

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐIỆN BIÊN

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

Bản án số: 05/2026/DS-PT

Ngày: 05-02-2026

V/v “Tranh chấp quyền sử dụng đất
và yêu cầu tháo dỡ công trình xây
dựng trên diện tích đất lấn chiếm”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐIỆN BIÊN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Trương Anh Tuấn

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Phương

Bà Vũ Thị Thanh Thủy

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Ngô Thị Hạnh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Điện Biên.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Điện Biên tham gia phiên tòa:**
ông Nguyễn Khánh Vân, Kiểm sát viên.

Ngày 05/02/2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Điện Biên, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 11/2025/TLPT-DS ngày 24 tháng 11 năm 2025, về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ công trình xây dựng trên diện tích đất lấn chiếm”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 02/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực X - Điện Biên bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 12/2026/QĐ-PT ngày 20 tháng 01 năm 2026 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Quốc T, sinh năm 1976.

Địa chỉ: Đội C17, xã T3, huyện Đ (nay là phường M), tỉnh Điện Biên (Có mặt).

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Quốc T1, sinh năm 1973 và bà Hoàng Thị M, sinh năm 1976. Cùng địa chỉ: Đội C17, xã T3, huyện Đ (nay là phường M), tỉnh Điện Biên (Có mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án:

- Anh Đặng Văn L, sinh năm 1988 (anh L ủy quyền cho chị Hà Thị Huyền T2 tham gia tố tụng, văn bản ủy quyền ngày 10/11/2023).

- Chị Hà Thị Huyền T2, sinh năm 1990.

Cùng địa chỉ: số nhà 70, tổ 9, phường N, thành phố Đ1 (nay là phường M), tỉnh Điện Biên (Có mặt).

4. Người làm chứng:

- Cụ Bùi Thị D, sinh năm 1937 (Có mặt).
- Ông Nguyễn Quốc T4, sinh năm 1963 (Có mặt).

Cùng địa chỉ: Đội C17, xã T3, huyện Đ (nay là phường M), tỉnh Điện Biên.

5. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Nguyễn Quốc T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Trong đơn khởi kiện và các văn bản ghi ý kiến của nguyên đơn, ông Nguyễn Quốc T trình bày:

Nguồn gốc các thửa đất là của bố mẹ ông là cụ Nguyễn Quốc T5 (đã chết năm 1987) và cụ Bùi Thị D khai hoang, sử dụng tại đội C17, xã T3, huyện Đ, tỉnh Điện Biên (nay thuộc phường M, tỉnh Điện Biên). Đến năm 1993 cụ D và các anh, chị, em trong gia đình thống nhất chia mảnh đất bố mẹ khai hoang làm 06 phần chia cho 06 anh chị em trong nhà là chị Nguyễn Thị H, anh Nguyễn Quốc T4, anh Nguyễn Quốc T6, anh Nguyễn Quốc T7 (đã chết năm 2019), anh Nguyễn Quốc T1 và ông, mỗi người được chia 10m theo mặt đường quốc lộ 279, còn lại 4,7m mặt đường (giữa đất của ông và ông T1) là của mẹ ông sử dụng, chiều sâu các thửa đất từ mặt đường kéo thẳng đến hết thửa đất.

Sau khi chia các anh chị đã làm thủ tục và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn phần đất 10m của ông T và 4,7m của cụ D do cụ D ở cùng với ông nên năm 2008 đã làm giấy chứng nhận mang tên cụ Bùi Thị D, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 897060 ngày 05/11/2008, thửa đất số 215, tờ bản đồ 337-đ với diện tích đất là 537,6m², trước khi cấp giấy chứng nhận cơ quan chuyên môn có đo đạc thực tế, hình thức đo thủ công bằng thước dây.

Năm 2018, cụ D đã tặng cho ông toàn bộ thửa đất nêu trên, ông đã làm thủ tục sang tên và ngày 06/12/2018 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP036453 cho thửa đất số 215, tờ bản đồ số 337-đ, diện tích 537,6m² mang tên ông Nguyễn Quốc T, hiện trạng và kích thước thửa đất tương tự như giấy chứng nhận đã cấp cho cụ D, do sang tên nguyên thửa và là tặng cho nên không đo đạc lại.

