TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH PHÚ THỌ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 185/2026/DS-PT
Ngày 08-7-2026
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ THỌ

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Đình Chi
Các Thẩm phán: Bà Điêu Thị Bích Lượt, ông Phạm Văn Toàn.
- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Hồng Đăng – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ.
- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ tham gia phiên tòa: Bà Vũ Thị Hương - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 09 tháng 6 và ngày 08 tháng 7 năm 2026, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 46/2026/TLPT-DS ngày 05 tháng 3 năm 2026 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 15/2025/DS-ST ngày 28/11/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 5 - Phú Thọ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 131/2026/QĐ-PT ngày 04 tháng 5 năm 2026, Quyết định hoãn phiên tòa số 01/2026/QĐ-PT ngày 26/5/2026, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 02/2026/QĐPT-DS ngày 09/6/2026, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Hồ Kim T (Hồ Đức T1), sinh năm 1953; trú tại: Khu I (xã T cũ), nay là xã C, tỉnh Phú Thọ; ĐT: 0382.226.206.

2. Bị đơn: Bà Thiều Thị Đ, sinh năm 1945; trú tại: Khu I (xã T cũ), nay là xã C, tỉnh Phú Thọ;

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Đ: Ông Hoàng Hữu Đ1, sinh năm 1998. Địa chỉ: Số B, ngõ F, phố M, phường Y, thành phố Hà Nội (Hợp đồng ủy quyền ngày 20/11/2023). ĐT: 0327.090.198.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Đ: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1991 – Luật sư, Công ty L2. Địa chỉ: Số B, ngõ F, phố M, phường Y, thành phố Hà Nội. ĐT: 0989.422.798.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ Liên quan:

3.1. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1954;

3.2. Ông Hồ Mạnh T2, sinh năm 1975;

3.3. Bà Tống Thị Thanh H1, sinh năm 1983;

3.4. Ông Hồ Đức T3, sinh năm 1980;

Cùng trú tại: Khu I (xã T cũ), nay là xã C, tỉnh Phú Thọ;

3.5. Ông Hồ Đức T4, sinh năm 1979; trú tại: Phố P, phường P, tỉnh Phú Thọ.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T2, bà H1, ông T3, ông T4: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1954. Trú tại: Khu I (xã T cũ), nay là xã C, tỉnh Phú Thọ. (Giấy ủy quyền ngày 05/3/2025).

3. 6. Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã C, tỉnh Phú Thọ *(là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của UBND xã Y cũ, UBND huyện Đ cũ).*

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Quang H2- Công chức Phòng kinh tế - UBND xã C. (Văn bản ủy quyền ngày 25/7/2025)

3. 7. Ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1975; Khu 9 (T cũ), nay là xã C, tỉnh Phú Thọ;

3. 8. Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1981; Khu 9 (T cũ), nay là xã C, tỉnh Phú Thọ;

3. 9. Bà Nguyễn Thị H3, sinh năm 1972; Khu C (Vân Đồn cũ) nay là xã C, tỉnh Phú Thọ.

3. 10. Bà Nguyễn Thị Thanh H4, năm 1971; Khu 4 (T cũ), nay là xã C, tỉnh Phú Thọ;

3. 11. Bà Nguyễn Thị Kim H5, sinh năm 1980; Khu 8 (T cũ) nay là xã T, tỉnh Phú Thọ.

Người đại diện theo ủy quyền của ông V, bà N, bà H3, bà H4, bà H5: Công ty L2. Địa chỉ: Số B, ngõ F, phố M, phường Y, thành phố Hà Nội. Đại diện: Ông Nguyễn Văn H - Chức vụ Giám đốc. (Các hợp đồng ủy quyền ngày 31/3/2025).

3. 12. Công ty Cổ phần Q, Người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Văn C, chức vụ: Trưởng phòng Tổ chức - Hành chính. ĐT: 0982.435.867. (Văn bản ủy quyền ngày 28/4/2026)

** Người kháng cáo:* Bà Thiều Thị Đ là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Hồ Kim T (tức Hồ Đức T1) trình bày: Năm 1993, ông được Phân khu quản lý đường bộ 238 giao một diện tích đất có chiều ngang 8m, chiều sâu 28m tại địa chỉ khu I, (xã T, huyện Đ cũ), nay là xã C, tỉnh Phú Thọ, cho mượn để làm nhà ở và quán bán hàng. Năm 1996, UBND huyện Đ đã quy hoạch lại khu đất trên và quyết định cấp quyền sử dụng đất cho ông. Hộ bà Đ là hộ liền kề với diện tích đất của ông cũng được cấp giấy chứng nhận QSD đất cùng thời điểm. Năm 2003, ông được UBND huyện cấp giấy CNQSD đất số T816586, ngày 26/2/2003, diện tích đất 886m^2, gồm các thửa 58, 49, 55, tờ bản đồ số 11 tại địa chỉ khu I, xã T, huyện Đ, tỉnh Phú Thọ, mang tên hộ ông Hồ Đức T1. Trong đó, thửa đất 58, tờ bản đồ 11, diện tích 364m^2 (144m^2 đất ở và 220m^2 đất vườn) là thửa đất có tranh chấp với bà Đ. Hiện nay, ông vẫn đang quản lý và sử dụng diện tích đất trên.

Về nguồn gốc đất: Ông xác định là thửa đất 58 tờ bản đồ 11 là của xí nghiệp Q1 đã cho các cán bộ được sử dụng một phần đất trả ra. Sau này, đủ điều kiện thì được cấp giấy chứng nhận QSD đất.

