

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ THỌ**

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

Bản án số: **167/2025/DS - PT**
Ngày: 18 - 9 - 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 PHÚ THỌ

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

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

Các Thẩm phán: bà Bạch Thị Hồng Hoa

ông Vũ Văn Túc

- Thư ký phiên toà: bà Lò Phương Anh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ: ông Lê Quý Thanh - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 9 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ (cơ sở 3) xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 55/2025/TLPT- DS ngày 16/7/2025 về việc Tranh chấp quyền sử dụng đất. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2025/DS - ST ngày 05 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Lạc Sơn, tỉnh Hòa Bình (nay là Tòa án nhân dân khu vực 15 - Phú Thọ) bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 147/2025/QĐ-PT ngày 27/8/2025, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* ông Bùi Văn T, sinh năm 1966. Địa chỉ: xóm V, xã L, tỉnh Phú Thọ.

2. *Bị đơn:* bà Bùi Thị T1, sinh năm 1973. Địa chỉ: xóm V, xã L, tỉnh Phú Thọ.

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

3.1. Bà Bùi Thị S, sinh năm 1967; anh Bùi Văn T2, sinh năm 1986; anh Bùi Đức T3, sinh năm 1994. Cùng địa chỉ: xóm V, xã L, tỉnh Phú Thọ.

3.2. Chị Bùi Thị Thúy V (Bùi Thị T4), sinh năm 1988. Địa chỉ: xóm Đ, xã Đ, tỉnh Phú Thọ.

3.3. Anh Bùi Văn K, sinh năm 1994; anh Bùi Văn L, sinh năm 1996 và chị Quách Huyền O, sinh năm 1996. Cùng địa chỉ: xóm Vín Bìu, xã Lạc Sơn, tỉnh Phú Thọ.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Bùi Văn L và chị Quách Huyền O: bà Bùi Thị T1, sinh năm 1973. Địa chỉ: xóm V, xã L, tỉnh Phú Thọ.

(Tại phiên tòa, ông T, bà T1 và anh K có mặt tại phiên tòa. Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan khác vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN;

Theo nội dung đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn ông Bùi Văn T đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị S, anh Bùi Văn T2, anh Bùi Đức T3 và chị Bùi Thị T4 trình bày: Năm 1990, ông T được cấp 1.887m² đất tại thửa đất số 42 thuộc xóm V, xã H, huyện L, tỉnh Hòa Bình (nay là xóm V, xã L, tỉnh Phú Thọ) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 220096 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp mang tên ông Bùi Văn T. Năm 1993, em trai ruột là ông Bùi Văn C kết hôn với bà Bùi Thị T1 và ở chung với bố mẹ chồng và anh trai cả trên thửa đất khác nhưng quá chật chội nên ông T cho vợ chồng bà T1 mượn một phần của thửa đất nêu trên để làm nơi ở tạm với thời hạn là đến khi vợ chồng ông C, bà T1 được cấp đất nơi khác. Việc cho mượn đất không lập thành văn bản do là anh em ruột với nhau. Đến năm 2000, ông C và bà T1 đã được cấp đất ở nơi khác nên ông T đòi lại phần đất trên nhưng ông C và bà T1 không trả. Ông T đã nhiều lần đề nghị Ủy ban nhân dân xã H và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L yêu cầu giải quyết tranh chấp và làm thủ tục cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông nhưng không được. Tháng 8 năm 2020, ông Bùi Văn C chết. Hiện nay, phần đất đã mượn do bà Bùi Thị T1, các con trai là anh Bùi Văn K, anh Bùi Văn L và con dâu là chị Quách Huyền O đang sử dụng. Sự việc không hoà giải được tại cơ sở nên ông Bùi Văn T khởi kiện yêu cầu bà Bùi Thị T1 hoàn trả lại phần diện tích đất đã mượn hiện đang sử dụng tại thửa đất 42 thuộc xóm V, xã H, huyện L, tỉnh Hòa Bình cho ông. Đối với tài sản trên đất, buộc gia đình bà T1 phải tháo dỡ, di dời để trả lại đất cho ông hoặc đổi một diện tích khác có mặt đường.