Vị trí thửa đất: Phía trước giáp đường 279, bên phải giáp đất nhà ông Nguyễn Quốc T1 (thửa số 216), bên trái giáp đất nhà ông Nguyễn Quốc T4, phía sau giáp đất nhà ông N. Phía thửa đất giáp đất ông T1 có bức tường nhà xưởng của ông, do ông xây từ năm 2007 để bảo vệ xưởng cùng với thời điểm ông xây dựng xưởng, bức tường không phải là ranh giới giữa 02 thửa đất.

Khoảng năm 2017-2018, ông Nguyễn Quốc T1 xây dựng căn nhà 02 tầng trên thửa đất số 216. Sau khi xây dựng một thời gian ông phát hiện ông T1 xây nhà lấn sang phần đất của ông, với diện tích lấn sang nhà ông khoảng 27,26m², cụ thể: phần đất nhà ông T1 xây dựng lấn sang phần đất gia đình ông có hình tam giác, chiều dài phần đất xây dựng lấn chiếm là 47m; chiều rộng vị trí rộng nhất là 1,2m. Đến ngày 29/10/2021 ông T1 và bà M chuyển nhượng nhà đất cho

gia đình ông Đặng Văn L và bà Hà Thị Huyền T2. Sự việc tranh chấp Ủy ban nhân dân xã T3 đã hòa giải nhưng không thành.

Ông T yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc ông Nguyễn Quốc T1 và bà Hoàng Thị M trả lại cho ông diện tích đất 27,26m² đã lấn sang diện tích đất của ông.

- Buộc ông Nguyễn Quốc T1 và vợ là bà Hoàng Thị M phải di dời, tháo dỡ phần tài sản, công trình trên diện tích đất đã lấn sang diện tích đất của ông.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện về diện tích đất, đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông T1 và bà M phải trả lại cho ông diện tích đất 36,9m² theo như kết quả đo đất khi xem xét thẩm định tại chỗ với lý do khi khởi kiện ông không thực hiện việc đo đạc, trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ thì diện tích đất tranh chấp có sự thay đổi.

2. Các bị đơn ông Nguyễn Quốc T1 và bà Hoàng Thị M trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 216 vợ chồng ông bà sử dụng là của cụ Bùi Thị D chia cho với chiều dài mặt đường là 10m. Năm 1999 gia đình ông đã chuyển nhượng một phần thửa đất cho ông Hoàng Trọng Q, hiện nay anh Hoàng Trọng S đang sử dụng. Diện tích đất còn lại gia đình ông xây 01 ngôi nhà cấp 4 trên thửa đất, giáp với đất của ông Nguyễn Quốc T; ngày 19/3/2010 vợ chồng ông đã được UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 40709, thửa đất số 216, tờ bản đồ số 337-đ với diện tích 344m², kích thước chiều mặt đường là 5,6m. Vợ chồng ông đã sử dụng đúng phần diện tích đất được mẹ chia cho và nhà nước công nhận là 344m², không lấn chiếm đất, quá trình sử dụng ổn định, năm 2017 vợ chồng ông xây nhà 02 tầng trên diện tích đất được cấp theo sổ đỏ và trên nền nhà cũ, trước khi xây đã có ranh giới do ông Nguyễn Quốc T đã xây tường bao trước đó, không lấn chiếm và không xảy ra tranh chấp.

Ngày 29/10/2021 gia đình ông chuyển nhượng nhà và thửa đất số 216 cho ông Đặng Văn L và bà Hà Thị Huyền T2, đến năm 2023 khi làm thủ tục sang tên sổ đỏ thì ông Nguyễn Quốc T tranh chấp ranh giới, không ký giáp ranh, gia đình ông đã mời chính quyền địa phương đo đạc, xác minh đã xác định diện tích đất đúng và đủ với sổ đỏ nhà nước cấp năm 2010 là 344m².

