TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH PHÚ THỌ**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập -Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 195/2026/DS-PT
Ngày 24/7/2026
"V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ THỌ

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Phạm Tuấn Anh
Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Toàn; Ông Trần Đình Chi
- Thư ký phiên toà: Bà Trần Thu Hiền - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Phú Thọ.
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ: Bà Hoàng Thị Tuyết - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 24 tháng 7 năm 2026, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 233/2025/TLPT-DS, ngày 18 tháng 11 năm 2025, về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 19/2025/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Phú Thọ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 26/2026/QĐ-PT ngày 16 tháng 01 năm 2026 và các quyết định hoãn phiên tòa, thông báo mở lại phiên tòa số 06/2026/TB-DS ngày 13/7/2026. Giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Cụ Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1935; Địa chỉ: Khu A, xã Đ, tỉnh Phú Thọ.

** Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn:* Bà Bùi Thị D, sinh năm 1968; Địa chỉ: Khu A, xã Đ, tỉnh Phú Thọ.

** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của cụ Nguyễn Thị Đ:* Ông Lã Thành C - Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh P.

Đồng bị đơn: Ông Bùi Xuân L, sinh năm 1961, bà Nguyễn Thị D1, sinh năm 1963; Địa chỉ: Khu H, xã Đ, tỉnh Phú Thọ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Văn K - Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Đ, tỉnh Phú Thọ;

Đại diện theo uỷ quyền: Ông Dương Việt H - Công chức phòng Kinh tế, xã Đ, tỉnh Phú Thọ.

(Bà Bùi Thị D, bà Nguyễn Thị D1, ông L, ông C đều có mặt.
Ông H có đơn xin xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án sơ thẩm, nguyên đơn là cụ Nguyễn Thị Đ, do bà Bùi Thị D đại diện trình bày:

Cụ Đ là người sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số AG 765548 do UBND huyện T cấp ngày 23/11/2006. Thông tin thửa đất như sau: Thửa đất số 43, tờ bản đồ (TBĐ) số 15, tại khu H, xã Đ, huyện T, tỉnh Phú Thọ; Có diện tích: 865m^2. Trong đó: Đất ở nông thôn: 400m^2; Đất trồng cây lâu năm: 465m^2; Thời hạn sử dụng: Lâu dài; Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng; Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất. Trên đất có nhà xây cấp bốn 4 gian lợp ngói và công trình phụ (do con trai cụ xây khoảng năm 2001 với tổng diện tích khoảng 70m^2), ngoài ra còn có cây cối và lâm lộc trên đất do cụ trồng (trong đó có 2 cây mít). Cụ đã sinh sống trên thửa đất đó từ lâu, đến nay do con trai và con dâu ngược đãi, đối xử thậm tệ không cho cụ ăn, không cho uống, không cho nằm giường, thường xuyên chửi bới nên cụ đã có đơn xin chuyển hộ khẩu về ở cùng con gái tại khu A, xã Đ, tỉnh Phú Thọ. Hiện nay có con trai là ông Bùi Xuân L, cùng con dâu là bà Nguyễn Thị D1 và cháu nội là Bùi Thị Hương G đang sinh sống trên thửa đất nêu trên. Việc con trai và con dâu không cho cụ ở, sinh hoạt trên đất của cụ là vi phạm pháp luật, xâm phạm quyền sở hữu, sử dụng tài sản của cụ, xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của cụ được pháp luật bảo hộ. Do vậy để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của cụ theo quy định của pháp luật, cụ đã làm đơn khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết để yêu cầu ông Bùi Xuân L và bà Nguyễn Thị D1 trả lại toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đối với thửa đất số 43, TBĐ số 15; Diện tích 865m^2 tại khu H, xã Đ, tỉnh Phú Thọ để cho cụ được toàn quyền sử dụng.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 02/4/2024, cụ Đ trình bày: Cụ và cụ Bùi Xuân K1 ly hôn năm 1973 theo trích lục án hộ của Tòa án, cụ được giao quyền nuôi các con là Bùi Thị N, Bùi Xuân L và Bùi Thị D và được các cụ là bố mẹ đẻ của cụ Bùi Xuân K1 chia đất theo án hộ và cụ K1 làm nhà cho cụ nhà 01 gian 02 trái dạng nhà tre xây gạch mộc để cụ nuôi con. Các con của cụ sinh sống cùng cụ cho đến khi trưởng thành, bà Bùi Thị N và bà Bùi Thị D đi lấy chồng, bà N đã mất năm 2012. Còn ông L sau đó lập gia đình, lấy vợ sinh con và vợ chồng ông L cùng các con ông L sống cùng cụ đến năm 2023. Đối với 01 gian nhà 02 trái được cụ K1 làm cho cụ và các con thì được một thời gian thì cụ làm nhà 5 gian, 02 gian nhà bếp có sân gạch, có bờ bao xung quanh sân để sinh sống cùng các con. Đến năm 2021, ông L tự ý làm nhà có hỏi ý kiến của cụ nhưng cụ không đồng ý, mà vợ chồng ông L tự ý phá nhà cũ của cụ để làm nhà như hiện tại. Ông L không hỏi han, quan tâm gì đến cụ từ đó đến giờ. Khi ông L làm nhà năm 2001, cụ không cho làm nhà và không cho ông L chặt bỏ các bụi bương, bụi nứa, bụi tre gần phía cổng và đường bây giờ. Thời điểm đó có cây đa to của làng sát đường, sau đó cây đa chết thì làm đường rộng ra.

