

Bản án số: 169/2026/DS-PT
Ngày 26-6-2026
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất
và đòi giấy chứng nhận quyền sử
dụng đất

NHÂN D1
NƯỚC CỘNG HOÀ 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: Ông Nguyễn Kim Trường
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Mạnh Hùng
Ông Đinh Trường Sơn

- Thư ký phiên toà: Bà Phan Thị Thuỳ Linh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ.

- Đại D Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ: Ông Phạm Văn Minh – Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 26 tháng 6 năm 2026, 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: 14/2026/TLPT-DS ngày 12 tháng 01 năm 2026 về việc Tranh chấp quyền sử dụng đất và đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do bản án sơ thẩm số 09/2025/DS-ST ngày 17/11/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 13 – Phú Thọ bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 79/2026/QĐ-PT ngày 06 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Chị Trương Thị H, sinh năm 1991; địa chỉ: Thôn S, xã L, tỉnh P.

Người đại D theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hồng Đ, sinh năm 1964; địa chỉ: Số nhà X, ngõ Y, phố A, phường Đ, Thành phố H1.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Vũ Mạnh H2, Công ty Luật TNHH Dân Trí Việt thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hà Nội; địa chỉ: Số nhà X, ngõ Y, phố A, phường Đ, Thành phố H1.

2. Bị đơn: Bà Bùi Thị B, sinh năm 1958; địa chỉ: Thôn H2, xã L, tỉnh P.

Người đại D theo ủy quyền: Anh Bùi Đức D, sinh năm 1987; địa chỉ: Thôn H2, xã L, tỉnh P.

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

- Anh Bùi Đức D, sinh năm 1987; chị Đinh Thị Thoa, sinh năm 1990; cùng địa chỉ: Thôn H2, xã L, tỉnh P.

- Chị Bùi Thị Q, sinh năm 1990; địa chỉ: Thôn Xx, phường Yy B (Thôn Xx, xã L1, huyện B2 cũ), tỉnh L2;

- Bà Tống Thị D1, sinh năm 1969; anh Trương Văn P, sinh năm 1995; địa chỉ: Thôn H2, xã L, tỉnh P.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn chị Trương Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn chị Trương Thị H trình bày:

Tôi là con gái ông Trương Ánh D2, ngày 26/12/1998 ông D2 được UBND huyện Lương Sơn cấp giấy CNQSD đất D tích 2.602m² trong đó 400m² đất ở còn lại đất vườn tại thửa số 40, tờ bản đồ số 25 thuộc thôn H2, xã Hoà Sơn, Lương Sơn, Hoà Bình nay là xã Lương Sơn, tỉnh Phú Thọ.

Ngày 10/8/2011, ông Trương Ánh D2 chuyển nhượng cho ông Đặng Đình T một phần D tích là 250m² đất vườn đã ghi biến động tại trang sau giấy CNQSD đất D tích còn lại là 2.352m² trong đó có 400m² đất ở còn lại là đất vườn từ đó đến nay ông Trương Ánh D2 không chuyển nhượng và cho tặng ai nữa.

Năm 2016 bố tôi chết, đến năm 2017, gia đình tôi xin cấp lại bìa mới và đăng ký giáp ranh nhưng ông Thêu trưởng thôn nói bìa nhà tôi không mất hiện tại ông T1 đang giữ nên gia đình tôi không cấp được lại bìa mới. Việc bố tôi có cho ông T1 mượn bìa hay không thì chúng tôi không biết mà chỉ nghe ông Thêu nói vậy. Tại phiên hoà giải UBND xã bà B cũng nói như vậy và bà B có đưa cho tôi bản phô tô giấy CNQSD đất tên ông Trương Ánh D2.

Đối với nguồn gốc đất thì tôi không biết, chỉ biết thừa đất đứng tên bố tôi từ năm 1998, gia đình bà B sống trên thửa đất này từ năm 2002, năm 2017-2018 cán bộ địa chính có về đo đất nhưng không có kết quả.

Bố tôi là Trương Ánh D2 và mẹ tôi là Tống Thị D1 không đăng ký kết hôn nhưng có 02 con chung là tôi và em trai Trương Văn P. Phần đất gia đình bà B đang lấn chiếm là tài sản của bố tôi để lại, nay bố tôi chết tôi và em trai là Trương Văn P được hưởng thừa kế T1 bộ D tích đất còn lại 2352m² mang tên Trương Ánh D2 (đã được đính chính Trương M1 D2), tôi không yêu cầu toà chia di sản thừa kế trong vụ án này. Tôi chỉ đề nghị Toà án giải quyết buộc gia đình bà Bùi Thị B:

- Trả lại tôi và Trương Văn P T1 bộ D tích đất khoảng 700m² QSD đất thuộc thửa số 40, tờ bản đồ số 25 tổng D tích là 2352m² thuộc thôn H2, xã H3 (nay là xã L tỉnh P) đã được UBND huyện Lương Sơn cấp giấy CNQSD đất vào sổ số 00271QSDĐ/HS.H.299.QĐ-UB cấp ngày 26/12/1998 đứng tên ông Trương M1 D2 mà gia đình bà B đã lấn chiếm.

- Trả lại tôi và Trương Văn P giấy CNQSD đất số vào sổ 00721 QSDĐ/HS.H.299.QĐ-UB do UBND huyện Lương Sơn tỉnh Hoà Bình cấp ngày 26/12/1998 đứng tên ông Trương Ánh D2 (Trương M1 D2).

Quá trình giải quyết và tại phiên tòa, bị đơn bà Bùi Thị B trình bày và có yêu cầu phản tố:

Tôi kết hôn với ông Bùi Đức T1 (con trai cụ Bùi Thị M) từ năm 1978, sau khi kết hôn do gia đình nhà chồng tôi đông người sống chật hẹp trong căn nhà ngói 3 gian nên bố mẹ đẻ tôi cho vợ chồng tôi thừa đất tại thôn H2 vừa đẻ ở vừa để chăn nuôi trồng trọt. Năm 1996-1997 mẹ chồng tôi là cụ Bùi Thị M sang ở với chúng tôi để trông các cháu. Lúc đó cụ có nói chúng tôi bán rẻ đất bên ngoài đã cho đẻ ở đất của cụ. Vợ chồng tôi đồng ý và bán đất đang ở được 150 triệu về mua đất của cụ M. Do chồng tôi là con trưởng nên cụ vừa bán vừa cho, lúc đó tôi có hỏi chồng tôi trả mẹ bao nhiêu tiền chồng tôi có nói “*chỉ đưa vài chục triệu đồng để cho mẹ và chú D2 lấy tiền trả nợ và làm nhà ngang*”. Do là mẹ con, anh em ruột thịt nên tôi không hỏi rõ số tiền chồng tôi đưa cho cụ M ông D2 bao nhiêu. Năm 1999 vợ chồng tôi sang nhận đất thì cụ M và ông D2 có ra chỉ mốc giới đất cho vợ chồng tôi để chúng tôi xây tường bao đồ đất, làm móng và xây nhà đến năm 2002 thì hoàn thiện từ đó gia đình tôi sinh sống cho đến nay. Trong quá trình sử dụng đất tôi thấy ông T1 và ông D2 có gọi cán bộ địa chính đến hai ông chỉ mốc giới nhưng sau đó không thấy địa chính đo nữa. Tôi có hỏi thì ông T1 nói anh em không phải đo cứ thế mà ở theo mốc giới đã xây tường bao rồi.

