

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TUYÊN QUANG**

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

Bản án số: 55/2026/DS-PT
Ngày 19/9/2026
V/v “Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH TUYÊN QUANG

- **Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**
 - Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Ma Hồng Thắng;
 - Các Thẩm phán: Ông Ma Ngọc Trung và ông Triệu Ngọc Thúc;
 - **Thư ký phiên toà:** Bà Mông Thu Hường - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Tuyên Quang.
 - **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tuyên Quang tham gia phiên toà:** Bà Vương Thị Chiêm - Kiểm sát viên trung cấp.

Trong các ngày 12 tháng 8 năm 2026, ngày 12 tháng 9 năm 2026 và ngày 19 tháng 9 năm 2026 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Tuyên Quang mở phiên toà xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 72/2025/TLPT-DS ngày 02 tháng 12 năm 2025 về việc “Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 170/2025/DS-ST, ngày 26 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Tuyên Quang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 30/2026/QĐXXPT-DS, ngày 13 tháng 7 năm 2026; Quyết định tạm ngừng phiên toà số 18/2026/QĐ-PT ngày 12/8/2026, số 23/2026/QĐ-PT ngày 12/9/2026, Thông báo thay đổi thời gian mở lại phiên toà số 35/2026/TB-TA ngày 17/9/2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà **Nguyễn Kim H1**, sinh năm 1971; CCCD số: 0081710***; Ngày cấp 16/4/2021; Nơi cấp: Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội - Bộ Công an;

- Ông **Phạm Ngọc L**, sinh năm 1964; CCCD số: 008064***; Ngày cấp 16/4/2021; Nơi cấp: Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội - Bộ Công an;

Cùng địa chỉ: Số nhà 193A, tổ dân phố Tân Hà 29, phường Minh Xuân, tỉnh Tuyên Quang (ông L và bà Bích H1 có mặt).

- *Bị đơn:* Ông **Phạm Đức H**, sinh năm 1970; CCCD số: 0080700***; Ngày cấp 30/6/2022; Nơi cấp: Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội - Bộ Công an; địa chỉ: Số nhà 195, tổ dân phố tổ dân phố T 29, phường M, tỉnh Tuyên Quang (có mặt tại phiên toà ngày 12/8/2026 và ngày 19/9/2026; vắng mặt tại phiên toà ngày 12/9/2026 - có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông **Phạm Đức H** là Luật sư **Hồ Hữu V** và Luật sư **Lê Thị O** - Công ty Luật TNHH Nam Việt HN thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội - Chi nhánh Tuyên Quang.*

Địa chỉ: Số nhà 153, đường 17/8, tổ dân phố 9, phường Minh Xuân, tỉnh Tuyên Quang - Bà O có mặt; ông Việt vắng mặt (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà **Ninh Thị Ch**, sinh năm 1983; CCCD số: 036183024***; Ngày cấp 26/8/2022; Nơi cấp: Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội - Bộ Công an; địa chỉ: Số nhà 195, tổ dân phố T 29, phường M, tỉnh Tuyên Quang - Có mặt.*

- Người kháng cáo: Bị đơn ông **Phạm Đức H**

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện và bản tự khai nguyên đơn bà Nguyễn Kim Bích H1 và ông Phạm Ngọc L trình bày:*

Bà Nguyễn Kim Bích H1 và ông Phạm Ngọc L là vợ chồng. Năm 2014 bà Bích H1 và ông L nhận chuyển nhượng của bà Phạm Bích H2 thửa đất có tổng diện tích đất 85,4m² trong đó có 36,0m² đất ở đô thị, 49,4 m² đất trồng cây lâu năm đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là Giấy CNQSD đất) số BT 689373 do UBND thành phố Tuyên Quang (cũ) cấp ngày 09/11/2012, đứng tên bà Phạm Thị Bích H2 đất thuộc thửa đất số 172, tờ bản đồ số 08, địa chỉ thửa đất: Tổ dân phố 8 phường Tân Hà, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang. Đến ngày 06/6/2014 bà Bích H1, ông L được cấp giấy CNQSD đất số BQ 723386, thửa đất có kích thước cách tim đường 10,50 mét; chiều dài thửa đất giáp nhà ông Phạm Thanh T là 21,4 mét, chiều dài một bên giáp nhà bà Cường, Hà là 22,8 mét, chiều rộng thửa đất phía sau giáp đất ông Phạm Đức H là 04 mét, chiều rộng thửa đất phía trước giáp đường Tân Hà là 04 mét. Năm 2015 gia đình bà Bích H1 và ông L đã xây một căn nhà với diện tích khoảng 72m², số đất còn lại khoảng hơn 13m². Nay bà Bích H1, ông L có nhu cầu sử dụng diện tích đất còn lại thì xảy ra tranh chấp vì ông H nhận là đất của ông H, không cho bà Bích H1 và ông L sử dụng. Gia đình bà Bích H1 đã làm đơn ra tổ dân phố và UBND phường để giải quyết, kết quả hòa giải không thành nên bà Bích H1, ông L khởi kiện ông H ra Tòa án, yêu cầu ông H phải trả lại cho bà Bích H1, ông L diện tích đất là 13m², trị giá 468.000 đồng.

** Tại bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Phạm Đức H trình bày:*

Bố đẻ ông là Phạm Văn L, sinh năm 1942 (đã chết năm 1998), mẹ đẻ ông là Đặng Thị Mai S, sinh năm 1945, hiện đang cư trú tại số nhà 195, tổ 8, phường Tân Hà, thành phố Tuyên Quang (cũ), tỉnh Tuyên Quang ở cùng với gia đình ông. Bà Sơn và ông Lan sinh được 04 người con, nhưng hiện nay chỉ còn lại 03 người gồm: Bà Phạm Thị Linh, sinh năm 1968 (chết năm 1981); ông Phạm Đức H, sinh năm 1970; bà Phạm Thị Bích H2, sinh năm 1975 và ông Phạm Thanh T, sinh năm 1983. Nguồn gốc diện tích đất của gia đình ông là nhận chuyển nhượng của người khác với diện tích 1350m² từ năm 1969 ở ổn định và lâu dài, sau này bà Sơn và ông Lan cũng đã bán lại một phần đất cho nhà ông Điệp (đất đã chuyển nhượng

lại cho nhà bà Hà Cường) và nhà ông Hoà bà Thu (đất đã chuyển nhượng lại cho nhà bà Lượng). Năm 2008, bà Đặng Thị Mai S làm thủ tục xin và được cấp Giấy CNQSD đất số AN 640344, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số H 05200/YL, do Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã Tuyên Quang (cũ) cấp ngày 31/10/2008 đứng tên bà Đặng Thị Mai S, thửa đất mang số 27 tờ bản đồ số 08 thuộc xóm 13, xã Y La (nay là tổ dân phố Tân Hà 29, phường Minh Xuân, tỉnh Tuyên Quang). Tháng 12/2009, gia đình chuyển đổi 50,8m² đất trồng cây lâu năm sang đất ở nông thôn, sau đó chuyển nhượng cho ông Đỗ Lâm T 50m² đất ở nông thôn và 47 m² đất trồng cây lâu năm, thửa đất còn lại tổng diện tích là 777,8m². Tháng 10 năm 2011 bà Sơn đã làm thủ tục tách đất cho 03 người con mỗi người một phần, sau đó Cán bộ địa chính phường Tân Hà xuống đo và vẽ hiện trạng thửa đất, bản vẽ này kèm theo đơn đã được Phó Chủ tịch phường Tân Hà xác nhận (có bản photo kèm theo), đây là cơ sở ban đầu để tách sổ đỏ, chia cho các con trong gia đình. Trong bản vẽ đã thể hiện toàn bộ đất, kể cả đất đã bán và sắp chia cho con phía sau đều bằng với ranh giới của các nhà mà ông Lan, bà Sơn bán trước, không có mảnh đất nào thò thụt và lùi hẳn ra phía sau.

Sau khi làm thủ tục xin tách đất cho 03 người con thì bà Sơn cùng các con đã đến Phòng công chứng số 1 tỉnh Tuyên Quang làm Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, cụ thể như sau:

- Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất công chứng ngày 31/01/2012, tặng cho Phạm Đức H 259,7m², trong đó đất ở nông thôn 36m², đất trồng cây lâu năm 223,7m². Tặng cho Phạm Thanh T 79,8m², trong đó đất ở nông thôn 36m², đất trồng cây lâu năm 43,8m².

- Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 22/02/2012, tặng cho Phạm Thị Bích H2 85,2m², trong đó đất ở nông thôn 36m², đất trồng cây lâu năm 49,2m².

Toàn bộ diện tích đất tặng cho 03 người con trên có trong diện tích đất 777,8m² và từ bản vẽ xác nhận hiện trạng, ranh giới đất có xác nhận của phường Tân Hà. UBND thành phố Tuyên Quang (cũ) đã làm thủ tục tách sổ cho các con như sau:

- Giấy CNQSD đất số BI 689370, số vào sổ cấp giấy: CH 001270/TH, cấp ngày 03/11/2012 mang tên Phạm Đức H, thửa đất số 173, tờ bản đồ số 08, địa chỉ: Tổ 13, phường Tân Hà, thành phố Tuyên Quang (cũ), diện tích 245,3m², đất ở tại đô thị 36m² (lâu dài), đất trồng cây lâu năm 209,3m² (đến ngày 02/6/2058).

