TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH PHÚ THỌ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
Bản án số: 182/2026/DS-PT Ngày 08 - 7 - 2026 *"V/v tranh chấp quyền sử dụng đất và buộc tháo dỡ tài sản trên 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 toạ phiên tòa: Ông Nguyễn Vĩnh Thành.

Các Thẩm phán: Bà Phạm Thị Thúy Mai;

Bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh.

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Nông Thị Linh Chi - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ tham gia phiên tòa:*** Bà Phạm Ngọc Hoa - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 7 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 06/2026/TLPT-DS ngày 08 tháng 01 năm 2026 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất và buộc tháo dỡ tài sản trên đất".

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 90/2026/QĐ - PT ngày 06 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Kiều Thị Xuân T, sinh năm 1945; CCCD số: 026145000021 (Có mặt);

Địa chỉ: Thôn K, xã L, tỉnh Phú Thọ.

2. Bị đơn: Anh Vũ Đình K, sinh năm 1983; CCCD số: 026083000566 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Thôn K, xã L, tỉnh Phú Thọ.

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

- Chị Đoàn Thị Thu L, sinh năm 1988 (Vắng mặt);

- Ông Vũ Văn N, sinh năm 1948 (Vắng mặt);

- Bà Đào Thị H, sinh năm 1954 (Vắng mặt);

Đều có địa chỉ: Thôn K, xã L, tỉnh Phú Thọ.

4. Người kháng cáo: Bà Kiều Thị Xuân T – Nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 01/4/2025 và các lời khai tiếp theo nguyên đơn bà Kiều Thị Xuân T trình bày: Gia đình bà có thửa đất 286.1 và thửa đất 286.2, tờ bản đồ số 34 (theo bản đồ 299) ở thôn K, xã T, huyện L, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là xã L, tỉnh Phú Thọ). Nguồn gốc thửa đất 286.2 bà mua của ông Nguyễn Văn T1 năm 1971 (ông T1 đã chết) và thửa đất 286.1 bà mua của bà Nguyễn Thị P năm 1979 (bà P đã chết). Sau khi mua đất vợ chồng bà có làm ngôi nhà đắp vắt lợp rạ và sinh sống trên thửa đất 286.1, còn thửa đất 286.2 là đất ao thì vợ chồng bà san lấp ao để trồng rau, trồng cây. Đến năm 1973 bà ở nhờ nhà trẻ làng K do nhà bị phá đến năm 1979 thì bà quay về thửa đất số 286.1 và sinh sống trên phần đất mua của bà P đã có sẵn ngôi nhà cấp bốn ba gian xây gạch lợp ngói, vợ chồng bà sinh sống nuôi các con trên thửa đất này, sau này các con lớn lên thì đi thoát ly chồng bà đi làm xa và chết ở Đắk Lắk, chỉ có mình bà sinh sống trên thửa đất này, tuy nhiên bà chưa làm thủ tục để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất trên. Đến năm 1994 bà làm thuê ở Hà Nội thì nhà đóng cửa, trên đất không có ai sinh sống, năm 1996 bà Đào Thị H và chồng là ông Vũ Văn N có lấn chiếm thửa đất số 286.2 của bà chính là cái ao mà bà san lấp, thời gian này bà vẫn đi làm xa nhà. Quá trình sử dụng đất đến ngày 26/11/2004 bà được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Kiều Thị Xuân T đối với thửa đất 286.1, tờ bản đồ số 34 diện tích 931m^2 (trong đó có 200m^2 đất ở và 731m^2 đất trồng cây lâu năm). Năm 2007 bà đi trông cháu ở tỉnh Đắk Lắk nhà và đất vẫn để không, không có ai ở, đến năm 2018 khi bà về tại thôn K, xã T để làm thủ tục tặng cho hai người con trai phần diện tích còn lại của thửa đất số 286.1 thì bà phát hiện ra vợ chồng ông N bà H lấn chiếm đất của bà thửa đất 286.2, tại thời điểm đó thì bà được biết bà H, ông N đã tặng cho thửa đất đã lấn chiếm của bà cho vợ chồng anh K, chị L và anh chị Kiên L1 đã xây nhà tầng kiên cố trên diện tích đất này, khi UBND xã tiến hành hòa giải thì bà được biết anh K đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi phát hiện ra nhà ông bà Nguyên H1 lấn chiếm đất của bà thì bà có yêu cầu ông bà Nguyên H1 và vợ chồng anh K trả lại đất cho bà nhưng vợ chồng ông bà Nguyên H1 và anh K không trả lại đất cho bà, bà đã làm đơn lên Ủy ban nhân dân xã T đề nghị giải quyết tranh chấp đất đai nhưng không hòa giải được. Hiện nay vợ chồng anh K, chị L1 đang trực tiếp sinh sống trên thửa đất mà bà đang có tranh chấp; từ trước đến nay bà chưa bao giờ bán đất cho nhà bà H1, ông N. Đối với giấy bán đất thổ cư ngày 30/3/1996 và đơn xin cắt đất mà anh K nộp cho Tòa án bà khẳng định không phải là chữ ký

