

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HÒA BÌNH

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

Bản án số: 30/2025/DS - PT

Ngày: 29 - 5 - 2025

V/v: Tranh chấp Quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HÒA BÌNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: bà Hoàng Ngọc Liễu

Các Thẩm phán:

ông Nguyễn Thanh Tùng

ông Vũ Văn Túc

- **Thư ký phiên tòa:** bà Lò Phương Anh -Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hòa Bình

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Hòa Bình tham gia phiên tòa:**
ông Hoàng Xuân Tân – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 5 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hòa Bình tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 16/2025/TLPT-DS ngày 03/3/2025 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2025/DS-ST ngày 13/01/2025 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Hòa Bình bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 26/2025/QĐ-PT ngày 21/4/2025, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1990. Địa chỉ: cặp C, tập thể báo, phường P, thành phố H, tỉnh Hòa Bình.

2. **Bị đơn:** anh Trần Đình H1, sinh năm 1989. Địa chỉ: số nhà A, đường M, phường P, thành phố H, tỉnh Hòa Bình. *Người đại diện theo ủy quyền của anh H1:* chị Phạm Hoài A, sinh năm 1996. Địa chỉ: số nhà A, tổ A, phường P, thành phố H, tỉnh Hòa Bình.

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

3.1 Chị Phạm Hoài A, sinh năm 1996. Địa chỉ: số nhà A, tổ A, phường P, thành phố H, tỉnh Hòa Bình.

3.2. Anh Khả Duy T, sinh năm 1988. Địa chỉ: tiểu khu D, thị trấn M, huyện

M, tỉnh Hòa Bình. Nơi ở hiện tại: phòng 402, khu B, phường Q, thành phố H, tỉnh Hòa Bình.

3.3. Chị Bùi Thị Bích P, sinh năm 1989. Địa chỉ: tổ A, phường P, thành phố H, tỉnh Hòa Bình. *Người đại diện theo ủy quyền của chị P*: anh Khả Duy T, sinh năm 1988. Địa chỉ: tiểu khu D, thị trấn M, huyện M, tỉnh Hòa Bình. Nơi ở hiện tại: phòng 402, khu B, phường Q, thành phố H, tỉnh Hòa Bình.

3.4. Anh Nguyễn Mạnh T1, sinh năm 1976. Địa chỉ: tổ H, phường P, thành phố H, tỉnh Hòa Bình. *Người đại diện theo ủy quyền của anh T1*: chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1990. Địa chỉ: cặp C, tập thể báo, phường P, thành phố H, tỉnh Hòa Bình.

4. Người làm chứng:

4.1. Chị Bùi Thị Kim H2, sinh năm 1981. Địa chỉ: xóm N, xã T, huyện C, tỉnh Hòa Bình.

4.2. Anh Bùi Văn Q. Nơi công tác: Ủy ban nhân dân xã T, huyện C, tỉnh Hòa Bình.

4.3. Bà Hoàng Thị L, sinh năm 1959. Địa chỉ: số nhà A, đường M, phường P, thành phố H, tỉnh Hòa Bình.

5. Người kháng cáo: chị Phạm Hoài A – đại diện theo ủy quyền của anh H1 và anh Khả Duy T,

(Chị Hoài A, anh T có mặt. Chị H, anh T1, chị H2 có đơn xin xét xử vắng mặt. Anh H1, chị P, anh Q, bà L vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, đơn yêu cầu thay đổi bổ sung yêu cầu khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn chị Nguyễn Thị H trình bày: ngày 09/4/2021, chị H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ anh Lê Văn H3 (thửa đất số 07, tờ bản đồ 02, địa chỉ xóm N, xã T, huyện C, tỉnh Hòa Bình; diện tích đất 747m², hình thức sử dụng riêng, mục đích sử dụng đất ở 400m² và 347m² đất HNK, thời hạn sử dụng lâu dài, đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 727509 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 08/5/2007 mang tên Nguyễn Hồng Đ). Hai bên đã giao nhận tiền đầy đủ, thực hiện toàn bộ thủ tục sang tên đăng ký biến động đất đai theo quy định pháp luật. Khi chị H thực hiện xây dựng tường bao, đo đạc thì phát hiện ra diện tích đất thực tế bị thiếu. Qua tìm hiểu, chị H biết được thửa đất của chị mua được tách ra từ thửa 07 của ông Bùi Văn X; ông X chuyển nhượng cho anh Đ, anh Đ chuyển nhượng cho anh H3, anh H3 chuyển nhượng cho chị. Phần diện tích 55m² còn lại của thửa đất là thửa đất 67 được ông X bán cho chị Bùi Thị Kim H2, chị H2 chuyển nhượng cho vợ chồng anh Trần Đình H1, chị Phạm Hoài A. Khoảng tháng 2 năm 2021, anh Trần Đình H1 đã thực hiện chuyển

nhượng thửa đất 67 cho anh Khả Duy T nhưng chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính cũng như chưa hoàn tất các thủ tục đăng ký biến động đất đai. Căn cứ kết quả trích đo, chị H xác định anh H1 lấn chiếm thửa đất 07 của chị với diện tích đất là 125,2m². Chị H yêu cầu anh H1, chị Hoài A trả lại diện tích 125,2m² đất lấn chiếm và buộc tháo dỡ toàn bộ các công trình, cây cối trên diện tích đất lấn chiếm.