Năm 2002-2003, UBND xã thông báo cho khu dân cư về việc cấp bìa đỏ. Lúc đó chủ trương đưa ra là ai sử dụng đất thì kê khai, chỉ thực tế để đơn vị đo đạc đến đo đất. Gia đình ông thực tế kê khai để cấp bìa đối với các thửa đất trên trong đó có thửa đất 58, tờ bản đồ 11. Cùng thời điểm đó hộ bà Đ cùng đồi cũng kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không tranh chấp gì. Kết quả đo đạc được công khai tại khu dân cư, nếu không có tranh chấp thì chuyển lên xã, huyện để cấp bìa.

Năm 2009, ông làm nhà ở trên đất thì gia đình bà Đ ngăn cản không cho gia đình ông làm nhà, bà Đ cho rằng đây là đất của bà. Sau đó, ông gửi đơn đề nghị UBND xã giải quyết, thì bà Đ không ngăn cản nữa. Quá trình sử dụng đất gia đình ông có hoàn cảnh khó khăn, vợ ông bị bệnh nặng nên ông nhiều lần phải thế chấp QSD đất đối với giấy chứng nhận QSD đất số T816586, ngày 26/2/2003. Việc thế chấp được Ngân hàng đến kiểm tra và xã xác nhận, có đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Đ. Cũng rất nhiều lần ông trả được nợ Ngân hàng, xóa thế chấp và rút bìa đỏ về.

Khoảng năm 2018, gia đình bà Đ dùng máy múc đất phần đất ở bên cạnh giáp ranh với phần đất của gia đình ông, sau đó có chuyển một số cây cối lên trồng tại khu đất của gia đình ông, ông không đồng ý và ông có yêu cầu gia đình bà Đ phải di dời cây cối để gia đình ông múc đất, hạ thấp độ cao để làm lại nhà nhưng gia đình bà Đ vẫn không di dời cây cối. Ông đã yêu cầu UBND xã giải quyết nhưng gia đình bà Đ không hợp tác để giải quyết. Đến năm 2023, ông làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho con trai là Hồ Mạnh T2 thì bà Đ không ký giáp ranh và vẫn cho rằng là toàn bộ diện tích đất của gia đình ông được Nhà nước cấp quyền sử dụng là của bà nhưng bà không có bất kỳ căn cứ gì. Bà Đ và các con đã lấn sang đất của ông một phần diện tích và đã trồng một số cây cối trên đất của ông. Ông đã đề nghị UBND xã giải quyết, sau nhiều lần nhưng không được nên ông khởi kiện tại Tòa án.

Theo biên bản xem xét và thẩm định tại chỗ ngày 04/04/2025 có sơ đồ hiện trạng kèm theo bản vẽ thì diện tích đất đang tranh chấp có diện tích là 141,1m^2. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì diện tích đất này là phần đất thuộc bản đồ cấp Giấy chứng nhận của gia đình ông, phần đất này có phần đất ở của gia đình ông vì phần đất phía ngoài có công trình xây dựng của gia đình ông nhưng thuộc hành lang giao thông thì không phải là đất ở. Tổng diện tích đất của gia đình ông tính cả phần diện tích đất đang tranh chấp hiện đang nhỏ hơn diện tích đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T816586, ngày 26/2/2003, nhưng ông nhất trí với diện tích đó và đề nghị ghi nhận diện tích thực tế theo đúng diện tích trên sơ đồ hiện trạng kèm theo biên bản thẩm định ngày 04/4/2025. (Diện tích đo đạc thực tế là khoảng 269,1m^2; Diện tích giảm đi là: 94,9m^2). Ngoài ra, ông tự nguyện di dời 1 phần (móng, tường) diện tích khoảng 02 m^2 bếp giáp diện tích đất tranh chấp (nằm ngoài chỉ giới 20,22,23 sơ đồ hiện trạng thửa đất 58, tờ bản đồ 11, khu I T).

Tại cấp sơ thẩm ông đã đề nghị Tòa án nhân dân khu vực 5 – Phú Thọ giải quyết, buộc bà Đ phải trả lại diện tích đất đã lấn chiếm của ông là 141,1m^2 (theo sơ đồ hiện trạng xem xét thẩm định tại chỗ ngày 04/4/2025) và bà Đ phải thu hoạch các cây đã trồng trên đất của ông.

Về yêu cầu phản tố của bị đơn đề nghị Tòa án công nhận bị đơn có quyền sử dụng diện tích là 141,1m^2 là đất trồng cây lâu năm thuộc quyền quản lý của bị đơn, ông không nhất trí. Đối với ý kiến của bị đơn về việc yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận QSD đất số T816586, ngày 26/2/2003 đối với diện tích 141, 1m^2 (theo sơ đồ hiện trạng xem xét thẩm định tại chỗ ngày 04/4/2025) của thửa đất số 58, tờ bản đồ 11, do UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận QSD đất đứng tên hộ Hồ Kim T, ông hoàn toàn không nhất trí và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bị đơn bà Thiều Thị Đ do ông Hoàng Hữu Đ1 là đại diện theo ủy quyền thống nhất trình bày:

Thứ nhất**,** phần diện tích đất mà ông T kiện đòi của gia đình bà Đ có nguồn gốc do gia đình bà khai phá từ năm 1970 và gia đình bà vẫn trực tiếp quản lý, sử dụng ổn định liên tục, công khai từ năm 1970 đến nay.