Do vợ chồng ông L đối xử bất hiếu với cụ nên từ đầu năm 2024, cụ đã chuyển khẩu về khu A, xã Đ, tỉnh Phú Thọ sống chung hộ cùng vợ chồng bà Bùi Thị D và ông Nguyễn Văn H1 (con rể). Từ khi cụ về nhà con gái là Bùi Thị D để ở thì chưa

một lần nào ông L đến xin lỗi cụ. Hiện nay, cụ không đồng ý việc vợ chồng ông L đến xin lỗi cụ cũng như không đồng ý hòa giải đối với vợ chồng ông L. Ngoài thửa đất ở đang khởi kiện đòi vợ chồng ông L, cụ không có thửa đất ở nào khác. Do tuổi già, sức yếu, không biết đọc, viết nên cụ đã ủy quyền toàn bộ cho con gái là bà Bùi Thị D tham gia giải quyết vụ án.

Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định và đo vẽ thửa đất thực tế cụ Đ. Nay cụ Đ đòi lại toàn bộ thửa đất nêu trên theo GCNQSDĐ là 865m^2 và tài sản trên đất gồm 02 cây mít do cụ Đắc T và 01 giếng đào là tài sản của cụ Đ. Nhà cửa và các công trình khác trên đất là do ông Bùi Xuân L xây dựng và các cây cối trên đất khác (ngoài 02 cây mít kể trên) là do ông Bùi Xuân L trồng. Đối với yêu cầu về chiếc tủ gỗ mít và hòm gỗ (cụ Đ mua từ những năm 1980), quần áo, chăn ga gối đệm, quạt điện đã cũ, sử dụng đã lâu. Đây là những tài sản gắn liền với kỷ niệm cụ Đ, nên cụ cũng yêu cầu. Tủ gỗ mít bà Nguyễn Thị D1 (vợ ông L) đã đập bỏ và vứt bỏ ngoài cổng, còn chiếc hòm, quần áo, chăn ga gối đệm bà Nguyễn Thị D1 mang đi đâu, để đâu không biết.

2. Đồng bị đơn, ông Bùi Xuân L và bà Nguyễn Thị D1 cùng thống nhất trình bày:

Ông và mẹ ông là cụ Nguyễn Thị Đ sinh sống cùng nhau từ năm 1961 đến nay. Bố mẹ ông ly hôn từ năm 1973, từ đó mẹ con ông sống với nhau không có mâu thuẫn gì. Mẹ con ông sinh sống trên thửa đất được Tòa án phân chia có diện tích là 1 sào 5 thước để mẹ con cùng ở. Đến năm 1983 ông lấy vợ và cùng chung sống. Đến năm 2006 thì mẹ ông được cấp GCNQSDĐ là 865m^2 có 400m^2 đất ở, còn lại là đất cây lâu năm. Trên đất ông có xây dựng nhà ở cấp 4 và một nhà ngang và chuồng trại chăn nuôi, trong vườn ông trồng cây ăn quả lâu năm. Ngày 04/4/2024 cụ Đ đang ở với vợ chồng ông thì con gái là bà Bùi Thị D đến đón về ở cùng.