Bị đơn anh Trần Đình H1 trình bày: khoảng tháng 7 năm 2019, vợ chồng anh chị nhận chuyển nhượng thửa đất số 67, tờ bản đồ 02, diện tích đất 55m², địa chỉ đất tại xóm N, xã T, huyện C, tỉnh Hòa Bình của chị H2. Quá trình mua lại đất, vợ chồng anh H1 có yêu cầu gia đình chị H2 cho biết diện tích thực tế thửa đất. Chị H2 có trình bày năm 2007 chị đi làm sổ đỏ nhưng do tài chính gia đình không đủ để nộp thuế nên chị H2 chỉ nộp thuế để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 55m², diện tích còn lại chị xây tường bao để làm ranh giới đất với ông Đ hộ giáp ranh. Ngày 05/7/2019, hai bên đã mời chính quyền địa phương để xác định ranh giới cũng như xác định diện tích đất thực tế là 253,7m² và có lập biên bản thẩm tra hồ sơ đất đai, thành phần tham gia đều ký vào biên bản, trong đó có các hộ giáp ranh ký, công nhận riêng ông Đ không có mặt vì lý do bận không từ Hà Nội lên được. Sau khi thống nhất vợ chồng anh H1 mới mua thửa đất trên với chị H2. Anh H1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của chị H.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, chị Phạm Hoài A trình bày: không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Việc mua đất của anh H1 và chị đã được người có thẩm quyền và chính quyền xã xác nhận theo Biên bản thẩm tra hồ sơ đất đai ngày 05/7/2019 do ông Q cán bộ địa chính xã lập. Chính vì vậy anh chị đã tin tưởng mới mua thửa đất của chị H2, đề nghị Tòa án làm rõ trách nhiệm của anh Q và Ủy ban nhân dân xã về việc lập biên bản này và xử lý về hành vi làm giả giấy tờ tài liệu. Trong quá trình xây tường bao quanh khu đất, vợ chồng chị có nhờ bố mẹ chồng trông coi việc xây dựng. Khi xây gia đình chị không cùng hộ liền kề là anh H3 và chị H2 là chủ đất cũ chỉ lại mốc giới thửa đất và mốc giới với hộ liền kề. Chị không biết bố mẹ chồng khi trông coi có gặp anh H3, chị H2 để chỉ mốc giới lại hay không.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, anh Khả Duy T, chị Bùi Thị Bích P trình bày: năm 2021, vợ chồng anh T, chị P biết được vợ chồng anh H1 muốn chuyển nhượng thửa đất 67, tờ bản đồ 02, diện tích đất 55m² tại xóm N, xã T, huyện C. Sau khi trao đổi, anh H1 cho biết diện tích đất trong Giấy chứng nhận là 55m² nhưng diện tích đất trên thực tế là hơn 200m² và đưa cho anh T xem biên bản thẩm tra đất của Ủy ban nhân dân xã. Khi lên xem hiện trạng, anh T thấy trên đất có 01 nhà sàn, 01 bếp, 01 chuồng lợn và đã xây tường bao xung quanh, yên tâm là đất không tranh chấp nên anh T đồng ý mua. Ngày 04/02/2021, vợ chồng

anh H1, chị Hoài A đã thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất cho vợ chồng anh T, chị P. Hai bên đã lập Hợp đồng chuyển nhượng, anh T đã thanh toán đầy đủ tiền nhưng chưa thực hiện thủ tục sang tên thửa đất hay đăng ký biến động đất đai. Anh T trình bày việc mua thửa đất số 67 là tài sản chung vợ chồng, chị P ủy quyền cho anh T được toàn quyền quyết định trong quá trình tham gia tố tụng giải quyết vụ án tranh chấp đất đai này. Anh T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của chị H.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, anh Nguyễn Mạnh T1 trình bày: anh T1 là chồng của chị Nguyễn Thị H, anh T1 nhất trí với trình bày và yêu cầu khởi kiện của chị H.

Những người làm chứng vắng mặt tại phiên tòa sơ thẩm nhưng đều có ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án

Bà Bùi Thị N: tổng diện tích thửa đất số 07 bà không còn nhớ bao nhiêu mét vuông, chỉ nhớ là có cho chị H2 là cháu xây nhà sàn để ở. Khi cho bấy giờ cũng không nhớ là cho bao nhiêu mét vuông mà chỉ nhớ là cho diện tích mà chị H2 làm nhà sàn còn tường bao là bây giờ mới xây chứ không phải xây từ trước. Diện tích cho chị H2 là chỉ hết mép nhà sàn, diện tích còn lại là bán cho ông Đ, sau đó bán cho ai bà không biết, khi bán có giấy tờ chuyển nhượng không bà không nhớ vì đã quá lâu.