Sau khi chia đất cho gia đình tôi khoảng vài năm sau cụ M và ông D2 cũng chia đất cho nhà ông Đ1 là con trai út cụ M phần đất phía trên còn ông

Trương M1 Đ2 con trai thứ 2 của cụ sinh sống đất bên nhà vợ cho nên không được cụ M cho đất nữa. Chính vì lý do gia đình tôi mua đất của cụ M nên chúng tôi không mua đất ở đâu nữa, ngoài thửa đất này gia đình tôi không có thửa đất nào khác. Năm 2016 ông D2 và cụ M chết, năm 2022 ông T1 chết. Sau khi chồng tôi chết khoảng 100 ngày thì chị H đã đi lấy chồng tự nhiên về đòi đất và giấy CNQSD đất của gia đình tôi, tôi hoàn T1 không đồng ý với các lý do sau:

Gia đình tôi không lấn chiếm đất của gia đình chị H phần đất gia đình tôi đang sử dụng sinh sống đã được cụ M và ông D2 vừa bán vừa cho, đã chỉ mốc giới để gia đình tôi xây tường bao kiên cố và xây nhà ở ổn định số tiền chồng tôi đưa cho cụ M và ông D2 đã dùng xây nhà ngang và chi tiêu trong gia đình. Việc này tất cả anh chị em của cụ M và anh chị em của ông T1 và ông bà hàng xóm tại thôn H2 đều biết.

Đối với giấy CNQSD đất tên ông Trương Ánh D2, chị H cho rằng ông Bùi Đức T1 đang giữ và tôi phải trả lại cho gia đình chị H hiện tại ông T1 đã chết. Trường hợp ông T1 giữ giấy CNQSD đất của ông D2 thì chắc chắn ông D2 đưa cho ông T1 để làm thủ tục tách bìa hay làm gì đó. Tôi đã tìm nhưng không thấy nên tôi không có để trả lại cho chị H. Tôi đề nghị Toà án giải quyết bác T1 bộ yêu cầu khởi kiện của chị Trương Thị H.

Tại đơn phản tố tôi đề nghị Toà án giải quyết công nhận D tích 680.3m² loại đất vườn tại thôn H2, xã H3, Lương Sơn, Hoà Bình (nay là xã Lương Sơn, tỉnh Phú Thọ) là của gia đình tôi Bùi Thị B.

Theo bản trích đo thì D tích đất gia đình tôi đang sử dụng là 665.5m² vườn. Như vậy tôi đề nghị Toà án công nhận cho gia đình tôi 665.5m² vườn. Được tách ra từ thửa đất số 40 D tích D tích 2602 m² trong giấy chứng nhận QSD đất số vào sổ 00721 ngày 26/12/1998 đứng tên ông Trương Ánh D2 đã được đính chính Trương M1 D2 tại thôn H2, xã Hoà Sơn, Lương Sơn, Hoà Bình nay là xã Lương Sơn, tỉnh Phú Thọ.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày ý kiến:

- Bà Tống Thị D1: Tôi chung sống với ông Trương Ánh D2 (con trai cụ M) từ năm 1990 không đăng ký kết hôn có sinh được 2 con là cháu Trương Thị H và cháu Trương Văn P. Sau khi về sống với ông D2 thì tôi sống với gia đình chồng tôi là cụ Bùi Thị M trong căn nhà cấp 4 do cụ M xây trên thửa đất từ trước khi tôi về làm dâu. Còn chồng tôi ông D2 sống trong căn nhà từ khi mới sinh ra cho đến khi chết, gia đình ông T1 bà B xây nhà trên phần đất lấn chiếm của gia đình tôi và sống ổn định từ năm 2002 cho đến nay và không chuyển đi đâu.

Cụ Bùi Thị M có 2 đời chồng và sinh được 5 người con. Người chồng thứ nhất là cụ M1 sinh được ông Bùi Đức T1 và bà Bùi Thị Thanh, người chồng thứ 2 là cụ Trương M1 Thôi sinh được ông Trương Ánh D2, ông Trương Ánh Đông và ông Trương M1 Đan. Khi về sống với ông D2 tôi chỉ trông trọt chăn nuôi đến năm 2006 xây dựng nhà ngang đến năm 2016 xây cổng phụ, xây tường bao, đổ đất nền và có hiện trạng như thửa đất bây giờ. Năm 2016 cụ M và ông D2 chết, năm 2021 ông T1 chết. Từ trước tới nay không xảy ra tranh chấp gì đến khoảng tháng 6/2023 thì phát sinh tranh chấp là do con gái tôi có đơn đề nghị UBND xã Hoà Sơn giải quyết về việc bà B chiếm giữ giấy CNQSD đất tên ông D2 và lấn chiếm đất của gia đình tôi.

Tôi đồng ý với yêu cầu khởi kiện của cháu H đòi gia đình bà B trả lại giấy CNQSD đất tên chồng tôi là Trương Ánh D2 và trả lại gia đình tôi 700m2 đất tại thôn H2 mà hiện nay gia đình bà B đang sinh sống.

- Anh Trương Văn P: Tôi là con của ông Trương Ánh D2 và bà Tống Thị D1. Lúc bố tôi còn sống ông có nói với tôi “ *Bố đưa giấy CNQSD đất của bố tôi cho ông T1 để ông T1 thế chấp Ngân hàng vay tiền*” nhưng tôi không biết ông T1 vay tiền ở đâu, khi ông T1 còn sống tôi không đòi ông T1 tôi chỉ thấy nói bố tôi sang đòi nhưng ông T1 không trả. Còn phần D tích đất gia đình bà B lấn chiếm của gia đình tôi nằm trong D tích đất mang tên bố tôi là ông Trương Ánh D2. Nguồn gốc thửa đất là từ thời ông bà nội tôi là cụ M, khi bố tôi sinh ra đã có thửa đất đó rồi tôi không biết lý do tại sao thửa đất đứng tên bố tôi, năm 2016 cụ M và bố tôi chết, năm 2021 ông T1 chết.

Tôi đồng ý với yêu cầu khởi kiện của chị Trương Thị H về việc đòi gia đình bà Bùi Thị B phải trả lại gia đình tôi giấy CNQSD đất tên ông Trương Ánh D2 và trả lại gia đình tôi khoảng 700m2 đất mà gia đình bà Bùi Thị B đã lấn chiếm

- Anh Bùi Đức D: Tôi là con bà B và ông T1, bà nội tôi là cụ Bùi Thị M, khi còn nhỏ gia đình tôi sống trên đất của ông bà ngoại cho, sang năm 2002 sang ở đất của bà nội. Lúc đó bà nội và chú D2 còn sống thì gia đình sống hoà thuận vui vẻ, không xảy ra tranh chấp đất đai gì cả. Theo tôi được biết phần đất gia đình tôi đang ở được bà nội tôi (Cụ M) và chú tôi (ông D2) vừa bán vừa cho bố mẹ tôi nên bố mẹ tôi đã xây tường ngăn cách từ năm 1999 và đổ đất xây nhà, không có tranh chấp với ai. Đến năm 2016 chú D2 và bà nội tôi chết, đến năm 2022 bố tôi chết. Không hiểu tại sao sau khi bố tôi chết chị H đã đi lấy chồng quay về đòi đất của gia đình tôi và giấy CNQSD đất tên ông Trương Ánh D2. Tôi không đồng ý với yêu cầu của chị H.