Thứ hai, từ thời điểm năm 1993, ông T chỉ mượn gia đình bà Đ một phần đất ven vệ đường Quốc lộ 2 để mở quán bán hàng với diện tích dài khoảng 6 -7 m, sâu khoảng 8m bám theo đường Quốc lộ 2. Quá trình cho mượn chỉ từ hai phía gia đình tự thực hiện, hoàn toàn không có việc chính quyền hay Phân khu quản lý đường bộ 238 thông báo gì hay đến đo đạc cắm mốc giới. Năm 2003, UBND huyện Đ cấp giấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T816586 cho hộ ông Hồ Đức T1 phần diện tích đất do gia đình bà Đ đã cho ông T1 mượn và cấp chồng lấn một phần diện tích gia đình bà Đ đang quản lý sử dụng từ năm 1970 đến nay là không đúng. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Hồ Đức T1 là không đúng với hiện trạng, không có căn cứ pháp lý, không đúng quy định pháp luật đất đai, gia đình bà Đ hoàn toàn không biết việc hộ ông T1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà Đ và gia đình cũng không ký bất ký văn bản nào liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông T1. Bà Đ đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Đức T1 và có yêu cầu phản tố như sau:

- Yêu cầu Toà án hủy giấy CN QSD đất số T816586 do UBND huyện Đ cấp ngày 26/02/2003 cho hộ ông Hồ Đức T1 của thửa đất số 58, tờ bản đồ số 11; địa chỉ tại xã T, huyện Đ, tỉnh Phú Thọ (Là phần đang tranh chấp); Yêu cầu Tòa án công nhận phần diện tích tranh chấp mà nhà bà Đ đang quản lý sử dụng nằm trong GCNQSD số T816586 đã cấp cho ông T1 là của gia đình bà Đ. Quá trình giải quyết và đơn đề nghị yêu cầu Toà án hủy 1 phần giấy CN QSD đất số T816586 do UBND huyện Đ cấp ngày 26/02/2003 cho hộ ông Hồ Đức T1.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã C do Người đại diện theo uỷ quyền ông Nguyễn Quang H2, là người thừa kế quyền nghĩa vụ tố tụng của UBND xã Y, UBND huyện Đ sau sáp nhập trình bày:*

Theo tài liệu địa chính xã C quản lý và các hồ sơ liên quan thể hiện:

- Thửa đất số 58, tờ bản đồ 11 tại khu I, diện tích 364m^2 tại T, (xã Y cũ) nay là xã C, tỉnh Phú Thọ do UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận QSD đất ngày 26/02/2003 đứng tên hộ ông Hồ Kim T;

- Thửa đất số 57, tờ bản đồ 11 tại khu I, diện tích 1040 m^2 tại T, (xã Y cũ) nay là xã C, tỉnh Phú Thọ do UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận QSD đất ngày 26/02/2003 đứng tên hộ bà Thiều Thị Đ;

- Về nguồn gốc đất: Qua tài liệu về bản vẽ giao đất xây dựng cho Xí nghiệp Q2; Tài liệu về việc cấp giấy chứng nhận QSD đất, sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho công ty cổ phần Q công trình giao thông 238 tại xã T cũ; bản trích đo địa chính điều chỉnh ranh giới diện tích đất giao cho công ty Cổ phần Q: Thửa đất số 58, tờ bản đồ số 11; địa chỉ xã T, huyện Đ, tỉnh Phú Thọ cũ (Là phần đang tranh chấp) có nguồn gốc là đất của Xí nghiệp Q1 quản lý. Đất do UBND tỉnh giao cho tổ chức là xí nghiệp quản lý đường bộ 238 theo quy định của luật đất đai, Công ty Q đã cho cán bộ công nhân viên làm nhà trên đất của công ty sau đó trả lại 1 phần đất hợp thức hoá cho các hộ và được cấp giấy chứng nhận QSD đất còn lại của công ty ngày 18/10/2017. Và đã được chỉnh lý hồ sơ địa chính, bản đồ theo bản đồ 299 đã được các cấp có thẩm quyền phê duyệt.

+ Đối với đất của Công ty CP Q3 238 hiện trạng được cấp theo 2 giấy chứng nhận QSD đất, khi đo đạc thì xác định các thửa xung quanh, đánh thứ tự từ 01 đến 23 (Mảng trích đo địa chính các thửa liên quan đến vị trí cấp GCN cho 238) là đất của Xí nghiệp 238; Phần ngoài diện tích bìa đỏ (có phần đất tranh chấp) là đất của xí nghiệp Q1 cũ.

Hiện nay, UBND xã không còn lưu tài liệu về việc cấp giấy chứng nhận QSD đất của 2 hộ; cũng không lưu tài liệu về việc trả lại đất của xí nghiệp Q1.

- Về quá trình quản lý, sử dụng đất của 02 hộ: Việc hai hộ sử dụng đất thực tế là sử dụng đất của xí nghiệp Q1 cũ. Sau khi xí nghiệp cho cán bộ nhân viên ra làm nhà ở nên khi kê khai cấp GCNQSD đất cho công ty đã xin cấp GCNQSD đất theo đúng hiện trạng (Đã trả diện tích mà các hộ đã làm nhà ở)

- Về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Thực hiện chủ trương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Nhà nước theo Luật đất đai năm 1993, UBND xã T cũ thực hiện cho các hộ dân tự kê khai trên cơ sở diện tích đất thực tế sử dụng, sau đó UBND xã tiến hành lập hồ sơ gửi UBND huyện xem xét cấp GCNQSDĐ, nếu hộ nào đủ điều kiện sẽ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại khu vực tranh chấp có nhiều hộ khác sử dụng đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ trên thực hiện đúng trình tự, thủ tục, sơ đồ của các thửa đất trong GCNQSDĐ phù hợp với kích thước, hình thể của các thửa đất thể hiện trong bản đồ 299.

- Về việc diện tích và hình thể của các thửa đất có sự thay đổi:

Diện tích của hộ ông T được cấp theo giấy chứng nhận QSD đất tại thửa 58, tờ bản đồ 11 diện tích 364m2 (đất ở144m2 ; đất vườn: 220m2); Nay diện tích đo đạc thực tế là khoảng 269,1m^2; Diện tích giảm đi là: 94,9m^2.