của bà, tuy nhiên bà thừa nhận trước đây giấy tờ của bà tên là Kiều Thị T. Hiện nay toàn bộ thửa đất 286.1, tờ bản đồ số 34 bà đã chuyển nhượng và tặng cho các con của bà, các con bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà được Tòa án thông báo kết quả xem xét thẩm định chỗ ngày 12/6/2025 hiện trạng thửa đất của gia đình anh K đang quản lý, sử dụng là 352,8m² bà đồng ý với với kết quả đo đạc và không có ý kiến gì. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bà không có tài liệu gì nộp cho Tòa án để chứng mình diện tích đất hiện nay vợ chồng anh K đang quản lý, sử dụng trước đây là đất của bà. Nay trên cơ sở hiện trạng sử dụng đất bà xác định toàn bộ diện tích hiện nay vợ chồng anh K đang sử dụng trước đây thuộc thửa 286.2 là đất của bà do vợ chồng ông bà Nguyên Hậu lấn chiếm và sau này cho vợ chồng anh K sử dụng. Tại phiên tòa ngày 31/10/2025 bà T đề nghị Tòa án giám định chữ ký, chữ viết trong giấy bán đất thổ cư ngày 30/3/1996 và đơn xin cắt đất mà anh K nộp cho Tòa án không phải là chữ ký, chữ viết của bà, tuy nhiên sau đó bà trình bày bà không có mẫu chữ ký, chữ viết và không có giấy tờ gì, do bị mất. Do vậy bà không đề nghị giám định, khi nào bà cung cấp được tài liệu bà sẽ yêu cầu giám định sau.

Nay bà đề nghị tòa án giải quyết buộc vợ chồng anh K, chị L1 phải trả lại cho bà diện tích 352,8m² đất và tháo dỡ toàn bộ tài sản trên phần đất lấn chiếm theo kết quả đo đạc của Tòa án đối với thửa đất 894, tờ bản đồ số 60 mà vợ chồng anh K đang quản lý sử dụng.

Bị đơn anh Vũ Đình K trình bày: Vợ chồng anh có thửa đất số 894 tờ bản đồ số 60, diện tích 340,3m². Nguồn gốc thửa đất là do bố mẹ anh tặng cho vợ chồng anh năm 2015, sau khi được tặng cho đất thì vợ chồng anh có xây dựng một ngôi nhà hai tầng đổ bê tông, lợp ngói, sân và các công trình trên toàn bộ thửa đất và vợ chồng anh sinh sống trên thửa đất từ đó cho đến nay. Quá trình sử dụng đất đến năm 2018 thì bố mẹ anh mới thực hiện việc tách thửa và làm các thủ tục pháp lý cho đất vợ chồng anh. Đến ngày 23/4/2018 anh được Sở tài nguyên môi trường tỉnh V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đứng tên anh Vũ Đình K.