Tôi đồng ý với yêu cầu phản tố của mẹ tôi đề nghị Toà án công nhận diện tích đất mà gia đình tôi đã sử dụng ổn định từ năm 1999 cho đến nay là 665.5m² vườn được tách ra từ thửa đất số 40 đứng tên ông Trương Ánh D2 đã được đính chính Trương Minh D2 tại thôn H2 là của gia đình tôi chủ hộ là Bùi Thị B vì gia đình tôi đã được bà nội tôi và chú D2 chia đất cho từ năm 1999.

- Chị Bùi Thị Q: Tôi là con gái của ông Bùi Đức T1 và bà Bùi Thị B, khi còn nhỏ gia đình tôi ở trên đất ông bà ngoại cho. Đến năm 2002 sang đất của bà nội (cụ M). Lúc còn sống chú D2, bà nội và gia đình tôi sống rất hoà thuận vui vẻ. Theo tôi được biết phần đất gia đình tôi xây nhà ở là do chú D2 và bà nội vừa bán vừa cho bố mẹ tôi, nên bố mẹ tôi đã làm nhà gia đình tôi sống ổn định từ đó và không có tranh chấp với ai.

Mẹ tôi có đơn phản tố đề nghị Toà án công nhận D tích đất mà gia đình tôi đang ở tại thôn H2 là của gia đình tôi chủ hộ bà Bùi Thị B. Vì điều kiện ở xa tôi xin được vắng mặt.

- Chị Đinh Thị T3: Tôi là con dâu bà Bùi Thị B và ông Bùi Đức T1, tôi kết hôn với anh Bùi Văn D từ năm 2013 thời gian đó cụ M và chú D2 còn sống. Khi gia đình tôi xây thêm công trình phụ vẫn không xảy ra tranh chấp gì hai bên gia đình sống rất đoàn kết. Đến năm 2016 cụ M và chú D2 chết, năm 2022 ông Bùi Đức T1 chết, sau đó chị Trương Thị H có đơn kiện đòi đất của gia đình tôi, tôi cảm thấy lòng tham như vậy là không thể chấp nhận được nên tôi không đồng ý với yêu cầu của chị H.

Tôi đồng ý với yêu cầu phản tố của mẹ tôi đề nghị Toà án công nhận diện tích đất 665.5m² vườn mà gia đình tôi đang quản lý sử dụng là của hộ bà Bùi Thị B.

- Bà Bùi Thị T4: Tôi và ông Bùi Đức T1 (chồng bà B) là con của cụ Bùi Thị M và cụ Bùi Văn M1. Cụ M1 mất năm 1958, năm 1965 cụ M tái giá với cụ Trương Minh T5 và sinh được 03 người con là ông Trương Minh Đ2, ông Trương Ánh D2, ông Trương Minh Đ1. Thời buổi kinh tế khó khăn khoảng năm 1972 gia đình tôi chuyển từ trong làng ra chỗ ở hiện tại đang tranh chấp, cụ T5, cụ M cùng chị em chúng tôi chở từng bao cát từng viên đá ong xây được căn nhà 3 gian (hiện vẫn còn). Đến năm 1984 ông T5 chết, vợ chồng tôi cùng vợ chồng ông T1 bà B lo hậu sự, ma chay vì lúc đó các em còn nhỏ. Năm 1990 tôi về quê Thanh Hóa, em trai tôi Trương Minh Đ2 lấy vợ và ở rể, năm 1991 Trương Ánh D2 chưa lấy Tống Thị D1 nhưng đã sinh được cháu H, gia đình mẹ tôi không đồng ý đến năm 1993 mẹ tôi mới đồng ý cho 2 mẹ con chị D1 về ở nhưng không đăng ký kết hôn.

Năm 1999, mẹ tôi cắt đất ở sau nhà cho gia đình ông T1 bà B và phía trước nhà là của Trương Minh Đ1 đều được sự thống nhất của cả gia đình anh chị em sống rất vui vẻ hoà thuận. Đến năm 2016 mẹ tôi đột ngột qua đời và các em tôi cũng lần lượt ra đi trước và sau đó. Cuối năm 2022, Trương Thị H là con của Tổng Thị D1 đã đi làm dâu còn về khởi kiện bà Bùi Thị B là bác dâu cả là lấn chiếm đất đai và ăn cắp sổ đỏ, tôi không biết sổ đỏ đứng tên ai.

Theo tôi khi mẹ tôi còn sống đã thống nhất cắt đất cho 2 em là Bùi Đức T1 và Trương Minh Đ1 thì không ai được động đến. Số diện tích đất còn lại mà Tổng Thị D1 đang ở tôi xin đề nghị cấp có thẩm quyền xem xét và giải quyết cho 3 người con và cháu của cụ M là tôi là Bùi Thị T2 và cháu Trương Minh L1 (con của ông Trương Minh Đ2, cháu Trương Văn P con của Trương Ánh D2)

Tại biên bản lấy lời khai bà T2 trình bày do ông T1 là con trai trưởng nên khi cụ M cắt đất cho, ông T1 có đưa tiền cho cụ M để cụ M và ông D2 xây nhà ngang cụ thể số tiền bao nhiêu bà không biết. Nguồn gốc đất là của cụ M nếu đứng tên ông D2 là do cụ M ở chung với ông D2 nên ông D2 tự ý đi làm giấy CNQSD đất nhưng không được sự đồng ý của mẹ tôi và chúng tôi nên việc làm giấy CNQSD đất là sai trái đề nghị Tòa án làm rõ. Phần đất mẹ tôi và cả gia đình đã đồng ý chia cho ông T1 và ông Đ1. Ông T1 đã chết nay chị H đòi đất của gia đình bà B là trái đạo đức trái pháp luật. Phần đất của gia đình bà B và ông Đ1 tôi không có ý kiến gì. Còn phần đất gia đình bà D1 đang ở tôi đợi Tòa án giải quyết xong vụ án này tôi sẽ có ý kiến. Tôi đề nghị Tòa công nhận phần đất của gia đình bà B đang sử dụng là hợp pháp.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành lấy lời khai của những người làm chứng:

- Bà Nguyễn Thị X: Tôi là vợ ông Đ2 là con dâu cụ Bùi Thị M. Tôi kết hôn với ông Đ2 từ năm 1986 sau khi kết hôn tôi chung sống với gia đình nhà chồng (là cụ Bùi Thị M) tại thửa đất hiện nay vợ con ông D2 đang ở. Từ năm 1988 cho đến nay vợ chồng tôi sống trên đất của bố mẹ đẻ tôi cho tại Đồng Quýt. Thời gian đó cụ M, ông D2 và ông Đ1 ở chung còn vợ chồng ông T1 bà B ở riêng trên đất bố mẹ đẻ bà B cho. Năm 1999-2000 tôi thấy ông Đ1 nói với tôi cụ M để đất cho bác T1 B với giá 30 triệu đồng, số tiền này cụ M và ông D2 đã xây nhà ngang và mua xe máy Wapa, phần đất của ông T1 được tính từ bức tường đã xây hất về phía nhà ông Nỉ kéo thẳng xuống ruộng. Hiện trạng thửa đất thời điểm đó rất trũng, gia đình ông T1 đã đổ đất cải tạo, dọn dẹp và xây nhà, còn phần giáp đất nhà ông Nỉ thì trồng rau và sau này trồng cây. Gia đình ông T1 sống ổn định từ đó đến nay không tranh chấp với ai, sau đó cụ M cắt đất

cho ông Đ1 phía trên, ông Đ1 đã bán một nửa cho ông T còn lại một nửa cháu V đang sử dụng. Theo tôi đất là của cụ M để lại đã tách cho ông T1, ông Đ1 khi cụ M và các ông còn sống, bây giờ cháu H về đòi đất là không đúng. Khi biết sự việc tôi đã gặp mẹ con cháu H nói “*không được làm như vậy*” nhưng chị D1 và cháu H không nghe. Phần đất của cụ M cũng có một phần của bà T2 và ông Đ2 nhưng vì khi còn sống cụ M đã chia cho ông T1, ông D2, ông Đ1 các gia đình đã sống ổn định nên tôi không có ý kiến gì. Tôi đề nghị Toà án bảo vệ quyền lợi cho gia đình bà B và công nhận phần đất bà B đang sử dụng là đúng.