Diện tích đất hộ bà Đ được cấp theo giấy chứng nhận QSD đất tại thửa 57, tờ bản đồ 11; diện tích 1.040m^2 (Đất ở 300m^2; đất vườn 740m^2); Nay diện

tích đo đạc thực tế là khoảng 983,7m^2; Diện tích này giảm đi là 56,3m^2 (Sai số đo đạc giữa bản đồ 299 với đo đạc máy theo hệ toạ độ VN B)

Các hộ đều sử dụng ổn định và không có việc mua bán hay chuyển nhượng đối với hộ liền kề. Hiện trạng sử dụng đất của các hộ đều giảm diện tích so với diện tích được cấp cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nguyên nhân do sai số đo đạc. Trước đây đo đạc là thủ công và nay đo bằng máy.

- Về bản đồ làm căn cứ giải quyết vụ án: Sau khi kiểm tra bản đồ lưu tại UBND xã xác định tại địa bàn xã T cũ chỉ có duy nhất bản đồ 299 đo vẽ khoảng năm 2002-2003 và được cấp có thẩm quyền phê duyệt năm 2003. Ngoài ra, không có bất kỳ bản đồ địa chính nào khác đối với toàn bộ đất đai của xã T cũ (nay là xã C). Bản đồ 299 này là cơ sở pháp lý để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) của toàn bộ dân cư xã T cũ.

- Về việc xác định vị trí đất trên thực địa: Hiện nay, các hộ sử dụng đất đều không thay đổi so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bản đồ 299 nên việc xác định vị trí cụ thể qua diện tích hiện trạng thực tế và áp các cạnh của thửa đất để xác định vị trí thửa đất.

- Quan điểm của UBND xã: Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Việc cấp GCNQSDĐ của hai hộ đều thực hiện theo đúng quy định của pháp luật, sơ đồ của các thửa đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kích thước, hình thể trong bản đồ 299 nhưng thực tế diện tích sử dụng có giảm đi so với giấy chứng nhận QSD đất. Sau khi có bản án của Tòa án có hiệu lực các bên sẽ điều chỉnh lại giấy chứng nhận QSD đất.

- Đối với ý kiến của bị đơn về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 58; tờ bản đồ 11 của nguyên đơn và Công nhận QSD đất của bị đơn đối với diện tích 141,2 m^2: Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các hộ đều theo trình tự thủ tục chung, hai hộ cùng một số hộ dân khác trên địa bàn đều kê khai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cùng thời điểm và việc thực hiện hoàn toàn công khai. Bị đơn chỉ kê khai đối với thửa đất số thửa đất số 57; tờ bản đồ 11 không có ý kiến với việc kê khai của nguyên đơn nên đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 58; tờ bản đồ 11 cấp cho nguyên đơn là không có căn cứ.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1954; ông Hồ Mạnh T2, sinh năm 1975; bà Tống Thị Thanh H1, sinh năm 1983; ông Hồ Đức T3, sinh năm 1980; ông Hồ Đức T4, sinh năm 1979; Người đại diện theo ủy quyền của ông T2, bà H1, ông T3, ông T4: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1954, trú tại: Khu I, T, xã C, tỉnh Phú Thọ thống nhất trình bày: Bà L, ông T2, bà H1, ông T3, ông T4 có cùng quan điểm như ông T đã trình bày. Đề Nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1975; Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1981; bà Nguyễn Thị H3, sinh năm 1972; bà Nguyễn Thị Thanh H4, năm 1971; bà Nguyễn Thị Kim H5, sinh năm 1980; Người đại diện theo ủy quyền của ông V, bà N, bà H3, bà H4, bà H5: Công ty L2. Địa chỉ: Biệt thự số B N, phường T, thành phố Hà Nội. Đại diện: Ông Nguyễn Văn H - Chức vụ Giám đốc trình bày: Đều cùng quan điểm như bà

Thiều Thị Đ và ông Hoàng Hữu Đ1 là đại diện theo ủy quyền của bị đơn đã trình bày.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty Cp Q, Người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Văn C vắng mặt nhưng có quan điểm: Công ty cổ phần Q, tiền thân là Xí nghiệp quản lý đường bộ 228, đến ngày 25/11/1991 được đổi tên thành phân khu quản lý đường bộ 228. Ngày 03/6/1992, được đổi tên thành phân khu quản lý đường bộ 238. Ngày 25/3/1998, được đổi tên thành Công ty Q. Ngày 01/11/2006, được đổi tên thành Công ty cổ phần Q, địa chỉ tại: K, xã P, huyện S, thành phố Hà Nội.

Ngày 03/4/1992, tại Quyết định số 231/QĐ-UBND của UBND tỉnh V giao đất hợp thức làm trụ sở và chứa vật tư đá hộc phục vụ bão lũ tại tuyến QL2 diện tích đất được giao là 8.923m^2, khu gò làng M, khu I, xã T cũ. Sau khi được giao đất, công ty sử dụng ổn định diện tích đất được giao từ năm 1992, đến năm 2017 được cấp giấy chứng nhận QSD đất thành 02 thửa số CK 070643 và Ck 070642 với diện tích là 2.959,8m^2 và 2.053,7m^2, mục đích sử dụng đất thương mại dịch vụ. Diện tích đất giảm đi là so với quyết định giao đất của UBND tỉnh V cũ là do có một phần diện tích vào khu dân cư của khu I, xã T.

Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2017, Công ty cổ phần Q quản lý và sử dụng đất ổn định không có tranh chấp với hộ dân liền kề. Việc ông Hồ Kim T và bà Thiều Thị Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì công ty Q không được biết. Công ty không nắm được nguồn gốc sử dụng đất đối với các thửa đất đang tranh chấp giữa hộ ông T và hộ bà Đ. Đối với tài liệu chứng cứ *"Đơn xin mượn đất làm quán bán hàng",* người làm đơn là bà Nguyễn Thị L ký ngày 25/10/1993, qua kiểm tra Công ty không thấy có quyết định giao đất theo đơn của bà Nguyễn Thị L, nên công ty cũng không nắm được công ty có cho bà L mượn đất hay không. Hiện tại, công ty không lưu giữ các tài liệu nào có liên quan để cung cấp cho Tòa án. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn thì công ty đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Do công việc bận nên công ty Cổ phần Q đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt tại các buổi làm việc và phiên tòa xét xử của Tòa án.

Lời khai bổ sung ngày 30/10/2025: Đối với thửa đất số 59, tờ bản đồ 11, diện tích 424m^2 giáp liền kề với thửa đất 58, tờ bản đồ 11 của ông Hồ Đức T1 tại sổ mục kê ngày 02/8/2002 của xã thể hiện chủ sử dụng đất là "Xí nghiệp Đá", thuộc công ty Q. Tuy nhiên, đến nay công ty Q đều xác định không còn quản lý phần đất này từ lâu và không nằm trong giấy chứng nhận QSD đất đã cấp cho Công ty Q. Thửa đất này gia đình bà Đ vẫn đang quản lý, sử dụng. Đối với cây mít mọc vị trí gần giáp bức tường (thể hiện tại sơ đồ hiện trạng, xem xét thẩm định tại chỗ) trên thửa đất số 58, tờ bản đồ 11 cấp giấy chứng nhận QSD đất đứng tên ông Hồ Đức T1. Về cây mít này do ai là người trồng và cây mít có từ thời điểm nào? thì Công ty đều không nắm rõ. Tuy nhiên, cây Mít này nằm trên thửa đất số 58, tờ bản đồ 11, nên cơ quan có thẩm quyền đã cấp giấy chứng nhận QSD đất thửa đất trên cho ông T1 thì cây mít là của gia đình ông T1.

Người làm chứng đều vắng mặt tại phiên tòa nhưng có quan điểm như sau:

1. Người làm chứng ông Phạm Đình P, nguyên cán bộ địa chính xã T giai đoạn năm 1992-2019 trình bày:

Đối với việc tranh chấp đất giữa hộ ông T1 và hộ bà Đ, thời điểm ông đang công tác từ năm 1992 theo ông được biết Công ty Q đã quản lý đất và cho công nhân mượn đất làm nhà đối với diện tích đất hai hộ được cấp và sử dụng như hiện nay. Phần đất công ty 238 cho các hộ mượn thì công ty đã trả lại cho Nhà nước để địa phương cấp giấy chứng nhận QSD đất cho các hộ, việc trả lại đất của công ty Q ông không nhớ rõ khi nào nhưng ngoài hai hộ trên thì còn 1 số hộ khác cũng được cấp giấy chứng nhận QSD đất cùng thời điểm. Việc bà Đ cho rằng đất của bà là đất khai hoang là không đúng mà đất này là do công ty Q quản lý và cho bà Đ mượn.

Khi cấp giấy chứng nhận QSD đất cho hộ bà Đ2 tại thửa đất 57, ông T1 tại thửa đất 58, tờ bản đồ 11 tại khu 9 xã tiêu Sơn cũ, do các hộ sử dụng đất ổn định nên các hộ đã làm đơn kê khai gửi ban chỉ đạo thông qua khu dân cư, được hội nghị thống nhất, danh sách cấp giấy chứng nhận QSD đất được niêm yết tại khu dân cư và cấp giấy chứng nhận QSD đất là cấp lần đầu năm 2003 cho các hộ là đúng theo quy định. Do công việc bận nên ông đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt theo quy định của pháp luật.

2. Người làm chứng Ông Nguyễn Cao K trình bày:

Năm 1993, ông T1, bà L, bà Đ đều là công nhân, ông là hạt trưởng hạt 3 QL2 của Phân khu quản lý đường bộ 238. Nguyện vọng của bà L, ông T1 đã làm đơn mượn đất của hạt 3 để làm quán bán hàng tăng thu nhập, khi đó ông đã ký và xác nhận ý kiến lãnh đạo hạt 3 đồng thời chuyển lên giám đốc phân khu xem xét và được giải quyết. Khi đó có Đơn xin mượn đất làm quán bán hàng ngày 25/10/1993 có sơ đồ hiện trạng mô tả được vẽ ở sau tờ đơn, giám đốc là ông Trần B đã xác nhận và ký tên. Ông xác nhận đất của ông T1 là thửa đất số 58, tờ bản đồ 11, liền kề là đất của bà Đ sử dụng đều là đất cơ quan quản lý đường bộ 238 quản lý. Đối với việc cơ quan trả lại đất cho nhà nước như thế nào ông không nắm được nhưng xác định có việc phân khu quản lý đường bộ đã trả lại đất cho Nhà nước. Việc cấp giấy CNQSD đất như thế nào ông cũng không nắm rõ, nhưng xác định những hộ giáp ranh với phân khu 238 đều là đất cơ quan 238 đã trả lại cho nhà nước. Do công việc bận nên ông đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

3. Người làm chứng: Ông Nguyễn Xuân K1, ông Phan Tất M, bà Trần Thị Minh P1, bà Hoàng Thị P2, bà Tạ Thị C1, ông Nguyễn Xuân L1 đều có quan điểm trình bày:

- Bà C1, ông M, ông K1, bà P2, ông L1 đều có quan điểm trình bày ông bà sinh ra và lớn lên tại khu I T cùng với gia đình bà Đ. Bà C1, ông M ông K1 đều xác định thửa đất phía sau quán của ông T1 là của gia đình bà Đ. Vì từ trước đến nay chỉ thấy gia đình bà Đ trồng cây trên đất, quản lý và sử dụng đất và trồng 1 số cây ăn quả như mít, xoài.., hiện nay còn cây mít to trên đất, bà C1, ông M, ông K1 đều đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

