

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ THỌ**

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

Bản án số: 164/2026/DS-PT
Ngày 23 - 6 - 2026
“V/v tranh chấp quyền sử dụng đất
và yêu cầu 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 tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Hiền

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Duy Sơn và bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nông Thị Lua - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ tham gia phiên tòa: Ông Trần Xuân Hùng - Kiểm sát viên.

Trong ngày 23 tháng 6 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 43/2026/TLPT-DS ngày 09 tháng 02 năm 2026 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ tài sản trên đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 32/2025/DS-ST ngày 29 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 – Phú Thọ bị kháng cáo theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 129/2025/QĐ-DS ngày 09 tháng 4 năm 2026 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Duy T, sinh năm 1980, địa chỉ: Thôn H, xã X, tỉnh Phú Thọ.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T là ông Trần Quốc H, sinh năm 1963; địa chỉ: Tổ dân phố C, phường V, tỉnh Phú Thọ, (Văn bản ủy quyền ngày 15 tháng 12 năm 2025), “có mặt”.

2. Bị đơn: Bà Đỗ Thị H1, sinh năm 1968, địa chỉ: Thôn Q, xã B, tỉnh Phú Thọ, “có mặt”.

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

3.1. Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Vĩnh Phúc.

Đơn vị kế thừa quyền và nghĩa vụ:

Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh P. Địa chỉ trụ sở: Số nhà A, Đại Lộ H, phường V, tỉnh Phú Thọ. Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Huy N, chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền của ông N: Ông Trần Xuân M, chức vụ: Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đ (Văn bản ủy quyền ngày 12 tháng 9 năm 2025)), “vắng mặt”.

3.2. Bà Lương Thị Minh T1, sinh năm 1981; địa chỉ: Thôn H, xã X, tỉnh Phú Thọ. “vắng mặt”.

4. Người làm chứng:

4.1. Bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1985, “vắng mặt”.

Địa chỉ: Thôn Đ, xã X, tỉnh Phú Thọ.

4.2. Ông Kim Văn K, sinh năm 1962, “vắng mặt”.

Địa chỉ: Thôn H, xã B, tỉnh Phú Thọ.

4.3. Ông Đỗ Văn H3, sinh năm 1961, “vắng mặt”.

4.4. Bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1966, “vắng mặt”.

4.5. Bà Đỗ Thị T2, sinh năm 1964, “vắng mặt”.

4.6. Bà Lê Thị L, sinh năm 1961, “vắng mặt”.

4.7. Bà Tạ Thị L1, sinh năm 1969, “vắng mặt”.

Cùng địa chỉ: Thôn Q, xã B, tỉnh Phú Thọ.

Người kháng cáo: Bà Đỗ Thị H1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 29 tháng 10 năm 2024 và các lời khai tiếp theo ông Nguyễn Duy T và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Trần Quốc H trình bày:

Ông Nguyễn Duy T và bà Lương Thị Minh T1 được nhà nước công nhận và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với diện tích 250,5m² ở thửa đất số 555, tờ bản đồ số 40 và diện tích là 96,5m², ở thửa đất số 554, tờ bản đồ số 40; tổng diện tích của hai thửa là 346,5m² tại Thôn Q, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc, nay là Thôn Q, xã B, tỉnh Phú Thọ, do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh V cấp ngày 31 tháng 10 năm 2018, nguồn gốc diện tích đất này là do ông T và vợ chồng ông Nguyễn Đức H4, bà Nguyễn Thị H2 nhận chuyển nhượng từ ông Kim Văn K và bà Phùng Thị Lê H5 (bà H5 đã chết) từ năm 2016; diện tích ban đầu nhận chuyển nhượng có thông tin là thửa đất số 437, tờ bản đồ số 40, diện tích nhận chuyển nhượng ban đầu là 1.083.4m², ngoài ra ông T có nhận chuyển nhượng diện tích 257.5m² đất, ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; sau khi nhận chuyển nhượng của ông K, bà H5 thì đến ngày 09 tháng 6 năm 2016, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V đã cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do ông T

làm đại diện cho các đồng sử dụng là bà H2, ông H4, bà T1 và cùng nhau sử dụng toàn bộ thửa đất trên; đến tháng 8 năm 2016, vợ chồng ông T và vợ chồng ông H4, bà H2 thống nhất tách đôi diện tích đất này, trong đó vợ chồng ông H4, bà H2 được tách diện tích là 543,4m², vợ chồng ông T, bà T1 được phân định diện tích là 540m² (trong đó có 75m² đất ở và 465m² đất trồng cây lâu năm); đến ngày 23 tháng 6 năm 2016, vợ chồng ông T được cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với toàn bộ diện tích đất 540m².

Tháng 9 năm 2018, vợ chồng ông T, bà T1 làm thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đối với 465m² đất trồng cây lâu năm và diện tích đất ở có trước là 75m², sau khi chuyển đổi vợ chồng ông T có diện tích đất ở là 180m² và 360m² đất trồng cây lâu năm, để tiện cho việc sử dụng nên vợ chồng ông T đã tách thành 04 thửa đất bao gồm:

Thửa đất số 552, tờ bản đồ số 40, diện tích là 96,5m², trong đó có 50m² đất ở và 46,5m² đất trồng cây lâu năm, sau đó vợ chồng ông T chuyển nhượng diện tích đất này cho ông Nguyễn Văn T3 và bà Nguyễn Thị L2, ông T đã chuyển nhượng xong.

Thửa đất số 553, tờ bản đồ số 40, diện tích là 96,5m², trong đó có 50m² đất ở và 46,5m² đất trồng cây lâu năm, sau đó vợ chồng ông T chuyển nhượng diện tích đất này cho ông Nguyễn Hồng V và bà Nguyễn Thị L3, ông T đã chuyển nhượng xong.

Thửa đất số 554, tờ bản đồ số 40, diện tích là 96,5m², trong đó có 50m² đất ở và 46,5m² đất trồng cây lâu năm, diện tích này đứng tên vợ chồng ông Nguyễn Duy T, bà Lương Thị Minh T1.

Thửa đất số 555, tờ bản đồ số 40, diện tích là 250,5m², trong đó có 30m² đất ở và 220,5m² đất trồng cây lâu năm, diện tích này đứng tên vợ chồng ông Nguyễn Duy T và bà Lương Thị Minh T1.

Kể từ khi vợ chồng ông T nhận chuyển nhượng của ông Kim Văn K đến nay và khi được cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đến nay, cũng như khi làm thủ tục ở cơ quan nhà nước không ai khiếu nại, thắc mắc gì.

Đến năm 2019, bà Đỗ Thị H1 ngang nhiên chiếm dụng đất của vợ chồng ông T, bà T1 đứng tên, năm 2021 bà H1 trồng cây, đến năm 2024 bà H1 xây dựng tường bao loan xung quanh thửa đất, lúc bà H1 xây tường, ông T đã có văn bản báo cáo UBND xã T, huyện B và Công an xã T xong không được giải quyết.