- Cụ Bùi Quốc S: Tôi là em trai của cụ M. Thừa đất chị H và bà B đang tranh chấp có nguồn gốc vào khoảng năm 1963 người Hà Nội sinh sống sau đó bỏ đi. Khoảng năm 1969 địa phương giao cho gia đình cụ M để canh tác. Đến khoảng năm 1970-1971 gì đó cụ M và các cháu làm nhà trên đất để ở hiện tại ngôi nhà vẫn còn. Thừa đất này trước đây rất xấu, cây cối um tùm. Cụ M chỉ mớ đất cho ông T1 xây tường bao và đổ đất vào làm nhà phần còn lại giáp đất nhà ông Nĩa ông T1 trồng cây. Sau này cụ M cắt một phần đất cho ông Đ1, còn phần đất ở giữa là của ông D2. Mặc dù đất đứng tên của ông D2 nhưng đã tách cho nhà ông T1, ông D2 và ông Đ1, 03 gia đình sống ổn định. Ông Đ1 đã bán một nửa đất cho ông T còn một nửa cháu V đang ở.

Sau khi ông T1 kết hôn với bà B hai vợ chồng ở với cụ M và cụ T5 cùng nuôi nấng các em trong căn nhà cấp 4 mà hiện nay vợ ông D2 đang ở, sau đó vợ chồng ông T1 ở riêng trên đất bên nhà bà B cho để làm trang trại chăn nuôi đến khoảng những năm 1990 thì cụ M gọi ông T1 về sống trên thửa đất của cụ M, cả cụ M và ông D2 đều chỉ đất cho ông T1 nên mới có việc ông T1 xây bức tường ngăn cách hai nhà mà không có tranh chấp gì. Theo tôi thửa đất đã được chia tách từ lâu hai gia đình đã sử dụng ổn định lâu dài Toà án nên hoà giải không để tranh chấp mất tình cảm gia đình.

- Bà Bùi Thị X1: Tôi là em gái cụ M nguồn gốc thửa đất bà B và bà D1 đang ở là của cụ M canh tác từ năm 1970 sau đó cụ M, cháu T1, cháu T2 cùng làm nhà xây 3 gian để ở, hiện tại nhà vẫn còn. Khi ông T1 kết hôn với bà B gia đình khó khăn chật chội nên được bên gia đình bà B cho đất để ở và canh tác. Còn lại cụ M và các con vẫn ở trong căn nhà 3 gian. Sau này ông T1 bán đất bên vợ cho về mua đất của cụ M, do ông T1 là con trai trưởng nên cụ M bán rẻ vừa bán vừa cho. Số tiền này cụ M và ông D2 làm nhà ngang và chi tiêu trong gia đình, việc này cụ M nói với con cháu trong nhà chứ không nói rộng ra ngoài nhưng sau này hàng xóm đều biết. Sau này cụ M cũng cắt đất cho cả cháu Đ1 một phần đất phía trên, đất của cháu Đ1 tôi không biết cụ M bán hay cho. Lý do

tôi biết cụ bán đất cho cháu T1 là vì cụ M, ông D2 lấy tiền xây nhà ngang nên cụ M nói cho mọi người biết. Hiện trạng đất thời điểm cụ M cắt cho ông T1 thì rất trũng sau này ông T1 đổ đất vào và làm nhà, phần còn lại giáp nhà ông Nĩa trồng trọt và chăn nuôi.

Tôi là em cụ M là dì của các cháu khi còn sống thì vui vẻ, bây giờ mẹ con chị H đòi đất của bà B tôi không đồng ý vì hai bên đã sử dụng ổn định.

- Bà Bùi Thị N trình bày: Tôi là em gái cụ M nguồn gốc thừa đất gia đình bà B và bà D1 đang ở là của cụ M. Trước đây gia đình ông T1 bà B ở đất bên ngoại cho sau đó bán đi về đưa tiền cho cụ M do ông T1 là con trai trưởng nên nói đưa tiền phụng dưỡng chứ thực tế là trả tiền đất cho cụ M và ông D2. Cụ M có tách đất cho ông T1 bà B để làm nhà ở, cụ M, ông D2 và tất cả các con của cụ M đều chứng kiến việc cụ M chia đất cho các con của cụ. Đất của ông T1 được chia khoảng năm 1998-1999 và ông T1 đã xây tường bao và xây nhà ở. Thừa đất của cụ M có tách cho ông T1 một phần và đã xây tường bao, một phần của ông D2, một phần của ông Đ1, ông Đ2 đi làm rẫy nên không được cụ M cho đất. Phần đất của ông Đ1 hiện tại cháu V đang sử dụng. Việc ông T1 đưa tiền cho cụ M bao nhiêu tôi không biết, tôi chỉ nghe cụ M nói vừa cho vừa bán.

- Bà Nguyễn Thị H4: Tôi là cháu gái cụ M. Nguồn gốc thừa đất hiện nay gia đình bà B và bà D1 đang ở là của cụ M. Sau khi các con của cụ có gia đình cụ cho mỗi người một phần để làm nhà ở nói là cho nhưng thực tế vừa cho vừa bán giá rẻ. Sau khi ông T1 kết hôn với bà B vợ chồng ông bà ở đất bên nhà bà B cho, sau này cụ M bảo vợ chồng ông T1 về ở đất của gia đình cụ M chính vì vậy vợ chồng ông T1 bán đất bên ngoại cho và về ở trên đất cụ M, cụ M chia cho khoảng 10m mặt đường kéo thẳng giáp đất cụ Nĩa ông T1 đã xây tường bao và nhà ở. Cụ M cho cả ông Đ1 10m mặt đường ông Đ1 đã bán 1 phần còn lại 1 phần cháu V đang ở ông Đ2 đi làm rẫy nên không được cụ M cho đất.

Việc cụ M chia đất cho các ông thì ai cũng biết còn việc vừa bán vừa cho chỉ có người trong nhà biết vì nghe cụ M nói lại. Từ khi ông T1 xây nhà và tường bao mọi người rất đoàn kết không tranh chấp còn giúp đỡ nhau. Sau khi ông T1 chết mới xảy ra tranh chấp là con cháu trong gia đình tôi không bênh ai. Tuy nhiên cháu H khởi kiện đòi đất bà B là không đúng.