4. Người làm chứng: Ông Nguyễn Trọng H6, ông Hoàng Văn B1, ông Nguyễn Văn K2 trình bày: Năm 2010, gia đình bà được xây tường rào xung quanh thửa đất trong đó có cả diện tích đất tranh chấp. Người làm chứng là ông

Nguyễn Trọng H6, ông Hoàng Văn B1 xác nhận khoảng năm 2010, ông có xây tường rào cho bà Đ; Người làm chứng là ông Nguyễn Văn K2 xác nhận khoảng năm 2011, ông có đóng án gian với cây gỗ mít, khi đó bà Đ có hai cây mít cỗi phía sau nhà ông T1 nên nhờ ông khai thác đóng án gian. Ông H6, ông B1, ông K2 đều đề nghị giải quyết xét xử vắng mặt.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không thay đổi bổ sung yêu cầu khởi kiện;

Bị đơn, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn thống nhất trình bày: Về việc tranh chấp quyền sử dụng đất nhưng không có hành vi lấn chiếm đất của bị đơn, vì bị đơn không lấn chiếm đất của nguyên đơn. Quá trình sử dụng đất, bị đơn đã trồng cây trên đất, đến nay trên đất vẫn còn 01 cây mít to. Việc xác định đất thuộc quyền quản lý của công ty Q trước đây là không đúng, vì bị đơn đã khai hoang và sử dụng đất từ những năm 1970. Đối với sổ mục kê, sổ địa chính không có căn cứ pháp lý, không đúng hiện trạng, nội dung sổ địa chính không phù hợp. Nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận QSD đất không đúng quy định của pháp luật. Do vậy, Phía bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố, đề nghị Toà án huỷ một phần giấy chứng nhận QSD đất đối với diện tích đo đạc thực tế 141,1m^2 của thửa đất số 58, tờ bản đồ 11; không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đề nghị công nhận phần diện tích tranh chấp mà nhà bà Đ đang quản lý sử dụng nằm trong GCNQSD số T816586 đã cấp cho ông T1 là của gia đình bà Đ.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông V trình bày bổ sung: Ông cho rằng khi kê khai gia đình ông không khi nào kê khai để cấp giấy chứng nhận QSD đất và khi nhận giấy chứng nhận QSD đất gia đình ông vẫn xác định Nhà nước đã cấp toàn bộ phần đất khai hoang cho gia đình ông là đã có phần diện tích đất tranh chấp của thửa đất 58, tờ bản đồ 11 nêu trên.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2025/DS-ST ngày 28/11/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5 - Phú Thọ, đã quyết định:

Căn cứ khoản 47 Điều 3; Điều 26, 236 Luật đất đai năm 2024;

Căn cứ khoản Điều 163, 164, 166, 169 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 34, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, 157, 165, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 và nghị quyết 81/UBTVQH ngày 27/6/2025 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hồ Đức T1 (Hồ Kim T).

- Buộc bà Thiều Thị Đ phải trả cho ông Hồ Đức T1 diện tích 141,1m^2 đất vườn của thửa đất số 58, tờ bản đồ 11 tại địa chỉ khu I T, xã C, tỉnh Phú Thọ (Có sơ đồ hiện trạng kèm theo).

- Buộc bà Thiều Thị Đ phải thu hoạch, di dời toàn bộ tài sản theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ tài sản ngày 04/4/2025 gồm: 01 cây mít có vanh 1m; 01 bức tường xây gạch xi măng dài 6,99m; 01 cây mỡ đường kính 20cm, 05 cây

sưa đường kính 5cm, 02 cây nhãn đường kính 10cm; 01 cây xoài đường kính 1cm; 01 cây bưởi đường kính 30cm và 1 số cây tạp không có giá trị.

- Ghi nhận sự tự nguyện tháo giỡ 1 phần (móng, tường) diện tích khoảng 02 m^2 bếp giáp diện tích đất tranh chấp (nằm ngoài chỉ giới 20,22,23 sơ đồ hiện trạng thửa đất 58, tờ bản đồ 11 khu I T).

2. Bác yêu cầu phản tố của bị đơn bà Thiều Thị Đ về việc yêu cầu công nhận phần diện tích tranh chấp 141,1m^2 của thửa đất 58, tờ bản đồ 11 tại khu I T là của gia đình bà Đ.

Ông Hồ Đức T1, bà Thiều Thị Đ có trách nhiệm đến Cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Về chi phí tố tụng, án phí:

3.1. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Thiều Thị Đ phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Bà Đ phải thanh toán cho ông T1 chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản số tiền là 10.000.000đ (Mười triệu đồng). Xác nhận nguyên đơn ông T1 đã nộp đủ số tiền trên.

3.2. Về án phí:

- Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho bà Thiều Thị Đ do bà thuộc trường hợp người cao tuổi.

Bản án còn tuyên về quyền kháng cáo và các vấn đề khác theo quy định của pháp luật.

Kháng cáo:

Bị đơn là bà Thiều Thị Đ, kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ sửa bản án sơ thẩm theo hướng:

- Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Đức T1;

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Thiều Thị Đ, cụ thể: T5 hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Đ cấp cho hộ ông Hồ Đức T1 tại thửa đất số 58, tờ bản đồ số 11, diện tích 364 m2. Cụ thể là phần diện tích chồng lấn 141,1 m2; giao văn phòng đăng ký đất đai chỉnh lý hồ sơ địa chính. Công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp của bà Thiều Thị Đ đối với 141,1 m2 có các mốc 13,14,22,23 theo sơ đồ hiện trạng thửa đất.