Do diện tích đất này ông T nhận chuyển nhượng và đã được cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là do ông T nhận chuyển nhượng để kinh doanh, vợ chồng ông T đã có đất ở nơi khác nên chưa sử dụng

đền và chưa xây tường nên vẫn để đất trống và trồng cây ngắn ngày, sau đó ông T thuê người đổ đất cao hơn mặt bằng cho khỏi chũng thấp, như hiện trạng ngày nay.

Việc xây dựng công trình trên đất của bà H1 là xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông T và bà Lương Thị Minh T1. Tại đơn khởi kiện ông T đề nghị Tòa án giải quyết buộc bà Đỗ Thị H1, anh Đặng Văn H6 phải trả lại cho vợ chồng ông T diện tích đất đã chiếm dụng ở hai thửa đất, là thửa đất số 555, tờ bản đồ số 40 có diện tích yêu cầu phải trả là 250,5m² và thửa đất số 554, tờ bản đồ số 40, có diện tích là 96,5m², tổng diện tích của hai thửa là 346,5m² tại thôn Q, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc (cũ), đồng thời dỡ bỏ tài sản trên đất, trả lại diện tích đất cho ông T.

Nay ông T có sự thay đổi yêu cầu khởi kiện, căn cứ vào kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 18 tháng 6 năm 2025, ông T đề nghị Tòa án giải quyết buộc bà Đỗ Thị H1 phải trả lại cho ông diện tích đất đã chiếm dụng ở hai thửa đất là thửa số 555, tờ bản đồ số 40 có diện tích yêu cầu phải trả là 137.0m² và thửa số 554, tờ bản đồ số 40, có diện tích phải trả là 59.2m², (Tổng diện tích của hai thửa là 196.2m²) tại Thôn Q, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc, nay là Thôn Q, xã B, tỉnh Phú Thọ và yêu cầu dỡ bỏ tài sản trên đất bao gồm 03 đoạn tường bao loan xây gạch xi măng, bao gồm: 01 đoạn tường từ điểm 2- 3 - 4, có chiều dài 9.46m, cao 3.2m; 01 đoạn tường từ điểm 2-9-10 dài 22.43m, cao 3.2m; 01 đoạn tường từ điểm 5-10, dài 8.38m, cao 3.2m trên diện tích đất của ông Nguyễn Duy T bà Lương Thị Minh T1

Riêng đối với diện tích đất 9.9m² và diện tích đất 18.0m², do việc làm đường giao thông lấn vào diện tích đất của ông T, tuy nhiên ông T không yêu cầu Tòa án giải quyết, ông T sẽ đề nghị chính quyền địa phương giải quyết sau.

Do ban đầu ông T cho rằng anh H6 là bị đơn vì anh H6 là con của bà H1, nay ông T xác định anh H6 không liên quan gì đến vụ án này, bức tường bao quanh thửa đất là do bà H1 xây dựng lên nên ông T chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết đối với bà H1.

Về chi phí tố tụng: Ông T xin tự nguyện nộp và không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Bị đơn là bà Đỗ Thị H1 trình bày: Không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của ông T, với lý do:

Về nguồn gốc diện tích đất đang tranh chấp ở thửa đất số 554 và thửa đất số 555, đều ở tờ bản đồ số 40, tại Thôn Q, xã B, tỉnh Phú Thọ được cấp GCNQSD đất cho ông T và bà T1 là của bà H1, do bà H1 khai hoang, phục hóa từ những năm 1990 đến nay, bà H1 không mua bán, chuyển nhượng với ai, tuy nhiên do anh trai bà H1 là ông Đỗ Văn H3 đứng tên trên sổ mục kê, bản đồ địa chính của

xã quản lý, do tại thời điểm nhà nước xác lập bản đồ, thực hiện việc kê khai và cấp GCNQSDĐ thì bà H1 đang đi làm ăn, sinh sống tại Hà Nội nên không có mặt ở nhà để làm thủ tục kê khai, đứng tên, xong bà H1 vẫn canh tác từ đó đến nay; đến năm 2004 thì ông Đỗ Văn H3 chuyển nhượng một phần diện tích đất là 1080m² của gia đình ông H3 cho ông Kim Văn K, trong đó gia đình ông H3 chỉ chuyển nhượng cho ông K phần đất của gia đình ông H3, không chuyển nhượng đến phần đất gia đình bà H1 vỡ hoang; đến năm 2016, ông K chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất này cho ông T, tuy nhiên khi chuyển nhượng nhà nước chưa làm đường giao thông, chưa làm, can vế, đo đạc bản đồ VN 2000 nên chưa hình thành con đường xung quanh thửa đất, sau khi ông K đã chuyển nhượng cho ông T thì các bên đã bỏ ra một phần đất làm đường giao thông nên không còn đủ diện tích đất 1080m² như ông T nhận chuyển nhượng của ông H3 nữa, sau đó ông T và bà H2, ông H4 chia nhau diện tích đất này làm hai phần thì gia đình bà H2 đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T4 xây dãy nhà trọ, (phần không tranh chấp), ông T đã chuyển nhượng hai xuất đất; do diện tích đất của ông T bị rút ra, không còn đủ, không còn nữa nên nhà nước không thể cấp GCNQSDĐ đủ cho ông T được, phần đất còn lại sau khi trừ đi, rút ra diện tích đất phần làm đường giao thông của diện tích đất làm đường, nằm trong tổng diện tích đất 1080m² nên ông T được cấp GCNQSDĐ đối với diện tích đất ở thửa 554 và thửa đất số 555, đều ở tờ bản đồ số 40 là không đúng, diện tích đất ông T được cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất hiện nay chính là diện tích đất của bà H1 khai hoang và do ông Đỗ Văn H3 cho tặng, ủy quyền cho bà sử dụng; do đó bà H1 không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T và đề nghị Tòa án xem xét về tính pháp lý, hồ sơ cấp GCNQSDĐ cấp cho ông T, bà T1.