Nay ông Nguyễn Quốc T khởi kiện yêu cầu gia đình ông trả lại phần diện tích đất đã lấn chiếm là 36,9m² và buộc tháo dỡ tài sản trên đất, ông không đồng ý vì không lấn chiếm đất của ông T, gia đình ông bà đã xây nhà trên đúng diện tích đất được cụ D cho và đã được cấp giấy chứng nhận, việc ông bà chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh L, chị T2 là hoàn toàn hợp pháp. Vì vậy đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Hà Thị Huyền T2, anh Đặng Văn L trình bày:

Ngày 29/10/2021, vợ chồng chị T2 anh L và vợ chồng ông T1 bà M thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 216, tờ bản đồ số 337-đ; hai bên đã làm hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền trên đất tại Văn phòng Công chứng X. Trên đất nhận chuyển nhượng có 01 ngôi nhà xây 02 tầng xây hết diện tích đất ở. Năm 2023 anh chị làm thủ tục sang tên sổ đỏ thì ông T không ký giáp ranh cho rằng đất lấn chiếm, do đó thủ tục chuyển nhượng sang tên chưa hoàn thiện và hiện nay gia đình ông T1 bà M vẫn đang ở trên thửa đất trên.

Thửa đất vợ chồng chị nhận chuyển nhượng của ông T1 bà M có diện tích 344m² là đúng với diện tích đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông T1 xây nhà từ năm 2017 và ở ổn định từ đó cho đến nay. Ranh giới giữa hai gia đình có tường bao do ông T xây từ trước. Vì vậy việc chuyển nhượng giữa vợ chồng anh chị với ông T1 bà M là hoàn toàn hợp pháp.

4. Ý kiến của những người làm chứng

4.1. Cụ Bùi Thị D trình bày:

Cụ D có khai hoang đất tại C17 xã T3, huyện Đ. Năm 1993 cụ có chia cho 06 người con mỗi người 10m đất mặt đường 279 kéo dài đến hết thửa đất, còn 4,7m đất mặt đường giáp đất nhà con Nguyễn Quốc T1 là đất của cụ. Do cụ ở cùng với con trai Nguyễn Quốc T nên 14,7m đất làm sổ đỏ mang tên cụ. Sau đó ông T làm sổ đỏ sang tên ông T, cụ không biết nên đã ký vào giấy tờ chuyển nhượng.

Tường bao xây giáp đất nhà T1 M do ông T xây, thời gian xây cụ không nhớ. Từ khi chia đất đến khi vợ chồng nhà T1 M bán đất thì mới có tranh chấp. Cụ khẳng định ông T1 đã xây đúng diện tích đất cụ cho.

Cụ có ý kiến mong Tòa án giải quyết: ông T tự ý làm hồ sơ tặng cho đất từ sổ đỏ mang tên cụ sang tên ông T toàn bộ 14,7m đất mặt đường cụ không biết và không đồng ý, đến ngày 28/3/2025 cụ mới biết. Xảy ra tranh chấp như vậy, Cụ tuyên bố 4,7m đất mặt đường giáp với nhà ông T1 là của cụ; ông T1 nếu không lấn chiếm thì thôi, còn lấn sang bao nhiêu cụ cho bấy nhiêu để khỏi tranh chấp giữa hai con.

4.2. Bà Nguyễn Thị Hằng là chị gái của ông T và ông T1 trình bày:

Về nguồn gốc các thửa đất, việc chia đất thống nhất với ý kiến của cụ D, ông T, ông T1. Từ khi mẹ chia đất các anh chị em sử dụng không có tranh chấp gì, cho đến khi nhà em trai T1 M bán đất thì mới xảy ra tranh chấp.

4.3. Người làm chứng ông Nguyễn Quốc T4 trình bày:

Thống nhất với ý kiến các bên về nguồn gốc và việc chia đất, ông là người trực tiếp cầm thước dây đi đo khi chia các thửa đất; khoảng năm 2017 ông bà T1 M xây lại ngôi nhà 02 tầng tại vị trí ngôi nhà cấp 4 trước đó nhưng xây rộng ra. Giữa nhà cụ D và nhà ông bà T1 M thời điểm đó có tường bao ngăn cách hai nhà, tường ngăn cách đoạn cuối.