- Ông Trần Xuân T6: Tôi là cháu của cụ M, nguồn gốc đất đang tranh chấp là của cụ M. Trước đây ông T1 bà B sống trên đất bên ngoại cho sau đó bán đất về mua đất của cụ M. Cụ M cắt cho vợ chồng ông T1 phần đất khoảng hơn 10m mặt đường sâu 50m lưng giáp đất nhà ông Nĩa năm 1999 sau khi ông T1 trả tiền đất cho cụ M thì thuê thợ xây tường bao và xây nhà ở như hiện trạng

bây giờ. Khi xây dựng không có tranh chấp với ai ông D2 thường xuyên ăn uống và tiếp thợ cho ông T1. Không hiểu tại sao đến nay lại xảy ra tranh chấp. Việc ông T1 đưa tiền cho cụ M ông D2 bao nhiêu thì tôi không biết, tôi chỉ nghe mọi người nói cụ vừa cho vừa bán.

- Ông Nguyễn Văn H5: Tôi là công dân sinh sống tại thôn H2 tôi biết nguồn gốc đất đang tranh chấp là của cụ M. Năm 1999 cụ M cắt cho ông T1 một phần đất bề mặt đường khoảng hơn 10m sau khoảng 40-50m, phần giáp đất cụ Nĩa, phần giáp ruộng và phần giáp đất của cụ M, ông T1 thuê tốp thợ của tôi xây tường bao ngăn cách hai thửa đất và xây nhà ở kiên cố, khi xây tường cụ M, ông D2 đều đứng ra chỉ đất cho chúng tôi xây và không xảy ra tranh chấp gì. Hai gia đình sống vui vẻ ổn định mốc giới là bức tường xây kiên cố ngăn hai thửa đất mà hiện nay vẫn còn. Không hiểu lý do gì khi cụ M, ông D2, ông T1 chết lại xảy ra tranh chấp đất.

- Chị Nguyễn Thị H6: Tôi là con cụ Nguyễn Văn Nĩa. Đất của bố mẹ tôi tiếp giáp đất của cụ M sau đó cụ M cho ông T1 bà B một phần giáp đất nhà tôi, phần đất còn lại là của cụ M, ông D2. Tôi không hiểu tại sao lại xảy ra tranh chấp đất giữa hai gia đình, phần đất của bà B đang ở trước đây rất xấu ghồ ghề, trũng nước nhưng kể từ khi gia đình bà B ở thì đã cải tạo tôn nền và làm nhà ở như hiện nay. Do ông T1 là con trưởng nên việc cụ M cho ông T1 đất là chuyện hết sức bình thường còn việc cho hay bán thế nào thì tôi không biết. Tôi khẳng định đất có nguồn gốc là của cụ M, tuy nhiên cụ M sống với ông D2.

- Ông Đặng Văn T: Khoảng năm 2011 tôi có nhận chuyển nhượng thửa đất của ông Trương Minh DD1 diện tích khoảng 200m² khi mua diện tích đất vẫn trong giấy CNQSD đất tên ông Trương Ánh D2 nên ông D2 là người ký vào Hợp đồng chuyển nhượng, giá là 350 triệu đồng tôi giao tiền cho ông Đông phần đất còn lại của ông Đ1 cháu V con ông Đ1 đang quản lý và sử dụng. Phần đất tôi nhận chuyển nhượng của ông Đông đã được cấp giấy CNQSD đất mang tên tôi.

- Bà Bùi Thị H, cháu Trương Phong V (là vợ và con ông Đ1):

Bà H chung sống với ông Đ1 từ năm 1995 sinh được hai con chung là cháu V và cháu P1. Năm 2001 hai người không chung sống với nhau nữa, sau đó ông Đông được cụ M vừa bán vừa cho 10m đất mặt đường phía trên đất của ông D2, ông Đ1 làm nhà ở trên một phần đất còn lại 5m ông Đ1 bán cho ông T. Hiện tại phần đất của ông Đ1 cháu V đang ở vẫn nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông D2. Thời điểm tôi về làm dâu nhà cụ M thì vợ chồng ông T1, B sống trên phần đất gia đình bà B cho. Đến khoảng năm 1999 vợ chồng ông T1 về sống trên phần đất phía dưới do cụ M tách cho và đã xây tường

bao và làm nhà lúc đó mọi người vui vẻ không có tranh chấp gì. Việc chị H đòi đất gia đình bà B tôi có nắm được và có ý kiến với chị D1 “*không được làm như vậy đất là của cụ M*” nhưng chị D1 nói rằng “gia đình chị D1 có công nuôi cụ M nên chị D1 phải được hưởng”.

- Anh Trương Phong V và Trương Thị P1: Phần diện tích đất anh V đang ở là do cụ M cho từ khi anh V và chị P1 còn nhỏ, sau đó ông D1 bán một phần cho ông T phần còn lại anh V đang sử dụng chưa được tách bìa vẫn nằm trong bìa tên ông D2. Việc chị H đòi đất của bà B không liên quan đến phần đất của anh Vĩ.

Kết quả xác M1 tại cơ quan, người có thẩm quyền về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất tranh chấp của Tòa án cấp sơ thẩm:

- Ông Bùi Đức Th: Ông là trưởng thôn H2, ông là người sinh ra và sinh sống tại thôn H2. Nguồn gốc thửa đất tranh chấp giữa chị H và bà B là của cụ M mẹ chồng bà B.

Cụ M và cụ M1 có hai người con là bà Bùi Thị T2 và ông Bùi Đức T1. Sau khi cụ M1 chết cụ M kết hôn với cụ Trương M1 Thôi và sinh được ông Trương M1 Đàn, ông Trương Ánh D2, ông Trương M1 Đông sau khi cụ Thôi chết các con của cụ đều sống rất hoà thuận cụ M sống chung với ông D2 tại ngôi nhà mà hiện nay mẹ con bà D1 đang ở. Sau khi ông T1 kết hôn với bà B vợ chồng ông bà được bên ngoại cho đất để canh tác chăn nuôi đến năm 1999 vợ chồng ông T1 bà B cùng các con xây tường bao và xây nhà ở trên một phần đất của cụ M. Theo tôi được biết phần đất này cụ M vừa bán vừa cho vợ chồng ông T1 vì thực tế đất của cụ rất rộng, hơn nữa ông T1 là con trưởng trong gia đình. Phần đất cụ M cho ông T1 từ bức tường hắt về đất giáp nhà ông Nĩa chiều rộng khoảng hơn 10m mặt đường cụ M cũng cho ông Đông cũng khoảng hơn 10m2 mặt đường phía trên, còn ông Đàn đi làm rẫy nên cụ M không cho đất. Gia đình ông T1 đã sử dụng ổn định không có tranh chấp với ai. Lý do đất của cụ M lại đứng tên ông Trương Ánh D2 thì tôi không biết cũng có thể ông D2 ở với cụ M nên ông D2 đi kê khai và được đứng tên. Còn việc chị H đòi giấy CNQSD đất của bà B cũng có thể ông D2 đưa cho ông T1 để làm thủ tục gì đó. Để biết rõ thêm nguồn gốc đất tranh chấp tôi đề nghị Tòa án xác M1 thêm người dân sinh sống tại thôn H2.

