tích đất lấn chiếm khoảng 50m². Ông T, bà L đề nghị Tòa án giải quyết buộc gia đình ông B phải phá bỏ tường rào đã xây, trả lại diện tích đất đã lấn chiếm.

- Bị đơn ông La Văn B, đồng thời là người được ủy quyền của bà Cao Thị T1 trình bày:

Gia đình ông và gia đình ông T, bà L là hàng xóm sát cạnh nhau. Năm 2014, gia đình ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 709506, sổ vào sổ CH02075, cấp ngày 17/7/2014 tại thửa đất số 1077, tờ bản đồ số 10, diện tích 921m² tại địa chỉ thôn X, xã T, huyện H, tỉnh Thanh Hóa. Vị trí khu đất: Phía bắc giáp đường thôn, phía nam giáp ruộng, phía tây giáp hộ ông La Văn T,

phía đông giáp hộ ông La Văn H. Nguồn gốc đất do HTX X giao sau khi đo đạc bản đồ 299 năm 1985. Năm 1993, gia đình ông xây công trình chăn nuôi và chỉ xây trên phần đất của gia đình ông chứ không xây sang đất của gia đình ông T. Theo nội dung đơn khởi kiện, ông T nói tháng 3/2023, gia đình ông phá bức tường đầu ngõ và xây lại bức tường mới. Do gia đình ông đang sửa lại công trình nhà cửa nên đã phá tường (đây là bức tường do gia đình ông xây) và đó là quyền của ông, khi xây lại tường mới, gia đình ông xây trong diện tích đất của nhà ông. Quá trình xây dựng, gia đình ông T có sang ngăn cản việc xây dựng và báo cáo UBND xã T. Sau đó UBND xã đã cử cán bộ địa chính ra kiểm tra, đo lại cạnh phía đông, phía tây thì cán bộ địa chính đã nói với gia đình ông việc xây tường không hề lấn đất nhà ông T. Hiện diện tích đất của gia đình ông đang còn thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do vậy, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T, bà L.

* Kết quả thu thập tài liệu, chứng cứ xác định:

Theo sổ mục kê, bản đồ dân cư năm 1998 xã T:

- Thửa đất ông T đang sử dụng là thửa số 418, tờ bản đồ số 06, diện tích 530 m² (đất ở 200 m², đất vườn 330 m²). Đúng tên chủ sử dụng đất là ông La Văn T.

- Thửa đất ông B đang sử dụng là thửa số 419, tờ bản đồ số 06, diện tích 860 m² (đất ở 200 m², đất vườn 660 m²). Đúng tên chủ sử dụng đất là ông La Văn B.

Theo sổ mục kê, bản đồ địa chính năm 2004 xã T:

- Thửa đất ông T đang sử dụng là thửa số 1078, tờ bản đồ số 10, diện tích 480 m² (đất ở 200 m², đất vườn 280 m²). Đúng tên chủ sử dụng đất là ông La Văn T.

- Thửa đất ông B đang sử dụng là thửa số 1077, tờ bản đồ số 10, diện tích 921 m² (đất ở 200 m², đất vườn 721 m²). Đúng tên chủ sử dụng đất là ông La Văn B.

Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 2014:

- Thửa đất ông T đang sử dụng là thửa số 1078, tờ bản đồ số 10, diện tích 480 m² (đất ở 200 m², đất vườn 280 m²). Đúng tên chủ sử dụng đất là ông La Văn T, bà Hoàng Thị L.

- Thửa đất ông B đang sử dụng là thửa số 1077, tờ bản đồ số 10, diện tích 921 m² (đất ở 200 m², đất vườn 721 m²). Đúng tên chủ sử dụng đất là ông La Văn B, bà Cao Thị T1.

* Về nguồn gốc đất qua các thời kỳ:

- Nguồn gốc đất ông La Văn T: Đất HTX Xuân Hội giao sau khi đo đạc bản đồ 299 năm 1985 trước kia giao cho ông Hoàng Văn Q và bà Hoàng Thị P - bố mẹ vợ ông T.