- Giấy CNQSD đất số BI 689372, số vào sổ cấp giấy: CH 001269/TH, cấp ngày 05/11/2012 mang tên Phạm Thanh T, thửa đất số 171, tờ bản đồ số 08, địa chỉ: Tổ 13, phường Tân Hà, thành phố Tuyên Quang (cũ), diện tích 79,0m², đất ở tại đô thị 36m² (lâu dài), đất trồng cây lâu năm 43,0m² (đến ngày 02/6/2058).

- Giấy CNQSD đất số BI 689373, số vào sổ cấp giấy: CH 001289/TH, cấp ngày 09/11/2012 mang tên Phạm Thị Bích H2, thửa đất số 172, tờ bản đồ số 08, địa chỉ: Tổ 13, phường Tân Hà, thành phố Tuyên Quang (cũ), diện tích 85,4m², đất ở tại đô thị 36m² (lâu dài), đất trồng cây lâu năm 49,4 m² (đến ngày 02/6/2058).

Đến năm 2014, ông H biết bà Phạm Thị Bích H2 đã chuyển nhượng lại thửa đất của bà Hà cho ông bà Bích H1, L được Phòng công chứng số 1 tỉnh Tuyên Quang chứng thực (có bản Hợp đồng mua bán công chứng photo kèm theo). Bà Phạm Thị Bích H2 chuyển nhượng đất xong đã bàn giao lại Giấy CNQSD đất cho

vợ chồng ông bà Bích H1, L, sau đó ông bà Bích H1 L được cấp giấy CNQSD đất đều nhất trí với ranh giới đất và gia đình họ cũng đã xây nhà trên diện tích mà bà Hà đã chuyển nhượng và sử dụng ổn định không có tranh chấp, ý kiến hay gửi đơn gì lên phường đòi thêm đất của ông H, vì mảnh đất của ông H nằm sau lưng giáp đất nhà họ quay ra hướng đường Tuệ Tĩnh, vợ chồng ông vẫn sử dụng đất như ranh giới, diện tích đã được bà Sơn cho mà không xảy ra tranh chấp với ai. Việc bà Bích H1, ông L khởi kiện ông H không nhất trí với yêu cầu khởi kiện. Đề nghị Toà án giải quyết theo quy định pháp luật.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ninh Thị Chín trình bày tại Bản tự khai và tại phiên tòa:*

Ông Phạm Đức H, sinh năm 1970 là chồng của bà Chín. Hiện nay vợ chồng bà Chín đang sử dụng diện tích đất giáp ranh với phía sau diện tích đất của bà Bích H1, ông L. Về nguồn gốc đất là do mẹ đẻ của ông H là Đặng Thị Mai S tặng cho tặng cho ông H; Diện tích đất thuộc thửa đất số 173, tờ bản đồ số 8, địa chỉ: Tổ 13, phường Tân Hà, thành phố Tuyên Quang, diện tích 245,3m², đất ở tại đô thị 36m² (lâu dài), đất trồng cây lâu năm 209,3 m² (sử dụng đến ngày 02/6/2058) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 689370, sổ vào sổ cấp giấy: CH 001270/TH cấp ngày 03/11/2012 mang tên ông Phạm Đức H. Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà Chín đồng quan điểm với ông H chồng bà. Đề nghị Toà án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Vụ án trên đã được Tòa án nhân dân khu vực 1 – Tuyên Quang thụ lý, xác minh, thu thập chứng cứ, hòa giải nhưng không thành và đã đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 170/2025/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Tuyên Quang đã quyết định:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 165, 227, 235, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Các Điều 166, 170, 203 Luật đất đai năm 2013; Các Điều 164, 166 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Kim Bích H1 và ông Phạm Ngọc L, buộc ông Phạm Đức H trả lại diện tích đất 10,66m² thuộc thửa đất số 172, tờ bản đồ số 8, địa chỉ thửa đất: Tổ dân phố Tân Hà 8, phường Minh Xuân, tỉnh Tuyên Quang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 723386 do UBND thành phố Tuyên Quang cấp ngày 06/6/2014, tên người sử dụng ông Phạm Ngọc L và bà Nguyễn Kim Bích H1; ranh giới theo các điểm giới hạn tại diện tích S1 và S3 của Mảnh trích đo do Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thuộc Sở Nông nghiệp và môi trường tỉnh Tuyên Quang ban hành ngày 13/8/2025.

2. Về án phí: Ông Phạm Đức H phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch của vụ án. Bà Nguyễn Kim Bích H1 được trả lại 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000159 ngày 15 tháng 10 năm 2024 của Chi

cục Thi hành án dân sự thành phố Tuyên Quang (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 1- Tuyên Quang).

3. Về chi phí tố tụng khác: Ông Phạm Đức H phải trả cho ông Phạm Ngọc L và bà Nguyễn Kim Bích H1 số tiền chi phí tố tụng khác là 6.421.000 đồng (Sáu triệu, bốn trăm hai mươi một nghìn đồng).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 03/10/2025 Tòa án nhân dân khu vực 1- Tuyên Quang nhận được đơn kháng cáo của bị đơn ông Phạm Đức H có nội dung: Kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm số 170/2025/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Tuyên Quang về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” với lý do không chấp nhận bản án xét xử ngày 26/9/2026. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết lại do bị đơn ông Phạm Đức H mong muốn được sử dụng phần đất đang tranh chấp, thực tế đất nhà ông H không lấn sang đất nhà người khác.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân khu vực 1 - Tuyên Quang, đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với diện tích đất có tranh chấp và Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thuộc Sở Nông Nghiệp và Môi trường tỉnh Tuyên Quang, ban hành Mảnh trích đo hiện trạng sử dụng đất ngày 13/8/2025, theo kết quả đo đạc ngày 27/02/2025 thể hiện: Diện tích đất bị đơn ông Phạm Đức H sử dụng có một phần nằm trong Giấy CNQSD đất lên diện tích đất bà Bích H1, ông H được cấp Giấy CNQSD đất là $S1 = 10,6m^2$ và $S3 = 0,06m^2$ tổng cộng = $10,66m^2$. Tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 22/8/2025, các đương sự có mặt đều không có ý kiến gì về các tài liệu Tòa án công bố tại phiên họp và nhất trí với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, nhất trí với nội dung Mảnh trích đo hiện trạng sử dụng đất do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thuộc Sở Nông Nghiệp và Môi trường tỉnh Tuyên Quang, ban hành ngày 13/8/2025 và tại biên bản làm việc ngày 22/8/2025, các đương sự thống nhất thỏa thuận, xác định diện tích đất có tranh chấp là đất trồng cây lâu năm, trị giá đất tranh chấp theo đơn giá của Nhà nước, cụ thể là $11,8m^2 \times 36.000$ đồng = 424.800 đồng

- Theo văn bản trình bày ý kiến ngày 12/8/2026 và biên bản lấy lời khai ngày 13/8/2026 của cụ Đặng Thị Mai S trình bày: Nguồn gốc diện tích đất của gia đình bà do bà và chồng là ông Phạm Văn Lan nhận chuyển nhượng từ năm 1969 sử dụng ổn định từ đó cho đến nay. Với diện tích là $1350 m^2$ đất trong đó có $200m^2$ là đất ở, $1150m^2$ là đất vườn gia đình. Đến năm 1998 gia đình bán cho nhà ông Điệp và nhà ông Hoà Thu, sau đó ông Điệp bán cho nhà Hà Cường, nhà Hoà Thu bán cho bà Lượng. Khi bán bà không nhớ là diện tích bao nhiêu chỉ nhớ là bán cho các nhà khác phía sau là một đường thẳng không thò không thụt. Đến năm 2008 gia đình bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 640344 ngày 31/10/2008 thửa đất số 27, tờ bản đồ số 08 với diện tích $874,8m^2$. Đến năm 2009 gia đình bà chuyển $50,8m^2$ đất trồng cây lâu năm sang đất ở, ngày 12/3/2011 bà chuyển nhượng cho ông Đỗ Lâm T $97m^2$. Sau khi chuyển nhượng diện tích đất còn lại là $777,8m^2$. Do tuổi đã cao và muốn các con có tài sản, đến tháng 10 năm 2011 bà thực hiện tặng cho quyền sử dụng đất cho các con bà là Phạm Đức H, Phạm Thanh T, Phạm Thị Bích H2. Bà có làm đơn xin xác nhận quyền sử dụng đất và có cán bộ địa chính phường Tân Hà đến để đo và vẽ sơ đồ diện tích đất bà