Diện tích đất này chỉ là của bà H1, việc xây dựng công trình trên đất là do bà H1 thực hiện, không liên quan đến anh H6 con trai bà H1, khi bà H1 khai hoang, anh H6 chưa được sinh ra nên không có quyền lợi gì liên quan. Khi bà canh tác chỉ trồng rau màu, không xây dựng, kiến thiết gì, khi ông H3 đứng tên trên sổ mục kê, bản đồ địa chính, phần đất do bà H1 khai hoang, bà H1 cũng không có ý kiến gì vì là anh em trong gia đình. Do đó bà không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của ông T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lương Thị Minh T1 trình bày:

Bà là vợ của ông T và có tài sản chung là quyền sử dụng đối với 02 thửa đất, là thửa số 555, có diện tích là 250,5m² và thửa đất số 554, có diện tích là 96,5m², (tổng diện tích của hai thửa là 346,5m²), tại tờ bản đồ số 40, ở Thôn Q, xã B, tỉnh Phú Thọ, đã được Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh V cấp GCNQSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 31 tháng 10 năm 2018; nguồn gốc diện tích đất này là do vợ chồng ông bà và vợ chồng ông Nguyễn Đức H4, bà Nguyễn Thị H2 nhận chuyển nhượng từ ông Kim Văn K; diện tích đất của

bà và ông T bị bà Đỗ Thị H1 lấn chiếm và xây dựng công trình trên đất, bà H1 lấn chiếm ở thửa số 555, tờ bản đồ số 40 diện tích lấn chiếm là 137.0m² và lấn chiếm ở thửa số 554, tờ bản đồ số 40; diện tích lấn chiếm là 59.2m², (Tổng diện tích của hai thửa là 196.2m²); nay ông T khởi kiện buộc bà H1 phải trả lại diện tích đất lấn chiếm và yêu cầu tháo dỡ tài sản trên diện tích đất lấn chiếm, bà nhất trí với yêu cầu khởi kiện của ông T, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh P, đơn vị kế thừa quyền và nghĩa vụ của Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh V; đại diện theo ủy quyền là ông Trần Xuân M, Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đ trình bày:

Ngày 30 tháng 5 năm 2016, Văn phòng Đ chi nhánh B tiếp nhận hồ sơ đăng ký biến động do có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất 1083,4m², ở thửa đất số 437, tờ bản đồ số 40, (Trong đó có 150m² đất ở và 933,4m² đất trồng cây lâu năm) tại Thôn Q, (tên cũ của thôn Q) xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc của hộ ông Kim Văn K, chuyển nhượng cho ông Nguyễn Duy T, bà Lương Thị Minh T1 và ông Nguyễn Đức H4, bà Nguyễn Thị H2, do ông T làm đại diện đứng tên; tại thời điểm này thì trên diện tích đất đã có đường giao thông về hai mặt của thửa đất và GCNQSDĐ của ông K đã được chuyển thành hệ tọa độ VN B.

Sau khi tiếp nhận và thẩm định hồ sơ Văn phòng Đ chi nhánh B thực hiện luôn chuyển thông tin địa chính sang Chi cục thuế huyện B để xác định nghĩa vụ tài chính, sau đó Chi cục thuế huyện B, (nay là Đội thuế liên ngành P) ban hành thông báo lệ phí trước bạ và thông báo thuế thu nhập cá nhân đối với thửa đất nêu trên; đến ngày 08 tháng 6 năm 2016 chủ sử dụng đất đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo thông báo của cơ quan thuế.

Ngày 09 tháng 6 năm 2016 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V (cũ) cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho các thành phần nhận chuyển nhượng trên do ông Nguyễn Duy T làm đại diện.

Trong tổng số diện tích đất 1083,4m², ở thửa đất số 437, tờ bản đồ số 40 mà các bên nhận chuyển nhượng, thì đến ngày 23 tháng 9 năm 2016 thì do có sự thỏa thuận giữa ông Nguyễn Duy T, bà Lương Thị Minh T1 với ông Nguyễn Đức H4, bà Nguyễn Thị H2 thì diện tích đất này được tách thành 02 thửa; là thửa đất số 457, tờ bản đồ số 40, diện tích 543,4m² đứng tên ông H4 bà H2; thửa đất số 458, tờ bản đồ số 40, diện tích 540m² đứng tên ông T bà T1; lúc này ông H4, bà H2 không liên quan đến diện tích đất ở thửa đất số 458, tờ bản đồ số 40 của ông T, bà T1 nữa và sau đó bà H2, ông H4 chuyển nhượng diện tích đất này cho người khác.

Do diện tích đất 540m², ở thửa đất số 458, tờ bản đồ số 40 đứng tên ông T, bà T1 chỉ có 75m² diện tích đất là đất ở và 465m² diện tích đất là đất trồng cây lâu

năm nên ông T, bà T1 đã làm đơn, nộp tiền sử dụng và xin chuyển đổi mục đích sử dụng đất; theo đó ông T xin chuyển đổi mục đích sử dụng đất, từ tổng diện tích đất trồng cây lâu năm là 465m², ông T xin chuyển đổi diện tích 105m² thành đất “ở”, ông T đã nộp tiền sử dụng đất và được UBND huyện B phê duyệt và cho phép chuyển đổi đất trồng cây lâu năm thành đất ở; sau khi được chuyển đổi thì diện tích đất 540m², ở thửa đất số 458, tờ bản đồ số 40 của ông T có 180m² đất ở và 360m² đất trồng cây lâu năm;

Đến ngày 15 tháng 10 năm 2018, ông T, bà T1 làm đơn xin tách thửa đất đối với diện tích đất ở thửa đất số 458, tờ bản đồ số 40, thành 4 thửa đất và được Văn phòng đăng ký đất đai xác nhận, ký duyệt bản đồ địa chính đối với 4 thửa đất sau khi tách thửa; theo đó, diện tích đất 540m², ở thửa đất số 458, tờ bản đồ số 40 của ông T, bà T1, (Có 180m² đất ở và 360m² đất trồng cây lâu năm), cụ thể, thửa đất số 458 được tách thành:

Thửa đất số 552, tờ bản đồ số 40, diện tích là 96,5m², (trong đó 50m² đất ở và 46,5m² đất trồng cây lâu năm), vợ chồng ông T, bà T1 chuyển nhượng diện tích đất này cho ông Nguyễn Văn T3 và bà Nguyễn Thị L2, ông T, bà T1 đã chuyển nhượng xong.

Thửa đất số 553, tờ bản đồ số 40, diện tích là 96,5m², (trong đó 50m² đất ở và 46,5m² đất trồng cây lâu năm), vợ chồng ông T, bà T1 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hồng V và bà Nguyễn Thị L3, ông đã chuyển nhượng xong.

Đối với 02 thửa đất còn lại là thửa đất số 554, tờ bản đồ số 40, diện tích là 96,5m², (trong đó 50m² đất ở và 46,5m² đất trồng cây lâu năm) và thửa đất số 555, tờ bản đồ số 40, diện tích là 250,5m², (Trong đó 30m² đất ở và 220,5m² đất trồng cây lâu năm), hai diện tích này đứng tên vợ chồng ông T và bà T1.