Trước khi đo đạc bản đồ dân cư 1998, ông Q, bà P đã chuyển nhượng cho ông La Văn T và bà Hoàng Thị L sử dụng ổn định. Năm 2021, 2022 khi ông T xây nhà công trình phụ thì bắt đầu xảy ra tranh chấp.

- Nguồn gốc đất ông La Văn B: Đất HTX Xuân Hội giao sau khi đo đạc bản đồ 299 năm 1985, trước kia giao cho ông La Văn B.

* Kết quả xem xét thẩm định hiện trạng:

1. Thửa số 1078, tờ bản đồ số 10 tại thôn X, xã T, huyện H, tỉnh Thanh Hóa theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 709507, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 02076, do UBND huyện H cấp ngày 17/7/2014 đứng tên ông La Văn T, bà Hoàng Thị L:

- Diện tích thửa đất qua kiểm tra hiện trạng 495 m²
- + Phía đông giáp hộ ông B số đo (13,08+ 0,22+9,87+ 20,15) m;
- + Phía tây giáp đường bờ sông số đo (7,95+1,72+ 4,97+ 5,85+ 0,26+ 7,71+ 5,57+11,81) m;
- + Phía nam giáp bên số đo 7,45 m;
- + Phía bắc giáp đường thôn số đo 11,10 m.

Tổng diện tích sử dụng bao gồm đất ở, đất vườn là 495 m². Giảm so với sổ mục kê, bản đồ dân cư năm 1998 xã T là 35 m²; Tăng so với sổ mục kê, bản đồ địa chính năm 2004 xã T và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2014 là 15 m².

2. Thửa đất số 1077 tờ bản đồ số 10 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 709506, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 02075, do UBND huyện H cấp ngày 17/7/2014 đứng tên ông La Văn B và bà Cao Thị T1.

* Diện tích hiện trạng thửa đất 890,6 m²

- Phía đông giáp hộ ông La Văn H số đo (12,66 + 12,13+ 23,58)m
- Phía tây giáp hộ ông T và đường xuống bên số đo (4,80 + 20,15+ 9,87+ 0,22 + 13,08+ 1,92) m;
- Phía nam giáp bên số đo 17,75 m;
- Phía bắc giáp đường thôn số đo (8,46+ 5,14+ 0,50+4,84) m.

Tổng diện tích đất ở, đất vườn 890,6 m². Tăng so với sổ mục kê, bản đồ dân cư năm 1998 xã T là 30,6 m²; Giảm so với sổ mục kê, bản đồ địa chính năm 2004 xã T và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2014 là 30,4 m².

* Kiểm tra vị trí tranh chấp theo hiện trạng:

- *Mô tả vị trí tranh chấp theo ý kiến của nguyên đơn:* Là khu đất tiếp giáp giữa hai thửa đất tính từ đốc nhà chính nhà ông T sang phần đất nhà ông B (đã xây tường, trụ cổng). Phần phía bắc đã xây trụ cổng, tường rào có khoảng cách với đốc nhà chính nhà ông T khoảng cách là 01m kéo dài xuống phần khu nhà công trình phụ khoảng cách từ công trình phụ (nhà ông T) sang đất ông B khoảng 0,25m kéo dài xuống mốc phía dưới (phía nam) hết khu đất (mốc không tranh chấp). Diện tích đất lấn chiếm khoảng 50m². Trên khu đất này có 01 bức tường xây noi là 13,8m², cao 1,9 m, xây gạch đỏ hai lỗ do ông B xây năm 2023, 01 trụ cổng kích thước 50x50cm, cao 2,6 m.