Thửa đất trước khi anh được bố mẹ tặng cho là do bố mẹ anh mua của bà T từ năm 1996, khi mua hai bên có làm giấy tờ mua bán và trong hồ sơ quản lý đất đai của địa phương đã đứng tên mẹ anh là bà Đào Thị H. Khi bố mẹ anh mua đất của bà T phần diện tích này là ao tù, sau khi mua đất bố mẹ anh có đổ đất và sử dụng để trồng rau, bà T có lấy một số gạch của bố mẹ anh cho để xây tường ngăn cách ranh giới giữa thửa đất của bà T sử dụng và thửa đất này. Kể từ khi mua đất, sau khi xây dựng tường ngăn cách thì bố mẹ anh và bà T sử dụng đúng ranh giới, không có tranh chấp gì. Anh được biết diện tích đất của bà T giáp với

thửa đất mà vợ chồng anh đang sử dụng, bà T đã chuyển nhượng và tặng cho các con của bà T.

Anh đã được Tòa án thông báo kết quả thẩm định tại chỗ ngày 12/6/2025 tổng diện tích theo hiện trạng sử dụng của thửa đất 894 tờ bản đồ số 60 diện tích là 352,8m^2 thì anh đồng ý với kết quả đo đạc của Tòa án và không có ý kiến gì. Theo anh, diện tích thửa đất trên có tăng so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do sai số đo đạc. Về ranh giới sử dụng thửa đất trên từ trước khi bố mẹ anh tặng cho vợ chồng anh và sau khi bố mẹ anh tặng cho vợ chồng anh thì gia đình anh sử dụng ổn định đúng ranh giới đất không có tranh chấp với các hộ xung quanh. Đối với bức tường mà bà T xây sau khi bố mẹ anh mua đất làm ranh giới giữa hai thửa đất, sau khi vợ chồng anh xây nhà thì bức tường này đã bị đổ thì anh có xây lại tường trên nền móng cũ của bức tường này.

Nay bà T có đơn khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết buộc vợ chồng anh phải trả cho bà T diện tích 352,8m² của thửa đất 894 tờ bản đồ số 60 và tháo dỡ tài sản trên phần đất lấn chiếm thì anh không đồng ý vì thửa đất này là của bố mẹ anh tặng cho anh và bố mẹ anh có mua bán chứ không lấn chiếm của bà T. Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Vũ Văn N và bà Đào Thị H thống nhất trình bày:

Ông bà có quan hệ là bố mẹ đẻ của anh K và là bố mẹ chồng của chị L1; ông bà có quan hệ họ hàng với bà T. Gia đình ông bà có thửa đất số 284, tờ bản đồ số 34, diện tích là 1.004m² (trong đó có 200m² đất ở và 804m² đất vườn- theo bản đồ 299) ở thôn K, xã T, huyện L (nay là xã L, tỉnh Phú Thọ) đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 21/6/1998 đứng tên bà Đào Thị H. Thửa đất của gia đình ông bà có giáp với thửa đất của nhà bà T, năm 1996 vợ chồng ông bà có mua thửa đất 286.2, diện tích 261m² (theo bản đồ 299) khi mua đất của bà T thì bà T có viết giấy bán đất thổ cư ngày 30/3/1996 và làm đơn xin cắt đất, có mời địa chính xã là ông Hà Thành T2 đến đo đạc.

Khi vợ chồng ông bà mua đất của bà T thì diện tích đất này là ao tù, sau khi thỏa thuận mua đất thì vợ chồng ông bà có cho bà T một số gạch để bà T xây tường rào ngăn cách giữa nhà bà T và thửa đất ông bà mua của bà T, khi bà T xây tường xong thì hai nhà sử dụng đúng ranh giới, không có tranh chấp gì, khi mua đất thì bà T ghi giấy là có miếng đất thổ cư cắt và bán cho bà Đào Thị H, vợ chồng ông bà mua thửa đất của bà T với giá 1.000.000 đồng, bà T ký xác nhận đã nhận tiền. Sau khi mua đất vợ chồng ông bà có đổ đất trồng rau ăn hàng ngày, trong hồ sơ quản lý đất đai của địa phương thửa đất này đã đứng tên bà Đào Thị H. Quá trình sử dụng đất đến năm 2015 vợ ông bà cho vợ chồng anh K