Bị đơn bà Bùi Thị T1 và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Bùi Văn K, anh Bùi Văn L và chị Quách Huyền O cùng trình bày: Năm 1993, bà và ông Bùi Văn C kết hôn, được gia đình bố mẹ chồng chia đất và làm nhà cấp IV cho vợ chồng bà. Đất làm nhà năm 1993 là đất chuồng trâu của Hợp tác xã trước đó, bố mẹ ông C xin và làm nhà cho vợ chồng ông C, bà T1. Năm 2000, gia đình bà cũng có được cấp một thửa đất ở khác tại xóm H (nay là xóm V), xã H, huyện

L, tỉnh Hòa Bình. Năm 2007, do nhà bị xuống cấp nên gia đình bà T1 làm nhà sàn bê tông tại vị trí cạnh ngôi nhà cấp IV và sinh sống ổn định cho đến nay. Khi làm nhà năm 1993 và năm 2007, ông T đều biết, không có ý kiến gì, đất gia đình sử dụng hiện nay chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2018, khi gia đình muốn làm Sổ đỏ thì ông T không nhất trí vì cho rằng đất đó là đất của ông T và đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên xảy ra tranh chấp. Bà Bùi Thị T1 khẳng định gia đình bà không mượn đất của ông T, đất gia đình bà đang ở hiện nay không nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Bùi Văn T, không phù hợp diện tích giữa đất thực tế và đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông T. Đất gia đình bà T1 đang sử dụng được đo đạc chính quy và quy chủ mang tên ông Bùi Văn C với diện tích 777m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T là giấy chứng nhận giả, tẩy xóa lèm nhèm, không ghi đúng diện tích, tên tỉnh. Vì vậy, bà T1 không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn T. Bà Bùi Thị T1 yêu cầu giám định Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên ông Bùi Văn T nhưng yêu cầu ông Bùi Văn T phải chịu chi phí giám định, bà Bùi Thị T1 không nộp tạm ứng chi phí giám định. Quá trình giải quyết vụ án, bà T1 có ý kiến trường hợp xác minh gia đình bà làm vào đất của ông T mà gia đình bà phải chuyển đi chỗ khác thì ông T phải bồi thường tiền làm nhà và công trình trên đất.

Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án xác định vị trí thửa đất tranh chấp thuộc xóm V, xã H, huyện L, tỉnh Hòa Bình. Hình thể thửa đất của cả hai nhà ông T và bà T1 phù hợp hình thể thửa đất số 42 theo bản đồ địa chính 299, tứ cận không có tranh chấp với ai và phía Đông Bắc có mốc cố định là đường bê tông nội xóm. Phần đất gia đình bà T1 đang sử dụng có diện tích là 733,6m², diện tích gia đình ông Bùi Văn T sử dụng là 1.277,9m². Tổng diện tích hai nhà hiện đang sử dụng là 2.011,5m², có sự biến động tăng so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Bùi Văn T là 114,5m². Trên phần đất gia đình bà Bùi Thị T1 sử dụng có các tài sản gắn liền với đất gồm: 01 nhà xây cấp IV đã sập xệ; 01 ngôi nhà sàn bê tông hai tầng, dưới gầm sàn có xây một buồng; 01 bếp bằng bê tông; 01 nhà vệ sinh; 01 chuồng lợn mái lợp Proximang; 01 chuồng lợn không có mái che; 01 bể nước và 01 giếng nước. Ngoài ra còn có các cây cối trên đất như: cây đu đủ cho quả 01 cây, chưa cho thu hoạch 02 cây; khoai lang mới trồng 6 x 9m; khoai lang cho thu hoạch 7 x 9m; nhãn cho thu hoạch 03 cây, đường kính tán

25m²; cây nghệ trồng diện tích 3,5m²; cây gừng trồng diện tích 1,0m²; củ từ trồng theo luống 08m; 01 cây gỗ tạp đường kính thân 30cm.

Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2025/DS-ST ngày 05/6/2025 của Tòa án nhân dân huyện Lạc Sơn, tỉnh Hòa Bình (nay là Tòa án nhân dân khu vực 15 - Phú Thọ) quyết định: khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân; khoản 1 Điều 3, Điều 19, khoản 2 Điều 24, khoản 6 Điều 73 Luật Đất đai năm 1993 và khoản 1 Điều 12, khoản 5, khoản 7 Điều 166 Luật Đất đai 2013; khoản 6 Điều 135 Luật Đất đai năm 2024. Căn cứ khoản 2 Điều 26 và điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội: Tuyên xử: chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn T. Buộc bà Bùi Thị T1, anh Bùi Văn K, anh Bùi Văn L và chị Quách Huyền O phải giao trả cho ông Bùi Văn T diện tích 733,6m² đất thuộc thửa đất số 42, bản đồ 299 đã cấp cho ông Bùi Văn T. Ông Bùi Văn T có quyền đề nghị cơ quan quản lý đất đai có thẩm quyền điều chỉnh diện tích đất cho phù hợp thực tế đất sử dụng khi cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hộ gia đình bà Bùi Thị T1 được lưu cư trong hạn 06 (sáu) tháng, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, để tạo lập nơi ở mới. Bà Bùi Thị T1, anh Bùi Văn K, anh Bùi Văn L và chị Quách Huyền O có nghĩa vụ tháo dỡ các công trình xây dựng trên đất, thu hoạch toàn bộ cây cối, hoa màu mình tạo lập tại thửa đất số 42 để trả lại đất cho ông Bùi Văn T. Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 17/6/2025, bà Bùi Thị T1 kháng cáo với nội dung đề nghị hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm và buộc ông T phải tôn trọng quyền sử dụng đất của gia đình bà. Quá trình giải quyết tại cấp phúc thẩm, bà T1 đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án theo hướng không chấp nhận đơn khởi kiện của ông T vì đất gia đình bà đang sử dụng là của bố mẹ chồng tặng cho. Trường hợp Tòa án vẫn xác định đất là của ông T thì đề nghị Tòa án định giá các tài sản để buộc ông T phải hỗ trợ thanh toán giá trị tài sản còn lại, để đảm bảo quyền lợi cho gia đình bà vì thời điểm bà xây nhà sàn và các công trình phụ trợ ông T không hề có ý kiến phản đối.

Ngày 06/8/2025, bà Bùi Thị T1 có đơn đề nghị định giá tài sản. Ngày 19/8/2025, ông T và bà T1 cùng nhất trí để Công ty thẩm định giá tài sản I tiến

hành thẩm định giá. Ngày 26/8/2025, tại buổi thẩm định giá, bà T1 chỉ đề nghị thẩm định giá: 01 nhà sàn 2 tầng bằng bê tông; 01 bếp; 01 nhà vệ sinh; chuồng lợn lợn P và giếng nước. Đối với tài sản còn lại là 01 nhà xây cấp IV đã sập xệ, 01 chuồng lợn không có mái che; 01 bể nước và các cây cối hoa màu trên đất không tiến hành thẩm định giá. Trường hợp Tòa án vẫn xác định là đất của ông T thì bà sẽ tự nguyện di dời, tháo dỡ, thu hoạch các tài sản nêu trên. Theo Chứng thư thẩm định giá tài sản do Công ty I cung cấp thì tổng giá trị các tài sản thẩm định ngày 26/8/2025 là 140.900.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà T1 giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ 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, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận đơn khởi kiện của ông T, buộc gia đình bà T1 phải trả lại diện tích cho ông T là có căn cứ. Khi xử lý tài sản trên đất, đối với tài sản di dời được Tòa án cấp sơ thẩm buộc hộ gia đình bà T1 di dời là có căn cứ. Quá trình giải quyết cấp phúc thẩm, bà T1 không đề nghị định giá: 01 chuồng lợn không có mái che, 01 bể nước; ngôi nhà cấp IV và các cây cối hoa màu, bà T1 có ý kiến nếu vẫn xác định là đất ông T thì bà sẽ tự nguyện tháo dỡ, di dời, thu hoạch các tài sản cần ghi nhận sự tự nguyện này của bà T1. Còn đối với tài sản kiên cố khác như nhà sàn hai tầng và bếp xây bằng bê tông, 01 nhà vệ sinh, 01 chuồng lợn lợn mái và 01 giếng nước bà T1 đề nghị định giá, theo kết quả thẩm định giá là 140.900.000 đồng, thấy rằng khi tạo lập các tài sản này ông T không phản đối, không có ý kiến nên để đảm bảo quyền lợi của bà T1 khi tạo lập nơi ở mới cần buộc ông T phải thanh toán hỗ trợ cho gia đình bà T1 140.900.000 đồng. Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường Quốc hội, đề nghị chấp nhận một phần kháng cáo của bà T1, S1 bản dân sự sơ thẩm số 02/2025/DS-ST ngày 05/6/2025 của Tòa án nhân dân huyện Lạc Sơn, tỉnh Hòa Bình (nay là Tòa án nhân dân khu vực 15- Phú Thọ). Về án phí: do Bản án bị sửa nên bà T1 không phải nộp án phí.