- Ông Xa Thái S1:

Trước năm 2006 tôi làm Bí thư đoàn thôn từ năm 2006 đến tháng 2/2025 là công an viên phó thôn H2 từ tháng 3/2025 đến nay là trưởng thôn. Tôi là người được sinh ra tại thôn H2, sống gần thửa đất mà bà B và chị H tranh chấp

nên tôi biết rõ nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp là của cụ M. Tôi được biết cụ M làm nhà 3 gian và sinh sống cùng các con từ những năm 1970. Khi các con của cụ có gia đình thì ra ở riêng. Ông T1 sống trên đất bố mẹ để bà B cho đến năm 1999 đã bán đất và mua đất của cụ M. Tôi cũng được biết cụ M và các ông bà nói cụ vừa bán vừa cho ông T1. Phía đất giáp nhà ông D2 thì xây nhà ở, tường bao, phần giáp đất nhà cụ Nĩa thì trồng trọt chăn nuôi. Sau đó cụ M cùng vừa bán vừa cho ông Đông phần đất phía trên.

Gia đình bà B nộp các loại thuế của địa phương, còn phần đất gia đình bà B đang ở là đất vườn nên không phải nộp thuế. Gia đình chị H đã nộp thuế các loại đầy đủ.

Năm 1997 nhà nước có chủ trương về việc kê khai để được cấp giấy CNQSD đất. Thời điểm đó cụ M sống với ông D2 nên ông D2 đã đi kê khai và được cấp giấy CNQSD đất

Việc chị H đòi đất và giấy CNQSD đất của bà B chính quyền thôn xã đã hoà giải phân tích nhưng chị H không đồng ý và cho rằng đất của ông D2 nên các con của ông D2 được thừa kế cả phần đất của bà B.

Còn việc chị H đòi bà B giấy CNQSD đất tên ông D2 việc này tôi cũng nắm được khi còn sống các ông rất đoàn kết. Ông D2 có đưa giấy CNQSD đất cho ông T1 để đi tách bìa nhưng vì ông T1 làm ăn nên chưa đi tách ông T1 thế chấp bìa ở đâu chúng tôi không nắm được.

- Ông Bùi Ngọc Th1 - Nguyên cán bộ phụ trách địa chính xã Hoà Sơn:

Năm 1996, ông được phân công phụ trách công tác địa chính xã Hoà Sơn. Khi nhận công việc thì T1 bộ hồ sơ cấp giấy CNQSD đất của các hộ gia đình trong xã Hoà Sơn trong đó có thôn H2 đã được UBND huyện Lương Sơn lập xong. Cụ thể năm 1993-1994 UBND huyện Lương Sơn tiến hành đo đạc lập hồ sơ địa chính.

Năm 1994-1995 UBND xã Hoà Sơn triển khai cấp điểm giấy CNQSD đất. Năm 1996 cập nhật thông tin hồ sơ do gia đình cá nhân đi kê khai nộp cho xóm chuyển lên và được UBND huyện cập nhật thông tin.

Trong thời gian công tác ở xã tôi biết có gia đình ông T1, ông D2 cùng sinh sống làm nhà trên thửa đất hai gia đình không có tranh chấp gì.

Tôi có nắm được sau khi ông T1 bán thửa đất bố mẹ vợ cho về thửa đất này sinh sống thì ông T1 và ông D2 có ý định đo đạc đất và tách sổ nhưng chưa thực hiện được.

Về hiện trạng thửa đất thời điểm ông T1 về ở thì đất trũng sâu không được bằng phẳng như bây giờ. Quá trình xây dựng kiến thiết nhà ở hai bên đã tôn tạo, cải tạo mới được như ngày hôm nay.

- Ông Nguyễn Xuân C – Chuyên viên Phòng Kinh tế xã Lương Sơn:

Sau khi kiểm tra sổ mục kê vào năm 1997 có ghi tên ông Trương Ánh D2 có diện tích đất là 2752m² trong đó có đất ở và đất vườn là 2602m² và đất chuyên dùng 150m².

Lý do trong sổ mục kê có tên người sử dụng đất là do năm 1993 nhà nước có chủ trương đo đạc bản đồ địa chính phục vụ cho việc kê khai cấp giấy CNQSD đất cho người đang sử dụng đất thì kê khai.

Năm 1998 ông Trương Ánh D2 đã có đơn đăng ký quyền sử dụng đất diện tích 4730m² trong đó đất vườn 2602m² còn lại đất lúa. Năm 1998 ông D2 được cấp giấy CNQSD đất. Theo hồ sơ thì thửa đất này được cấp lần đầu trong đơn đăng ký ghi nguồn gốc đất có ghi “ông cha”.

- Ông Ngô Quang H7 - Nguyên chủ tịch xã Hoà Sơn:

Nguồn gốc hiện nay chị H và bà B đang tranh chấp trước đây vợ chồng cụ M canh tác khoảng năm 1970 cụ và các con cụ sống vui vẻ hoà thuận khi các con của cụ có gia đình thì ra ở riêng. Cụ M vẫn ở với ông D2 trên thửa đất còn ông T1 ở đất bên bố mẹ bà B cho sau đó ông T1 bán đất và về mua lại đất của cụ M với hình thức mẹ con vừa bán vừa cho vì lúc đó ông T1 bán đất bố mẹ vợ cho nên có tiền. Năm 1999 ông T1 xây tường bao sau đó đổ đất và làm nhà ở từ đó đến nay không có tranh chấp gì.

Theo sổ mục kê và sổ địa chính quản lý thì ông Trương Ánh D2 là người đi kê khai và có đơn xin cấp giấy CNQSD đất nên ông D2 được đứng tên trong giấy CNQSD đất. Trước khi ông D2 đứng tên thửa đất chưa được cấp cho ai..

Sau khi xảy ra tranh chấp UBND xã Hoà Sơn đã hoà giải nhưng không thành chị H đòi lại T1 bộ phận đất gia đình bà B đang sử dụng và yêu cầu bà B trả lại giấy CNQSD đất tên ông Trương Ánh D2 .

Ông Bùi Văn T1 là người sống có trách nhiệm thường đứng ra lo hết công việc cho mẹ và anh em trong nhà. Ông D2 có đưa giấy CNQSD đất cho ông T1 một phần là để tách bìa một phần là để ông T1 đứng ra thế chấp vay tiền cho cả ông D2. Khoảng năm 2009 ông T1 có vay tiền quỹ tín dụng sau đó cũng đã trả hết. Năm 2012 quỹ tín dụng phá sản hiện tại Ngân hàng nhà nước đang quản lý các hồ sơ vay quỹ tín dụng Hoà Sơn. Tôi khẳng định hộ bà B không còn

vay tiền quỹ tín dụng nữa nên không có việc quỹ tín dụng giữ giấy CNQSD đất của ông D2.

Ngoài phần đất tách cho ông T1 cụ M còn tách cho ông Đ1 một phần phía trên. Hiện tại ông Đông đã chuyển nhượng một phần cho ông Ty còn một phần cháu Vĩ con ông Đông đang quản lý.

- *Công an xã Lương Sơn*: Thời điểm trước năm 1998 cụ Bùi Thị M sinh sống cùng với chồng và các con tại thôn H2 xã Hoà Sơn. Gia đình cụ M thời điểm đó có cụ Bùi Thị M, cụ ông Trương Minh T5, con gái bà Bùi Thị T2, con trai ông Bùi Đức T1, ông Trương Minh Đ2, ông Trương Ánh D2, ông Trương Minh Đ1. Đến năm 1978 ông T5 chết gia đình cụ M còn lại 6 nhân khẩu sau đó các con cụ cũng ra ở riêng. Từ năm 1998 đến năm 2016 cụ Bùi Thị M sinh sống với gia đình ông Trương Ánh D2.