phần diện tích đất vợ chồng ông bà mua của bà T để làm nhà, vợ chồng anh K, chị L1 có làm một ngôi nhà hai tầng đổ mái lợp ngói, sân và các công trình, tuy nhiên thời điểm này chưa làm thủ tục tách thửa. Sau khi anh K xây xong nhà thì bức tường bà T xây trước đó bị đổ thì anh K có xây lại bức tường này trên nền móng cũ của bức tường. Đến năm 2018 vợ chồng ông bà làm thủ tục tặng cho anh K phần diện tích đất này và ngày 23/4/2018 Sở tài nguyên và môi trường tỉnh V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đứng tên anh Vũ Đình K. Hiện nay thửa đất mà vợ chồng ông bà cho anh K đã có ranh giới và xây tường bao quanh, thửa đất của bà T giáp với thửa đất mà vợ chồng ông bà cho anh K, bà T đã chuyển nhượng tặng cho các con bà T, hiện này bà T không có đất giáp với đất vợ chồng anh K đang sử dụng. Quá trình từ khi ông bà mua đất và sử dụng từ năm 1996 đến nay không có tranh chấp gì, các bên sử dụng đúng ranh giới từ trước đến nay.

Ông bà được Tòa án thông báo về kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án ngày 12/6/2025 tổng diện tích theo hiện trạng sử dụng của thửa đất số 894, tờ bản đồ số 60 có diện tích là 352,8m² ông bà đồng ý với kết quả đo đạc của Tòa án và không có ý kiến gì, theo ông bà diện tích thửa đất trên có tăng so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất anh K được cấp là do sai số đo đạc. Về ranh giới sử dụng thửa đất trên từ trước khi vợ chồng ông bà tặng cho anh K thì ông bà vẫn sử dụng ổn định, không có tranh chấp gì và kể từ sau khi ông bà tặng cho anh K thì vợ chồng anh K vẫn sử dụng ổn định, đúng ranh giới thửa đất và không có tranh chấp với các hộ xung quanh.

Nay bà T có đơn khởi kiện anh K và yêu cầu Tòa án giải quyết buộc anh K, chị L1 phải trả lại cho bà T thửa đất thửa đất 894 tờ bản đồ số 60 diện tích 352,8m² và buộc anh K, chị L1 phải tháo dỡ tài sản trên đất lấn chiếm vì bà T cho rằng vợ chồng ông bà lấn chiếm đất của bà T, sau đó cho anh K đất là không đúng, đề nghị Tòa không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T vì thửa đất vợ chồng anh K đang sử dụng là vợ chồng ông bà mua một phần của bà T, một phần đất của gia đình ông bà sử dụng từ trước.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Đoàn Thị Thu L trình bày: Năm 2011 chị kết hôn với anh Vũ Đình K, sau khi kết hôn vợ chồng anh chị chung sống cùng bố mẹ anh K. Năm 2015 bố mẹ anh K tách cho vợ chồng anh chị một phần thửa đất để xây nhà, sau khi được tách đất vợ chồng anh chị có làm một ngôi nhà hai tầng đổ mái lợp ngói, sân và các công trình trên đất để ở nhưng bố mẹ anh K chưa làm thủ tục tách thửa cho vợ chồng chị. Đến năm 2018 bố mẹ anh K làm thủ tục tặng cho anh K thửa đất vợ chồng anh chị xây nhà, ngày 23/4/2018 Sở tài nguyên và môi trường tỉnh V cấp giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác đứng tên anh Vũ Đình K đối với thửa đất số 894, tờ bản đồ số 60 diện tích 340,3m^2. Khi chị kết hôn với anh K thì diện tích đất vợ chồng chị đang sử dụng, chị thấy bố mẹ chị trồng rau và thửa đất này giáp với thửa đất con gái bà T sử dụng và đã có tường ngăn cách. Chị có biết bà T có thửa đất giáp với thửa đất của vợ chồng chị đang sử dụng, bà T đã làm thủ tục tặng cho các con, hiện nay bà T không còn đất giáp với thửa đất vợ chồng chị đang sử dụng. Kể từ khi chị về sinh sống trên thửa đất và được bố mẹ chị cho đất làm nhà vợ chồng anh chị sử dụng đúng ranh giới và không có tranh chấp gì. Chị được Tòa án thông báo kết quả thẩm định tại chỗ ngày 12/6/2025 tổng diện tích theo hiện trạng sử dụng của thửa đất 894 tờ bản đồ số 60 diện tích là 352,8m^2 chị đồng ý với ý kiến kết quả đo đạc của Tòa án và không có ý kiến gì. Theo chị, diện tích thửa đất trên có tăng so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do sai số đo đạc. Về ranh giới sử dụng thửa đất trên từ trước khi bố mẹ chị tặng cho vợ chồng chị và sau khi bố mẹ tặng cho vợ chồng chị gia đình chị sử dụng ổn định, đúng ranh giới đất không có tranh chấp với các hộ xung quanh.