Tại cấp phúc thẩm:

- Bị đơn là bà Thiều Thị Đ không rút kháng cáo, người đại diện theo ủy quyền và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Đ đều trình bày bà Đ giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và giữ nguyên các ý kiến đã trình bày nêu trên.

Tại phiên tòa Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử phúc thẩm, thư ký phiên tòa. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa thực hiện đúng quy định của pháp luật về tố tụng dân sự đối với phiên tòa phúc thẩm.

Về nội dung vụ án: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn là bà Thiều Thị Đ.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 15/2025/DS-ST ngày 28/11/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5 - Phú Thọ. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên

đơn hỗ trợ về việc chi phí di dời các tài sản do bị đơn xây dựng và trồng cây trên phần diện tích đất tranh chấp là 10.000.000đ.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Thiều Thị Đ được miễn án phí dân sự phúc thẩm vì là người cao tuổi.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; Căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện VKSND tỉnh; Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng:

Kháng cáo của bị đơn là bà Thiều Thị Đ được thực hiện trong thời hạn luật định theo đúng quy định, nên được chấp nhận để xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung kháng cáo: Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn là bà Thiều Thị Đ giữ nguyên toàn bộ nội dung kháng cáo và đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Đức T1; Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Thiều Thị Đ như đã nêu trên.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ vào những tài liệu chứng cứ thu thập được và lời trình bày của đại diện UBND xã C thì thửa đất số 57, 58, 59 tờ bản đồ số 11 có nguồn gốc trước đây đều thuộc đất của Xí nghiệp Q2 đã được UBND tỉnh P giao đất tại Quyết định 231/QĐ-UB ngày 03/4/1992. Xí nghiệp Q2 đã cho cán bộ, công nhân viên làm nhà trên đất của xí nghiệp, sau đó xí nghiệp trả lại một phần đất để hợp thức cho các hộ. Các thửa đất 57, 58, 59 đã được chỉnh lý hồ sơ địa chính theo bản đồ 299 đã được các cấp có thẩm quyền phê duyệt. Xí nghiệp quản lý đường bộ 228 sau nhiều lần đổi tên thành Công ty cổ phần Q (năm 2006). Công ty cổ phần Q được điều chỉnh ranh giới, giảm diện tích theo Quyết định số 1208/QĐ-UB ngày 25/5/2017 của UBND tỉnh P.

Lời khai của người làm chứng là ông Phạm Đình P, nguyên cán bộ địa chính xã T giai đoạn 1992-2019 và ông Nguyễn Quang K3 nguyên là Hạt trưởng Hạt 3 Quốc lộ B của Phân khu quản lý đường bộ 238 đều xác định thửa đất số 58, tờ bản đồ 11 là đất của Xí nghiệp 238 trả lại cho Nhà nước và sau này cấp GCNQSDĐ cho hộ ông T1.

Mặt khác, phía bị đơn ngoài lời khai và lời khai của một số người làm chứng thì không có tài liệu, chứng cứ nào khác chứng minh về việc bị đơn khai phá và sử dụng đất ổn định theo quy định tại Điều 21 về căn cứ xác định việc sử dụng ổn định của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ.

Với những phân tích trên cho thấy mặc dù 2 bên đương sự không thống nhất về nguồn gốc thửa đất, tuy nhiên, căn cứ vào các tài liệu chứng cứ được thu thập có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của đại diện UBND xã, người làm chứng

có đủ cơ sở xác định nguồn gốc đất tranh chấp không phải là đất khai hoang mà là có nguồn gốc do UBND tỉnh V cũ đã giao cho tổ chức quản lý, sử dụng.

- *Về trình tự, thủ tục cấp GCNQSDĐ:* Theo UBND xã C và lời khai các đương sự thì khi cấp GCNQSDĐ là cấp đồng loạt do các hộ dân tự kê khai trên cơ sở diện tích thực tế sử dụng. Hộ ông T1 có đơn xin đăng ký quyền SDĐ đối 03 thửa gồm: thửa 58, diện tích 364m^2 (144m^2 đất ở, 220m^2 đất vườn); thửa 49, diện tích 226m^2 đất vườn và thửa 55, diện tích 296m^2 đất ao. Hộ bà Đ đăng ký quyền SDĐ duy nhất đối với thửa số 57, diện tích 1040m^2 (300m^2 đất ở, 740m^2 đất vườn). Ngoài các thửa đất nếu trên, các hộ không kê khai cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất nào khác tại khu I, xã T cũ. Mặt khác, tại sổ mục kê và sổ địa chính lập năm 2002 được lưu tại UBND xã C thể hiện thửa 58, diện tích 364m^2 (144m^2 đất ở, 220m^2 đất vườn) và thửa số 57, diện tích 1040m^2 (300m^2 đất ở, 740m^2 đất vườn) đều được UBND huyện Đ cấp GCNQSDĐ theo Quyết định số 50 ngày 24/02/2003.

Hộ ông T1 và hộ bà Đ đều nguyên là cán bộ, công nhân viên của Xí nghiệp Q2 đã kê khai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đang sử dụng và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng thời điểm ngày 26/02/2003. Hộ ông T1 và hộ bà Đ cùng trong danh sách Sổ mục kê xã T cũ năm 2002 và cùng được ghi năm 2003 vào sổ địa chính. Hai thửa đất của hộ ông T1 và hộ bà Đ tiếp giáp nhau, đều tiếp giáp với thửa đất số 60, tờ bản đồ số 11 của Xí nghiệp quản lý đường bộ 228, thể hiện trên bản đồ địa chính và trên thực địa nên cả hai bên đều được biết việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hai gia đình. Trên bản Trích đo địa chính điều chỉnh ranh giới diện tích đất giao cho Công ty cổ phần Q kèm theo Quyết định số 1208/QĐ-UB ngày 25/5/2017 của UBND tỉnh P cũng thể hiện thửa đất của Công ty cổ phần Q công trình giao thông 238 tiếp giáp với các thửa đất của ông T1 và bà Đ.