dự kiến chia. Bà dự kiến tặng cho Phạm Đức H diện tích 259,7 m²; Phạm Thị Bích H2 85,2m² và Phạm Thanh T là 79,8m². Khi tặng cho bà vẫn xác định phần ranh giới đất phía sau bằng với đất nhà Hà Cường hất về phía đường Tân Hà là một đường thẳng theo sơ đồ địa chính vẽ không thò không thụt. Sau khi thực hiện hợp đồng tặng cho các con của bà đều được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Năm 2014, con gái bà là Phạm Thị Bích H2 không có nhu cầu sử dụng đất đã quyết định bán mảnh đất được bà cho tặng, gia đình bà Bích H1 ông L đã đến xem đất thông qua mua bán trao đổi trực tiếp với bà, sau khi bàn bạc giá cả với nhau, bà là người trực tiếp nhận tiền cọc của bà Bích H1 và người làm chứng là bà Lượng, sau đó con gái bà từ Quảng Ngãi về ra Phòng công chứng làm thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 172, diện tích 85,4m² cho vợ chồng bà Bích H1, bà chỉ bán đất ranh giới thẳng bằng với giáp ranh cùng phía sau của nhà bà Hà Cường hất lên tới mặt đường Tân Hà, không có thực hiện đo vẽ thửa đất để xác thực diện tích chuyển nhượng thực tế. Tại thời điểm mua bán đất ông bà Bích H1 L đều không có ý kiến gì đối với việc giao sổ và xác định ranh giới đất mà bà thay mặt bà Hà đã giao. Bà đã làm thủ tục cho tặng Phạm Đức H là: 259,7m² (Theo Hợp đồng tặng cho ngày 31/01/2012) kể từ thời điểm đó đến nay ông H vẫn sử dụng ổn định, không thực hiện cho tặng, chuyển nhượng đất cho người khác, đường ranh đất giáp với các hộ liền kề là: Bà Thu, bà Hà Cường, vợ chồng bà Bích H1 L, ông bà Quân Nhiệm không có sự thay đổi. ông H không lấn chiếm, chiếm dụng đất của nhà Bà Bích H1 L, việc chênh lệch 14,4 m² giữa diện tích đất tặng cho 259,7m² và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 245,3m². Nguyên nhân chênh lệch này là do cơ quan có thẩm quyền cấp đất không xem xét rõ nguồn gốc đất, ghi không đúng diện tích mà tôi đã cho tặng, và cũng không đúng với hiện trạng thửa đất do Trung tâm kỹ thuật tài nguyên Môi trường thuộc Sở Nông Nghiệp và Phát triển Nông Thôn ban hành ngày 13/8/2025, diện tích là: 260, 8m². Bà là người trực tiếp có liên quan nhưng không có cơ hội được tham gia phiên Tòa án cấp sơ thẩm, vì vậy đã ảnh hưởng đến việc xác định sự thật của vụ án và kết quả xét xử, làm mất uy tín, danh dự, thiệt hại về tinh thần và tài sản, tổn thời gian công sức của các gia đình bà. Bà Sơn đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Tuyên Quang xem xét giải quyết vụ tranh chấp theo đúng quy định pháp luật, để bảo đảm quyền và lợi ích chính đáng cho gia đình bà.

- Theo văn bản trình bày ý kiến ngày 12/8/2026 và biên bản lấy lời khai ngày 13/8/2026 bà Phạm Thị Bích H2 trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 172, tờ bản đồ số 08 có diện tích 85,4 m² tại đường Tân Hà, thành phố Tuyên Quang là do bà nhận tặng cho từ cụ Đặng Thị Mai S là mẹ đẻ của bà và đã được UBND thành phố Tuyên Quang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 689373 ngày 09/11/2012.

Về kích thước và ranh giới: Thửa đất có chiều rộng phía trước giáp đường Tân Hà 4m, phía sau giáp đất ông H 4m; chiều dài cạnh giáp nhà bà Hà Cường là 22,8m; chiều dài cạnh giáp nhà ông T là 21,4m; phần đuôi đất bằng thẳng với ranh giới đất của nhà ông T và nhà bà Hà Cường. Tứ cận thửa đất gồm: phía trước giáp đường Tân Hà, phía sau giáp đất anh Hải, bên phải giáp nhà bà Hà Cường (Trần Thanh Hà), bên trái giáp đất ông Trần Thanh T. Trước khi chuyển nhượng, trên đất không có tài sản, nhà ở hay cây cối.

Ngày 31/3/2014, bà ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ thửa đất diện tích 85,4 m² cho bà Bích H1. Giá thỏa thuận thực tế là 320.000.000 đồng, sau đó giảm 5.000.000 đồng, còn lại 315.000.000 đồng (trên hợp đồng ghi giá 100.000.000 đồng). Bà Bích H1 đã thanh toán đủ 315.000.000 đồng qua tài khoản ngân hàng. Trong hợp đồng chuyển nhượng không ghi chi tiết kích thước các cạnh, mốc giới hay tứ cận cụ thể. Cùng ngày 31/3/2014, sau khi nhận đủ tiền, bà đã bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Bích H1 nhưng hai bên chỉ bàn giao trên giấy tờ, không tiến hành đo đạc hay bàn giao mốc giới trên thực địa. Do đó, bà không xác định được diện tích thực tế có đúng với Giấy chứng nhận hay không, cũng như không xác định khoảng cách thực tế từ tim đường đến thửa đất. Đối với ý kiến của bà Bích H1 tại phiên tòa ngày 12/8/2026 về khoảng cách từ tim đường đến phần đất là 10,5m, bà cho rằng không có căn cứ vì thời điểm giao dịch hai bên không đo đạc thực tế mà chỉ căn cứ vào sổ đỏ. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà Bích H1 trực tiếp quản lý, sử dụng thửa đất và đến năm 2015 thì tiến hành xây dựng nhà trên đất. Tại thời điểm chuyển nhượng, phần đất phía sau của thửa đất tiếp giáp với đất do ông H quản lý, sử dụng. Ranh giới giữa hai bên không có mốc giới cố định, thực tế chỉ cắm cây tre khô làm dấu, xác định chiều dài phần đuôi đất bằng phẳng với ranh giới nhà bà Hà Cường hát lên đường Tân Hà. Trước khi chuyển nhượng cho bà Bích H1, giữa bà và ông H không xảy ra bất kỳ tranh chấp hay có ý kiến gì về ranh giới.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và bà Bích H1 được công chứng tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Tuyên Quang. Thời điểm chuyển nhượng, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang đứng tên bà. Sau khi bàn giao Giấy chứng nhận, bà không rõ bà Bích H1 có tiến hành thủ tục sang tên hay Giấy chứng nhận mới cấp cho bà Bích H1 thể hiện diện tích bao nhiêu. Trước và sau khi chuyển nhượng, cơ quan có thẩm quyền không tiến hành đo đạc lại thực địa. Đối với Biên bản xác định ranh giới, hiện trạng sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 31/3/2014 có chữ ký giáp ranh của ông T và ông H, tuy nhiên ông T và ông H xác định chữ ký trên sơ đồ không phải là chữ ký của mình.

Bà xác định nguyên nhân phát sinh tranh chấp hiện nay giữa bà Bích H1 và ông H là do bà Bích H1 đòi thêm 10,66 m² trên phần đất do ông H quản lý. Đối với vụ án tranh chấp giữa bà Bích H1, ông L và ông H: Bà khẳng định phần diện tích 10,66 m² đang tranh chấp nằm trong GCNQSDĐ của ông H, không thuộc phần diện tích nằm trong GCNQSDĐ đã chuyển nhượng cho bà Bích H1. Bà không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của bà Bích H1 và ông L về việc buộc ông H trả 10,66 m² đất, vì ranh giới thửa đất bà bán cho bà Bích H1 chỉ ngang bằng với phần cuối đất của nhà Hà Cường. Bà đề nghị Tòa án cho lồng ghép sơ đồ của cả hai thửa đất (thửa đất của bà Bích H1, ông L và thửa đất của anh Hải) để đảm bảo tính chính xác theo đúng hiện trạng phần đất mẹ bà đã cho tặng các con vào năm 2011.