Nay bà T có đơn khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết buộc vợ chồng chị phải trả cho bà T diện tích 352,8m² của thửa đất 894 tờ bản đồ số 60 và tháo dỡ tài sản trên phần đất lấn chiếm chị không đồng ý vì thửa đất này là của bố mẹ anh K tặng cho vợ chồng anh chị.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 55/2025/DS-ST ngày 27 tháng 11 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 11 - Phú Thọ đã quyết định:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Kiều Thị Xuân T về việc yêu cầu anh Vũ Đình K, chị Đoàn Thị Thu L trả lại diện tích 352,8m² và tháo dỡ tài sản trên phần diện tích đất lấn chiếm tại thửa đất 894, tờ bản đồ số 60 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Vũ Đình K tại thôn K, xã L, tỉnh Phú Thọ.

- Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 10 tháng 12 năm 2025 của nguyên đơn là bà Kiều Thị Xuân T có đơn kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm số 55/2025/DS-ST ngày 27 tháng 11 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 11 - Phú Thọ theo hướng: Chấp nhận đơn khởi kiện của bà, buộc anh Vũ Đình K, chị Đoàn Thị Thu L trả lại diện tích 352,8m² và tháo dỡ tài sản trên phần diện tích đất lấn chiếm tại thửa đất 286.2, tờ bản đồ số 34 (thửa đất 894, tờ bản đồ số 60 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Vũ Đình K tại thôn K, xã L, tỉnh Phú Thọ).

Tại phiên tòa nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, không rút kháng cáo.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ phát biểu:

- Về việc tuân thủ pháp luật tố tụng: Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử vào phòng nghị án, Thẩm phán và các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa phúc thẩm. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng đúng quy định pháp luật.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bà Kiều Thị Xuân T, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 55/2025/DS-ST ngày 27 tháng 11 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11 - Phú Thọ.

Chi tiết bài phát biểu lưu trong hồ sơ vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Đơn kháng cáo của bà Kiều Thị Xuân T trong thời hạn luật định nên Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét đơn theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung kháng cáo:

Thửa đất ao 286.2, tờ bản đồ số 34 - theo bản đồ 299 (Nay là thửa đất số đất 894, tờ bản đồ số 60) ở thôn K, xã T, huyện L, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là xã L, tỉnh Phú Thọ) có nguồn gốc do ông N bà H nhận chuyển nhượng của của bà T vào năm 1996. Bà T có viết Giấy bán đất thổ cư ngày 30/3/1996 và Đơn xin cắt đất. Sau khi mua đất của bà T, ông bà H đổ đất lấp ao để trồng rau.

Thửa đất 286.2, tờ bản đồ số 34 giáp với thửa đất 284, tờ bản đồ số 34, theo bản đồ 299 của hộ ông N, bà H. Năm 2017 gia đình bà H gộp hai thửa với nhau và xin cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 08/11/2017 Sở T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đào Thị H đối với thửa đất số 119, tờ bản đồ số 60 diện tích 1.288,9m^2 gồm cả phần diện tích thửa đất số 286.2 ông bà mua của bà T.