Đại diện Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh P khẳng định: Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Kim Văn K cho ông Nguyễn Duy T, bà Lương Thị Minh T1 và ông Nguyễn Đức H4, bà Nguyễn Thị H2 vào năm 2016 là đúng quy định của pháp luật, do diện tích đất đủ điều kiện chuyển nhượng, hồ sơ đã đầy đủ và đảm bảo về điều kiện chuyển nhượng; việc chuyển nhượng và sau đó cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Nguyễn Duy T (đại diện cho các thành viên khác) là đúng quy định của Luật Đất đai; đối với hồ sơ tách thửa đất của ông T, bà T1 với ông H4, bà H2 và hồ sơ tách thửa đất của ông T bà T1 thành 04 thửa đất cũng đã đảm bảo đầy đủ về điều kiện thủ tục tách thửa và chuyển đổi mục đích sử dụng đất; kể từ khi ông T, bà Thu nhận chuyển nhượng của ông K diện tích đất và diện tích đất liên quan đến nay thì Sở Nông nghiệp và Môi trường cũng như Văn phòng Đ không nhận được bất kỳ khiếu nại gì liên quan đến việc cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông T và bà T1; nay bà Nguyễn Thị H7 đề nghị xem xét

giá trị pháp lý và việc cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cấp cho ông T và bà T1, đại diện Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh P đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo pháp luật.

Người làm chứng là ông Đỗ Văn H3 (tức Đỗ Đức H8) trình bày: Bà H7 là em gái ông; ông không biết T, bà T1, từ trước đến nay không có gì mâu thuẫn; về nguồn gốc diện tích đất mà ông T đang khởi kiện bà H7 là của gia đình ông, do bố mẹ ông để lại từ những năm 1975 - 1976, sau đó cho gia đình ông sử dụng từ năm 1986, diện tích ban đầu của gia đình ông sử dụng là khoảng trên dưới 5 đến 6 sào Bắc bộ; đến 1993 gia đình ông được cấp GCNQSDĐ, (bìa đỏ) xong ông không nhớ diện tích chính xác, chỉ nhớ là 5 đến 6 sào, trong đó có 300m² đất thổ cư, vì không muốn tính thuế, khởi phải nộp nhiều nên gia đình chỉ kê khai 5-6 sào, xong thực tế thì diện tích này là rộng hơn. Đến năm 2004 thì gia đình ông chuyển nhượng cho ông Kim Văn K một phần diện tích đất của gia đình là khoảng 3 sào Bắc bộ, tương đương với 360m²/1 sào, tính ra diện tích là 1080m², sau đó gia đình ông K được cấp GCNQSDĐ, trong đó có 150m² đất ở và 930m² đất vườn (Đất trồng cây lâu năm); kể từ khi cấp GCNQSDĐ cho ông K thì không ai thắc mắc, khởi kiện, khiếu nại gì; khi gia đình ông K nhận chuyển nhượng của gia đình ông xong thì chưa sử dụng đến, cây cối mọc đại nhiều, không có nhà máy xí nghiệp nào xung quanh, cũng không có tường bao loan, hai bên chỉ chỉ tay cho nhau, tại thời điểm gia đình ông chuyển nhượng cho ông K thì bà H7 đã đi xây dựng gia đình, lấy chồng, ở bên cạnh, bà H7 khai hoang diện tích đất bên cạnh diện tích đất gia đình ông chuyển nhượng cho ông K; khi gia đình ông chuyển nhượng cho gia đình ông K thì chưa có đường giao thông, đến khoảng năm 2011 đến năm 2012 thì theo chủ trương khuyến khích, mở đường giao thông nông thôn, do chính quyền địa phương vận động thì gia đình ông và gia đình ông K cùng nhau hiến đất của gia đình để mở đường, mỗi bên có hiến một nửa để làm đường; tuy nhiên ông không biết, không rõ là gia đình ông hiến bao nhiêu, gia đình ông K hiến bao nhiêu và ông không có tài liệu gì để chứng minh; bản thân đình ông không có mâu thuẫn gì với mốc giới của gia đình ông K; đến năm 2016 gia đình ông K được cấp đổi GCNQSDĐ thì ông không biết đã được cấp đổi; ông cũng không biết thời điểm ông K chuyển nhượng đất cho ông T vì gia đình ông khi đã chuyển nhượng xong cho ông K thì không liên quan gì đối với diện tích đất này nữa, xong ông cũng được biết từ năm 2016 đã thấy ông T cùng một số người đến sử dụng, trồng cây ngăn ngày trên diện tích đất này, ông nghe nói là ông T đã nhận chuyển nhượng của ông K; tại thời điểm năm 2016 thì bà H7 vẫn ở quê, bà H7 đã lấy chồng cùng thôn là Đặng Văn V1, xong ông V1 đã chết vì tai nạn giao thông; đến năm 2022 đến 2023 khi ông T đến xây dựng tường bao, đổ đất thì xảy ra tranh chấp với bà H7, bà H7 đã xây dựng tường bao loan, bằng gạch đá xi măng xung quanh thửa đất; ông khẳng định diện tích đất gia đình ông đã bán chuyển nhượng cho gia đình ông K là một phần vị trí đất hiện nay gia đình ông Nguyễn

Văn T4 (Mộng) xây nhà trọ do gia đình ông T4 nhận chuyển nhượng của gia đình bà H2, ông H4; phần còn lại gia đình ông T đã chuyển nhượng cho ai nữa thì ông không biết, trên phần đất còn lại gia đình bà H7 đã xây tường bao loan, ông cũng không biết vị trí đất gia đình bà H7 vỡ hoang ở vị trí nào, diện tích đất vỡ hoang là bao nhiêu, chỉ nhớ là ở khoảng nơi vị trí tranh chấp, ông cũng không biết việc bà H7 xây tường xung quanh đất thì vị trí này có phải là vị trí đất bà H7 vỡ hoang hay không; nay ông T khởi kiện bà H7 ông đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

Người làm chứng là ông Kim Văn K trình bày: Ông không có anh em, họ hàng gì với ông T, bà T1, bà H7, ông H8, từ trước đến nay không có gì mâu thuẫn, ông có vợ là bà Phùng Thị Như H9, xong đã ly hôn và hiện bà H9 cũng đã chết;