Chị Bùi Thị Kim H2: năm 2001, chị H2 mua thửa đất của ông X, bà N, khi bán đất có thực hiện việc đo đạc, cắm mốc. Ngay khi mua có dựng một nhà sàn bằng gỗ trên diện tích 55m². Năm 2005, chị tháo dỡ nhà sàn gỗ để xây 01 nhà sàn trên chính vị trí nhà sàn gỗ trước đó và làm thêm 01 bếp ăn. Năm 2007, chị H2 được cấp giấy chứng nhận thửa đất diện tích là 55m², quá trình sử dụng không có tranh chấp. Đến tháng 8 năm 2018, chị H2 bán nhà và diện tích đất nêu trên cho vợ chồng anh Trần Đình H1, khi mua bán có địa chính xã đến đo đạc. Khi bán đất cho anh H1, chị H2 nói rõ diện tích theo giấy chứng nhận là 55m², diện tích thực tế sử dụng là 170m² (lúc thì khai khoảng 200m²) gồm cả hành lang giao thông, khu đất chưa có tường bao xung quanh (lời khai ngày 24/9/2024: quá trình sử dụng không có rào dậu ngăn cách gì, sau này chị có dùng đá kê cao 15 - 20cm xung quanh thửa đất ngăn nước tràn vào sân, không xây bờ tường). Chị H2 có dẫn chỉ mốc giới với các hộ giáp ranh cho anh H1. Sau khi mua, anh H1 xây dựng tường bao, tường bao có vượt quá giới hạn mốc giới chị đã chỉ tuy nhiên diện tích lấn chiếm là bao nhiêu thì chị H2 không nắm được. Khi bán đất, trên đất có 01 nhà sàn diện tích 55m², 01 bếp ăn nhỏ. Sau đó, anh H1 đã coi nói thêm nhà sàn, bếp, xây thêm tường bao, bể nước, chuồng nuôi gà, nuôi lợn.

Anh Lê Văn H3: năm 2013, anh H3 nhận chuyển nhượng thửa đất số 07, tờ bản đồ 02, diện tích đất 747m² tại xóm N, xã T, huyện C từ anh Nguyễn Hoàng Đ1. Khi chuyển nhượng, hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng và cùng các hộ giáp ranh xác định mốc giới thửa đất bằng văn bản, xung quanh thửa đất không có tường bao, hộ liền kề là chị H2 cũng không xây dựng tường bao. Quá trình sử dụng, anh H3 không có tranh chấp với các hộ liền kề. Năm 2021, anh chuyển nhượng thửa đất 07 cho chị Nguyễn Thị H, anh H3 có thực hiện việc chỉ mốc giới cho chị H đúng với mốc giới anh Đ đã chỉ trước đó. Chị H đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, nghĩa vụ thanh toán và đăng ký biến động thửa đất theo quy định. Anh H3 xác nhận không quen biết vợ chồng anh H1, chị Hoài A và cũng không được ai liên hệ để chỉ mốc giới giữa hai thửa đất 07 và 67 để làm thủ tục chuyển nhượng đất.

Bà Bùi Thị N1: bà N1 là người có phần đất giáp ranh phía sau đất của nhà bà X, ông N. Ông X bán cho chị H2 một phần đất, vợ chồng chị H2 ở đó đến năm 2018 thì bán lại cho vợ chồng anh H1. Quá trình chị H2 ở đó không có tranh chấp gì. Phần tường bao thửa đất 67 là do anh H1 xây dựng, bà N1 không rõ diện tích lấn chiếm là bao nhiêu. Tại buổi xem xét, thẩm định tại chỗ, bà N1 đã chỉ xác định mốc giới giữa đất nhà bà với đất nhà bà N1, chị H và xác định không có tranh chấp về mốc giới.

Bà Bùi Thị N2: bà N2 là người có phần đất giáp ranh với đất của nhà ông N, bà X. Sau khi ông N, bà X bán thửa đất 07 và 67 thì đất nhà bà N2 giáp thửa đất 67 của chị H2. Sau đó, chị H2 bán thửa đất 67 cho vợ chồng anh H1, phần tường bao thửa đất 67 là do anh H1 xây dựng và không lấn chiếm vào thửa đất của bà N2. Quá trình sử dụng, bà N2 không phát sinh tranh chấp về ranh giới với bất kỳ ai.

Ông Quách Công P1: tại buổi thẩm định đo đạc, ông trực tiếp xác định ranh giới mốc giới giữa thửa đất nhà ông là thửa đất 05 với thửa đất 67 nhà anh H1 là bờ tường trụ cột có đánh dấu sơn đỏ. Tính từ trụ cổng theo bờ tường xây bằng gạch bavanh đến phía sau thửa đất dài 16m. Ông P1 đã chỉ dẫn ranh giới phân đất phía sau giáp đất nhà chị H, bà N1. Giữa gia đình ông và các hộ liền kề chị H, bà N1 không có tranh chấp gì.