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; căn cứ vào 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]. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất cho mượn tại xóm V, xã L, tỉnh Phú Thọ (trước đây là xóm V, xã H, huyện L, tỉnh Hòa Bình). Tòa án nhân dân huyện Lạc Sơn xác định quan hệ pháp luật là Tranh chấp quyền sử dụng đất để thụ lý và giải quyết theo đúng khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên tại phần quyết định lại áp dụng điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự để giải quyết theo thẩm quyền là không đúng quy định của pháp luật. Cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[1.2]. Đơn kháng cáo của bà T1 trong hạn luật định, hợp lệ. Theo quy định tại khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[1.3]. Tại phiên tòa, ông T và bà T1, anh K có mặt tại phiên tòa. Anh L, chị O vắng mặt nhưng có người đại diện theo ủy quyền là bà T1. Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan khác có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Ông T căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 1990 mang tên Bùi Văn T để đòi lại diện tích cho mượn mà hiện nay gia đình bà T1 đang sử dụng, đối với tài sản trên đất buộc gia đình bà T1 phải tháo dỡ, di dời. Gia đình bà T4 không nhất trí vì cho rằng đất là của bố mẹ chồng (ông Bùi Văn N và bà Bùi Thị S2) tặng cho. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T buộc gia đình bà T1 phải trả lại diện tích đất cho mượn và tháo dỡ, di dời, thu hoạch các công trình, cây cối trên đất.

Bà Bùi Thị T1 kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận đơn khởi kiện của ông T vì đất gia đình bà đang sử dụng là của bố mẹ chồng tặng cho, năm 2003 đã được đo đạc quy chủ mang tên ông Bùi Văn C. Trường hợp Tòa án vẫn xác định đất là của ông T thì đề nghị buộc ông T phải hỗ trợ thanh toán giá trị tài sản còn lại để đảm bảo quyền

lợi cho gia đình bà vì thời điểm bà xây nhà sàn và các công trình phụ trợ, ông T không hề có ý kiến phản đối. Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1.1]. Về quyền sử dụng đất đang tranh chấp: Căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện L cấp năm 1990 mang tên ông Bùi Văn T. Tại Sổ mục kê cũng phản ánh ông Bùi Văn T được cấp diện tích 1.897m² đất tại xóm V, xã H, huyện L, tỉnh Hòa Bình. Do vậy, xác nhận quyền sử dụng của ông Bùi Văn T đối với thửa đất số 42 tại xóm V, xã H, huyện L, tỉnh Hòa Bình là hợp pháp. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thực hiện năm 1990 do đó căn cứ Luật Đất đai năm 1987 và các văn bản hướng dẫn Luật Đất đai năm 1987 để xem xét.