4.4. Người làm chứng ông Nguyễn Minh T8 trình bày:

Năm 2017 ông T1 làm nhà và có thuê ông làm trần gỗ, khi đó ông không thấy các bên có tranh chấp gì. Khi ông đang làm trần nhà cho ông T1 thì ngày 02/4/2017 ông về quê, vì thế ông nhớ chính xác thời điểm ông T1 làm nhà, giáp với đất của ông T1 là đất của cụ D và ông T, giữa 2 thửa đất có một tường xây có trước khi ông T1 làm nhà.

5. Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 01/02/2024 thể hiện:

Thửa đất số 215, tờ bản đồ 337-đ cấp cho ông Nguyễn Quốc T có vị trí tứ cận: Phía bắc giáp đất nhà ông Nguyễn Quốc T4; phía đông giáp quốc lộ 279; phía nam giáp đất ông Nguyễn Quốc T1; phía tây giáp đất nhà bà Bùi Thị D1. Trên đất là một nhà xưởng chiều mặt đường 279 rộng 14,7m, chiều sâu 30m, xung quanh thửa đất có tường bao xây từ năm 2002, nhà xưởng xây từ năm 2007 (xây bằng gạch không nung cao 1,6m).

Thửa đất 216- tờ bản đồ 337-đ cấp cho ông T1- bà Mơ có vị trí tứ cận: Phía bắc giáp đất nhà ông Nguyễn Quốc T; phía đông giáp đường 279; phía nam giáp đất ông Hoàng Trọng Q; phía tây giáp đất bà Bùi Thị D1 và bà Lê Thị T9. Trên đất có nhà xây 02 tầng, phần đất không xây dựng là đất vườn.

*** Kết quả đo đạc theo hiện trạng đất đang sử dụng thể hiện:**

- Thửa đất 215 có tổng diện tích $530,5\text{m}^2$ (giảm $7,1\text{m}^2$ so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) chiều rộng mặt đường 279 là 14,8m (thừa 10cm so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

- Thửa đất số 216 có tổng diện tích $344,0\text{m}^2$ (đủ diện tích như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) chiều rộng mặt đường 279 là 5,5m (thiếu 10cm so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất); Phía cuối đất có $6,6\text{m}^2$ đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

*** Kết quả đo đạc theo sự chỉ dẫn các mốc tranh chấp do ông Nguyễn Quốc T xác định thể hiện:**

- Thửa đất 215 có tổng diện tích $567,4\text{m}^2$ (tăng $29,8\text{m}^2$ so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) chiều rộng theo mặt đường 279 là 14,8m.

Diện tích đất tranh chấp do ông T chỉ dẫn có tổng diện tích là $36,9\text{m}^2$. Trên diện tích đất tranh chấp có một phần nhà xây 02 tầng do ông T1 và bà M đã xây kiên cố.

- Thửa đất 216 có tổng diện tích $307,1\text{m}^2$ (giảm $36,9\text{m}^2$ so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), chiều rộng mặt đường 279 là 5,5m.

*** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực X - Điện Biên đã quyết định:**

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quốc T về việc buộc ông Nguyễn Quốc T1 và bà Hoàng Thị M trả lại cho ông T diện tích đất là $36,9\text{m}^2$.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quốc T về việc buộc ông Nguyễn Quốc T1 và bà Hoàng Thị M phải di dời, tháo dỡ phần tài sản, công trình trên diện tích đất 36,9m².

Các đương sự có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh lại diện tích đất theo đúng số liệu đo thực tế đang sử dụng.

3. Về án phí và chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Quốc T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và phải chịu 4.864.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

* Ngày 20/10/2025, ông Nguyễn Quốc T kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm số 02/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực X - Điện Biên.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

Nguyên đơn ông Nguyễn Quốc T giữ nguyên kháng cáo; đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận T bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, người làm chứng giữ nguyên ý kiến.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Điện Biên tại phiên tòa:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án tiến hành đúng theo quy định của pháp luật tố tụng và các đương sự cũng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ của các đương sự được pháp luật quy định.