* *Theo ý kiến của bị đơn:* Cạnh phía nam không tranh chấp; Phần phía bắc giáp đường thì đất của gia đình ông giáp với đốc nhà ông T. Theo hình thể của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, kéo dài từ cạnh phía nam lên cạnh phía bắc là một đường thẳng thì một phần nhà công trình phụ (diện tích 3,8m² ông T xây năm 2022) đã xây sang đất của nhà ông. Đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* *Ý kiến của UBND xã T:*

Trước kia hai hộ không có tranh chấp, sử dụng ổn định. Năm 2021- 2022 ông T, bà L làm nhà công trình phụ phần phía đông tiếp giáp giữa hai hộ đã xảy ra tranh chấp. UBND xã thành lập hội đồng đo đạc hiện trạng thực tế sử dụng của hai hộ và xác định: So với giấy chứng nhận QSDĐ được cấp hình thể thửa đất giáp ranh hai hộ không còn là đường thẳng mà có phần gấp khúc tường phía bắc. Phần phía bắc (đất ông T) giáp ranh hộ ông B xây dựng tường rào áp tường hậu nhà ông T 0,4m (nhà xây dựng năm 1995, 1996); phần nhà công trình phụ nhà ông T xây sang đất nhà ông B một góc tường 0,45 m.

Qua kiểm tra hiện trạng đất ở và đất vườn nhà ông T và ông B có tăng có giảm so với hồ sơ qua các thời kỳ. Tuy nhiên, ranh giới trước đến nay là một đường thẳng. Hai hộ sinh sống ổn định, không có tranh chấp. Sau khi ông T xây công trình phụ và nhà ông B xây tường rào, trụ cổng mới thì xảy ra tranh chấp. Đề nghị căn cứ vào công trình kiến trúc cũ xác định ranh giới của hai hộ để xem xét, giải quyết. Trước đây, hai hộ có một bức tường cũ ngăn giáp ranh. Bức tường này có khoảng cách đến nhà chính ông T khoảng 01m. Công trình chăn nuôi nhà ông B có khoảng cách đối với phần nhà công trình phụ ông T khoảng 20-25cm. Hiện nay, tường cũ không còn mà bị dỡ bỏ, ông B xây mới không nằm trên phần móng tường cũ mà làm sát nhà ông T, phần sau xây trên nền gạch sân nhà ông T.

** Ý kiến của người làm chứng:* ông Hoàng Văn L1, ông Hoàng Hữu T2, ông Hoàng Trọng N: Phần đất giáp ranh giữa đất hộ ông La Văn T và hộ ông La Văn B trước đây có một lối đi bên phần đất của nhà ông T. Ranh giới là bức tường cũ của nhà ông B ngăn giáp ranh hai hộ, sau đó ông B phá đi xây lại tường mới không nằm trên nền móng cũ mà xây lùi vào khu công trình phụ nhà ông T khoảng 20cm; kéo ra đến giáp nhà chính của ông T có khoảng cách khoảng 01m. *Với nội dung nêu trên, Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2025/DS-ST ngày 09/01/2025 của Tòa án nhân dân huyện Hậu Lộc, tỉnh Thanh Hóa đã quyết định:*

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, khoản 3 Điều 144, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, Điều 271, Điều 273, Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 12, Điều 166, khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 11, Điều 26, Điều 31, Điều 236 Luật đất đai năm 2024; Điều 163, Điều 164, Điều 175, Điều 176 Bộ luật dân sự năm 2015. Xử:

[1]. Chấp nhận một phần đơn khởi kiện của nguyên đơn ông La Văn T, bà Hoàng Thị L về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất bị lấn chiếm và yêu cầu tháo dỡ tài sản”. Buộc ông La Văn B, bà Cao Thị T1 phải trả lại cho ông La Văn T, bà Hoàng Thị L diện tích đất đã lấn chiếm là 16,4 m² và 1,92 m² đất lưu không giáp đường thôn X tại thôn X, xã T, huyện H, tỉnh Thanh Hóa.