Bản án sơ thẩm số 09/2025/DS-ST ngày 17/11/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 13 – Phú Thọ đã quyết định:

Căn cứ Khoản 2 Điều 26, điều 35 khoản 1 điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 185, 271, 273 BLTTDS; Điều 155, 158, Điều 159, Điều 161, Điều 213, Điều 623, Điều 612 BLDS năm 2015; Điều 166, Điều 202, Điều 203 Luật đất đai năm 2013 (Điều 235, 236 Luật đất đai 2025); Nghị quyết 326/2016 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm thu nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận T1 bộ yêu cầu khởi kiện của chị Trương Thị H về việc:

- Đòi gia đình bà Bùi Thị B phải trả 700m² đất tại thửa đất số 40, tờ bản đồ số 25, địa chỉ thôn H2, xã H3, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình cũ (nay là thôn H2, xã Lương Sơn, tỉnh Phú Thọ)

- Đòi gia đình bà Bùi Thị B phải trả giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số vào sổ 00721/QSDD/HS/H299 cấp ngày 26/12/1998 đứng tên ông Trương Ánh D2 (đã đánh chính trang 4 là Trương M1 D2)

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Bùi Thị B: Công nhận 665.5m² đất vườn và T1 bộ tài sản gắn liền trên đất thuộc quyền sở hữu, sử dụng của gia đình bà Bùi Thị B.

D tích đất 665.5m² đất và tài sản gắn liền trên đất gia đình bà Bùi Thị B đang sử dụng được tách ra từ thửa đất số 40 tờ bản đồ số 25 tại thôn H2 xã Hoà

Sơn, huyện Lương Sơn, tỉnh Hoà Bình (nay là thôn H2, xã Lương Sơn, tỉnh Phú Thọ). Theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số vào sổ 00721/QSĐĐ.H/S H 299 ngày 26/12/1998 tên ông Trương Ánh D2 (đã được đính chính Trương M1 D2) có tứ cạnh cụ thể như sau:

Phía Bắc giáp đất số 277 nhà ông Nĩa (chị Hằng) có chiều dài từ điểm số 6 đến điểm số 1 gồm các đoạn $10.95 + 7.67 + 8.58\text{m}$.

Phía Tây giáp đường giao thông liên xã từ điểm số 5 đến điểm số 6 có chiều rộng 16.92m .

Phía Đông bắc giáp ruộng có chiều rộng từ điểm số 1 đến điểm số 2 gồm các đoạn $12.98 + 7.27\text{m}$

Phía Tây giáp phần đất còn lại của thửa số 40 có chiều dài từ điểm 5 đến điểm số 2 gồm các đoạn $3.45 + 17.10 + 12.12 + 10.29\text{ m}$.

(Có trích đo kèm theo số 155-2025 ngày 12/5/2025 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Lương Sơn kèm theo)

Gia đình bà Bùi Thị B và gia đình chị Trương Thị H có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để tiến hành làm các thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần D tích đất của mình theo quy định pháp luật.

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí tố tụng nghĩa vụ thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 28/11/2025, nguyên đơn chị Trương Thị H kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận T1 bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bác T1 bộ yêu cầu phản tố của bị đơn. Chị H cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm thủ tục tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, lấy lời khai của những người làm chứng ngoài trụ sở không có sự chứng kiến của chính quyền địa phương, không triệu tập người làm chứng đến phiên tòa, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Ngày 05/02/2026, Tòa án cấp phúc thẩm đã tiến hành xác M1.

+ Ông Xa Thái S1 – Trưởng thôn H2 cam đoan việc ông S1 cho ý kiến tại biên bản xác minh ngày 30/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 13 – Phú Thọ là khách quan, đúng sự thật; việc ký xác nhận người chứng kiến tại các biên bản lấy lời khai, ý kiến của những người làm chứng tại nơi cư trú là do được UBND xã thông báo về lịch làm việc của Tòa án, trực tiếp đi cùng cán bộ Tòa

án, chứng kiến buổi làm việc, được đọc lại biên bản lấy lời khai, biên bản xác minh trước khi ký vào biên bản.

+ Ông Nguyễn Văn K – Nguyên Phó Chủ tịch UBND xã H3, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình và ông Lê Minh L2 – Phó Chủ tịch UBND xã Lương Sơn, tỉnh Phú Thọ đều có ý kiến xác nhận về việc Tòa án cấp sơ thẩm đã thông báo lịch làm việc với những người làm chứng tại nơi cư trú cho UBND xã, sau khi làm việc xong Tòa án đã báo cáo lại kết quả làm việc. Việc ký xác nhận và đóng dấu chính quyền địa phương vào các biên bản làm việc của Tòa án là xác nhận quá trình làm việc, chữ ký của Trưởng thôn, không xác nhận nội dung biên bản.

Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Thỏa thuận của nguyên đơn và bị đơn cùng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cụ thể như sau:

1. Công nhận 654,5m² đất vườn và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất thuộc quyền sở hữu, sử dụng của gia đình bà Bùi Thị B.

Diện tích đất 654,5m² đất và tài sản gắn liền trên đất gia đình bà Bùi Thị B đang sử dụng được tách ra từ thửa đất số 40 tờ bản đồ số 25 tại thôn H2, xã Hoà Sơn, huyện Lương Sơn, tỉnh Hoà Bình (nay là thôn H2, xã Lương Sơn, tỉnh Phú Thọ), theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số vào sổ 00721/QSĐĐ.H/S H 299 ngày 26/12/1998 tên ông Trương Ánh D2 (đã được đính chính Trương M1 D2).

Vị trí, diện tích 654,5m² của thửa đất được xác định theo các mốc, ranh giới, thông số cạnh trích đo, bao gồm các vị trí số: 1-2-5-7-10-9 của Bản đồ vẽ lại Bản đồ địa chính số 464 – 2026 ngày 10/6/2026 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Lương Sơn.

2. Gia đình bà Bùi Thị B đồng ý cho gia đình chị Trương Thị H sử dụng 12,8m² đất. Đây là phần diện tích có hình tam giác từ vị trí số 5 đến vị trí số 7 của Bản đồ vẽ, với các cạnh cụ thể: 13,25m, 5,23m và 8,61m của Bản đồ vẽ lại Bản đồ địa chính số 464 – 2026 ngày 10/6/2026 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Lương Sơn. Gia đình bà Bùi Thị B tự nguyện đập đoạn tường bao và phần mái tôn được xây, lợp trên phần diện tích 12,8m² nêu trên để trả đất cho gia đình chị H sử dụng. Chị Trương Thị H tự nguyện hỗ trợ gia đình bà Bùi Thị B số tiền 4.000.000 đồng để xây lại đoạn tường bao mới.

(Có bản đo vẽ lại Bản đồ địa chính số 464 – 2026 ngày 10/6/2026 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Lương Sơn kèm theo)

3. Đối với yêu cầu đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Các đương sự đều thống nhất xác định giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số vào sổ 00721/QSDD.H/S H 299 ngày 26/12/1998 tên ông Trương Ánh D2 (đã được đính chính Trương Minh D2) hiện nay đã thất lạc. Đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

4. Chị Trương Thị H tự nguyện chịu 4.000.000 đồng chi phí tố tụng và nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

- Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, 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: Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự thỏa thuận với nhau về giải quyết vụ án. Đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ Điều 300, khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; khoản 5 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, sửa Bản án sơ thẩm số 09/2025/DS-ST ngày 17/11/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 13 – Phú Thọ.