- Theo biên bản lấy lời khai ngày 17/8/2026 ông Phạm Thanh T trình bày: Ông là em ruột của ông Phạm Đức H, bà Phạm Thị Bích H2 và là con đẻ của bà Đặng Thị Mai S. Diện tích đất ông đã chuyển nhượng cho ông Tâm, bà Trang có nguồn gốc do bà Sơn tặng cho ông năm 2012, diện tích 79,8m². Ông

H được bà Sơn tặng cho 259,7m² nhưng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp có diện tích 245,3m²; ông không biết nguyên nhân diện tích bị thiếu. Khi tặng cho quyền sử dụng đất, bà Sơn có chỉ rõ vị trí, ranh giới phần đất tặng cho. Trước khi lập hợp đồng tặng cho, ông T trực tiếp tham gia, chứng kiến việc cán bộ địa chính phường Tân Hà đến đo, vẽ sơ đồ. Phần cuối đất của ông giáp đất của ông H, ranh giới là một đường thẳng. Sau khi được tặng cho, ông giữ nguyên hiện trạng đất, không thay đổi gì. Ông được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 05/11/2012 với diện tích 79m². Ông không biết việc diện tích ghi trong hợp đồng tặng cho là 79,8m² nhưng Giấy chứng nhận chỉ ghi 79m² do khi được cấp Giấy chứng nhận ông không xem lại mà đưa cho mẹ ông giữ. Đối với diện tích 10,66m² đang tranh chấp, ông T xác định đây là phần đất của nhà ông H, không nằm trong phần đất bà Hà đã chuyển nhượng cho ông L, bà Bích H1. Ông cho biết trước khi bà Sơn tặng cho quyền sử dụng đất cho các con, ông là người trực tiếp tham gia vẽ sơ đồ, xác định ranh giới và trực tiếp đi làm chứng việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H và bà Hà. Đối với chữ ký giáp ranh trong hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Bích H1, ông L mà ông H cho rằng không phải chữ ký của ông H và ông T, ông T xác nhận chữ ký đó không phải chữ ký của ông. Ông không biết diện tích đất của ông H được cấp Giấy chứng nhận bị giảm so với diện tích trong hợp đồng tặng cho, đến khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án ông mới biết. Theo ông T, khi ông đi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cơ quan chuyên môn không đo đạc lại mà căn cứ vào sơ đồ tặng cho do cán bộ địa chính phường đo, vẽ năm 2011 để cấp Giấy chứng nhận. Gia đình ông không có ý kiến gì.

- *Tại biên bản làm việc ngày 26/8/2026 ông Trần Mạnh H3 (nguyên cán bộ địa chính UBND phường Tân Hà, thành phố Tuyên Quang) trình bày:* Ông công tác tại UBND phường Tân Hà từ năm 2008 đến năm 2022 thì ông chuyển công tác. Năm 2011, bà Đặng Thị Mai S có đơn xin xác nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 27, thuộc tờ bản đồ số 08, địa chỉ thửa đất tại tổ 13, phường Tân Hà, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang, tổng diện tích đất 777,8m²; trong đó: đất ở là 140,8m², đất trồng cây lâu năm 678,8m² thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 640344 do UBND thị xã Tuyên Quang cấp ngày 31/10/2008 mục đích xin xác nhận quyền sử dụng đất để lập thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho Phạm Thanh T, Phạm Đức H và Phạm Thị Bích H2. Sau khi tiếp nhận đơn xin xác nhận quyền sử dụng đất của bà Đặng Thị Mai S, căn cứ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Sơn đã được cấp ông H3 tiến hành đo đạc tại thực địa dựa trên ý kiến, nguyện vọng của bà Sơn xác định kích thước, diện tích, ranh giới các vị trí đất mà bà Sơn xác định chuyển quyền cho các ông bà cho Phạm Thanh T, Phạm Đức H và Phạm Thị Bích H2. Ông H3 đo đạc ranh giới phía sau vị trí đất mà bà Sơn xác định chuyển quyền sử dụng đất cho ông T, bà Hà giáp với đất ông H là một đường thẳng. Toàn bộ số liệu ranh giới, kích thước, diện tích các vị trí đất trên đã được đo đạc bà Sơn đã nhất trí và không có ý kiến nào khác. Do đó, ông H3 đã thể hiện sơ đồ các vị trí đất, kẻ vẽ trong đơn xin xác nhận quyền sử dụng đất của bà Đặng Thị Mai S tham mưu cho UBND phường Tân Hà xác nhận ngày 19/10/2011.

Còn về nội dung tranh chấp: Đề xác định tính chính xác ông đề nghị cơ quan có thẩm quyền đo đạc tiến hành đo đạc tại thực địa, lồng ghép với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các bên đã được Nhà nước cấp.

- Theo biên bản xác minh với ông Lê Quang Cường ngày 15/9/2026 là hộ giáp ranh liền kề với nhà bà Nguyễn Kim Bích H1, ông Phạm Ngọc L trình bày: Vợ chồng ông Lê Quang C, vợ Trần Thanh H (H C) mua thửa đất của ông Vũ Khắc Đ (nguồn gốc ban đầu ông Đ mua của bà Đặng Thị Mai S). Năm 2003 gia đình được cấp giấy chứng nhận chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 80,m2, cùng năm 2003 được cấp giấy phép xây dựng và xây nhà theo quy định của giấy phép xây dựng tính từ tim đường vào tường chịu lực là 11,5 mét. Khi nhà ông xây dựng là xây theo thiết kế có chiều dài 20 mét, ông không biết là gia đình ông có xây hết đất hay không. Ông xác định hiện trạng phía sau đất nhà ông đúng như bản ảnh có trong hồ sơ vụ án. Khi nhà Bích H1 L mua đất của bà Phạm Thị Bích H2, nhà Q Nh của nhà T, T (trước đó do ông T bán cho nhà Tâm, Trang) đều xác định ranh giới phía đằng sau bằng với phía sau nhà ông là một đường thẳng, không thò, không thụt vì nhà ông là nhà đầu tiên được xây ở đây. Còn sổ bìa đỏ nhà bà Bích H1 L, ông Quân Nhiệm được cấp như thế nào thì ông không biết. Ông chỉ xác định hiện trạng sử dụng đất hiện tại của nhà Bích H1 L và nhà Quân Nhiệm bằng với phía sau đất nhà ông. Đối với tranh chấp các gia đình đang giải quyết tại Tòa án ông không có ý kiến gì, ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Theo văn bản số 3110/UBND-KTHT&ĐT, ngày 18/9/2026 của UBND phường Minh Xuân, tỉnh Tuyên Quang, có ý kiến:

1. Về việc cấp GCNQSD đất của Ủy ban nhân dân thành phố cho bà Phạm Thị Bích H2 (GCNQSD đất số CH 001289/TH) và ông Phạm Đức H (GCNQSD đất số CH 001276/TH) Căn cứ vào hồ sơ cấp GCNQSD đất của bà Phạm Thị Bích H2 và ông Phạm Đức H, xác định việc UBND thành phố Tuyên Quang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị Bích H2 (GCNQSD đất số CH 001289/TH) và ông Phạm Đức H (GCNQSD đất số CH 001276/TH) là đúng trình tự, thủ tục theo quy định, diện tích được cấp GCNQSD đất theo kết quả đo đạc của cán bộ địa chính, được người sử dụng đất, các hộ giáp ranh xác nhận và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được phòng Công chứng số 1 tỉnh Tuyên Quang chứng thực.

2. Việc chênh lệch diện tích giữa GCNQSD đất và kết quả đo đạc thực tế (do Tòa án cung cấp). Việc cấp GCNQSD đất theo 2 GCNQSD đất nêu trên dựa trên kết quả đo đạc ranh giới sử dụng đất của cán bộ địa chính bằng cách thức thủ công (đo bằng thước dây) kết quả đo đạc đối với những thửa đất rộng, kích thước, địa hình phức tạp tiềm ẩn sai số trong quá trình đo đạc. Bên cạnh đó, một trong các trách nhiệm của người sử dụng đất là sử dụng đất đúng ranh giới, nên việc quản lý sử dụng đất của người sử dụng đất từ khi được cấp GCNQSD đất đến thời điểm phát sinh tranh chấp cũng cần được xem xét cụ thể. Do vậy, để xác định nguyên nhân cụ thể, Ủy ban nhân dân phường đề nghị tiến hành đo đạc tổng thể và chồng ghép toàn bộ các GCNQSD đất đối với thửa đất gốc trước tách thửa theo bản đồ địa chính (thửa đất số 27, tờ số 8) và các địa vật xung quanh (nếu cần).

- Theo kết quả lồng ghép, mảnh trích đo hiện trạng thửa đất hệ toạ độ VN-2000 khu vực tổ dân phố Tân Hà 29 phường Minh Xuân tỉnh Tuyên Quang (theo công văn số 2450/2026/CV-TA ngày 03/9/2026 của TAND tỉnh Tuyên Quang) của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên Môi trường Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Tuyên Quang ngày 18/9/2026: Ranh giới thửa đất số 172 do nguyên đơn bà Nguyễn Kim Bích H1 chỉ dẫn mốc giới tại thực địa, được xác định bởi các điểm: 1, 2, 3', 3, 4, 4', 1 có tổng diện tích 106,1m²; Ranh giới thửa đất số 173 do bị đơn ông Phạm Đức H chỉ dẫn mốc giới tại thực địa, được xác định bởi các điểm: 5, 6, 7, 4' 3', 8, 9, 10, 5 có tổng diện tích 261,6m²; Ranh giới thửa đất số 172 tờ bản đồ số 8, Giấy chứng nhận seri số BQ 723386, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH 001961/TH Do UBND Thành phố Tuyên Quang ký GCN ngày 06/6/2014 được xác định bởi các điểm 1, 2, 3, 4, 1 có tổng diện tích 93,7m²; Ranh giới thửa đất số 173 tờ bản đồ số 8, Giấy chứng nhận seri số BI 689370, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH 001270/TH Do UBND Thành phố Tuyên Quang ký GCN ngày 05/11/2012 được xác định bởi các điểm 1, 2, 3, 4, 5, 6, 1 có tổng diện tích 249,2m²; (Ranh giới thửa đất được số hoá theo số liệu tại Giấy CNQSD đất thực hiện lồng ghép mang tính chất tham khảo do thời điểm và phương pháp đo đạc để cấp Giấy CNQSD đất khác nhau).