Về hình thức đơn kháng cáo; thời hạn kháng cáo, người kháng cáo theo đúng quy định của pháp luật.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Bản án sơ thẩm nhận định ông T1 bà M không lấn chiếm đất và quyết định không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quốc T là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật; Tòa án cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn ông T phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và án phí dân sự sơ thẩm là đúng quy định, nên không có căn cứ để sửa án sơ thẩm. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 02/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực X - Điện Biên, buộc nguyên đơn phải chịu 300.000 đồng án phí phúc thẩm theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về thẩm quyền và thủ tục tố tụng:

Tòa án cấp sơ thẩm đã thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự

Về thủ tục kháng cáo: Ngày 20/10/2025, ông Nguyễn Quốc T kháng cáo bản án, việc kháng cáo đã được Hội đồng xét kháng cáo quá hạn chấp nhận, nội dung kháng cáo phù hợp với quy định của pháp luật, nguyên đơn đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, như vậy kháng cáo của nguyên đơn là hợp lệ theo quy định tại các Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn:

Nguyên đơn yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc bị đơn phải trả lại diện tích lấn chiếm và buộc tháo dỡ phần công trình trên đất lấn chiếm, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Tại đơn khởi kiện nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả diện tích đất có hình tam giác có diện tích 27,26m². Tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện buộc bị đơn phải trả diện tích đất 36,9m². Lý do tại kết quả đo đạc xem xét thẩm tại chỗ xác định chính xác diện tích đất tranh chấp, các điểm mốc và vị trí tranh chấp không thay đổi. Vì vậy, cấp sơ thẩm xác định yêu cầu thay đổi nội dung khởi kiện đối với diện tích đất tranh chấp của nguyên đơn vẫn trong phạm vi yêu cầu khởi kiện là phù hợp.

[2.2] Xét về nguồn gốc đất và quá trình sử dụng:

Về nguồn gốc 02 thửa đất số 215 và 216 thuộc tờ bản đồ 337-đ đều do cụ Bùi Thị D và cụ Nguyễn Quốc T5 là bố mẹ đẻ của ông Nguyễn Quốc T và Nguyễn Quốc T1 khai hoang, sử dụng. Từ năm 1993 cụ D chia đất cho 06 người con mỗi người rộng 10m theo chiều mặt đường 279, chiều sâu kéo dài đến hết thửa đất, diện tích đất còn lại 4,7m đất mặt đường 279 ở giữa thửa đất chia cho ông T và ông T1, thống nhất cụ D sử dụng. Do thời điểm đó ông T ở cùng cụ D nên T bộ 10m đất mặt đường chia cho ông T và 4,7m đất mặt đường 279 (tổng là 14,7m) làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên cụ Bùi Thị D. Ngày 05/11/2008, cụ D được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với tổng diện tích đất là 537,6m², năm 2018 cụ D sang tên T bộ diện tích đất đang sử dụng cho ông T.

Đối với thửa đất gia đình ông T1 được chia, năm 1999 gia đình ông T1 đã chuyển nhượng 129m² đất ở (chiều mặt đường 4,5m, chiều sâu 28,9m) cho ông Hoàng Trọng Q, hiện nay anh Hoàng Trọng S đang sử dụng; diện tích đất còn lại gia đình ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 407059 ngày 19/3/2010 với diện tích 344m². Khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận các cơ quan chức năng có tiến hành đo đạc thực tế, hình thức được đo bằng thước dây.

Năm 1999 ông T1 xây nhà cấp 4, năm 2017 ông T1 phá bỏ nhà cũ để xây nhà 02 tầng trên nền nhà xây cấp 4 và xây hết diện tích đất ở.

Khi ông T1 xây nhà năm 2017 thì thửa đất giáp ranh (số 215) là của cụ D, ông T trước đó đã xây dựng nhà xưởng và xây tường bao, các cột bê tông nhà xưởng đều nằm phía bên trong tường xưởng giáp thửa đất 216 (theo lời khai ông T bức tường và nhà xưởng ông xây năm 2007), từ khi ông T1 làm nhà đến năm 2022 hai bên gia đình không tranh chấp về đất, thể hiện qua lời khai của cụ D, người nhận chuyển nhượng đất năm 2021 là chị T2 và anh L, cũng như lời khai của những người làm chứng.