Đến nay cụ Đ kiện vợ chồng ông đòi lại tài sản, tranh chấp quyền sử dụng đất, hiện tại ông không giữ hay chiếm đoạt gì về tài sản của cụ Đ. Quan điểm của ông là không đồng ý vì đất ông đang ở là của Tòa án Thanh Thủy cấp cho mẹ con cùng ở. Nhà và công trình cây cối trên đất là do vợ chồng ông tự vay mượn để xây, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Trích lục án hộ ngày 11/7/1973, bố đẻ ông là cụ Bùi Xuân K1 và cụ Nguyễn Thị Đắc ly H2, Tòa án nhân dân huyện Thanh Thủy, tỉnh Vĩnh Phú đã quyết định: Giao 02 con chung là ông và bà Bùi Kim D2 (Bùi Thị D) cho cụ Đắc nuôi; bố ông cấp dưỡng nuôi con mỗi tháng năm đồng. Ông bà nội và bố ông cắt đất và làm 01 nhà 3 gian đất lợp lá cho cụ Đ và 2 con ở cạnh miếng đất của bố ông và các cụ với diện tích 1 sào 05 thước (tương đương 480m^2). Đến năm 1983 sau khi hoàn thành nghĩa vụ quân sự, ông về quê và lấy vợ, vợ chồng ông và cụ Đ vẫn ở trên mảnh đất đó, do cụ Nguyễn Thị Đắc Đ1 chủ hộ. Sau đó vợ chồng ông sinh thêm các con, nhân khẩu thêm đông, đất đai chật hẹp và căn nhà lá bị dột nát không thể ở được nên ông đã phải xin thêm đất của hàng xóm và vay mượn tiền làm nhà để mẹ con và các cháu cùng ở và sinh sống. Diện tích đất ông xin năm 1995 lúc đó là của ông Lê Hồng H3 đứng tên và giáp ranh với mảnh đất ông đang ở hiện nay. Phía trước nhà giáp với đường làng từ nhỏ ông lớn lên đã có một cây

đa to của làng ở đó, giữa phần đất của cụ Đ được giao khi ly hôn với cây đa có các bụi cây bương, tre, nứa rậm rạp. Sau đó cây đa bị bão gãy và đổ gốc, vợ chồng ông đã khai hoang bỏ cây đa và các bụi bương, tre, nứa để cải tạo và làm vườn trên diện tích đất đó từ trước năm 1990. Đến năm 2006 địa chính xã đến đo đạc lại đất, vì cụ Đ vẫn đứng chủ hộ nên đã gộp cả phần đất do vợ chồng ông khai hoang để cấp GCNQSDĐ cho cụ Nguyễn Thị Đắc .

Các con của vợ chồng ông là Bùi Thị Hương G, sinh năm 1984; Bùi Thị Minh H4, sinh năm 1987 và Bùi Thị Thanh H5, sinh năm 1989 thời điểm chung sống cùng vợ chồng ông, các con ông khi đó còn nhỏ và không có đóng góp gì.

Đối với các tài sản là nhà cửa, sân vườn và các công trình xây dựng trên đất do vợ chồng ông xây dựng, tôn tạo, ông xin được di dời, tháo dỡ để lại đất cho cụ Đ.

Đối với các cây cối, lâm lộc trên đất do vợ chồng ông trồng thì ông sẽ có trách nhiệm di dời đi nơi khác.

Ông Bùi Xuân L và bà Nguyễn Thị D1 có yêu cầu phản tố:

Tại Trích lục án hộ ngày 11/7/1973, Tòa án nhân dân huyện Thanh Thủy, tỉnh Vĩnh Phú và Ủy ban nhân dân xã Đ chứng nhận gia đình cụ Bùi Xuân K1 cắt diện tích đất là 1 sào 05 thước (tương đương 480m^2) cho cụ Nguyễn Thị Đ và các con cụ Đ là Bùi Xuân L và Bùi Thị D. Năm 2006, Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Phú Thọ cấp GCNQSDĐ số AG 765548 tại thửa đất số 43, TBĐ số 15, diện tích 865m^2 tại khu H, xã Đ, huyện T, tỉnh Phú Thọ đứng tên cụ Nguyễn Thị Đắc .

Tuy nhiên, diện tích đất tăng thêm từ 480m^2 lên 865m^2 là do thời điểm trước khi cấp GCNQSDĐ, cụ Nguyễn Thị Đ đã già yếu, vợ chồng ông đã khai hoang, cải tạo thêm đất và làm vườn trên diện tích đất đó. Đến năm 2006 địa chính xã đo đạc lại đất và vì cụ Đ vẫn đứng chủ hộ nên đã gộp cả phần đất do vợ chồng ông khai hoang để cấp GCNQSDĐ cho cụ Nguyễn Thị Đ đứng tên với diện tích 865m^2 làm ảnh hưởng đến quyền lợi của vợ chồng ông.