Có vị trí tứ cận như sau:

- + Phía đông giáp đất ông B số đo (13,09+ 30) m;
- + Phía tây giáp đất ông T số đo (13,08+ 0,25 + 9,87 + 20,15) m;
- + Phía nam giáp bên số đo mốc không tranh chấp (0,0) m;
- + Phía bắc giáp đường thôn số đo 0,95 m.

Diện tích đất nói trên thuộc thửa đất số 1078, tờ bản đồ số 10 tại thôn X, xã T, huyện H, tỉnh Thanh Hóa theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 709507, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 02076, do

UBND huyện H cấp ngày 17/7/2014 đứng tên ông La Văn T, bà Hoàng Thị L.

Phần đất lưu không (1,92 m²) ông B, bà T1 làm Trụ cổng, một phần bức tường thuộc phần đất lưu không nhà ông T, bà L có vị trí:

- + Phía đông giáp đất ông B số đo 2,04 m;
- + Phía tây giáp đất lưu không ông T số đo 1,92 m;
- + Phía nam giáp đất tranh chấp thuộc đất ông T, bà L số đo 0,95 m;
- + Phía bắc giáp đường thôn số đo 01 m.

Có sơ đồ kèm theo.

Buộc ông La Văn B, bà Cao Thị T1 phải tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng là trụ cổng, tường ngăn trên phần đất tranh chấp để giao trả đất cho ông La Văn T, bà Hoàng Thị L.

[2]. Về án phí: Căn cứ Điều 144; Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Ông La Văn T, bà Hoàng Thị L phải nộp 1.268.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Được trừ vào số tiền 375.000 đồng ông T, bà L đã nộp theo biên lai thu tiền số 0005383 ngày 23/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hậu Lộc. Ông T, bà L còn phải nộp số tiền 893.000 đồng. Miễn án phí cho ông La Văn B; Bà Cao Thị T1 phải nộp 366.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm:

Ngày 22/01/2025, bị đơn kháng cáo với nội dung: Bản án sơ thẩm buộc gia đình bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn 16,4 m² và 1,92 m² đất lưu không giáp đường giao thông và phải chịu án phí, chi phí thẩm định là không có cơ sở. Bị đơn đề nghị TAND tỉnh Thanh Hoá, huỷ toàn bộ bản án sơ thẩm số 03/2025/DS-ST ngày 09/01/2025 của TAND huyện Hậu Lộc, tỉnh Thanh Hoá.

Tại phiên toà phúc thẩm:

- Bị đơn trình bày: Ông khẳng định không lấn đất của nhà ông T, thực tế diện tích đất sử dụng của gia đình ông đang thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy, gia đình ông giữ nguyên nội dung kháng cáo, đề nghị Toà án xem xét để đảm bảo quyền lợi cho gia đình ông.

Nguyên đơn trình bày: Bản án sơ thẩm quyết định đã đảm bảo quyền lợi cho gia đình ông, ông đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của gia đình ông B. Nếu ông B vẫn khẳng định gia đình ông lấn đất của nhà ông B, ông T yêu cầu Toà án huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà UBND huyện H đã cấp cho gia đình ông và gia đình ông B năm 2014 vì không đúng với diện tích đất của gia nhà ông theo sổ mục kê, bản đồ dân cư năm 1998 xã T.

Đại diện VKSND tỉnh Thanh Hoá phát biểu quan điểm:

- Về việc chấp hành pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở Tòa án cấp phúc thẩm: Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đầy đủ và đúng các thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng chấp hành nội quy phiên tòa và thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ của mình khi tham gia tố tụng.

- Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng Dân sự, xét xử theo trình tự phúc thẩm, hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm số 03/2025/DS-ST ngày 09/01/2025 của TAND huyện Hậu Lộc, tỉnh Thanh Hóa, chuyển hồ sơ cho TAND khu vực 5, tỉnh Thanh Hóa giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm do Tòa án sơ thẩm có vi phạm thủ tục tố tụng, việc thu thập chứng cứ chưa đầy đủ mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được tại phiên tòa.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông La Văn B, bà Cao Thị T1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật.