[2.3] Theo kết quả đo đạc xác định tọa độ theo hiện trạng sử dụng đất bằng máy ATK và xử lý lập bản đồ số bằng phần mềm chuyên dụng, đối chiếu với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho các bên thể hiện:

Thửa đất 215 có diện tích $530,5m^2$ (giảm 7,1m so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) chiều rộng mặt đường 279 là 14,8m (thừa 10 cm so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

Thửa đất số 216 có tổng diện tích $344,0m^2$ (đủ diện tích như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) chiều rộng mặt đường 5,5m (thiếu 10cm mặt đường so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), đối với diện tích đất $6,6m^2$ về phía cuối của phần đất vườn (giáp đất của bà D1, bà T9) chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Như vậy kết quả đo đạc khi xem xét thẩm định tại chỗ xác định diện tích đất gia đình ông T1 sử dụng đủ so với đất đã được cấp giấy chứng nhận năm 2010.

[2.4] Xem xét hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Quốc T1 và bà Hoàng Thị M năm 2010, thấy:

Trong hồ sơ có đầy đủ biên bản, phiếu lấy ý kiến khu dân cư về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất, có xác nhận của chính quyền địa phương. Đặc biệt, tại Biên bản kiểm tra, xác minh hiện trạng sử dụng đất và sơ đồ thửa đất thời điểm năm 2010 đã ghi nhận rõ: vị trí thửa đất số 216 “...*phía Bắc giáp đất ông T có chiều dài 47m...*” và “*ranh giới giữa các bên đã được xây tường bao làm mốc ranh giới...*”. Trong đó, ông Nguyễn Quốc T là người đã trực tiếp ký xác nhận vào sơ đồ giáp ranh để hỗ trợ gia đình ông T1 hoàn tất thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Bút lục số 153). Việc ông T đã ký xác nhận ranh giới vào năm 2010 chứng tỏ tại thời điểm đó, ông T hoàn toàn thống nhất với mốc giới và hiện trạng sử dụng đất của ông T1.

Việc ông T chỉ căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho cụ D và cụ D tặng cho ông (khi đó không tiến hành đo đạc lại) để xác định gia đình ông T1 lấn chiếm $36,9m^2$ đất mà không có chứng cứ nào khác chứng minh việc ông T1 bà M lấn chiếm đất là chưa đủ căn cứ chứng minh.

Đồng thời, việc ông T đã xây bức tường năm 2007 trước khi ông T1 xây nhà 02 tầng và việc ông T1 xây dựng trên nền nhà cấp 4 cũ đã chứng minh rằng ranh giới thực địa đã tồn tại và được các bên chấp nhận trong một thời gian dài. Theo Điều 175 Bộ luật Dân sự 2015 và các quy định về xác định việc sử dụng đất ổn định tại Luật Đất đai năm 2013, Điều 21 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP

ngày 15/5/2014 của Chính phủ thì ranh giới đã tồn tại từ 30 năm trở lên mà không có tranh chấp được coi là ranh giới hợp pháp. Mặc dù thời gian chưa đủ 30 năm, nhưng sự ổn định trong sử dụng và không tranh chấp trong hơn 20 năm, cùng với việc ông T là người xây dựng bức tường phân chia trước đó và xác nhận ranh giới tại thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T1 bà M đã tạo ra một ranh giới được các bên chấp nhận theo thực tiễn, phù hợp với Điều 175 và Điều 176 Bộ luật Dân sự (về nghĩa vụ tôn trọng ranh giới và tài sản hợp pháp của chủ sở hữu).

Ngoài ra, theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và lời khai của các bên xác định cụ Bùi Thị D là chủ sử dụng thửa đất số 215 từ khi khai hoang đến ngày 06/12/2018 (ngày sang tên cho ông T theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), việc gia đình ông T1 xây dựng nhà năm 2017 tại thửa đất số 216 giáp ranh thửa đất số 215 khi đó là đất của cụ D, cụ D không có ý kiến gì về việc lấn chiếm đất, cụ D khẳng định ông T1 làm nhà trên đúng phần đất cụ chia cho, ngoài ra cụ D còn có ý kiến: gia đình ông T1 nếu không lấn chiếm thì thôi, còn nếu lấn sang bao nhiêu cụ cho bấy nhiêu càng khẳng định việc sử dụng đất của gia đình ông T1 là hợp pháp.