Quá trình sử dụng đất, ông Bùi Văn T khai năm 1993 cho vợ chồng ông Bùi Văn C, bà Bùi Thị T1 mượn một phần đất để sử dụng. Bà Bùi Thị T1 cho rằng mình không mượn đất mà là năm 1993 bố mẹ chồng là ông Bùi Văn N và bà Bùi Thị S2 làm nhà cấp IV và cho ông C, bà T1 ra ở riêng tại khu đất này. Nhưng căn cứ vào kết quả đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ xác định vị trí đất gia đình bà T1 đang sử dụng nằm trong diện tích đất đã cấp cho ông Bùi Văn T. Tứ cận, hình thể thửa đất thực tế phù hợp với hình thể, tứ cận đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Bùi Văn T, bản đồ 299. Việc bà T1 cho rằng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là giả nhưng không có căn cứ chứng minh. Bà T1 yêu cầu giám định Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Bùi Văn T nhưng không nộp tạm ứng chi phí giám định theo quy định tại khoản 1 Điều 160 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên, việc giám định là không cần thiết vì theo kết quả xác minh tại Cơ quan có thẩm quyền xác nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Bùi Văn T tuy có nhiều lỗ thủng nhưng phôi giấy và dấu đóng trong giấy là thật. Mặt khác, đất cấp cho ông T còn được thể hiện trong Sổ mục kê, có xác nhận của chính quyền địa phương, phù hợp với bản đồ địa chính 299. Tại cấp phúc thẩm, bà T1 không yêu cầu giám định Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm, phúc thẩm bà T1 cung cấp một số đơn đề nghị của những người thân thích trong gia đình như: ông Bùi Văn H, bà Bùi Thị C1, bà Bùi Thị K1 (đều là em ruột của ông T và ông C), bà Bùi Thị R (chị dâu cả), ông Bùi Văn Q (con nhà bác), ông Bùi Văn N1 (trưởng thôn nhiệm kỳ 2002 đến 2005) để làm chứng cho quyền sử dụng đất hợp pháp của gia đình mình.

Tuy nhiên, các tài liệu này chỉ thể hiện thừa đất tranh chấp do gia đình bà T1 sử dụng từ năm 1993 cho đến nay, được bố mẹ chồng tặng cho, làm nhà cấp IV, khi làm nhà năm 1993 và năm 2007 ông T có tham gia giúp đỡ trong quá trình xây dựng nhà song các tài liệu chứng cứ này không chứng minh được thừa đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bố mẹ chồng bà T1 (ông Bùi Văn N và bà Bùi Thị S2) trước khi tặng cho vợ chồng ông C, bà T1. Ngoài ra, bà T1 còn căn cứ vào bản đồ địa chính năm 2003 đã quy chủ cho chồng bà là ông Bùi Văn C tuy nhiên xác minh tại Cơ quan có thẩm quyền, kết luận bản đồ địa chính chỉ xác định hiện trạng sử dụng đất mà không phải là căn cứ để xác định quyền sử dụng đất hợp pháp của người sử dụng đất. Ngoài trình bày trên, gia đình bà Bùi Thị T1 không có bất kỳ loại giấy tờ gì chứng minh quyền sử dụng diện tích đất đang sử dụng.

Theo bản đồ quy chủ năm 2003, thì thừa đất tranh chấp có diện tích là 777m² nhưng theo biên bản trích đo thì diện tích thực tế gia đình bà T1 đang sử dụng là 733,6m². Do đó, Tòa án nhân dân huyện Lạc Sơn (nay là Tòa án nhân dân khu vực 15 - Phú Thọ) chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn T về việc yêu cầu gia đình bà Bùi Thị T1 trả lại diện tích đất 733,6m² đang sử dụng là có căn cứ. Diện tích đất thực tế biến động tăng so với diện tích đất đã cấp nhưng hình thể, tứ cận thửa đất không thay đổi, không có tranh chấp ranh giới đất với các hộ sử dụng đất liền kề nên ông Bùi Văn T có quyền liên hệ với cơ quan quản lý đất đai có thẩm quyền điều chỉnh diện tích đất cho phù hợp thực tế đất sử dụng khi cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 6 Điều 135 Luật Đất đai 2013, sửa đổi bổ sung năm 2024.