Năm 2015 ông N, bà H tách một phần thửa đất cho vợ chồng anh K và vợ chồng anh K có xây một ngôi nhà hai tầng đổ bê tông, lợp ngói, sân và các công trình để sinh sống. Đến ngày 19/01/2018 ông bà Hậu N1 làm hợp đồng tặng cho

quyền sử dụng đất ngày 23/4/2018 cho ba người con, trong đó có tặng cho anh Vũ Đình K 340,3m^2 đất. Anh Vũ Đình K được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 894, tờ bản đồ số 60, diện tích 340,3m^2 (Chính là thửa đất nhận chuyển nhượng của bà T).

Tại phiên tòa sơ thẩm bà T cho rằng chữ ký, chữ viết trong Giấy bán đất thổ cư ngày 30/3/1996 và đơn xin cắt đất mà anh K nộp cho Tòa án không phải là chữ ký, chữ viết của bà và có đề nghị Tòa án giám định chữ ký, chữ viết. Hội đồng xét xử quyết định tạm ngừng phiên tòa để yêu cầu bà T cung cấp mẫu chữ ký, chữ viết của bà để giám định, tuy nhiên bà không cung cấp được và không đề nghị giám định. Do vậy Hội đồng xét xử căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án để xem xét giải quyết.

Qua xác minh tại địa phương nguồn gốc thửa đất của vợ chồng anh K chị L sử dụng là của bà Đào Thị H và ông Vũ Văn N. Trước đây một phần thửa đất hiện nay vợ chồng anh K đang quản lý sử dụng ông bà Nguyên H1 có mua của bà T năm 1996 chính là thửa đất số 286.2, tờ bản đồ số 34 trước đây phần diện tích đất này là ao tù có diện tích 261m^2, sau khi mua đất ông bà Nguyên H1 đã đổ đất, trồng rau. Thửa đất 286.2 có một phía giáp với thửa đất 284 đứng tên bà Đào Thị H, một phía giáp thửa đất số 286.1 của bà Kiều Thị Xuân T (phần diện tích đất này bà T đã tặng cho các con); một phía giáp trục đường thôn và một phía giáp đường ngõ xóm. Sau khi mua đất của bà T thì gia đình bà H đã thực hiện việc đăng ký kê khai, tại sổ mục kê quản lý tại địa phương thửa đất 286.2 diện tích 261m^2 đứng tên bà Đào Thị H, là loại đất vườn và sử dụng ổn định không có tranh chấp gì. Năm 2015 ông bà Hậu N1 cho vợ chồng anh K xây nhà tầng và các công trình kiên cố trên đất. Năm 2017 gia đình bà H thực hiện việc cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì gia đình bà H đã thực hiện việc đăng ký kê khai để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất mua của bà T, địa phương khẳng định trong hồ sơ quản lý đất đai tại địa phương không có tài liệu thể hiện đất của bà T. Bà T cho rằng bà không bán đất cho vợ chồng ông bà Nguyên H1, bà xác định phần diện tích đất vợ chồng anh K đang quản lý, sử dụng là của bà, do gia đình ông bà Hậu N1 lấn chiếm của bà và sau này tách cho anh K sử dụng. Tuy nhiên bà T không có tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh thửa đất vợ chồng anh K hiện nay đang quản lý, sử dụng là của bà. Đồng thời bà T trình bày năm 2018 khi bà làm thủ tục tặng cho các con phần còn lại của thửa đất 286.1 của bà thì bà mới phát hiện ra vợ chồng ông bà Hậu Nguyên lấn chiếm đất và cho con trai là anh K, trong khi đó anh K đã xây nhà tầng và các công trình kiên cố từ năm 2015 và năm 2018 ông bà N1 - H1 làm

thủ tục tặng cho anh K đất và anh K đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông Hà Thành T2 nguyên là cán bộ địa chính xã T (nay là xã L) và ông Trần Văn T3 là trưởng thôn Khâu ông T2 và ông T3 đều xác định bà T có chuyển nhượng một phần diện tích đất cho ông bà Nguyên H1. Khi ông bà Nguyên H1 mua đất của bà T có mời ông T2 đến để đo đạc, xác định mốc giới. Sau khi mua đất bà T có lấy lại gạch của nhà ông bà Nguyên H1 để xây tường, ông T3 có đến xây hộ tường làm ranh giới giữa gia đình bà T và bà H1. Kể từ khi xây tường rào và sau khi ông bà Nguyên H1 tặng cho anh K đất, vợ chồng anh K xây nhà và sử dụng ổn định. Đối với phần diện tích bà T đang tranh chấp là một phần thửa đất của ông bà Hậu N1 tách cho vợ chồng anh K, anh K đã xây nhà công trình và ở ổn định từ khi được chia tách và không có tranh chấp gì, việc sử dụng đất của gia đình anh K là hợp pháp, liên tục, không tranh chấp với các hộ xung quanh và phù hợp với quy hoạch sử dụng đất của địa phương.