Về một phần diện tích đất đang tranh chấp giữa ông T, bà T1 với bà H7, có nguồn gốc từ năm 2004, ông nhận chuyển nhượng từ ông Đỗ Văn H3 (tức Đỗ Đức H8) bà Nguyễn Thị N1 (vợ ông H8), diện tích đất ông nhận chuyển nhượng có diện tích là 1080m², ở thửa đất số 25.1, tờ bản đồ số 03, đến ngày 30 tháng 6 năm 2004 ông được UBND huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc cấp GCNQSDĐ đứng tên ông là chủ hộ, trong đó có 150m² đất ở và 930m² đất trồng cây lâu năm; khi ông nhận chuyển nhượng đã có đường giao thông, là đường mòn đi lại của bà con, xung quanh thửa đất, trên đất đã có một số cây ăn quả, cây trồng lâu năm và có lò đốt gạch thủ công của gia đình ông H8, ông không biết và không thấy bà H7 xuất hiện, làm ăn canh tác gì trên đất, đến năm 2008 – 2009 khi UBND huyện B có chính sách thu hút công nghiệp, mở rộng địa bàn công nghiệp, có chủ trương mở đường giao thông và có lấy diện tích đất của tập thể để mở đường, xong không thu hồi vào đất của gia đình ông, kể từ khi ông nhận chuyển nhượng và diện tích đất nhận chuyển nhượng đã được cấp GCNQSDĐ đất, không ai khiếu nại, thắc mắc gì; đến năm 2016, do không có nhu cầu sử dụng ông đã thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho ông Nguyễn Duy T cùng ba người nhận chuyển nhượng khác, do ông T làm đại diện, trước khi làm thủ tục chuyển nhượng chính thức thì diện tích đất của ông đã được cấp đổi lại GCNQSDĐ, đã được chuyển sang hệ tọa độ V2; lúc này diện tích đất của ông thể hiện ở thửa đất số 437, tờ bản đồ số 40, diện tích đo hiện trạng là 1.083,4m², (Cao hơn so với lúc nhận chuyển nhượng của hộ ông H8 là 3,4m²) và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất ngày 18 tháng 5 năm 2016; tại GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cấp cho ông đã thể hiện rõ sơ đồ, vị trí, hệ tọa độ thửa đất và đã có đường giao thông chính bao quanh thửa đất; đến ngày 06 tháng 6 năm 2016 gia đình ông đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất này cho ông Nguyễn Duy T, bà Lương Thị Minh T1, ông Nguyễn Đức H4 và bà Nguyễn Thị H2, sau đó bên nhận chuyển nhượng cũng đã được cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với

đất ngày 09 tháng 6 năm 2016 đối với toàn bộ diện tích đất nhận chuyển nhượng, không ai khiếu nại, thắc mắc gì; kể từ đó gia đình ông không liên quan gì đến diện tích này nữa; mặc dù đã chuyển nhượng xong, tuy nhiên ông vẫn thường xuyên qua lại diện tích đất này, ông biết diện tích đất ông chuyển nhượng cho ông T chính là có một phần diện tích đất đang tranh chấp với bà H7 và vẫn có đường giao thông như ngày trước ông chuyển nhượng, ông khẳng định diện tích đất này không phải là diện tích đất vỡ hoang của bà H7, nay các bên tranh chấp, ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người làm chứng là bà Nguyễn Thị N1 trình bày:

Bà là vợ ông Đỗ Đức H8, (tức Đỗ Văn H3), bà H7 là em gái chồng bà, đối với ông T, bà T1 bà không biết, từ trước đến nay, không có gì mâu thuẫn. Bà xác nhận về thông tin diện tích đất, nguồn gốc đất, quá trình sử dụng đất, quá trình chuyển nhượng diện tích đất như ông H3 trình bày là đúng; khi gia đình bà chuyển nhượng cho gia đình ông K thì chưa có đường giao thông, đến khoảng năm 2011 đến năm 2012 thì theo chủ trương khuyến khích, mở đường giao thông nông thôn thì chính quyền địa phương vận động gia đình mở đường thì gia đình bà và gia đình ông K cùng nhau hiến đất của gia đình để mở đường, mỗi bên có hiến một nửa để mở rộng đường, xong bà không biết, không rõ là gia đình bà hiến bao nhiêu, gia đình ông K hiến bao nhiêu; bà cũng xác nhận gia đình bà không có mâu thuẫn gì với mốc giới của gia đình ông K; khi đã chuyển nhượng xong cho ông K thì gia đình bà không liên quan gì đối với diện tích đất này nữa, tại thời điểm chuyển nhượng năm 2016 thì bà H7 vẫn sinh sống, cư trú ở quê; đến năm 2022 đến 2023 khi ông T đến xây dựng tường bao, đổ đất thì xảy ra tranh chấp với bà H7; bà H7 là người xây dựng tường bao loan, bằng gạch đá xi măng xung quanh thửa đất, anh H6 không liên quan, diện tích đất gia đình bà chuyển nhượng cho ông Kim Văn K là một phần vị trí đất hiện nay gia đình ông Nguyễn Văn T4 (Mộng) xây nhà trọ do gia đình ông T4 nhận chuyển nhượng của gia đình bà H2, ông H4, phần còn lại gia đình ông T đã chuyển nhượng cho ai nữa thì bà không biết, phần đất còn lại bà H7 đã xây tường bao loan, bà cũng không biết vị trí đất gia đình bà H7 vỡ hoang ở chỗ nào, diện tích là bao nhiêu, chỉ biết là khoảng chỗ đó; nay ông T tranh chấp với bà H7, bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Những người làm chứng là bà Đỗ Thị T2, bà Lê Thị L, bà Tạ Thị L1 trình bày: Các bà có một phần quan hệ họ hàng với bà H7 và là hàng xóm, sống xung quanh thửa đất đang tranh chấp. Về nguồn gốc diện tích đất, ông T khởi kiện bà H7 là do bà H7 khai hoang từ những năm 1990, do gia đình các bà cũng có ruộng canh tác tại đó nên biết diện tích đất này do bà H7 khai hoang, do gia đình ông H3 cũng có đất thổ cư, đất vườn cạnh đất của bà H7 và của các bà nên một phần đất khai hoang của gia đình các bà đã đổi cho gia đình ông H3, xong thời điểm

đối các bà không rõ, bà H7 khai hoang diện tích đất này để trồng Đỗ, trồng Lạc; đối với diện tích đất các bà khai hoang cũng như diện tích đất bà H7 đang tranh chấp, không có văn bản giấy tờ gì, không có sổ ô, sổ thửa, tờ bản đồ nào, diện tích bà H7 các bà cũng không biết sổ ô, sổ thửa, bao nhiêu mét vuông; trước khi bà H7 xây tường bao loan, thì ông H3, gia đình ông H3 sử dụng, sau đó gia đình ông H3 chuyển nhượng cho gia đình ông K - H9 ở xã H, sau đó ai sử dụng nữa thì các bà không biết, gia đình bà H7 đã khai hoang, canh tác đối với thửa đất bên cạnh thửa đất của gia đình ông H3, do thời gian, thực tế có sự thay đổi nên các bà không nhớ; quá trình sinh sống, canh tác cạnh thửa đất tranh chấp thì trước đó có con đường nhỏ, đi nhờ trên đất ông H3 để ra chỗ khai hoang mà không có đường như ngày nay, các bà không biết mở đường từ khi nào. Nay ông T khởi kiện yêu cầu bà H7 trả diện tích đất và yêu cầu dỡ bỏ tài sản trên đất các bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Với nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 32/2025/DS-ST ngày 29 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Phú Thọ đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 26, 31 Điều 235, và Điều 236 của Luật Đất đai năm 2024; Điều 166 và Điều 175, 176 và Điều 189 của Bộ luật Dân sự; Điều 147, khoản 1 Điều 157 và khoản 1 Điều 165 của Bộ luật tố tụng Dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án,

Xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Duy T.