Nay đề nghị Tòa án xem xét chia phần diện tích đất tăng thêm là phần diện tích đất khai hoang, tôn tạo trong diện tích 865m^2 so với trích lục án hộ 1 sào 05 thước (tương đương 480m^2) cho vợ chồng ông để xác lập quyền sở hữu, xây dựng lại nhà cửa và để ổn định cuộc sống.

3. Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Bùi Thị D có quan điểm đối với yêu cầu phản tố của ông Bùi Xuân L và bà Nguyễn Thị D1 như sau:

Bà hoàn toàn không đồng ý. Bởi lẽ: Mẹ bà là cụ Nguyễn Thị Đ đã được Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Phú Thọ cấp GCNQSDĐ số: AG 765548 năm 2006 tại thửa đất số 43, TBĐ số 15, diện tích 865m^2 tại khu H, xã Đ, huyện T, tỉnh Phú Thọ cũ đứng tên cụ Đ. Việc cấp GCNQSDĐ đã khẳng định và xác lập quyền sở hữu của cụ Đ với diện tích 865m^2. Bà khẳng định, diện tích 865m^2 theo GCNQSDĐ đã cấp, mẹ bà được quyền sử dụng và sử dụng ổn định nhiều năm nay, ngoài ra bố bà là cụ Bùi Xuân K1 có cho mẹ bà thêm một phần đất phía sau nhà chính, ranh giới giữa các nhà đều sử dụng ổn định. Đề nghị Tòa án bác quan điểm của vợ chồng ông L, bà D1.

4. Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Phú Thọ (cũ) có ý kiến về thủ tục cấp GCNQSDĐ số: AG 765548 tại thửa đất số 43, TBĐ số 15 tại khu H, xã Đ, huyện

T, tỉnh Phú Thọ do UBND huyện T, tỉnh Phú Thọ cấp cho cụ Nguyễn Thị Đ diện tích 865m^2.

Về thủ tục cấp GCNQSDĐ: UBND huyện T, tỉnh Phú Thọ căn cứ theo Điều 49, Điều 50 Luật Đất đai 2003 để cấp cho các hộ dân và các cá nhân dựa theo việc kê khai đất của các hộ dân và các cá nhân đang sử dụng ổn định, không có tranh chấp và có tên trong sổ mục kê đất đai của địa phương là đúng theo quy định. Đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

5. Xác minh tại Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện T, tỉnh Phú Thọ (cũ), đại diện UBND xã cung cấp:

Ông Bùi Xuân L hiện sinh sống tại khu H, xã Đ, huyện T, tỉnh Phú Thọ là con cụ Nguyễn Thị Đắc . Năm 1973, cụ Đ ly hôn với chồng là cụ Bùi Xuân K1. Tòa án quyết định giao ông L cho cụ Đ nuôi dưỡng, ông L ở với cụ Đ từ nhỏ cho đến khi trưởng thành, ông L lấy vợ, sinh con và sinh sống cùng cụ Đ tại thửa đất ở khu H, xã Đ, huyện T. Sau này khi cụ Đ có tuổi, già yếu, ông L là người trực tiếp nuôi dưỡng, chăm sóc cụ Đ, ông L và vợ là người trực tiếp xây dựng nhà cửa, công trình, tôn tạo, bảo vệ đất và trồng cây cối trên đất. Ông L chăm sóc cụ Đ đến đầu năm 2024 thì bà D1 (con gái cụ Đ) có đón cụ Đ về ở cùng tại khu A, xã Đ, huyện T. Sau đó phát sinh tranh chấp và hòa giải không thành nên đã khởi kiện ra Tòa án. Trước khi phát sinh tranh chấp, gia đình ông L đưa cụ Đ ra Ủy ban nhân dân xã, cụ Đ trình bày có nguyện vọng muốn tặng ông L toàn bộ diện tích đất mà gia đình đang sử dụng, cụ Đ đã ra UBND xã để làm thủ tục tặng cho QSDĐ nhưng khi ký tên, điểm chỉ thì cụ Đ cho rằng hồ sơ thủ tục phức tạp nên cụ không ký và điểm chỉ. Hiện nay ông L vẫn sinh sống trên thửa đất tại khu H, xã Đ, ngoài ra tại địa phương ông L không có thửa đất nào khác.