Chị Nguyễn Thị Ngọc H2 (là con gái bà T) hiện đang ở giáp đất hộ anh K cũng thừa nhận: Năm 2012 chị được bà T tặng cho thửa đất giáp đất anh K. Từ những năm 1996 chị thấy bà T và ông bà Hậu N1 xây tường ngăn cách thửa đất của vợ chồng anh K và thửa đất hiện nay gia đình chị đang sử dụng (đất chị đang ở do bà T cho). Trước đây chị không biết bà T cho hay bán đất cho ông bà H1, sau này thì biết là mẹ chị bán cho ông bà Hậu N1.

Như vậy, căn cứ nguồn gốc diện tích đất tranh chấp của vợ chồng anh K đang sử dụng là phần diện tích đất bố mẹ anh K mua của bà T từ năm 1996 và một phần thửa đất số 284 của bố mẹ anh K, không có cơ sở để xác diện tích đất này bố mẹ anh K lấn chiếm của bà T để sau đó tặng cho anh K.

Bà T cho rằng từ trước đến nay bà chưa bao giờ chuyển nhượng đất cho nhà bà H1, ông N1 và bà không thừa nhận năm 1996 đã có "Giấy bán đất thổ cư" và "Đơn xin cắt đất" cho bà H1. Nhưng với những phân tích ở trên cho thấy bà đã chuyển nhượng đất cho hộ bà H1. Tại phiên tòa phúc thẩm bà T lại đề nghị giám định chữ ký của bà trong Giấy bán đất thổ cư ngày 30/3/1996 và Đơn xin cắt đất mà anh K nộp cho Tòa án, tuy nhiên bà không cung cấp được tài liệu có mẫu chữ ký, chữ viết của bà năm 1996 (thời điểm viết Giấy bán đất thổ cư) hoặc mẫu chữ ký của bà những năm gần nhất với năm 1996. Tòa án chỉ thu thập được chữ ký, chữ viết của bà T năm 2026 nên đã có Công văn số 507/CV-TA ngày 01/6/2026 gửi Phòng K1 - Công an tỉnh P để hỏi với nội dung:

"Quá trình giải quyết vụ án bà Kiều Thị Xuân T đề nghị Tòa án trưng cầu giám định chữ ký, chữ viết của bà T trong văn bản được viết tay năm 1996. Tuy nhiên, Tòa án chỉ thu thập được chữ ký, chữ viết của bà T năm 2026, không

thu thập được chữ ký, chữ viết của bà T của năm 1996 hoặc các năm gần nhất với năm 1996 để làm mẫu so sánh".

Đề nghị Phòng K1 cho biết:

- Việc sử dụng mẫu chữ ký, chữ viết của bà T thu thập năm 2026 để làm mẫu so sánh giám định chữ ký, chữ viết của bà T của năm 1996 có đảm bảo kết quả giám định được chính xác hay không (Vì nhìn mắt thường chữ ký, chữ viết của bà T thu thập năm 2026 nét chữ rất run do tuổi già)?

- Có bắt buộc phải có mẫu chữ ký, chữ viết của bà T của năm 1996 hoặc các năm gần nhất với năm 1996 để làm mẫu so sánh giám định hay không?"

Tại Công văn số 591/PC09 ngày 26/6/2026, Phòng K1 - Công an tỉnh P phúc đáp:

"1…Việc thu thập chữ ký,chữ viết của bà T năm 2026 để làm mẫu so sánh so với mẫu chữ ký, chữ viết trên tài liệu mẫu cần giám định đề ngày 30/6/1996 là không đảm bảo yếu tố chính xác, khách quan để đưa ra kết luận giám định.