Buộc bà Đỗ Thị H1 phải trả cho ông Nguyễn Duy T, bà Lương Thị Minh T1 diện tích đất 137.0m² ở thửa đất số 555, tờ bản đồ số 40; diện tích đất 59.2m², ở thửa đất số 554, tờ bản đồ số 40, tại Thôn Q, xã B, tỉnh Phú Thọ và tháo dỡ các tài sản trên đất là 03 đoạn tường bao loan, xây bằng gạch xi măng, bao gồm: 01 đoạn tường từ điểm 2- 3 - 4, có chiều dài 9.46m, cao 3.2m; 01 đoạn tường từ điểm 2-9-10 dài 22.43m, cao 3.2m; 01 đoạn tường từ điểm 5-10, dài 8.38m, cao 3.2m, (Diện tích đất phải trả và tài sản trên đất có sơ đồ chi tiết kèm theo).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, tuyên quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 09 tháng 01 năm 2026 bà Đỗ Thị H1 kháng cáo không đồng ý với quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Đỗ Thị H1 giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 32/2025/DS-ST ngày 29 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Phú Thọ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của bà Đỗ Thị H1 trong thời hạn luật định, hợp lệ được Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét, giải quyết.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Duy T và yêu cầu kháng cáo của bà Đỗ Thị H1, Hội đồng xét xử thấy:

Về nguồn gốc và hiện trạng diện tích đất tranh chấp: Nguồn gốc thửa đất được xác lập ở thửa đất số 25, tờ bản đồ số 03 (bản đồ 299) đã được UBND huyện T, tỉnh Vĩnh Phú (cũ) cấp GCNQSDĐ ngày 27 tháng 11 năm 1993 cho hộ gia đình ông Đỗ Đức H8; đến ngày 17 tháng 6 năm 2004, ông Đỗ Đức H8, bà Nguyễn Thị Ngọc K1 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chuyển nhượng cho ông Kim Văn K và bà Phùng Thị Lệ H5 diện tích chuyển nhượng là 1080m² (trong đó có 150m² đất ở và 930m² đất trồng cây lâu năm) hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND xã T xác nhận ngày 17 tháng 6 năm 2004 và UBND huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc xác nhận ngày 28 tháng 6 năm 2004, đến ngày 30 tháng 6 năm 2004, ông Kim Văn K được cấp GCNQSDĐ theo Quyết định số 767/QĐ-UB của UBND huyện B, số GCNQSDĐ là W135314, sổ vào sổ cấp GCNQSDĐ số T00206...QSDĐ/767/QĐ-UB, kể từ khi ông K nhận chuyển nhượng và được cấp GCNQSDĐ đến nay, không ai có ý kiến, khiếu nại, thắc mắc gì và gia đình ông K đã sử dụng ổn định từ khi mua bán, chuyển nhượng với ông H8. Điều đó chứng tỏ việc bị đơn cho rằng, diện tích đất này là diện tích đất khai hoang, canh tác là không đúng, không phù hợp, không có cơ sở để xem xét.

Về quá trình sử dụng đất: Ngày 06/6/2016, hộ gia đình ông Kim Văn K ký kết hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất đã nhận chuyển nhượng của ông H8, cho vợ chồng ông T, bà T1, vợ chồng ông Nguyễn Đức H4, bà Nguyễn Thị H2, trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì hộ ông Kim Văn K đã làm thủ tục đăng ký biến động quyền sử dụng đất, cấp đổi sang GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, diện tích đất đã được đăng ký biến động, được chuyển đổi sang hệ tọa độ bản đồ mới là hệ tọa độ VN 2000 và đã được Sở Tài Nguyên và môi trường tỉnh V cấp giấy chứng nhận. Tại GCNQSDĐ cấp cho hộ ông Kim Văn K cơ quan quản lý đã thể hiện rõ hình thửa của diện tích đất, các chiều, các cạnh của thửa đất và thể hiện rõ trên diện tích đất đã có đường giao thông, đường ngõ quy hoạch và vẫn đủ diện tích đất 1080m², diện tích đo hiện

trạng là 1083,4m² và lúc này do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V (cũ) cấp GCNQSDĐ cho ông K theo hệ tọa độ VN 2000 nên có thông tin về thửa đất là ở thửa số 437, tờ bản đồ số 40, (Trong đó có 150m² đất ở và 933,4m² đất trồng cây lâu năm) tại Thôn Q, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc (cũ); đến ngày 08 tháng 6 năm 2016 chủ sử dụng đất đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo thông báo của cơ quan thuế và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V (cũ) cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho các thành phần nhận chuyển nhượng trên do ông Nguyễn Duy T làm đại diện.

[4] Ngày 23/9/ 2016; trong tổng số diện tích đất 1083,4m² đã nhận chuyển nhượng thì do có sự thỏa thuận giữa ông T, bà T1 với ông H4, bà H2 thì diện tích đất này được tách thành 02 thửa; là thửa đất số 457, tờ bản đồ số 40 có diện tích 543,4m² đứng tên ông H4 bà H2; thửa đất số 458, tờ bản đồ số 40, có diện tích 540m² đứng tên ông T bà T1, lúc này ông H4, bà H2 không liên quan đến diện tích đất ở thửa đất số 458, tờ bản đồ số 40 của ông T, bà T1 nữa và sau đó bà H2, ông H4 chuyển nhượng diện tích đất này cho người khác.