Liên quan đến việc ông Bùi Xuân L có ngược đãi, đối xử tệ với cụ Đ hay không thì địa phương không biết được cụ thể, cũng không được chứng kiến. Trước đây gia đình cụ Đ sinh sống rất hòa thuận, êm ấm.

Từ trước thời điểm cấp GCNQSDĐ cho cụ Đ năm 2006, hộ cụ Đ gồm cụ Đ sinh sống cùng vợ chồng ông L và 03 con ông L là Bùi Thị Hương G, Bùi Thị Minh H4 và Bùi Thị Thanh H5.

Tại trích lục án hộ năm 1973 giữa cụ Nguyễn Thị Đ và cụ Bùi Xuân K1 thì cụ Nguyễn Thị Đ sau khi ly hôn được giao diện tích đất là 01 sào 05 thước (tương đương 480m^2). Tuy nhiên đến năm 2006, UBND cấp GCNQSDĐ lần đầu cho cụ Nguyễn Thị Đ thì cấp theo hiện trạng thực tế sử dụng. Vì vậy diện tích cụ Đ được cấp là 865m^2, theo đúng diện tích trên bản đồ 299.

Quá trình sử dụng từ năm 1973 đến năm 2006 có sự biến động tăng thêm diện tích sử dụng đất do hộ cụ Đ mở rộng khai hoang thêm đất từ vị trí được giao theo Trích lục án hộ đến mép đường giao thông của xóm. Nên khi UBND huyện cấp đất là căn cứ vào thực tế sử dụng.

Quá trình xác minh thể hiện: Qua trao đổi với một số hộ dân sinh sống quanh khu vực gần thửa đất đứng tên cụ Nguyễn Thị Đ tại khu H, xã Đ, huyện T, tỉnh Phú Thọ (nay là xã Đ, tỉnh Phú Thọ: Cụ Đ và gia đình ông Bùi Xuân L làm nhà sinh sống phía bên trên của thửa đất (đỉnh đồi) còn phần đất bên dưới cổng trước đây có các bụi bương, bụi tre, bụi nứa rậm rạp và có 01 cây đa của làng, sau này

cây đa chết, ông L đã đào bỏ gốc đa và chặt bỏ các bụi bương, tre, nứa trên đất để trồng cây và canh tác trên đất. Vị trí cây đa của làng tại vị trí khoảng bờ tường rào của nhà cụ Đ. Do vậy, UBND xã xác định có sự việc vợ chồng ông Bùi Xuân L và bà Nguyễn Thị D1 có khai hoang, mở rộng thêm đất từ trước khi cấp GCNQSDĐ cho cụ Nguyễn Thị Đắc .

6. Đại diện theo uỷ quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Đ, tỉnh Phú Thọ có quan điểm:

* Về thủ tục cấp GCNQSDĐ số AG 765548; thửa đất số 43, TBĐ số 15. Diện tích: 865m^2 (400m^2 đất ở; 465m^2 đất trồng cây lâu năm); Địa chỉ: Khu H, xã Đ, huyện T, tỉnh Phú Thọ cũ do UBND huyện T, tỉnh Phú Thọ cũ cấp ngày 23/11/2006 đứng tên Nguyễn Thị Đắc .

Đối với thủ tục cấp GCNQSDĐ năm 2006 đã cấp cho cụ Nguyễn Thị Đ theo GCNQSDĐ số AG 765548, UBND huyện T, tỉnh Phú Thọ căn cứ theo Điều 49, Điều 50 Luật Đất đai 2003 để cấp cho các hộ dân và các cá nhân dựa theo việc kê khai đất của các hộ dân và các cá nhân đang sử dụng ổn định, không có tranh chấp và có tên trong sổ địa chính của địa phương là đúng theo quy định. Khi cấp đất là cấp cho cá nhân cụ Đ, các thành viên trong gia đình cụ Đ không có ý kiến hay văn bản thỏa thuận gì về việc cấp đất.

Quá trình làm việc với các hộ giáp ranh và tại các biên bản làm việc tại Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện T, tỉnh Phú Thọ cũ đều xác định đất có tăng thêm do khai hoang, cải tạo thêm đất.