"2… Để đảm bảo yếu tố chính xác, khách quan, cơ quan trưng cầu giám định nên thu thập các mẫu so sánh chữ ký, chữ viết của bà T tại từng gia đoạn trước, trong và sau thời điểm đề trên mẫu cần giám định để tìm ra các đặc điểm chung, đặc điểm riêng đủ chất lượng, số lượng để đảm bảo đưa ra kết luận giám định chính xác, khách quan."

Như vậy, do không có mẫu chữ ký, chữ viết của bà T từ năm 1994 - 1997 nên không thể giám định được "Giấy bán đất thổ cư" và "Đơn xin cắt đất" viết năm 1996. Mặc dù không giám định được tài liệu nhưng những chứng cứ khách quan như:

- Lời khai của ông Hà Thành T2 nguyên là cán bộ địa chính xã T (nay là xã L) và ông Trần Văn T3 là trưởng thôn Khâu ông T2 và ông T3 đều xác định bà T có chuyển nhượng một phần diện tích đất cho ông bà Nguyên H1 và bà T không có diện tích đất nào tại vị trí đất mà vợ chồng anh K đang quản lý sử dụng. Khi ông bà Nguyên H1 mua đất của bà T có mời ông T2 đến để đo đạc, xác định mốc giới; sau khi mua đất bà T có lấy lại gạch của nhà ông bà Nguyên H1 để xây tường, ông T3 có đến xây hộ tường làm ranh giới giữa gia đình bà T và bà H1.

- Trang 63 Sổ mục kê của xã thể hiện thửa 286.2, tờ bản đồ 34, diện tích 261m^2, loại đất vườn đứng tên bà Đào Thị H. Sau này bà H cho anh K và anh Vũ Đình K đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 894, tờ bản đồ số 60 (thửa đất 286.2, tờ bản đồ số 34 - bản đồ 299).

- Chị Nguyễn Thị Ngọc H2 (là con gái bà T) cũng thừa nhận bà T đã chuyển nhượng đất cho bà H và hai nhà còn cùng nhau xây tường để xác định ranh giới đất.

- Cũng chính vì đã chuyển nhượng đất cho bà H nên năm 2004 bà T chỉ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 286.1 (giáp thửa 286.2) mà không có bất cứ yêu cầu gì đối với thửa 286.2 mà bà H đang sử dụng. Sau này bà H đã làm thủ tục gộp thửa 286.2 vào thửa đất khác của bà H và tách cho anh K.

Từ những phân tích trên cho thấy bà thu có thửa đất ao nhưng đã chuyển nhượng cho bà H, bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Kiều Thị Xuân T là có cơ sở pháp luật, phù hợp thực tế, do đó Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà T.

[3] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ tại phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm là có căn cứ nên được chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Kiều Thị Xuân T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, tuy nhiên bà là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên Hội đồng xét xử miễn án phí cho bà T.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Không chấp nhận kháng cáo của bà Kiều Thị Xuân T, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 55/2025/DS-ST ngày 27 tháng 11 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11 - Phú Thọ.

2. Căn cứ vào Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 166, Điều 175 Bộ luật Dân sự năm 2015; 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, xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Kiều Thị Xuân T về việc yêu cầu anh Vũ Đình K, chị Đoàn Thị Thu L trả lại diện tích 352,8m² và tháo dỡ tài sản trên phần diện tích đất lấn chiếm tại thửa đất 894, tờ bản đồ số 60 (thửa đất 286.2, tờ bản đồ số 34 - bản đồ 299) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Vũ Đình K tại thôn K, xã L, tỉnh Phú Thọ.

3. Về chi phí thẩm định, định giá tài sản: Bà Kiều Thị Xuân T phải chịu 6.600.000 đồng, xác nhận bà T đã nộp đủ và chi phí xong.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Kiều Thị Xuân T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Kiều Thị Xuân T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ;
- Tòa án nhân dân khu vực 11 – Phú Thọ;
- Phòng THADS khu vực 11 – Phú Thọ;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, HCTP.

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

Nguyễn Vĩnh Thành