Do diện tích đất 540m², ở thửa đất số 458, tờ bản đồ số 40 đứng tên ông T, bà T1 chỉ có 75m² đất ở và 465m² đất trồng cây lâu năm nên ông T, bà T1 đã làm đơn, nộp tiền sử dụng và xin chuyển đổi mục đích sử dụng đất; theo đó ông T xin chuyển đổi mục đích sử dụng đất, từ tổng diện tích đất trồng cây lâu năm là 465m² đó ông T xin chuyển đổi 105m² thành đất ở, ông T đã nộp tiền sử dụng đất và được UBND huyện B phê duyệt và cho phép chuyển đổi đất trồng cây lâu năm thành đất ở; sau khi được chuyển đổi thì diện tích đất 540m², ở thửa đất số 458, tờ bản đồ số 40 của ông T có 180m² đất ở và 360m² đất trồng cây lâu năm;

Ngày 15/10/ 2018, ông T, bà T1 làm đơn xin tách thửa đất đối với diện tích đất ở thửa đất số 458, tờ bản đồ số 40, thành 4 thửa đất và được Văn phòng đăng ký đất đai xác nhận, ký duyệt bản đồ địa chính đối với 4 thửa đất, sau khi tách thửa; theo đó, diện tích đất 540m², ở thửa đất số 458, tờ bản đồ số 40 của ông T, bà T1 được tách thành bốn thửa đất, cụ thể, thửa đất số 458 được tách thành thửa đất số 552, tờ bản đồ số 40, diện tích là 96,5m², (trong đó 50m² đất ở và 46,5m² đất trồng cây lâu năm), sau đó vợ chồng ông T, bà T1 chuyển nhượng diện tích đất này cho ông Nguyễn Văn T3 và bà Nguyễn Thị L2, ông T đã chuyển nhượng xong; thửa đất số 553, tờ bản đồ số 40, diện tích là 96,5m², (trong đó 50m² đất ở và 46,5m² đất trồng cây lâu năm), vợ chồng ông T, bà T1 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hồng V và bà Nguyễn Thị L3, ông T đã chuyển nhượng xong; đối với 02 thửa đất còn lại là thửa đất số 554, tờ bản đồ số 40, diện tích là 96,5m², (trong đó 50m² đất ở và 46,5m² đất trồng cây lâu năm) và thửa đất số 555, tờ bản đồ số 40, diện tích là 250,5m², (Trong đó 30m² đất ở và 220,5m² đất trồng cây lâu năm), hai diện tích này đứng tên vợ chồng ông T và bà T1.

Như vậy về những nội dung về nguồn gốc diện tích đất, quá trình sử dụng đất, cũng như thực hiện các thủ tục hành chính về diện tích đất mà ông T nhận chuyển nhượng của hộ ông Kim Văn K trong quá trình giải quyết vụ án cũng như kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án tại thực địa, có sự tham gia của đại diện Văn phòng Đ Chi nhánh B đều khẳng định rằng: Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông K cho ông T, bà T1 và ông H4, bà H2 vào năm 2016 là đúng quy định của pháp luật, do diện tích đất đủ điều kiện chuyển nhượng, hồ sơ đã đầy đủ và đảm bảo về điều kiện chuyển nhượng; việc chuyển nhượng và sau đó cấp GCNQSDĐ cho ông T (đại diện cho các thành viên khác) là đúng quy định của Luật Đất đai; đối với hồ sơ tách thửa đất của ông T, bà T1 với ông H4, bà H2 và hồ sơ tách thửa đất của ông T bà T1 thành 04 thửa đất cũng đã đảm bảo đầy đủ về điều kiện thủ tục tách thửa và chuyển đổi mục đích sử dụng đất; kể từ khi ông T, bà Thu nhận chuyển nhượng của ông K diện tích đất và diện tích đất liên quan đến nay thì UBND xã T, huyện B (cũ), UBND xã B hiện nay, Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh V (cũ), Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh P hiện nay cũng như Văn phòng Đ không nhận được bất kỳ khiếu nại gì liên quan đến việc cấp GCNQSDĐ cho ông T và bà T1.

Do đó khẳng định việc sử dụng đất và việc cấp GCNQSDĐ của ông T, bà T1 là hợp pháp, được pháp luật bảo vệ, điều đó cũng bác bỏ quan điểm ý kiến của bà Đỗ Thị H1 đề nghị Tòa án xem xét tính chất pháp lý của GCNQSDĐ cấp cho ông T, bà T1 có vi phạm pháp luật về cấp GCNQSDĐ không đúng diện tích, là không đúng, không có cơ sở để xem xét.

[5] Về nội dung bà H1 cho rằng sau khi mở đường giao thông thì diện tích đất của ông T không còn đủ diện tích như được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên việc cấp Giấy chứng nhận đã lấn sang phần đất của bà H1, Hội đồng xét xử thấy rằng: Quá trình chuẩn bị xét xử sơ thẩm và tại phiên tòa bị đơn bà H1 không có bất kỳ tài liệu chứng cứ nào hợp pháp để chứng minh diện tích đất bà H1 đang sử dụng đúng tên bà H1 trong hồ sơ địa chính của xã T (cũ) và của xã B hiện nay, mặt khác Tòa án cũng đã tiến hành xác minh tại UBND xã nơi có diện tích đất tranh chấp cũng không có tài liệu gì chứng minh diện tích đất này của bà H1 là khai hoang; lời khai của những người làm chứng do bà H1 cung cấp và đưa đến Tòa án không đảm bảo tính khách quan vì những người làm chứng đa số có mối quan hệ anh em, hàng xóm, láng giềng với bà H1; mặt khác rõ ràng khi ông T đại diện cho các đồng sử dụng đất khác khi nhận chuyển nhượng đất của ông K đã hình thành đường giao thông trên hai chiều của diện tích đất nhận chuyển nhượng, tức là đã có, đã hình thành đường giao thông trước khi ông T nhận chuyển nhượng đất, kết quả thu thập chứng cứ của Tòa án tại biên bản xác minh của Tòa án tại UBND xã B, Văn phòng Đ, lời khai của ông H8, ông K, bà H2, bà N1 cũng thể hiện việc hình thành đường giao thông xung quanh thửa đất đã được diễn ra

từ năm 2012 – 2013, trước khi ông T nhận chuyển nhượng đất từ hộ ông Kim Văn K và việc có đường giao thông là do các hộ tự hiến đất, tự mở rộng đường và từ công tác xã hội hóa khi vận động các doanh nghiệp đóng góp bê tông để đổ bê tông làm đường mà không phải do nhà nước thu hồi mở rộng hay có phương án giải phóng mặt bằng, bồi thường cho người có đất bị thu hồi; hơn nữa lời khai của ông Kim Văn K khẳng định khi mở rộng đường không lấn vào đất của gia đình ông, diện tích đất gia đình ông chuyển nhượng cho ông T là nguyên vẹn như trước đó đã nhận chuyển nhượng của hộ ông Đỗ Văn H3, do đó ý kiến của bị đơn là không có cơ sở, không được Tòa án chấp nhận.

[6] Đối với “Giấy cho tặng đất” ngày 01/01/2009 và “Giấy ủy quyền” ngày 07/5/2025 do bà H1 xuất trình, cấp sơ thẩm đã đánh giá đây không phải là tài liệu làm phát sinh, chuyển dịch quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai, không bảo đảm về hình thức và điều kiện có hiệu lực của giao dịch liên quan đến quyền sử dụng đất. Tại cấp phúc thẩm, bà H1 cũng không cung cấp thêm tài liệu nào khác làm thay đổi bản chất vụ án. Vì vậy, Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận các tài liệu này làm cơ sở xác lập quyền sử dụng đất cho bà H1.