Phần diện tích đất trồng lúa do các bên đương sự tự xác định được giới hạn bởi các điểm 3, 4, 4', 3', 3 có tổng diện tích là 12,4m²

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn bà Nguyễn Kim Bích H1, ông Phạm Ngọc L giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Phạm Đức H, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 170/2025/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Tuyên Quang .

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông H là Luật sư Lê Thị O trình bày: Nguồn gốc diện tích đất của ông Phạm Đức H và bà Phạm Thị Bích H2 đều có nguồn gốc của bà Đặng Thị Mai S. Ngày 07/10/2011, bà Sơn có đơn xin xác nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho các con. Trên cơ sở đó, ngày 19/10/2011 cán bộ địa chính phường Tân Hà là ông Trần Mạnh H3 lập sơ đồ đo vẽ thửa đất dự kiến tặng cho các con, được chính quyền địa phương xác nhận. Sơ đồ thể hiện phía sau đất của ông Phạm Thanh T, bà Phạm Thị Bích H2 và các hộ liền kề giáp đất ông Phạm Đức H là một đường thẳng, không gấp khúc, không thò, không thụt. Ngày 31/01/2012, bà Sơn lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho các con, trong đó tặng cho ông H diện tích 259,7m². Ngày 03/11/2012, ông H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 173, tờ bản đồ số 8, diện tích 245,3m². Ông Phạm Thanh T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 171, diện tích 79m²; bà Phạm Thị Bích H2 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 172, diện tích 85,2m². Các biên bản xác định ranh giới, hiện trạng sử dụng đất được lập trong quá trình cấp Giấy chứng nhận đều thể hiện ranh giới phía sau các thửa đất giáp thửa 173 của ông H là đường thẳng, không có sự thay đổi ranh giới hoặc thể hiện việc ông H lấn chiếm đất của các hộ liền kề. Đối với thửa đất số 172, bà Phạm Thị Bích H2 chuyển nhượng cho ông Phạm Ngọc L và bà Nguyễn Kim Bích H1 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/3/2014. Sau khi nhận chuyển nhượng ông L,

bà Bích H1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và xây dựng nhà ở, công trình trên đất sử dụng ổn định. Tuy nhiên, khi chuyển nhượng các bên không đo đạc để xác định chính xác diện tích đất thực tế. Cấp sơ thẩm chưa làm rõ đầy đủ quá trình hình thành, tặng cho, chuyển nhượng, quản lý và sử dụng các thửa đất; chưa xác định chính xác ranh giới thực tế giữa thửa đất số 171 và thửa đất số 173 qua các thời kỳ cũng như chưa thu thập đầy đủ tài liệu, chứng cứ và chưa đưa đầy đủ những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, người làm chứng, người biết việc tham gia tố tụng để làm rõ nguồn gốc đất quá trình tặng cho, chuyển nhượng, xác lập ranh giới và cấp Giấy CNQSD đất. Tuy nhiên, tại cấp phúc thẩm, Tòa án đã lấy lời khai của cụ Đặng Thị Mai S, bà Phạm Thị Bích H2, ông Phạm Thanh T và ông Trần Mạnh H3 là những người có liên quan trực tiếp đến nguồn gốc, quá trình tặng cho và xác lập ranh giới đất. Những người này đều xác nhận phía sau đất của bà Bích H1, ông L giáp đất ông H và không có việc ông H, bà Ninh Thị Ch lấn chiếm đất của nguyên đơn. Đồng thời, ngày 18/9/2026, Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường đã cung cấp kết quả lồng ghép hai thửa đất số 172 và 173 theo yêu cầu của Tòa án. Do đó, những thiếu sót về thu thập chứng cứ, xác minh người biết việc và xác định hiện trạng đất của cấp sơ thẩm đã được cấp phúc thẩm bổ sung, làm rõ.

Về nội dung vụ án, các tài liệu, biên bản xác định ranh giới và sơ đồ thửa đất đều thể hiện phía sau thửa đất số 171, thửa đất số 172 giáp với thửa đất số 173 của ông H là đường thẳng, không gấp khúc, không thò, không thụt. Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 27/02/2025 thể hiện trên thửa đất số 172 có nhà hai tầng diện tích 72m² và nhà bán mái diện tích 24m², tổng diện tích xây dựng là 96m², trong khi diện tích ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 85,2m². Như vậy, diện tích công trình mà nguyên đơn đang sử dụng đã lớn hơn diện tích đất được cấp 10,8m², gần tương đương với diện tích 10,66m² mà bản án sơ thẩm xác định ông H lấn chiếm. Vì vậy, không có căn cứ chỉ dựa vào sự chênh lệch diện tích để kết luận ông H đã lấn chiếm phần đất này.

Theo kết quả lồng ghép hai thửa đất số 172 và 173 lập ngày 18/9/2026, ranh giới thửa đất số 172 do nguyên đơn chỉ dẫn tại thực địa có tổng diện tích 106,1m², trong khi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ ghi 85,2m²; nếu trừ 10,66m² mà bản án sơ thẩm xác định là đất tranh chấp thì diện tích nguyên đơn vẫn đang sử dụng không tranh chấp là 93,1m², lớn hơn diện tích được cấp 7,9m². Trong khi đó, diện tích đất do ông H chỉ dẫn tại thực địa đối với thửa 173 là 261,6m², gần với diện tích 259,7m² được bà Sơn tặng cho. Các số liệu này cho thấy cần đánh giá tổng thể hiện trạng, mốc giới và quá trình sử dụng đất của các bên, không có cơ sở xác định 10,66m² là phần đất ông H lấn chiếm của nguyên đơn.

Đối với thửa đất số 173, ông H được bà Sơn tặng cho diện tích 259,7m² theo Hợp đồng tặng cho ngày 31/01/2012 nhưng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ ghi 245,3m², chênh lệch 14,4m². Ông H sử dụng đất ổn định từ khi được tặng cho đến nay, không chuyển nhượng, tặng cho hoặc thay đổi ranh giới với các hộ liền kề. Diện tích ông H chỉ dẫn tại thực địa gần sát với diện tích được tặng cho. Do đó, sự chênh lệch giữa diện tích trong Hợp đồng tặng cho và diện tích ghi trên Giấy chứng nhận cần được xác định là vấn đề về quá trình cấp Giấy chứng nhận và đòi

chiều với hồ sơ địa chính, sơ đồ đất, mốc giới thực tế; không có căn cứ coi phần chênh lệch 14,4m² là diện tích ông H lấn chiếm đất của nguyên đơn.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 2 Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Kim Bích H1, ông Phạm Ngọc L, xác định hiện trạng đất các bên đang quản lý, sử dụng theo kết quả đo đạc, xác định mốc giới và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ. Đề nghị xác định các bên có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan, tổ chức có thẩm quyền để đăng ký biến động diện tích đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp theo bản án có hiệu lực pháp luật. Về chi phí tố tụng, đề nghị nguyên đơn chịu toàn bộ chi phí tố tụng ở cấp sơ thẩm và phúc thẩm theo quy định. Về án phí, đề nghị ông Phạm Đức H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, án phí dân sự phúc thẩm và được hoàn trả 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Bị đơn ông Phạm Đức H, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nhất trí với phần trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn.

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

Về tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Từ các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đề nghị HĐXX căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự (sửa đổi, bổ sung), sửa bản án dân sự sơ thẩm số 170/2025/DS-ST, ngày 26/9/2025 của TAND khu vực 1 - Tuyên Quang, theo hướng: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Kim Bích H1, ông Phạm Ngọc L về việc buộc ông Phạm Đức H trả lại diện tích đất 10,66m².

Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Kim Bích H1, ông Phạm Ngọc L phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng trong đó: Chi phí tố tụng sơ thẩm là 6.421.000đ đồng (Sáu triệu bốn trăm hai mươi một nghìn đồng), khoản tiền này bà Bích H1 và ông L đã chi trả xong. Buộc bà Nguyễn Kim Bích H1 và ông Phạm Ngọc L có trách nhiệm liên đới hoàn trả lại cho ông Phạm Đức H số tiền chi phí tố tụng thực hiện Biên tập lập mảnh trích đo ngày 18/9/2026, theo Hoá đơn bán hàng ngày 18/9/2026 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tổng cộng là 4.022.141 đồng (Bốn triệu không trăm hai mươi hai nghìn một trăm bốn một đồng). Chia ra bà Nguyễn Kim Bích H1 và ông Phạm Ngọc L mỗi người phải hoàn trả lại là 2.011.070 đồng (Hai triệu không trăm mười một nghìn không trăm bảy mươi đồng).