- Về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng được xác định khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn làm trong thời hạn, theo đúng quy định tại Điều 272, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên hợp lệ. Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét giải quyết đơn kháng cáo theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về sự vắng mặt của người làm chứng tại phiên tòa: Toà án đã tổng đạt giấy triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa. Căn cứ khoản 2 Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[3] Xét nội dung kháng cáo của bị đơn thấy rằng:

[3.1] Về hiện trạng sử dụng đất và xác định mốc giới: Thừa đất của gia đình ông T đang sử dụng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 480 m² (đất ở 200 m², đất vườn 280 m²). Trước đây, theo sổ mục kê, bản đồ dân cư năm 1998 là 530 m². Theo giấy chứng nhận cấp năm 2014 diện tích 480 m², giảm 50 m². Hiện trạng là 495 m², giảm 35m² so với sổ mục kê, bản đồ dân cư năm 1998. Tăng so với giấy chứng nhận được cấp năm 2014 là 15m².

Thừa đất của gia đình ông B đang sử dụng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 921 m² (đất ở 200 m², đất vườn tạp 721 m²). Trước đây, theo sổ mục kê, bản đồ dân cư năm 1998 là 860 m², tăng 61m². Hiện trạng là 890,6 m², tăng 30,6 m² theo sổ mục kê, bản đồ dân cư năm 1998. Giảm so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2014 là 30,4 m².

Hình thể của hai thửa đất và vị trí tiếp giáp (khu vực tranh chấp) của hai hộ theo sổ mục kê, bản đồ dân cư 1998; Sổ mục kê, bản đồ địa chính năm 2004; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2014 đều thể hiện là một đường thẳng theo chiều N1 – B. Hiện tại hình thể nhiều đoạn gấp khúc, biến động do nhà ông T làm công trình phụ năm 2022, nhà ông B xây tường, trụ cổng mới năm 2023.

Như vậy, về diện tích đất gia đình ông T và ông B đang sử dụng hiện tại không đúng so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sổ mục kê, bản đồ dân cư năm 1998. Hiện tại diện tích đất sử dụng của gia đình ông B đang thiếu 30,4 m² và gia đình ông T đang thừa 15m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Theo sổ mục kê, bản đồ dân cư năm 1998; Sổ mục kê, bản đồ địa chính năm 2004; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2014 của gia đình ông T và gia

đình ông B, đều không thể hiện số đo các cạnh hai thửa đất cụ thể. Ngoài vị trí tranh chấp giáp ranh đầu cạnh phía bắc với gia đình ông B thì cả nguyên đơn, bị đơn đều xác nhận các cạnh tiếp giáp khác không có tranh chấp. Mốc giới giáp ranh đầu cạnh bắc giữa hai hộ không có căn cứ xác định mốc giới khi giao đất. Tuy nhiên, Toà sơ thẩm căn cứ theo lời khai của những người làm chứng, đại diện chính quyền địa phương cho rằng trước đây có một lối đi bên phần đất nhà ông T có khoảng cách khoảng 01m đến đốc nhà chính nhà ông T và được ngăn bởi bức tường ngăn giáp ranh và bức tường nhà công trình chăn nuôi của ông B đã bị phá và xây lại tường mới để xác định mốc giới, cụ thể: lấy điểm mốc phía nam (không tranh chấp) kéo dài về phía bắc; lấy điểm đốc nhà công trình chăn nuôi cũ nhà ông B (theo dấu tích thu thập làm mốc có khoảng cách với đốc nhà công trình phụ nhà ông T hiện tại là 25 cm) làm mốc phóng một đường thẳng lên phía bắc giáp với đường thôn, xác định mốc giới phần phía bắc và phần đất bị lấn chiếm cạnh phía bắc có khoảng cách từ đốc nhà ông T là 01m là chưa đủ cơ sở. Từ đó chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc gia đình ông B phải trả lại cho gia đình ông T, diện tích đất đã lấn chiếm là 16,4 m² là chưa có căn cứ.