[2.1.2]. Đối với tài sản gắn liền với diện tích đất gia đình bà Bùi Thị T1 đang sử dụng thuộc quyền sở hữu hợp pháp của gia đình bà Bùi Thị T1. Tòa án cấp sơ thẩm chưa tiến hành định giá tài sản vì cho rằng T không có lỗi trong việc gia đình bà Bùi Thị T1 tạo lập tài sản, không được hưởng lợi về tài sản sau khi gia đình bà Bùi Thị T1 trả đất nên không có nghĩa vụ phải bồi thường. Buộc gia đình bà T1 phải tháo dỡ, di dời, thu hoạch các công trình, cây cối trên đất. Hội đồng xét xử xét thấy: Việc bà T1 sử dụng đất là được sự đồng ý của ông T thông qua việc ông T cho mượn sử dụng. Quá trình sinh sống, gia đình bà T1 đã tạo dựng tài sản trên đất như làm nhà sàn, xây bếp, nhà vệ sinh, chuồng lợn, giếng nước, bể nước và cây cối tài sản trên đất. Ông T cho rằng mình đã phản đối việc

tạo dựng các tài sản trên tuy nhiên không có tài liệu nào chứng minh. Vì vậy, khi xem xét tài sản trên đất cần đảm bảo quyền lợi của các đương sự (ông T và bà T1). Do đó, đối với tài sản có thể di dời, thu hoạch, hoặc không có giá trị sử dụng cần buộc bà T1 phải tháo dỡ, di dời, thu hoạch. Đối với tài sản là bất động sản mà không thể di dời và còn giá trị thì ông T phải có trách nhiệm thanh toán cho bà T1 giá trị còn lại để hỗ trợ bà T1 khi tạo lập nơi ở mới. Trong thời hạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm, bà T1 có ý kiến đối với nhà xây năm 1993 đã sập xệ, 01 chuồng lợn không có mái, bể nước và các cây cối trên đất không đề nghị định giá nếu Tòa án vẫn xác định là đất của ông T, bà T1 nhất trí di dời, phá dỡ, thu hoạch các tài sản này cần ghi nhận sự tự nguyện này của bà T1. Bà T1 chỉ đề nghị thẩm định giá tài sản là 01 nhà sàn bê tông, 01 bếp và nhà vệ sinh, 01 chuồng lợn và 01 giếng nước để yêu cầu ông T hỗ trợ cho gia đình bà. Theo Chứng thư thẩm định giá tài sản của Công ty I thể hiện tổng giá trị tài sản thẩm định giá (01 nhà sàn hai tầng; 01 nhà vệ sinh; 01 bếp; 01 chuồng lợn lợn Proximang; 01 giếng nước) là 140.900.000 đồng. Do đó, cần buộc ông T có trách nhiệm thanh toán hỗ trợ cho bà T1 số tiền 140.900.000 đồng để gia đình bà T1 có điều kiện tạo lập nơi ở mới đồng thời để đảm bảo quyền lợi thì ông T sẽ được sử dụng các tài sản này. Vì vậy, cần chấp nhận phần kháng cáo của bà T1, sửa bản án dân sự sơ thẩm về việc giải quyết một số tài sản trên đất.

[2.1.3]. Về chi phí tố tụng:

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 10.000.000 đồng, do xác định đất thuộc quyền sử dụng của ông T nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà T1 phải chịu chi phí này là có căn cứ. Khoản tiền này ông T đã nộp tạm ứng nên bà T1 có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông T.

Về chi phí thẩm định giá: Bà T1 đề nghị ông T phải chịu một phần chi phí thẩm định. Tại biên bản làm việc ngày 19/8/2025, bà T1 và ông T cùng nhất trí đề Công ty I thẩm định giá các tài sản. Chi phí thẩm định giá hết 9.500.000 đồng. Do đó, cần buộc ông T và bà T1 mỗi người phải chịu $\frac{1}{2}$ chi phí tố tụng. Bà T1 đã nộp 9.500.000 đồng tiền tạm ứng vì vậy buộc ông T phải hoàn trả lại cho bà T1 $\frac{1}{2}$ chi phí là 4.750.000 đồng.

[2.1.4]. Về án phí: Do yêu cầu của ông Bùi Văn T được chấp nhận nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà Bùi Thị T1 phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm là có căn cứ.

Ông T phải nộp án phí dân sự sơ thẩm đối với nghĩa vụ thanh toán giá trị tài sản trên đất cho bà T1 theo quy định.