Về án phí: Căn cứ 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. Bà Nguyễn Kim Bích H1, ông Phạm Ngọc L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 300.000 đồng. Ông Phạm Đức H không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho ông Phạm Đức H số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1]. Về thủ tục tố tụng: Ngày 03/10/2025 bị đơn ông Phạm Đức H có đơn kháng cáo đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 170/2025/DS-ST, ngày 26 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Tuyên Quang. Việc kháng cáo được thực hiện trong thời hạn luật định, nội dung kháng cáo và quyền kháng cáo phù hợp với quy định của pháp luật. Do đó đơn kháng cáo của bị đơn là hợp lệ nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm vắng mặt người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn Luật sư Hồ Hữu V (có đơn xin xét xử vắng mặt), các bên đương sự nhất trí và Kiểm sát viên nhất trí xét xử vắng mặt ông H và ông Việt. Do đó Hội đồng xét xử vắng mặt theo thủ tục chung.

[2]. Xét nội dung yêu cầu khởi kiện và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng: Nguyên đơn và bị đơn đều xác định quyền sử dụng đối với các thửa đất liền kề, các bên không tranh chấp về quyền sử dụng đối với toàn bộ thửa đất mà tranh chấp về vị trí, diện tích phần đất nằm tại khu vực tiếp giáp giữa các thửa đất và yêu cầu xác định đường ranh giới quyền sử dụng đất giữa các bên. Do đó, bản chất quan hệ tranh chấp trong vụ án là tranh chấp về ranh giới quyền sử dụng đất, không phải tranh chấp quyền sử dụng đất đối với toàn bộ thửa đất như cấp sơ thẩm xác định. Do đó, HĐXX phúc thẩm xác định lại quan hệ pháp luật là Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất.

[3]. Xét yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Kim Bích H1, ông Phạm Ngọc L Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1]. Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất: Tài liệu có trong hồ sơ thể hiện diện tích đất của gia đình bà Đặng Thị Mai S có nguồn gốc do bà Sơn và chồng là ông Phạm Văn Lan nhận chuyển nhượng từ năm 1969. Năm 2008, bà Sơn được cấp Giấy CNQSD đất đối với thửa đất số 27, tờ bản đồ số 08. Sau khi thực hiện việc chuyển nhượng một phần diện tích đất, phần đất còn lại của gia đình bà Sơn được xác định là 777,8m². Tháng 10 năm 2011, bà Đặng Thị Mai S có đơn đề nghị xác nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho các con là Phạm Đức H, Phạm Thanh T và Phạm Thị Bích H2. Ông Trần Mạnh H3, khi đó là cán bộ địa chính phường Tân Hà, đã trực tiếp đo đạc tại thực địa theo vị trí, kích thước và ranh giới do bà Sơn xác định trên cơ sở đồ lập sơ đồ hiện trạng ngày 19/10/2011, được UBND phường Tân Hà xác nhận. Theo lời khai của ông H3, ranh giới phía sau phần đất dự kiến tặng cho các con, trong đó phần đất của ông T, bà Hà giáp với phần đất của ông H, được xác định là một đường thẳng, các số liệu về kích thước, diện tích và ranh giới đã được bà Sơn thống nhất tại thời điểm đo đạc. Ngày 31/01/2012, bà Sơn lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Phạm Đức H diện tích 259,7m²; ông Phạm Thanh T được tặng cho 79,8m². Ngày 22/02/2012, bà Sơn tiếp tục lập hợp đồng tặng cho bà Phạm Thị Bích H2 diện tích 85,4m². Sau đó, các con của bà Sơn được cấp Giấy CNQSD đất, trong đó ông Phạm Đức H được cấp Giấy chứng nhận đối với thửa đất số 173, tờ bản đồ số 08, diện tích 245,3m²; ông Phạm Thanh T được cấp Giấy chứng nhận đối với thửa đất số 171, tờ bản đồ số 08, diện tích 79m². Lời khai của ông Trần Mạnh H3 nguyên là

cán bộ địa chính UBND phường Tân Hà trong thời gian từ năm 2008 đến năm 2022, là người trực tiếp thực hiện việc đo đạc, lập sơ đồ năm 2011, phù hợp với lời khai của bà Sơn, ông Phạm Thanh T và các tài liệu có trong hồ sơ. Theo ông H3, sau khi tiếp nhận đơn xin xác nhận quyền sử dụng đất của bà Sơn, ông căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Sơn và tiến hành đo đạc tại thực địa theo vị trí, kích thước, ranh giới mà bà Sơn xác định để tặng cho các con. Trong quá trình đo đạc, phần ranh giới phía sau giữa đất dự kiến tặng cho ông H với phần đất dự kiến tặng cho ông T, bà Hà được xác định là một đường thẳng. Các số liệu về kích thước, diện tích và ranh giới sau khi đo đạc đã được bà Sơn thống nhất, không có ý kiến khác. Trên cơ sở đó, ông H3 lập sơ đồ và tham mưu UBND phường Tân Hà xác nhận ngày 19/10/2011. Sau khi lập sơ đồ hiện trạng, bà Sơn thực hiện việc tặng cho quyền sử dụng đất cho các con. Theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 31/01/2012, bà Sơn tặng cho ông Phạm Đức H diện tích 259,7m²; đồng thời tặng cho ông Phạm Thanh T và bà Phạm Thị Bích H2 các phần diện tích đất tương ứng. Sau đó, các con bà Sơn đều được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với ông H, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 689370, số vào sổ CH 001270/TH cấp ngày 03/11/2012 xác định thửa đất số 173, tờ bản đồ số 08, diện tích 245,3m². Trong khi đó, diện tích ghi trong hợp đồng tặng cho là 259,7m², chênh lệch 14,4m². Đối với bà Hà, bà được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 172, sau đó chuyển nhượng toàn bộ thửa đất cho bà Bích H1, ông L năm 2014 mặc dù diện tích ghi trong hợp đồng tặng cho ông H và diện tích được cấp Giấy chứng nhận có sự chênh lệch, nhưng không có tài liệu nào thể hiện sau khi được cấp Giấy chứng nhận ông H đã tự ý dịch chuyển ranh giới, mở rộng diện tích quản lý, sử dụng sang phần đất của bà Hà hoặc của bà Bích H1, ông L. Ngược lại, lời khai của những người trực tiếp biết nguồn gốc và quá trình sử dụng đất đều thể hiện ranh giới giữa các phần đất vẫn được giữ nguyên. Bà Đặng Thị Mai S là người trực tiếp quản lý diện tích đất ban đầu và là người thực hiện việc tặng cho đất cho các con. Bà Sơn xác định khi chia đất cho các con, ranh giới phía sau giữa các phần đất được xác định theo một đường thẳng, không có phần đất thò ra hoặc lùi vào. Bà cũng khẳng định sau khi tặng cho, ông H quản lý, sử dụng phần đất được tặng cho ổn định, không chuyển nhượng, tặng cho cho người khác và ranh giới với các hộ liền kề không thay đổi. Lời khai này phù hợp với lời khai của ông Phạm Thanh T. Ông T là con bà Sơn, là người trực tiếp chứng kiến việc cán bộ địa chính phường Tân Hà đo đạc, lập sơ đồ năm 2011. Ông T xác định phần cuối đất của ông giáp đất ông H có ranh giới là một đường thẳng; sau khi được tặng cho, ông không thay đổi hiện trạng đất, ông T xác định phần diện tích 10,66m² đang tranh chấp là phần đất của ông H, không nằm trong phần đất bà Hà đã chuyển nhượng cho bà Bích H1, ông L.

[3.2]. Lời khai của bà Phạm Thị Bích H2 là người đứng tên quyền sử dụng thửa đất số 172 trước khi chuyển nhượng cho bà Bích H1, ông L. Bà Hà xác định khi được mẹ tặng cho đất, phần cuối thửa đất phía sau bằng với ranh giới đất của các hộ liền kề, trong đó có đất ông H; ranh giới thực tế giữa hai bên không có mốc cố định mà được xác định bằng một đường thẳng. Trước thời điểm bà chuyển nhượng đất cho bà Bích H1, giữa bà và ông H không xảy ra tranh chấp về ranh giới. Bà Hà