Mặt khác, kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án thể hiện: Diện tích đất bị đơn đang lấn chiếm của nguyên đơn ở hai thửa đất, hai diện tích đất, cụ thể: Diện tích đất ở thửa đất số 555, tờ bản đồ số 40 bị đơn lấn chiếm diện tích đất 137.0m²; diện tích đất ở thửa đất số 554, tờ bản đồ số 40 diện tích đất 59.2m², tại Thôn Q, xã B, tỉnh Phú Thọ; trên đất có 03 đoạn tường bao loan xây bằng gạch xi măng, bao gồm: 01 đoạn tường từ điểm 2- 3 - 4, có chiều dài 9.46m, cao 3.2m; 01 đoạn tường từ điểm 2-9-10 dài 22.43m, cao 3.2m; 01 đoạn tường từ điểm 5-10, dài 8.38m, cao 3.2m, xây dựng trên diện tích đất của ông T bà T1, của bà H1 và các tài sản, cây cối khác (nếu có), do gia đình bà H1 xây dựng lên, do đó cần buộc bị đơn phải tháo dỡ tài sản, công trình trên đất và các tài sản, cây cối, lâm lộc khác của gia đình bà H1 có trên đất, tại thời điểm thi hành án cho ông T, bà T1 là phù hợp.

Hiện nay, trên phần đất mà nhà nước đã cấp GCNQSD, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho ông T, bà T1 thì ở thửa đất số 554, tờ bản đồ số 40, diện tích đường giao thông đang lấn vào là 9.9m, thể hiện ở các cạnh 7-8-9-10; thửa đất 555, tờ bản đồ số 40, diện tích đường giao thông đã lấn vào 18m², thể hiện ở các cạnh 5-6-7-10, tuy nhiên ông T không yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết đối với phần đất bị đường giao thông lấn vào này nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết.

Từ những phân tích như trên Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng: Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thu thập khách quan, đúng pháp luật chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Duy T là có căn cứ, phù hợp quy định của pháp luật. Do vậy kháng cáo của bà Đỗ Thị H1 đề

ngợi Hội đồng xét xử sửa Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Phú Thọ theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Trong quá trình chuẩn bị xét xử phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có đề nghị Tòa án cho phép nguyên đơn được tự nguyện thanh toán bằng tiền theo giá trị đã được Hội đồng định giá giá trị toàn bộ 03 bức tường mà bị đơn đã xây dựng trên diện tích của gia đình nguyên đơn (theo sơ đồ đo đạc toàn bộ bức tường: 01 đoạn tường từ điểm 2- 3 - 4, có chiều dài 9.46m, cao 3.2m; 01 đoạn tường từ điểm 2-9-10 dài 22.43m, cao 3.2m; 01 đoạn tường từ điểm 5-10, dài 8.38m, cao 3.2m). Xét thấy để đảm bảo đảm bảo giá trị tài sản và tạo điều kiện để thi hành án bản án được thuận lợi nhanh chóng, Hội đồng xét xử thấy rằng việc nguyên đơn tự nguyện thanh toán bằng tiền giá trị toàn bộ 03 bức tường cho bị đơn mà không buộc bị đơn phải tháo dỡ toàn bộ 03 bức tường trên vẫn phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử phúc thẩm sẽ xem xét và sửa bản án sơ thẩm theo hướng trên vì có tình tiết mới tại cấp phúc thẩm. Tại Biên bản định giá do cấp sơ thẩm tiến hành toàn bộ 3 bức tường có giá trị là 14.562.000 đồng, như vậy nguyên đơn phải thanh toán số tiền 14.562.000 đồng tương đương với giá trị toàn bộ 03 đoạn bức tường trên cho bị đơn.

[8] Đề xuất của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ là có căn cứ được chấp nhận.

[9] Về án phí:

Về phần án phí sơ thẩm: Vụ án là quan hệ pháp luật là tranh chấp quyền sử dụng đất nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm theo giá ngạch là chưa phù hợp nên Hội đồng xét xử điều chỉnh buộc bị đơn chịu án phí sơ thẩm không có giá ngạch để phù hợp với quy định của pháp luật.

Án phí phúc thẩm: Yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên bà Đỗ Thị HI phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Đỗ Thị HI; Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 32/2025/DS-ST ngày 29 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 – Phú Thọ.

Căn cứ vào các Điều 26, 31 Điều 235, và Điều 236 của Luật Đất đai năm 2024; Điều 166 và Điều 175, 176 và Điều 189 của Bộ luật Dân sự; Điều 147, khoản 1 Điều 157 và khoản 1 Điều 165 của Bộ luật tố tụng Dân sự; Nghị quyết

326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Duy T.

- Buộc bà Đỗ Thị H1 phải trả cho ông Nguyễn Duy T, bà Lương Thị Minh T1 diện tích đất 137.0m² ở thửa đất số 555, tờ bản đồ số 40; diện tích đất 59.2m², ở thửa đất số 554, tờ bản đồ số 40, tại Thôn Q, xã B, tỉnh Phú Thọ.

- Ghi nhận việc tự nguyện của ông Nguyễn Duy T và bà Lương Thị Minh T1 thanh toán số tiền 14.562.000 đồng cho bà Đỗ Thị H1 (tương đương với giá trị toàn bộ 3 bức tường xây trên diện tích đất tranh chấp) gồm: 03 bức tường bao loan, xây bằng gạch xi măng, bao gồm: 01 đoạn tường từ điểm 2- 3 - 4, có chiều dài 9.46m, cao 3.2m; 01 đoạn tường từ điểm 2-9-10 dài 22.43m, cao 3.2m; 01 đoạn tường từ điểm 5-10, dài 8.38m, cao 3.2m. Ông Nguyễn Duy T và bà Lương Thị Minh T1 được sử dụng toàn bộ 3 bức tường nêu trên.

(Diện tích đất phải trả và tài sản trên đất có sơ đồ chi tiết kèm theo)

2. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm: Ông Nguyễn Duy T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả cho ông Nguyễn Duy T số tiền 19.000.000 đồng (Mười chín triệu đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002525, ngày 06 tháng 11 năm 2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bình Xuyên, tỉnh Vĩnh Phúc, (nay là Phòng Thi hành án Khu vực 8- Phú Thọ). Bà Đỗ Thị H1 phải chịu là 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

-Án phí phúc thẩm: Bà Đỗ Thị H1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Xác nhận bà Đỗ Thị H1 đã nộp đủ 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 000117 ngày 08 tháng 01 năm 2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Phú Thọ.

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

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

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Phú Thọ;
- TAND khu vực 8 – Phú Thọ;
- Phòng THADS khu vực 8– Phú Thọ;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA; HCTP.

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

Nguyễn Thị Thu Hiền