Anh Bùi Văn Q: thời điểm năm 2019, anh Q là địa chính xã T, huyện C. Vợ chồng anh H1 có nhờ anh Q đi đo đạc lại diện tích thửa đất mua của chị H2 vì diện tích thực tế sử dụng lớn hơn diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Anh Q đã giúp thực hiện việc đo đạc và lập Biên bản thẩm tra hồ sơ đất đai ngày 05/7/2019. Anh Q khẳng định nội dung biên bản đó chỉ phản ánh việc đo đạc diện tích đất của chị H2 đang sử dụng trên thực tế bao gồm cả hành lang giao

thông. Việc đo đạc không phục vụ mục đích cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nội dung ghi phần diện tích tăng thêm 198,7m² không khẳng định đất đó thuộc quyền sử dụng của chị H2 vì phần đó không được cấp vào giấy chứng nhận. Anh Q cũng xác nhận tại buổi đo đạc không có chủ sử dụng thửa đất 07 nên không xác định được mốc giới giữa hai thửa đất, không có mặt của đại diện Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C. Biên bản đó chỉ được lập thành 01 bản giao cho anh H1, Ủy ban nhân dân xã T không lưu trữ.

Bà Hoàng Thị L: bà L là mẹ đẻ anh Trần Đình H1, năm 2018, bà L biết chị H2 muốn bán nhà nên đặt vấn đề mua lại nhà đất, chị H2 đồng ý bán, anh H1 là người trực tiếp làm hợp đồng mua bán với chị H2. Năm 2020, chị Nguyễn Thị H mua thửa đất 07, khi đo đạc thấy thiếu đất, cho rằng nhà bà lấn chiếm nên đã khởi kiện anh H1 ra Tòa án. Khi mua đất của chị H2, đất đã có xây bờ tường xung quanh đất, anh H1 có xây tường cao lên chứ không lấn chiếm sang phần đất khác. Năm 2021, vợ chồng anh H1 bán lại thửa đất cho vợ chồng anh Khả Duy T, hợp đồng chuyển nhượng và nghĩa vụ tài chính đã thực hiện xong nhưng anh T chưa làm thủ tục sang tên thửa đất. Anh T có nhờ bà L thỉnh thoảng sang trông coi nhà đất do anh T chưa sử dụng. Hiện nhà đất đang cho chị Bùi Thị T2 thuê với giá 1.000.000đ/ tháng.

Chị Bùi Thị T2: tháng 07/2022, chị T2 thuê đất của bà L với giá 1.200.000đ, khi thuê không lập hợp đồng, không thỏa thuận về thời gian thuê mà chỉ nói khi nào không cho thuê nữa thì báo trước cho chị T2 01 – 02 tháng. Chị T2 không biết có việc tranh chấp, quá trình thuê chị T2 cũng không xây dựng, cải tạo thêm gì khác.

Ông Bùi Minh T3: ông T3 có đất gần nhà ông bà X, N. Quá trình sử dụng, ông bà Xuân N3 không có tranh chấp với ai. Sau đó, ông bà X, N3 bán một phần thửa đất cho công ty K, phần còn lại cho cháu họ là chị Bùi Thị Kim H2. Thửa đất của công ty K sau đó bán cho ai ông T3 không biết, còn phần đất của chị H2 thì sau đó bán cho nhà bà L. Sau đó, nhà bà L mới xây dựng tường bao xung quanh thửa đất và phát sinh tranh chấp, nội dung tranh chấp thì ông T3 không rõ.

Ngày 24/4/2024, Tòa án nhân dân huyện C tiến hành xem xét, tầm định tại chỗ đối với 02 thửa đất số 07 và 67 và tài sản trên đất. Theo bản trích đo ngày 23/9/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Hòa Bình thì diện tích nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho chị Nguyễn Thị H, hiện trạng hộ anh Trần Đình H1, chị Phạm Hoài A đang sử dụng là 125,2m². Trên diện tích tranh chấp, gồm: phần tường bao xây bằng gạch bavanh; có một phần diện tích nhà sàn; một phần diện tích nhà bếp; chuồng lợn; 01 cây bàng; 01 cây hồng bì.