còn xác định rõ phần diện tích hiện nay bà Bích H1, ông L yêu cầu ông H trả lại nằm trong phạm vi đất của ông H, không thuộc phần diện tích đã được bà chuyển nhượng cho bà Bích H1, ông L. Bà đề nghị lồng ghép sơ đồ của thửa đất bà đã chuyển nhượng với thửa đất của ông H để xác định chính xác ranh giới theo hiện trạng và nguồn gốc đất. bà là người trực tiếp chuyển nhượng thửa đất cho nguyên đơn. Tuy nhiên, bà Hà không xác nhận phần đất tranh chấp thuộc thửa đất đã chuyển nhượng mà ngược lại xác định đó là phần đất thuộc phạm vi ông H quản lý, sử dụng. Đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị Bích H2 với bà Nguyễn Kim Bích H1, ông Phạm Ngọc L, chính bà Hà xác định hai bên giao dịch trên cơ sở Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; hợp đồng không ghi cụ thể kích thước từng cạnh, mốc giới hoặc tứ cận. Sau khi ký hợp đồng và thanh toán tiền, hai bên chỉ bàn giao giấy tờ, không tiến hành đo đạc lại và cũng không thực hiện việc bàn giao mốc giới ngoài thực địa. Như vậy, việc nguyên đơn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập chủ yếu trên cơ sở diện tích và thông tin thửa đất ghi trong Giấy chứng nhận. Trong khi đó, nguyên đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ đủ xác định tại thời điểm chuyển nhượng, phần đất hiện đang tranh chấp 10,66m² nằm trong ranh giới thửa đất số 172 mà bà Hà chuyển nhượng. Mặt khác, hồ sơ thể hiện có tài liệu xác định ranh giới, hiện trạng sử dụng đất lập ngày 31/3/2014 có chữ ký giáp ranh của ông Phạm Đức H và ông Phạm Thanh T. Tuy nhiên, cả ông H và ông T đều không thừa nhận chữ ký trong tài liệu này là của mình. Bà Hà cũng xác định tại thời điểm chuyển nhượng hai bên không tiến hành đo đạc, bàn giao mốc giới ngoài thực địa. Do đó, tài liệu này chưa thể được sử dụng làm căn cứ để xác định ranh giới giữa thửa đất số 172 và thửa đất số 173 nếu chưa làm rõ nguồn gốc, quá trình lập, người ký và giá trị chứng minh của tài liệu. Trong trường hợp tài liệu có mâu thuẫn với các tài liệu được lập trước đó và lời khai của những người trực tiếp tham gia quá trình xác lập ranh giới thì cần phải đánh giá toàn diện, không thể chỉ căn cứ vào tài liệu này để kết luận ông H đã lấn sang đất của nguyên đơn.

[3.3]. Đối với việc xác định diện tích và ranh giới thực tế của các thửa đất: Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ thể hiện trên phần đất của nguyên đơn có nhà ở diện tích khoảng 72m² và công trình phụ diện tích khoảng 24m², tổng diện tích xây dựng khoảng 96m², trong khi diện tích ghi trên Giấy chứng nhận của nguyên đơn chỉ khoảng 85m². Như vậy, diện tích xây dựng trên đất còn lớn hơn diện tích đất được ghi nhận trong Giấy chứng nhận. Nguyên đơn cho rằng thửa đất nhận chuyển nhượng có diện tích 85,4m², xây nhà khoảng 72m² nên còn lại khoảng 13m² và cho rằng phần diện tích còn lại bị ông H lấn chiếm. Tuy nhiên, kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ lại thể hiện tổng diện tích công trình xây dựng khoảng 96m². Cấp sơ thẩm chưa phân tích, đối chiếu đầy đủ diện tích công trình xây dựng với ranh giới thửa đất, vị trí công trình, diện tích đất thực tế và phần đất ông H đang quản lý, sử dụng. Theo kết quả lồng ghép ngày 18/9/2026 của trung tâm kỹ thuật môi trường thuộc Sở Nông Nghiệp Môi trường tỉnh Tuyên Quang thực hiện theo công văn số 2540/2026/CV-TA ngày 03/9/2026 của Tòa án nhân dân tỉnh Tuyên Quang tại mảnh trích đo hiện trạng 02 thửa đất để giải quyết vụ án dân sự về việc: *Tranh chấp quyền sử dụng đất*, giữa nguyên đơn bà Nguyễn Kim Bích H1 và bị đơn

ông Phạm Đức H, hệ toạ độ VN-2000, khu vực tổ dân phố Tân Hà 29, phường Minh Xuân, tỉnh Tuyên Quang; Tỷ lệ: 1:500 lập ngày 18/9/2026, thể hiện:

+ Ranh giới thửa đất 172 do nguyên đơn bà Nguyễn Kim Bích H1 chỉ dẫn mốc giới tại thực địa, được xác định bởi các điểm 1,2,3',3,4,4',1 có tổng diện tích 106,1m²; trong đó, diện tích đất nguyên đơn chỉ dẫn chưa tính diện tích đất tranh chấp mà nguyên đơn đang sử dụng là 93,7m² (tăng hơn 8,5m² so với giấy chứng nhận được cấp).

+ Ranh giới thửa đất 173 do bị đơn Phạm Đức H chỉ dẫn mốc giới tại thực địa được xác định bởi các điểm 5,6,7,4', 3',8,9,10,5 có tổng diện tích 261,6m².

Căn cứ mốc giới do nguyên đơn chỉ dẫn tại thực địa thì thửa đất 172 có tổng diện tích 106,1m²; diện tích ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 172 là 85,2m². Như vậy, diện tích nguyên đơn chỉ dẫn tăng hơn 20,9m² so với giấy chứng nhận được cấp, nếu trừ đi 10,66m² đất tranh chấp như án sơ thẩm cho là ông H lấn chiếm, thì diện tích còn lại của bà Bích H1, ông L không có tranh chấp đang sử dụng là 93,1m² tăng hơn 7,9m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đã cấp; vật kiến trúc xây dựng trên đất, nguyên đơn đang sử dụng là 96m², tăng 10,8m² so với diện tích đất được cấp. Như vậy, bản án sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Phạm Đức H trả lại cho bà Bích H1, ông L 10,66m² thuộc thửa đất 172 là không có căn cứ, không phù hợp với hiện trạng các thửa đất, không phù hợp chính chỉ dẫn mốc giới của nguyên đơn bà Bích H1, ông L; không phù hợp với kết quả lồng ghép sơ đồ 02 thửa đất 172, 173 và các tài liệu chứng cứ khác. Diện tích trồng lúa do các đương sự tự xác định bao gồm các điểm là 3, 4, 4',3',3 có diện tích là 12,4m² (*Theo kết quả lồng ghép - Mẫu trích đo hiện trạng thửa thửa đất do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thuộc Sở Nông Nghiệp và Môi trường tỉnh Tuyên Quang, ban hành ngày 18/9/2026*).

Đối với diện tích đất của ông Phạm Đức H, được mẹ là cụ Đặng Thị Mai S tặng cho là 259,7m² thể hiện tại Hợp đồng tặng cho QSDĐ ngày 31/01/2012, ông H vẫn sử dụng ổn định từ đó đến nay, không thực hiện việc tặng cho, chuyển nhượng, đổi chác cho người khác; đường ranh giới đất giáp với các hộ liền kề (bà Thu, bà Hà Cường, ông bà Bích H1 L, ông bà Quân, Nhiệm...) không có sự thay đổi về ranh giới đất, vẫn là một đường thẳng. Quá trình giải quyết vụ án, diện tích đất do ông H chỉ dẫn gần sát với diện tích đất được bà Sơn tặng cho (259,7m²); Giấy chứng nhận QSDĐ đất UBND thành phố cấp cho ông H ghi diện tích 245,3m² là không đúng theo Hợp đồng được tặng cho đã được công chứng ngày 31/01/2012 và Sơ đồ đất UBND phường Tân Hà đã lập và ký xác nhận; không đúng với diện tích đất xin cấp giấy CNQSDĐ ghi trong Đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 31/01/2012). Tuy diện tích đất ghi trong Giấy CNQSDĐ và diện tích đất ghi trong Hợp đồng tặng cho đất có sự chênh lệch là 14,4m² nhưng không có nghĩa ông H lấn chiếm đất của nguyên đơn. Nguyên nhân của sự chênh lệch là do cơ quan có thẩm quyền cấp đất ghi không đúng diện tích đất anh Hải được mẹ tặng cho tại Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 31/01/2012 và Đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Phạm Đức H, được Toà án nhân dân tỉnh thu thập

tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực II – Tuyên Quang ngày 14/5/2026.

Ông Trần Mạnh H3 là người trực tiếp thực hiện việc đo đạc, lập sơ đồ hiện trạng theo yêu cầu của bà Sơn năm 2011. Ông H3 xác định tại thời điểm đo đạc, ranh giới phía sau phần đất bà Sơn dự kiến chuyển quyền cho ông T, bà Hà giáp với phần đất ông H là một đường thẳng, sơ đồ được lập trên cơ sở số liệu đo đạc thực tế và được UBND phường Tân Hà xác nhận. Lời khai của ông H3 phù hợp với tài liệu sơ đồ được lập năm 2011 và phù hợp với lời khai của bà Sơn, ông T. Ngoài ra, ông Lê Quang Cường là hộ liền kề, có nguồn gốc đất ban đầu cũng liên quan đến đất của bà Sơn, xác định hiện trạng phía sau các thửa đất của gia đình bà Bích H1, ông L và bà Nhiệm, ông Quân đều thẳng, không thò, không thụt bằng với phía sau đất gia đình ông. Lời khai của ông Cường phù hợp với các tài liệu và lời khai của những người trực tiếp sử dụng đất qua các thời kỳ. Từ các chứng cứ nêu trên có cơ sở xác định ranh giới sử dụng đất giữa phần đất của ông H với phần đất phía trước do ông T quản lý, sau đó chuyển nhượng cho ông Tâm, bà Trang và tiếp tục chuyển nhượng cho bà Nhiệm, ông Quân đã được xác lập từ trước năm 2012 và không thay đổi trong quá trình các bên quản lý, sử dụng đất. Không có căn cứ xác định ông H đã tự ý dịch chuyển ranh giới sau khi được tặng cho đất hoặc sau khi ông T chuyển nhượng đất cho người khác.