Bị đơn kháng cáo cho rằng, năm 2003, UBND huyện Đ cấp GCNQSDĐ số H 01891 cho hộ ông T1 phần diện tích đất do gia đình bị đơn cho mượn và cấp chồng lấn 1 phần diện tích gia đình bị đơn đang quản lý từ năm 1970 đến nay là không đúng. Lời trình bày trên của bị đơn là không có cơ sở. Bởi lẽ, nếu bị đơn đã xác định gia đình bị đơn đã sử dụng, quản lý phần diện tích đất này từ khi khai hoang (năm 1970) như lời bị đơn trình bày thì đến năm 2003, khi kê khai cấp GCNQSDĐ bị đơn không kê khai để được cơ quan có thẩm quyền xác lập chủ sử dụng. Mặt khác, khi nguyên đơn kê khai cấp GCNQSDĐ đối với phần diện tích đất này thì phía bị đơn cũng không có ý kiến gì.

Quá trình giải quyết vụ án, Toà án sơ thẩm đã yêu cầu cơ quan chuyên môn lồng ghép bản đồ cho thấy sơ đồ của các thửa đất trong GCNQSDĐ phù hợp với kích thước, hình thể trong bản đồ 299 nhưng thực tế diện tích sử dụng giảm đi so với GCNQSDĐ; cụ thể: hộ ông T1 giảm đi 94,9m^2; diện tích của hộ bà T1 giảm đi 56,3m^2 theo UBND xã C thì nguyên nhân là do sai số đo đạc, trước đây đo bằng thủ công và nay đo bằng máy; còn thực tế các hộ đều sử dụng ổn định và không có sự mua bán hay chuyển nhượng đối với hộ liền kề.

Do vậy, quan điểm của UBND xã C về việc cấp GCNQSDĐ cho các bên được thực hiện đúng trình tự, thủ tục, sơ đồ thửa đất và phù hợp với kích thước hình thể trong bản đồ 299 là có căn cứ.

- *Về quá trình sử dụng đất:* Phía nguyên đơn xác định ông vẫn quản lý và sử dụng đất từ khi được cấp đến nay. Từ khoảng năm 2009, gia đình ông làm nhà kiên cố trên đất thì bị phía bị đơn ngăn cản, nhưng khi ông đề nghị UBND xã giải quyết thì bị đơn không ngăn cản nữa, mặt khác do con trai ông bị tại nạn, vợ ông bị bệnh nặng nên gia đình ông vẫn giữ nguyên hiện trạng, không có điều kiện để san gạt, xây dựng công trình và đến năm 2023 do ông muốn chuyển quyền SDĐ cho con trai ông thì gia đình bị đơn không hợp tác nên ông yêu cầu các cơ quan có thẩm quyền giải quyết.

Nhận thấy, nguyên đơn đã được cơ quan có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ theo đúng trình tự, thủ tục pháp luật quy định, được xác định là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất nêu trên. Hơn nữa, trong quá trình sử dụng đất, nguyên đơn đã nhiều lần thế chấp QSD đất để vay vốn tại Ngân hàng TMCP C2 - Chi nhánh thị xã P và tại Ngân hàng N1 - Chi nhánh P3, tỉnh Phú Thọ. Còn bị đơn không xuất trình được căn cứ pháp lý nào khác để bảo vệ cho lời trình bày của mình; nên lời trình bày của nguyên đơn là có căn cứ, cần được chấp nhận.

Quá trình giải quyết tại cấp phúc thẩm, UBND xã C có quan điểm xác định hành lang giao thông: Khi cấp đất cho các hộ gia đình có xác định hành lang giao thông là chỉ giới để hạn chế quyền sử dụng, không được xây dựng và chỉ xác định là đất vườn. Hành lang giao thông phê duyệt tồn tại theo quy hoạch chung được tính từ tim đường vào là 21,5m. Do đó, phần diện tích của gia đình ông T1 xây dựng trên hành lang giao thông không được xác định là đất ở và phải tháo dỡ khi có yêu cầu.

Đối với ý kiến của bị đơn về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn là không có căn cứ.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy cấp sơ thẩm đã nhận định và áp dụng đúng pháp luật. Không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Thiều Thị Đ và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Hồ Đức T1 tự nguyện hỗ trợ cho bà Thiều Thị Đ số tiền 10.000.000 đồng để tháo dỡ tài sản, di dời cây cối trên đất lấn chiếm của gia đình ông T1 nên được ghi nhận.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận, nhưng bà Thiều Thị Đ là người cao tuổi nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[4] Xét đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa là phù hợp với quy định pháp luật nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn là bà Thiều Thị Đ.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2025/DS-ST ngày 28/11/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5 - Phú Thọ.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Hồ Đức T1 (Hồ Kim T) hỗ trợ cho bà Thiều Thị Đ 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng) để tháo dỡ tài sản, di dời cây cối, tài sản trên diện tích đất lấn chiếm của hộ ông Hồ Đức T1 (Hồ Kim T).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho 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.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà Thiều Thị Đ vì là người cao tuổi.

"Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 qui 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 qui định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự".

Nơi nhận:
- TAND khu vực 5 - Phú Thọ;
- VKSND tỉnh Phú Thọ;
- THADS tỉnh Phú Thọ;
- Phòng THADS Khu vực 5 - Phú Thọ;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án (02 bản).

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

Trần Đình Chi