Về thủ tục cấp GCNQSDĐ: Đại diện UBND huyện T cũ đã có văn bản trả lời về trình tự, thủ tục cấp GCNQSDĐ. Việc cấp GCNQSDĐ còn thiếu đối tượng sử dụng hay không đề nghị Toà án xem xét đánh giá.

* Đối với vị trí đất 480m^2 theo Trích lục án hộ ngày 11/7/1973 giải quyết ly hôn giữa cụ Bùi Xuân K1 và cụ Nguyễn Thị Đ của Tòa án nhân dân huyện Thanh Thủy, tỉnh Vĩnh Phú: Quá trình sử dụng đất từ năm 1973, cụ Đ chung sống cùng các con là ông Bùi Xuân L, bà Bùi Thị D, gia đình ông Bùi Xuân K1 đã làm nhà cho cụ Đ và các con cho đến sau này ông L cũng làm nhà trên vị trí nhà cũ. Nên vị trí diện tích 480m^2 theo trích lục án hộ là phần diện tích phía trên hiện đang có nhà và các công trình xây dựng. Còn phần diện tích tăng thêm so với trích lục án hộ là phần diện tích phía đưới tiếp giáp với đường giao thông của xóm.

* Về việc xác định đất ở trong GCNQSDĐ số AG 765548; thửa đất số 43, TBĐ số 15. Diện tích: 865m^2 (400m^2 đất ở nông thôn; 465m^2 đất trồng cây lâu năm): Thời điểm có Trích lục án hộ ngày 11/7/1973 giải quyết ly hôn giữa cụ Bùi Xuân K1 và cụ Nguyễn Thị Đ của Tòa án nhân dân huyện Thanh Thủy, tỉnh Vĩnh Phú, cụ Đ được gia đình cụ K1 giao đất nhưng không xác định tỷ lệ bao nhiêu đất ở và bao nhiêu đất trồng cây lâu năm.

Đến năm 2006, khi cấp GCNQSDĐ số AG 765548; tại thửa đất số 43, TBĐ số 15; diện tích: 865m^2 (400m^2 đất ở nông thôn; 465m^2 đất trồng cây lâu năm). Việc cấp 400m^2 đất ở là cấp chung cho cả thửa đất trên. Nên khi xác định phần diện tích đất ở trong diện tích 865m^2 thì xác định theo tỉ lệ tương ứng.

Do vậy, xác định trong phần diện tích 480m^2 (theo trích lục án hộ) có 220m^2 đất ở tại nông thôn, còn lại là đất trồng cây lâu năm; Trong phần diện tích 385m^2

(đất tăng thêm) có 180m^2 đất ở tại nông thôn còn lại là đất trồng cây lâu năm.

7. Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đang tranh chấp:

* *Về đất:* Diện tích đất tranh chấp có diện tích là 865m^2 theo GCNQSDĐ: 400m^2 đất ở nông thôn có giá trị là: 2.000.000đ/m^2 x 400m^2 = 800.000.000 đồng. 465m^2 đất trồng cây lâu năm có giá trị là: 81.000 đồng/m^2 x 465m^2= 37.665.000 đồng. Tổng giá trị đất là: 837.665.000 đồng.

* *Công trình trên đất:*

1. Nhà chính xây năm 2001, nhà cấp 4, mái ngói, kèo gỗ, trần gỗ chống nóng, diện tích 61m^2, có giá trị là: 51.600.000 đồng.

2. Nhà ngang sử dụng làm bếp ăn, xây năm 2005, nhà ba gian, kèo gỗ, lợp ngói, diện tích 27m^2, có giá trị là: 16.200.000 đồng.

3. Sân gạch đỏ liền nhà chính và nhà ngang, diện tích 62m^2, có giá trị là: 4.960.000 đồng.

4. Phía sau nhà chính có:

- Khu chuồng gà lợp mái bờ lô, diện tích 17m^2, xây năm 1999 hiện đã hết khấu hao, không còn giá trị.

- Bờ rào lưới thép và xây gạch chạy vòng, giáp ranh giới nhà bà Trần Thị Lữ D3 24m, có giá trị là: 3.840.000 đồng.

- Kho để đồ thức ăn gia súc, lợp mái bờ lô xi măng, diện tích 7m^2 hiện đã hết khấu hao, không còn giá trị.

- Chuồng lợn đổ nền bê tông, sàn sắt, khung thép mái tôn, có giá trị là: 13.600.000 đồng.