Bản án số 01/2025/DS-ST ngày 13/01/2025 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Hòa Bình đã quyết định: căn cứ vào khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 144; Điều 147; Điều 157; Điều 158; Điều 165; Điều 166; Điều 227; Điều 228; Điều 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Căn cứ các Điều 155; Điều 158; Điều 163; Điều 164; Điều 166; Điều 175 và khoản 1 Điều 176 Bộ luật dân sự 2015; Căn cứ các Điều 166; Điều 170; Điều 203 Luật Đất đai 2013; Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội. Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc anh Trần Đình H1 và chị Phạm Hoài A có nghĩa vụ trả lại cho chị Nguyễn Thị H và anh Nguyễn Mạnh T1 diện tích đất là 125,2 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI727509 tại thửa đất số 07 tờ bản đồ số 02 tại xóm N, xã T, huyện C, tỉnh Hòa Bình; số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00024 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 08/5/2007; Buộc anh Trần Đình H1 và chị Phạm Hoài A tháo dỡ toàn bộ các công trình xây dựng lấn chiếm trên thửa đất số 07 tờ bản đồ số 02 tại xóm N xã T huyện C cụ thể: tháo dỡ một phần diện tích nhà sàn là 1,9m²; tháo dỡ một phần diện tích bếp là 19,1m²; tháo dỡ toàn bộ chuồng lợn có diện tích 6,5m²; tháo dỡ toàn bộ phần tường bao xây bằng gạch pavanh; thu hoạch hoặc di dời đối với 01 cây bàng khoảng 10 năm tuổi, 01 cây hồng bì khoảng 4 năm tuổi để trả lại nguyên trạng diện tích lấn chiếm thửa đất 07. Chị Nguyễn Thị H có quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền về việc điều chỉnh diện tích đất theo kết quả giải quyết của Tòa án. Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, lãi suất chậm thi hành án, án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 25/01/2025, chị Phạm Hoài A – đại diện theo ủy quyền của anh Trần Đình H1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Khả Duy T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Tại phiên tòa phúc thẩm, anh Khả Duy T, chị Phạm Hoài A giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Quá trình giải quyết tại cấp phúc thẩm, người làm chứng chị Bùi Thị Kim H2 đề nghị lấy lời khai, theo đó chị H2 có ý kiến: không nhất trí lời khai của bà N3 về việc chỉ bán hết mép nhà sàn, năm 2001 chị mua đất của ông X, bà N3 diện tích không rõ, chỉ biết là khi mua ông X là người cầm mốc cho chị, sau đó chị có rào bằng tre nứa, chị trả cho ông X tiền là 1.500.000đ. Đến năm 2007, chị có nhờ anh Q – cán bộ địa chính làm hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất song không được ký bất cứ giấy tờ liên quan đến làm hồ sơ, khi nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chị cũng không để ý đến diện tích trên giấy là bao nhiêu mãi cho đến khi bán cho anh Trần Đình H1, sau đó chị có ý kiến với anh Q nên mới

có việc đo đạc và lập biên bản thẩm tra đất đai ngày 05/7/2019, thời điểm làm việc không có các hộ liên kế ký xác nhận chỉ có chị, anh Q, bà L và 01 anh công an. Chị H2 khẳng định chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng với gia đình anh H1 là chữ ký của chị. Chị H2 cho biết thêm các công trình phụ trên đất hiện nay là do gia đình chị xây trừ chuồng gà, chuồng lợn và tường bao là do bà Lương X1, khi bán là chị đã bán toàn bộ đất và tài sản trên đất nên chị không còn liên quan gì nữa.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hòa Bình phát biểu ý kiến: Về tố tụng, việc chấp hành pháp luật của Hội đồng xét xử, Thẩm phán và Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự; Về nội dung, căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của anh Khả Duy T và chị Phạm Hoài A - đại diện theo ủy quyền của anh H1, giữ nguyên nội dung quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2025/DS-ST ngày 13/01/2025 của Tòa án nhân dân huyện C. Về án phí: các đương sự phải chịu án phí theo quy định.

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên và những người tham gia tố tụng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Chị H khởi kiện anh Trần Đình H1, yêu cầu anh H1, chị Hoài A trả lại diện tích 125,2m² đất và buộc tháo dỡ toàn bộ các công trình, cây cối trên diện tích đất lấn chiếm thửa 07 tờ bản đồ 02 tại xóm N, xã T, huyện C, tỉnh Hòa Bình. Tòa án nhân dân huyện C xác định quan hệ pháp luật giải quyết là Tranh chấp quyền sử dụng đất để thụ lý và giải quyết theo đúng quy định tại khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2]. Ngày 25/01/2025, chị Phạm Hoài A - đại diện theo ủy quyền của anh H1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Khả Duy T có đơn kháng cáo. Theo quy định tại khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đơn kháng cáo của anh T và chị Hoài A trong hạn luật định, hợp lệ nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[1.3]. Về việc vắng mặt của đương sự, người tham gia tố tụng tại phiên tòa sơ thẩm: chị H (Nguyên đơn, đồng thời là người được Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - anh T1 ủy quyền); anh T có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; chị Hoài A, anh H1 vắng mặt nhưng đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai; những người làm chứng vắng mặt nhưng đã có đầy đủ lời khai. Tòa án nhân dân huyện C vẫn tiến

hành xét xử vắng mặt đối với họ là theo đúng quy định tại Điều 227, Điều 228, khoản 2 Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc anh T, chị Hoài A cho rằng trong quá trình xét xử Tòa án cấp sơ thẩm không gửi giấy triệu tập những người liên quan mà vẫn thông báo lý do vắng mặt là không có căn cứ. Theo tài liệu có trong hồ sơ vụ án, thể hiện những người liên quan đều biết được thông báo và được tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng liên quan đến việc xét xử vụ án.