[4]. Từ những phân tích trên, có cơ sở xác định ranh giới giữa phần đất của bà Hà và phần đất của ông H đã được xác lập từ trước thời điểm bà Hà chuyển nhượng đất cho bà Bích H1, ông L. Ranh giới này về cơ bản là một đường thẳng và không có tài liệu chứng minh ông H đã tự ý thay đổi ranh giới sau khi được tặng cho đất. Trong khi đó, bà Bích H1 và ông L là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Hà vào năm 2014. Hợp đồng chuyển nhượng được xác lập trên cơ sở thửa đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Hà. Hai bên không tiến hành đo đạc, xác định lại mốc giới trên thực địa tại thời điểm chuyển nhượng. Vì vậy, khi phát sinh tranh chấp, nguyên đơn phải chứng minh được phần đất yêu cầu ông H trả lại thực sự nằm trong phạm vi quyền sử dụng đất mà bà Hà đã chuyển nhượng cho mình.

[5]. Theo quy định của pháp luật, người yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình phải cung cấp tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu đó có căn cứ. Trong vụ án này, nguyên đơn không cung cấp được tài liệu chứng minh cụ thể về thời điểm, vị trí và hành vi dịch chuyển ranh giới của ông H; không chứng minh được phần diện tích 10,66m² thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Bích H1, ông L và ông H đang chiếm giữ phần đất đó không có căn cứ pháp luật. Tuy nhiên, các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ chưa chứng minh được. Ngược lại, các tài liệu về nguồn gốc đất, sơ đồ hiện trạng năm 2011, các hợp đồng tặng cho, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho các con bà Sơn, lời khai của bà Sơn, bà Hà, ông T, ông H3 và ông Cường đều có căn cứ cho thấy phần đất ông H đang quản lý, sử dụng đã được xác lập từ trước khi bà Hà chuyển nhượng đất cho nguyên đơn và ranh giới giữa các phần đất không có sự thay đổi theo hướng ông H lấn sang đất của bà Hà hoặc của nguyên đơn.

[6]. Tại cấp phúc thẩm đã lấy ý kiến của bà Đặng Thị Mai S bà Phạm Thị Bích H2, ông Phạm Thanh T và ông Trần Mạnh H3, xác minh với hộ giáp ranh, lồng ghép hiện trạng 02 diện tích với 02 Giấy CNQSD đất làm rõ những vấn đề liên quan trực tiếp đến nguồn gốc, quá trình tặng cho, chuyển nhượng và xác lập ranh giới. Các lời khai này về đất của ông H và đất của bà Hà có cùng nguồn gốc từ đất của bà Sơn trước khi tặng cho các con, bà Sơn đã xác định và được đo đạc, lập sơ đồ ranh giới phân ranh giới phía sau giữa các thửa đất được xác định theo đường thẳng sau khi được tặng cho, các bên sử dụng đất ổn định, không có việc ông H tự ý dịch chuyển ranh giới. Do đó, có cơ sở để đánh giá rằng phần đất ông H đang quản lý, sử dụng không phải là phần đất ông H mới chiếm dụng của nguyên đơn bà Bích H1, ông L sau khi nguyên đơn nhận chuyển nhượng đất.

[7]. Xét bản án sơ thẩm, Hội đồng xét xử nhận thấy cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn và buộc ông H trả lại 10,66m² đất nhưng chưa đánh giá đầy đủ các chứng cứ về nguồn gốc đất và quá trình hình thành ranh giới giữa các thửa đất, chưa đối chiếu đầy đủ sơ đồ hiện trạng năm 2011 với các Giấy chứng nhận được cấp sau đó, chưa làm rõ nguyên nhân chênh lệch giữa diện tích tặng cho và diện tích được cấp Giấy chứng nhận của ông H, đồng thời chưa phân tích đầy đủ sự chênh lệch giữa diện tích đất ghi trên Giấy chứng nhận của nguyên đơn với tổng diện tích công trình thực tế trên đất, chưa lồng ghép 02 diện tích thửa đất tranh chấp, chưa đưa người có liên quan vào tham gia tố tụng những thiếu sót đó đã được cấp phúc thẩm bổ sung đầy đủ theo quy định tại khoản 2 Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự, nên không cần thiết phải huỷ bản án do vi phạm nghiêm trọng tố tụng dân sự.

Việc bản án sơ thẩm số 170/2025/DS-ST, ngày 26/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Tuyên Quang, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bích H1, ông L xử buộc bị đơn ông Phạm Đức H phải trả lại cho bà Nguyễn Kim Bích H1, ông Phạm Ngọc L diện tích 10,66m² đất là chưa có đủ căn cứ pháp lý. Do vậy, có cơ sở chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn ông Phạm Đức H, sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Kim Bích H1 và ông Phạm Ngọc L.

[8]. Về việc xác định hiện trạng, đăng ký biến động đất đai: Việc giải quyết vụ án theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không làm thay đổi quyền sử dụng đất của các bên theo các giấy tờ đã được cơ quan có thẩm quyền cấp. Trường hợp các bên có nhu cầu điều chỉnh, đăng ký biến động diện tích, ranh giới thửa đất cho phù hợp với hiện trạng và quyết định của bản án thì thực hiện tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai.

[9]. Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tuyên Quang là có căn cứ pháp lý, nên được chấp nhận

[10]. Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận, bà Nguyễn Kim Bích H1 và ông Phạm Ngọc L phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và các chi phí tố tụng khác mà theo quy định của pháp luật.

[11]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Kim Bích H1, ông Phạm Ngọc L không được chấp nhận, nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[12]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của ông Phạm Đức H được chấp nhận, nên ông H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự; điểm d, điểm k khoản 1, khoản 3 Điều 133 Luật Đất đai năm 2024; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của bị đơn ông Phạm Đức H, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 170/2025/DS-ST, ngày 26 tháng 9 năm 2025, của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Tuyên Quang, như sau:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Kim Bích H1 và ông Phạm Ngọc L về việc yêu cầu ông Phạm Đức H trả lại diện tích đất tranh chấp 10,66m² thuộc thửa đất số 172, tờ bản đồ số 08, địa chỉ thửa đất: Tổ dân phố Tân Hà 29, phường Minh Xuân, tỉnh Tuyên Quang.

Xác định danh giới thửa đất số 172 và thửa số 173 là các điểm 3'-4' trên mảnh trích đo đã được lồng ghép lập ngày 18/9/2026 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường.

2. Bà Nguyễn Kim Bích H1, ông Phạm Ngọc L có quyền và nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký biến động diện tích đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 723386; Sổ vào sổ cấp Giấy CNQSD đất: CH 00001961/TH do UBND thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang, cấp ngày 06/6/2014 mang tên hộ ông Phạm Ngọc L và bà Nguyễn Kim Bích H1 cho phù hợp với quyết định của Bản án có hiệu lực thi hành.

Văn phòng đăng ký đất đai căn cứ bản án điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

3. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Kim Bích H1 và ông Phạm Ngọc L phải chịu chi phí tố tụng ở cấp sơ thẩm là ở cấp sơ thẩm là 6.421.000đ (Sáu triệu bốn trăm hai mươi một nghìn đồng) khoản tiền này bà Bích H1 và ông L đã chi trả xong.

Buộc bà Nguyễn Kim Bích H1 và ông Phạm Ngọc L có trách nhiệm liên đới hoàn trả lại cho ông Phạm Đức H số tiền chi phí tố tụng thực hiện Biên tập lập mảnh trích đo ngày 18/9/2026, theo Hoá đơn bán hàng ngày 18/9/2026 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tổng cộng là 4.022.141 đồng (Bốn triệu không trăm hai mươi hai nghìn một trăm bốn một đồng). Chia ra bà Nguyễn Kim Bích H1, ông Phạm Ngọc L mỗi người phải hoàn trả lại là 2.011.070 đồng (Hai triệu không trăm mười một nghìn không trăm bảy mươi đồng).

Khoản tiền phải hoàn trả lại trên, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và 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 khoản 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.

4. Về án phí:

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Kim Bích H1 và ông Phạm Ngọc L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Được đối trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000159 ngày 15/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tuyên Quang (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 - Tuyên Quang).

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phạm Đức H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông Phạm Đức H 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001095 ngày 29/10/2025 tại Phòng thi hành án dân sự khu vực 1 - Tuyên Quang.

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

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án ngày 19/9/2026.

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 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.

(Kèm theo Bản án này là Mạnh trích đo hiện trạng thửa thửa đất do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thuộc Sở Nông Nghiệp và Môi trường tỉnh Tuyên Quang, ban hành ngày 18/9/2026).

Nơi nhận:

- TANDTC tại Hà Nội;
- VKSNDTC tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Tuyên Quang;
- THADS tỉnh Tuyên Quang;
- Phòng THADS khu vực 1 - Tuyên Quang;
- TAND Khu vực 1 - Tuyên Quang;
- Các đương sự;
- Luật sư - NBVQLIHP của ĐS;
- Lưu VPTA (HCTP);
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Ma Hồng Thắng