Đối với kích thước chiều mặt đường của thửa đất số 216 (đất ông T1 bà M) theo kết quả đo đạc dài 5,5m (thiếu 10cm so với giấy chứng nhận): Xem xét đất ông T1 chuyển nhượng cho ông Q và hiện nay ông Hoàng Trọng S đang sử dụng, thấy rằng tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 011339 (Bút lục số 196) ông Sâm được sử dụng diện tích 129m², trong đó chiều mặt đường 279 là 4,5m. Do đó, kết quả đo đạc thực tế hiện nay gia đình ông T1 đang sử dụng 5,5m mặt đường và ông S đang sử dụng 4,5m mặt đường là phù hợp với 10m đất mặt đường gia đình ông T1 đã được cụ D chia cho từ năm 1993.

Xem xét về diện tích chênh lệch: Kết quả đo đạc cho thấy diện tích thửa đất số 215 ông T đang sử dụng giảm 7,1m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bản án sơ thẩm nhận định diện tích đất tại thửa đất số 215 thiếu 7,1m² so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không phải do ông T1 lấn chiếm mà do phương pháp đo tại thời điểm cấp giấy chứng nhận đo thủ công bằng thước dây, khi xem xét thẩm định đo bằng máy chuyên dụng dẫn đến có sự chênh lệch; còn diện tích thửa đất số 216 ông T1 bà M sử dụng đúng với diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và xác định không có căn cứ cho thấy bị đơn lấn chiếm đất là có cơ sở.

[3] Từ những nhận định như trên Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định gia đình bị đơn không lấn chiếm đất của nguyên đơn và việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả diện tích đất 36,9m² là không có căn cứ.

[4] Về yêu cầu tháo dỡ công trình trên đất: Vì không có căn cứ xác định hành vi lấn chiếm đất của bị đơn nên yêu cầu tháo dỡ công trình xây dựng trên phần đất tranh chấp là không có căn cứ để chấp nhận.

[5] Vì vậy, quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Điện Biên tại phiên tòa là phù hợp, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng

Dân sự, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 02/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực X - Điện Biên.

[6] Về án phí phúc thẩm:

Do kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 1 Điều 29 của 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, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Quốc T.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực X - Điện Biên. Cụ thể như sau:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quốc T về việc buộc ông Nguyễn Quốc T1 và bà Hoàng Thị M trả lại cho ông T diện tích đất là 36,9m².

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Quốc T về việc buộc ông Nguyễn Quốc T1 và bà Hoàng Thị M phải di dời, tháo dỡ phần tài sản, công trình trên diện tích đất 36,9m².

3. Về nghĩa vụ chỉnh lý hồ sơ: Các đương sự có quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền chỉnh lý lại hồ sơ địa chính và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo diện tích đất và số liệu đo đạc thực tế hiện nay các bên đang sử dụng, theo ranh giới và mốc đất giữa thửa đất của ông Nguyễn Quốc T và thửa đất của gia đình ông Nguyễn Quốc T1, bà Hoàng Thị M được xác định là bức tường do ông T xây dựng có hình gấp khúc từ điểm đầu là giáp mặt đường 279 đến cuối thửa đất.

4. Về án phí:

- Ông Nguyễn Quốc T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm ông T đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0000139 ngày 30/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, ông T đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Nguyễn Quốc T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000207 ngày 17/11/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Điện Biên, ông T đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

5. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ:

Ông Nguyễn Quốc T phải chịu T bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ số tiền 4.864.000 đồng, ông T đã nộp đủ.

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 theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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 (ngày 05/02/2026).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Điện Biên;
- TAND khu vực X - Điện Biên;
- VKSND khu vực X - Điện Biên;
- THADS tỉnh Điện Biên;
- Các đương sự;
- Lưu HSPA, HCTP.

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

(Đã ký)

Trương Anh Tuấn