[1.3]. Tại phiên tòa phúc thẩm, chị Hoài A và anh T có mặt tại phiên tòa. Anh H1, chị P vắng mặt nhưng đã có người đại diện theo ủy quyền. Chị H, anh T1, chị H2 xin xét xử vắng mặt. Bà L, anh Q vắng mặt không có lý do. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2]. Về nội dung: Xét kháng cáo của chị Phạm Hoài A và anh Khả Duy T. Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1]. Về nguồn gốc thửa đất số 07 của chị Nguyễn Thị H và thửa đất số 67 của anh Trần Đình H1, chị Phạm Hoài A là từ thửa đất 07 với diện tích ban đầu là 918m² (trong đó 400m² đất ở, 402m² đất vườn và 116m² hành lang giao thông), ngày 04/12/2000 được Ủy ban nhân dân huyện K (nay là Ủy ban nhân dân huyện C) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O754472 cho hộ ông Bùi Văn X. Tháng 01/2007, vợ chồng ông X và bà N3 chuyển nhượng một phần thửa đất 07, diện tích 747m² (400m² đất ở và 347m² đất vườn) cho anh Nguyễn Hoàng Đ1 và ngày 08/5/2007, anh Đ1 được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Hoàng Đ1. Ngày 20/12/2010, anh Nguyễn Hoàng Đ1 chuyển nhượng thửa đất 07, diện tích 747m² cho anh Lê Văn H3. Tháng 4 năm 2021, anh Lê Văn H3 đã chuyển nhượng thửa đất 07, diện tích 747m² cho chị Nguyễn Thị H. Anh H3, chị H chỉ đăng ký biến động đất đai mà không sang tên.

Phần diện tích còn lại theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 55m², ngày 12/6/2007 ông X, bà N3 chuyển nhượng cho chị Bùi Thị Kim H2, thửa đất 67, tờ bản đồ 02, diện tích 55m² đất ở (thửa đất đã được trừ hành lang bảo vệ công trình 435^a theo quy định). Ngày 19/12/2007, chị H2 được Ủy ban nhân dân huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 251320 mang tên Bùi Thị Kim H2. Tháng 10 năm 2019, chị Bùi Thị Kim H2 chuyển nhượng thửa đất 67, diện tích 55m² cho vợ chồng anh Trần Đình H1, chị Phạm Hoài A, đã thực hiện đăng ký biến động đất đai. Tháng 02 năm 2021, vợ chồng anh H1 đã chuyển nhượng thửa đất 67, diện tích 55m² cho anh Khả Duy T và chị Bùi Thị Bích P, hai bên đã thực hiện nghĩa vụ tài chính nhưng chưa thực hiện đăng ký biến động đất đai hoặc thủ tục sang tên thửa đất.

[2.2]. Về diện tích tranh chấp: sau khi nhận chuyển nhượng chị Nguyễn Thị H thực hiện xây dựng tường bao quanh thửa đất, khi đo đạc thì thấy diện tích thiếu so với diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp. Chị H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc anh Trần Đình H1 phải tháo dỡ, thu hoạch, di dời tài sản để trả lại diện tích lấn chiếm khoảng 104,6m² (theo đơn khởi kiện ngày 09/12/2021).

Căn cứ vào lời khai của các đương sự trong quá trình giải quyết, xác định diện tích đất tranh chấp giữa chị H, anh H1 nằm ở vị trí giáp ranh giữa hai thửa đất 67 và 07 có chiều rộng mặt trước song song tiếp giáp với đường Tỉnh lộ 435 kéo dọc phía bên phải thửa đất 67 tiếp giáp phía bên trái thửa đất 07 (theo hướng nhìn từ đường 435 vào) và phần phía sau thửa đất 67 tiếp giáp thửa 07. Căn cứ hồ sơ địa chính, hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nguồn gốc đất, quá trình quản lý sử dụng đất qua các thời kỳ, các giấy tờ pháp lý chứng minh quyền quản lý sử dụng đất, kết quả đo đạc và các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án xác định: diện tích thửa đất 07 của chị H theo hiện trạng đang sử dụng là 696,8m², bị thiếu so với diện tích Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp; diện tích thửa đất 67 của anh H1 theo hiện trạng là 289,1m² nhiều hơn so với diện tích theo hồ sơ địa chính đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Anh H1 sử dụng thửa đất 67 phần diện tích ranh giới tiếp giáp thửa 07 theo hiện trạng các thông số cạnh đều nhiều hơn so với hồ sơ cấp giấy chứng nhận đã cấp cho thửa 67, thể hiện có lấn chiếm sang thửa đất 07 của chị H. Phần diện tích lấn chiếm đất theo lồng ghép trên Bản trích đo số 02-2024 ngày 23/9/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh H được xác định diện tích 125,2m² nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho chị Nguyễn Thị H. Và diện tích này hiện anh Trần Đình H1, chị Phạm Hoài A đang quản lý sử dụng.