Do kháng cáo của bà T1 được chấp nhận một phần nên bà T1 không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Bùi Thị T1. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2025/DS-ST ngày 05/6/2025 của Tòa án nhân dân huyện Lạc Sơn, tỉnh Hòa Bình (nay là Tòa án nhân dân khu vực 15 - Phú Thọ), cụ thể:

Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự

Căn cứ Điều 9; khoản 2 và khoản 3 Điều 13; Điều 18 Luật Đất đai năm 1987 và khoản 6 Điều 135 Luật Đất đai năm 2013, sửa đổi bổ sung năm 2004.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn T.

Buộc bà Bùi Thị T1, anh Bùi Văn K, anh Bùi Văn L và chị Quách Huyền O phải giao trả cho ông Bùi Văn T diện tích 733,6m² đất thuộc thửa đất số 42, bản đồ 299 đã cấp cho ông Bùi Văn T (theo bản trích đo ngày 05/9/2022 của Công ty TNHH T5, Chi nhánh H1 là thửa 283, tờ bản đồ 39).

Ông Bùi Văn T có quyền liên hệ với cơ quan quản lý đất đai có thẩm quyền điều chỉnh diện tích đất cho phù hợp thực tế đất sử dụng khi cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Hộ gia đình bà Bùi Thị T1 được lưu cư trong hạn 06 (sáu) tháng, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Bà Bùi Thị T1, anh Bùi Văn K, anh Bùi Văn L và chị Quách Huyền O tự nguyện, có trách nhiệm tháo dỡ các công trình xây dựng trên đất (01 ngôi nhà xây năm 1993; 01 chuồng lợn không có mái che, 01 bể nước) và di dời, thu hoạch toàn bộ cây cối, hoa màu trên diện tích do mình tạo lập tại thửa đất số 42 để trả lại đất cho ông Bùi Văn T.

Ông Bùi Văn T được có quyền sử dụng 01 ngôi nhà sàn hai tầng, 01 bếp và nhà vệ sinh, 01 chuồng lợn lợn mái Proximang, 01 giếng nước đồng thời có trách

nhiệm thanh toán hỗ trợ cho bà Bùi Thị T1, anh Bùi Văn K, anh Bùi Văn L và chị Quách Huyền O số tiền 140.900.000 đồng (*Một trăm bốn mươi triệu, chín trăm nghìn đồng*).

2. Về chi phí tố tụng: Căn cứ Điều 157 và Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Bà Bùi Thị T1 phải chịu 10.000.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Số tiền này ông Bùi Văn T đã nộp tạm ứng nên bà Bùi Thị T1 phải có trách nhiệm hoàn trả lại số tiền 10.000.000 đồng cho ông Bùi Văn T.

Về chi phí thẩm định giá tài sản: Bà Bùi Thị T1 và ông Bùi Văn T mỗi người phải chịu 4.750.000 đồng chi phí thẩm định giá tài sản. Do bà Bùi Thị T1 đã nộp tạm ứng chi phí thẩm định giá nên ông Bùi Văn T phải có trách nhiệm hoàn trả lại số tiền 4.750.000 đồng cho bà Bùi Thị T1.

3. Về án phí: Căn cứ Điều 147; Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 26; Điều 27 và 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.

Bà Bùi Thị T1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và không phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Đối trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí mà bà T1 đã nộp theo biên lai thu số 0005030 ngày 17/6/2025 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Lạc Sơn, tỉnh Hòa Bình (nay là phòng Thi hành án dân sự khu vực A - Phú Thọ), bà T1 đã nộp đủ án phí.

Ông T phải nộp 7.045.000 đồng tiền án phí dân sự về nghĩa vụ thanh toán tiền cho hộ bà Bùi Thị T1. Đối trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biênsố 0004328 ngày 12/5/2022 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Lạc Sơn, tỉnh Hoà Bình (nay là phòng Thi hành án dân sự khu vực A - Phú Thọ). Ông T còn phải nộp 6.745.000 đồng tiền án phí.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án (18/9/2025)/.

Nơi nhận:

- TANDTC;
- VKSNDTC;
- VKSND tỉnh Phú Thọ;
- VKSND khu vực 15 - Phú Thọ;
- TAND khu vực 15 - Phú Thọ
- THADS tỉnh Phú Thọ;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu: HSVA; tổ HCTP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

(Đã ký)

Hoàng Ngọc Liễu