Căn cứ các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh luận, trên cơ sở xem xét đầy đủ tòa D chứng cứ, ý kiến của các bên đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất đã lấn chiếm và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bị đơn có địa chỉ nơi cư trú tại thôn H2, xã H3, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình (nay là xã thôn H2, xã Lương Sơn, tỉnh Phú Thọ), Tòa án nhân dân huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình (nay là Tòa án nhân dân khu vực 13 – Phú Thọ) thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền được quy định tại Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Nguyên đơn chị Trương Thị H kháng cáo trong thời hạn theo quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự, hợp lệ nên được xem xét, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2]. Về nội dung:

Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Thỏa thuận của nguyên đơn và bị đơn cùng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cụ thể như sau:

1. Công nhận 654,5m² đất vườn và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất thuộc quyền sở hữu, sử dụng của gia đình bà Bùi Thị B.

Diện tích đất 654,5m² đất và tài sản gắn liền trên đất gia đình bà Bùi Thị B đang sử dụng được tách ra từ thửa đất số 40 tờ bản đồ số 25 tại thôn H2, xã Hoà Sơn, huyện Lương Sơn, tỉnh Hoà Bình (nay là thôn H2, xã Lương Sơn, tỉnh Phú Thọ), theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số vào sổ 00721/QSDĐ.H/S H 299 ngày 26/12/1998 tên ông Trương Ánh D2 (đã được đính chính Trương Minh D2).

Vị trí, ranh giới diện tích 654,5m² của thửa đất được xác định theo các cạnh, các mốc, ranh giới, thông số cạnh trích đo, bao gồm các vị trí số: 1-2-5-7-10-9 của Bản đồ vẽ lại Bản đồ địa chính số 464 – 2026 ngày 10/6/2026 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Lương Sơn.

2. Gia đình bà Bùi Thị B đồng ý cho gia đình chị Trương Thị H sử dụng 12,8m² đất. Đây là phần diện tích có hình tam giác từ vị trí số 5 đến vị trí số 7 của Bản đồ vẽ, với các cạnh cụ thể: 13,25m, 5,23m và 8,61m của Bản đồ vẽ lại Bản đồ địa chính số 464 – 2026 ngày 10/6/2026 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Lương Sơn. Gia đình bà Bùi Thị B tự nguyện đập đoạn tường bao và phần mái tôn được xây, lợp trên phần diện tích 12,8m² nêu trên để trả đất cho gia đình chị H sử dụng. Chị Trương Thị H tự nguyện hỗ trợ gia đình bà Bùi Thị B số tiền 4.000.000 đồng để xây lại đoạn tường bao mới.

(Có bản đồ vẽ lại Bản đồ địa chính số 464 – 2026 ngày 10/6/2026 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Lương Sơn kèm theo)

3. Đối với yêu cầu đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Các đương sự đều thống nhất xác định giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số vào sổ 00721/QSDĐ.H/SH 299 ngày 26/12/1998 tên ông Trương Ánh D2 (đã được đính chính Trương Minh D2) hiện nay đã thất lạc. Đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

4. Chị Trương Thị H tự nguyện chịu 4.000.000 đồng chi phí tố tụng và nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

Xét thấy việc thỏa thuận của các bên là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội và phù hợp với quy định tại Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận.

Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00721/QSĐĐ.H/SH 299 ngày 26/12/1998 tên ông Trương Ánh D2 (đã được đính chính Trương Minh D2) các đương sự đều xác nhận hiện nay đã thất lạc. Mặt khác, ông Trương Ánh D2 cũng đã chết từ năm 2016. Do vậy, gia đình bà Bùi Thị B và gia đình chị Trương Thị H có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để tiến hành làm các thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất của mình theo quy định pháp luật.

[3]. Về án phí và chi phí tố tụng: Chị Trương Thị H tự nguyện chịu 4.000.000 đồng chi phí tố tụng và nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 300, khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Căn cứ khoản 5 Điều 29 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, sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

1. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2025/DS-ST ngày 17/11/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 13 – Phú Thọ.

2. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự. Cụ thể:

2.1. Công nhận 654,5m² đất vườn và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất thuộc quyền sở hữu, sử dụng của gia đình bà Bùi Thị B.

D tích đất 654,5m² đất và tài sản gắn liền trên đất gia đình bà Bùi Thị B đang sử dụng được tách ra từ thửa đất số 40 tờ bản đồ số 25 tại thôn H2, xã H3, huyện Lương Sơn, tỉnh Hoà Bình (nay là thôn H2, xã Lương Sơn, tỉnh Phú Thọ), theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số vào sổ 00721/QSĐĐ.H/S H 299 ngày 26/12/1998 tên ông Trương Ánh D2 (đã được đính chính Trương Minh D2).

Vị trí, ranh giới diện tích 654,5m² của thửa đất được xác định theo các cạnh, các mốc, ranh giới, thông số cạnh trích đo, bao gồm các vị trí số: 1-2-5-7-10-9 của Bản đo vẽ lại Bản đồ địa chính số 464 – 2026 ngày 10/6/2026 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Lương Sơn.

2.2. Gia đình bà Bùi Thị B đồng ý cho gia đình chị Trương Thị H sử dụng 12,8m² đất. Đây là phần diện tích có hình tam giác từ vị trí số 5 đến vị trí số 7 của Bản đo vẽ, với các cạnh cụ thể: 13,25m, 5,23m và 8,61m của Bản đo vẽ lại Bản đồ địa chính số 464 – 2026 ngày 10/6/2026 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Lương Sơn. Gia đình bà Bùi Thị B tự nguyện đập đoạn tường bao và phần mái tôn được xây, lợp trên phần diện tích 12,8m² nêu trên để trả đất cho gia đình chị H sử dụng. Chị Trương Thị H tự nguyện hỗ trợ gia đình bà Bùi Thị B số tiền 4.000.000 đồng để xây lại đoạn tường bao mới.

(Có bản đo vẽ lại Bản đồ địa chính số 464 – 2026 ngày 10/6/2026 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Lương Sơn kèm theo)

3. Gia đình bà Bùi Thị B và gia đình chị Trương Thị H có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để tiến hành làm các thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất của mình theo quy định pháp luật.

4. Án phí và chi phí tố tụng: Chị Trương Thị H phải chịu 4.000.000 đồng chi phí tố tụng (chị H đã nộp đủ). Chị Trương Thị H phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Chị H đã nộp tạm ứng án phí sơ thẩm 27.000.000 đồng theo Biên lai số 0001491 ngày 20/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lương Sơn và đã nộp 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai số 0006573 ngày 10/12/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Phú Thọ. Sau khi đối trừ, chị H được trả lại 26.700.000 đồng.

5. 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.

6. Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án 26/6/2026./.

Nơi nhận:

- Vụ GDKT III - TANDTC;
- VKSND tỉnh Phú Thọ;
- VKSND khu vực 13 – Phú Thọ;
- TAND khu vực 13 – Phú Thọ;
- THADS tỉnh Phú Thọ;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu HSVS, HCTP.

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

Nguyễn Kim Trường