Anh H1, chị Hoài A cho rằng Biên bản thẩm tra hồ sơ đất đai ngày 05/7/2019 là căn cứ của địa phương xác nhận diện tích tăng thêm nên anh chị mới tin tưởng mua. Tuy nhiên, tại biên bản này thể hiện không có anh H3 chủ sử dụng đất liền kề tham gia đồng thời anh H3 đã trình bày không có ai liên hệ với anh để ký giáp ranh liền kề, tại bản tự khai anh H1 cũng xác nhận không có chủ sử dụng đất liền kề tham gia. Anh Q - cán bộ địa chính xã lúc bấy giờ cũng xác nhận việc thực hiện đo đạc hiện trạng là theo yêu cầu của công dân, không có mặt chủ sử dụng thửa đất 07 nên không xác định được ranh giới giữa hai thửa đất, chỉ lập 01 bản giao cho anh H1. Ủy ban nhân dân xã T cũng xác định không lưu giữ văn bản này và biên bản này không phải do địa phương thực hiện theo quy trình quản lý đất đai tại địa phương. Các tài liệu chứng cứ cũng đều thể hiện thửa đất 67 khi chị H2 sử dụng thì chưa có tường xây bao quanh, sau khi nhận chuyển nhượng đất từ

chị H2 thì anh H1 mới xây tường bao quanh khu đất, coi nói nhà sàn bếp, xây chuồng lợn, khi xây phía anh H1 không xác định lại ranh giới với chị H2 và chủ sử dụng đất liền kề. Do đó anh T, chị Hoài A kháng cáo cho rằng không lấn chiếm sang đất của gia đình chị H là không có căn cứ.

[2.3]. Đối với tài sản trên đất lấn chiếm: quá trình giải quyết, xác định trên diện tích tranh chấp, anh H1 đã xây dựng tường rào, coi nói nhà sàn; công trình phụ, cây cối. Tại Công văn số 99/VPĐKĐĐ-KTĐC ngày 31/10/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh H cung cấp số liệu phần diện tích tài sản trên đất của thửa đất 67 (đã thể hiện trên Bản trích đo 02-2024) cụ thể: diện tích nhà sàn bê tông là $57,7\text{m}^2$ trong đó diện tích nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp là $55,8\text{m}^2$; diện tích nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp là $1,9\text{m}^2$; hiện trạng nhà bếp có diện tích $24,4\text{m}^2$ trong đó diện tích nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp là $5,1\text{m}^2$; diện tích nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp là $19,1\text{m}^2$; hiện trạng chuồng lợn có diện tích $6,5\text{m}^2$ nằm ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp. Trên diện tích đất lấn chiếm có 01 cây bàng khoảng 10 năm tuổi, 01 cây hồng bì khoảng 4 năm tuổi. Thửa đất số 67 là tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân của anh H1 và chị Hoài A. Do vậy cần buộc chị Hoài A phải có nghĩa vụ chung cùng anh H1 trong việc tháo dỡ tường rào, phần diện tích nhà sàn coi nói, bếp, chuồng lợn, thu hoạch di dời cây cối và trả lại diện tích đất đã lấn chiếm là $125,2\text{m}^2$ cho chị H và anh T1. Tại phiên tòa sơ thẩm, anh T vắng mặt nên chưa có ý kiến về các tài sản trên diện tích nay tại phiên tòa phúc thẩm anh T có ý kiến nếu trường hợp Tòa án vẫn xác định việc lấn chiếm, anh đồng ý cùng chị Hoài A và anh H1 tháo dỡ các công trình, cây cối trên đất. Để đảm bảo công tác thi hành án, cần buộc anh T, chị P cùng chị Hoài A và anh H1 tháo dỡ công trình xây dựng, cây cối trên diện tích đất lấn chiếm.

[2.4]. Về án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ Điều 147 và Điều 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự, để buộc anh H1 và chị Hoài A phải liên đới chịu trách nhiệm nộp án phí và thanh toán chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí đo đạc cho chị H là có căn cứ.

[3]. Từ những nhận định nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện, buộc anh Trần Đình H1, chị Phạm Hoài A trả lại diện tích $125,2\text{m}^2$ đất lấn chiếm và tháo dỡ các công trình trên đất, thu hoạch hoặc di dời các cây cối trên đất trả lại nguyên trạng diện tích đất lấn chiếm là có căn cứ. Quá trình giải quyết tại cấp phúc thẩm, anh T và chị Hoài A kháng cáo nhưng không cung cấp thêm tình tiết mới để chứng minh yêu cầu kháng cáo của mình. Do đó,

không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của chị Hoài A, anh T. Tại phiên tòa phúc thẩm, anh T có ý kiến nếu trường hợp Tòa án vẫn xác định việc lấn chiếm, anh đồng ý cùng chị Hoài A, và anh H1 thảo dỡ các công trình trên đất nên cần chấp nhận và sửa bản án dân sự sơ thẩm về trách nhiệm của đương sự trong việc di dời các công trình, cây cối trên diện tích đất lấn chiếm.