[3.2] Mặt khác, tại phiên tòa ông T yêu cầu HĐXX phúc thẩm hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện H đã cấp cho gia đình ông T và gia đình ông B năm 2014. Đây là yêu cầu mới phát sinh tại phiên tòa phúc thẩm và yêu cầu này cũng cần phải được xem xét, giải quyết trong vụ án một cách toàn diện, chính xác để bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho các đương sự, mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được.

Do vậy, để có căn cứ chấp nhận hay không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xác định gia đình ông B có lấn chiếm đất hay không, Tòa án sơ thẩm cần làm rõ việc đo đạc diện tích đất để làm cơ sở cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hai hộ ông T và ông B đã chính xác chưa. Ngoài ra, cần lấy thêm lời khai của những người làm chứng về việc họ có biết trước đây gia đình ông T có để ngõ đi trên phần đất đang tranh chấp không. Tòa án sơ thẩm chưa thu thập các tài liệu, chứng cứ nêu trên nên chưa đủ tài liệu, chứng cứ để giải quyết vụ án, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, vi phạm quy định tại Điều 96, Điều 97 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3.3] Toà cấp sơ thẩm nhận định gia đình ông B lấn chiếm đất lưu không của gia đình ông T, buộc gia đình ông B trả lại 1,92 m² đất lưu không ở phía tây giáp đất ông T cho gia đình ông T và phải chịu án phí đối với diện tích đất lưu không phải trả cho gia đình ông T, là không đúng quy định của pháp luật. Bởi lẽ, đây là đất công cộng, thuộc quyền quản lý, sử dụng của Nhà nước theo quy định tại Điều 157 Luật đất đai năm 2013.

[3.4] Ngoài ra, Tòa sơ thẩm còn có vi phạm sau: Biên bản nghị án (bút lục 98) HĐXX gồm có: Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa là ông Tạ Văn T3 và các Hội thẩm nhân dân, nhưng ký biên bản nghị án là Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Cao Văn Sang ...là vi phạm thủ tục tố tụng theo quy định tại khoản Điều 12; khoản 2, khoản 3 Điều 264 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3.5] Từ những căn cứ và phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy bản án sơ thẩm có vi phạm thủ tục tố tụng, nhận định không đúng về quyền quản lý, sử dụng đất lưu không, thu thập tài liệu, chứng cứ về hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chưa đầy đủ, không đảm bảo quyền lợi hợp pháp của đương sự mà ở cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Do vậy, căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự: Chấp nhận kháng cáo của bị đơn, hủy bản án dân sự sơ thẩm số 03/2025/DS-ST ngày 09/01/2025 của Tòa án nhân dân huyện Hậu Lộc, tỉnh Thanh Hóa về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất bị lấn chiếm và yêu cầu tháo dỡ tài sản*”. Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân khu vực 5, tỉnh Thanh Hóa giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm theo quy định tại khoản 3 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 3 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 29 Nghị quyết 326 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.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1, khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự: Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, hủy bản án dân sự sơ thẩm số 03/2025/DS-ST ngày 09/01/2025 của Tòa án nhân dân huyện Hậu Lộc, tỉnh Thanh Hóa về việc *Tranh chấp quyền sử dụng đất bị lấn chiếm và yêu cầu tháo dỡ tài sản*”. Giao hồ sơ cho TAND khu vực 5, tỉnh Thanh Hóa giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ khoản 3 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 29 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: Ông La Văn B, bà Cao Thị T1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; Trả lại bà T1 số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0003343 ngày 21/01/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hậu Lộc, (nay là Phòng THADS khu vực 5, tỉnh Thanh Hoá).

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Thanh Hoá;
- TAND khu vực 5;
- Phòng THADS khu vực 5;
- Đương sự;
- Lưu HSVA; Tòa DS.

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

Trần Thị Nga