[4]. Về án phí phúc thẩm: Do sửa bản án dân sự sơ thẩm nên anh Trần Đình H1 và anh Khả Duy T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của chị Phạm Hoài A – đại diện theo ủy quyền của anh H1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Khả Duy T. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2025/DS-ST ngày 13/01/2025 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Hòa Bình, cụ thể:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 144; Điều 147; Điều 157; Điều 158; Điều 165; Điều 166; Điều 227; Điều 228; Điều 271; khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ các Điều 155; Điều 158; Điều 163; Điều 164; Điều 166; Điều 175 và khoản 1 Điều 176 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ các Điều 166; Điều 170; Điều 203 Luật Đất đai 2013.

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Nguyễn Thị H.

Buộc anh Trần Đình H1 và chị Phạm Hoài A có nghĩa vụ trả lại cho chị Nguyễn Thị H và anh Nguyễn Mạnh T1 diện tích đất là 125,2 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI727509 tại thửa đất số 07, tờ bản đồ số 02 tại xóm N, xã T, huyện C, tỉnh Hòa Bình; số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00024 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 08/5/2007; phần diện tích đất 125,2m² có hình dạng chữ L, có chiều rộng mặt trước tiếp giáp với đường Tỉnh lộ 435 kéo dọc phía bên phải thửa đất 67 tiếp giáp phía bên trái thửa đất 07 (theo hướng nhìn từ đường 435 vào) và phần phía sau thửa đất 67 tiếp giáp thửa 07 có sơ đồ góc cạnh cụ thể từ mốc số 5 màu xanh kéo sang mốc 6 màu đỏ dài 4,73m, từ mốc 6 màu đỏ kéo đến mốc 5 màu đỏ dài 22,08m, từ mốc 5 màu đỏ kéo đến mốc 4 màu đỏ dài 4,91m, từ mốc 4 màu đỏ kéo đến điểm được 5,82m kéo 1,65m đến mốc 8 màu xanh, từ mốc 8 màu xanh kéo đến mốc 1 màu hồng, từ mốc 1 màu hồng kéo 10m đến mốc 2 màu hồng, từ mốc 2 màu hồng kéo trở về mốc 5 màu xanh khép kín phần diện tích đất.

Buộc anh Trần Đình H1, chị Phạm Hoài A, anh Khả Duy T và chị Bùi Thị

Bích P tháo dỡ toàn bộ các công trình xây dựng, cây cối trên diện tích lần chiếm thửa số 07, tờ bản đồ số 02 tại xóm N, xã T, huyện C, tỉnh Hòa Bình, cụ thể; tháo dỡ một phần diện tích nhà sàn là 1,9m²; tháo dỡ một phần diện tích bếp là 19,1m²; tháo dỡ toàn bộ chuồng lợn có diện tích 6,5m²; tháo dỡ toàn bộ phần tường bao xây bằng gạch pavanh; thu hoạch hoặc di dời đối với 01 cây bàng khoảng 10 năm tuổi vanh 120cm, 01 cây hồng bì khoảng 4 năm tuổi vanh 35cm để trả lại nguyên hiện trạng diện tích lần chiếm thửa đất 07.

Chị Nguyễn Thị H có quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền về việc điều chỉnh diện tích đất theo kết quả giải quyết của Tòa án.

(Kèm theo bản án là Bản đồ đặc chính lý bản đồ địa chính số 02 – 2024 ngày 23/9/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Hòa Bình – Bản đồ đặc là một phần không thể tách rời bản án)

2. Về chi phí tố tụng:

Buộc anh Trần Đình H1 và chị Phạm Hoài A liên đới hoàn trả cho chị Nguyễn Thị H số tiền chi phí tố tụng đã chi là 10.091.492đ *(Mười triệu, không trăm chín mươi một nghìn, bốn trăm chín mươi hai đồng)*.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm 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 các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 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.

3. Về án phí:

Căn cứ khoản 2 Điều 26; Điều 29 Nghị quyết 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.

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc anh Trần Đình H1, chị Phạm Hoài A phải liên đới nộp 300.000đ *(Ba trăm nghìn đồng)* án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả lại cho chị Nguyễn Thị H số tiền 300.000đ *(Ba trăm nghìn đồng)* tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cao Phong theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001668 ngày 10/12/2021.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Anh Trần Đình H1 không phải nộp tiền án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho chị Phạm Hoài A – đại diện theo ủy quyền của anh H1 số tiền 300.000đ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã được chuyển khoản đến Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Hòa Bình ngày 12/02/2025.

Anh Khả Duy T không phải nộp tiền án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho anh Khả Duy T số tiền 300.000đ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã được chuyển khoản đến Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Hòa Bình ngày 12/02/2025.

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án (29/5/2025)./.

Nơi nhận:

- TANDCC tại Hà Nội;
- VKSNDCC tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Hòa Bình;
- TAND huyện C
- VKSND huyện C;
- CCTHADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA.

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

(Đã ký)

Hoàng Ngọc Liễu