- Téc nước T 1200 lít chân trụ thép cao 4m, có giá trị là: 3.750.000 đồng.

5. Khu vệ sinh nằm ngang nhà chính khung thép lợp bờ lô, diện tích 7,5m^2, có giá trị là: 9.000.000 đồng.

6. Khu giếng và khung sắt mái bờ lô xi măng, diện tích 17,5m^2, có giá trị là: 16.800.000 đồng.

7. 01 giếng đào đường kính 1,2m, có giá trị là: 1.200.000 đồng.

8. Khu chuồng lợn, chuồng bò phía trước nhà có khung sắt mái bờ lô, có giá trị là: 53.440.000 đồng.

9. Bể nuôi lươn, có giá trị là: 800.000 đồng.

10. Hầm B, có giá trị là: 12.000.000 đồng.

11. Cây nước Việt Mỹ 1000l, chân trụ thép cao 4m, có giá trị là: 3.000.000 đồng.

12. T1 rào giáp ranh nhà ông Lê Đ3 đến trụ cổng dài 8,2m, có giá trị là: 1.968.000 đồng.

13. Khung sắt làm giàn mướp, có giá trị là: 1.200.000 đồng.

14. Mái tôn, khung sắt rộng 2m, dài 7,8m, có giá trị là 2.000.000 đồng.

15. Trụ bê tông cao 4m (cây rơm), có giá trị là 200.000 đồng.

* *Cây cối trên đất:*

- Phần phía sau nhà chính có:

01 cây xoài đường kính 40cm, có giá trị là: 2.257.900 đồng.

01 cây vải đường kính 30cm, có giá trị là: 1.957.900 đồng.

01 cây trà my đường kính 3cm, có giá trị là: 150.000 đồng.

01 cây na thái đường kính 12cm, có giá trị là: 500.500 đồng.

01 cây nhãn đường kính 30cm, có giá trị là: 1.857.000 đồng.

02 cây xoài đường kính 25cm/cây, có giá trị là: 1.557.000đ/cây x 2 cây = 3.114.000 đồng.

- Phía trước nhà sát phần sân có:

01 cây quất có giá trị là 200.000 đồng.

01 cây mộc có giá trị là 300.000 đồng.

01 cây hoa giấy trên chậu xi măng liền sân, có giá trị là: 1.000.000 đồng.

01 cây mẫu đơn đường kính 6cm, có giá trị là: 600.000 đồng.

01 bụi thanh long, có giá trị là: 164.400 đồng.

- Cây cối từ khu chuồng trại trước nhà xuống phần đất bên dưới cổng có:

01 cây mít đường kính 85cm, có giá trị là: 5.000.000 đồng.

01 cây mít đường kính 35cm, có giá trị là: 2.057.900 đồng.

01 cây chùm ngây đường kính 30cm, có giá trị là: 2.000.000 đồng.

01 cây cau lùn đường kính 13cm, có giá trị là: 138.150 đồng.

01 cây hoa đào đường kính 12cm, có giá trị là: 138.150 đồng.

08 cây mẫu đơn đường kính 3cm/cây, có giá trị là: 250.000đ/cây x 8 cây = 2.000.000 đồng.

02 cây na đường kính 6cm/cây có giá trị là: 360.000 đồng/cây x 2 = 720.000 đồng.

01 cây chanh tứ quý đường kính 7cm, có giá trị là: 141.200 đồng.

03 cây mộc hương đường kính 3cm/cây, có giá trị là: 150.000 đồng/cây x 3 cây = 450.000 đồng.

03 cây ổi đường kính 4cm/cây, có giá trị là: 150.000đ/cây x 3 cây = 450.000 đồng.

15 cây bưởi diễn đường kính 25cm/cây, có giá trị là: 1.661.900đ/cây x 15 cây = 24.928.500 đồng.

03 cây bưởi diễn đường kính 10cm/cây, có giá trị là: 461.900 đồng/cây x 3 cây = 1.385.700 đồng.

02 cây bưởi diễn đường kính 3cm/cây, có giá trị là: 157.900 đồng x 2 cây = 315.800 đồng.

Tổng trị giá tài sản: 1.085.050.100 đồng.

* Ngày 06/5/2025, Tòa án nhận được đơn đề nghị định giá lại tài sản của ông Bùi Xuân L đề ngày 06/4/2025 đối với các tài sản gồm: 01 Nhà chính diện tích 61m^2, 01 giếng đào, 01 cây mít đường kính 85cm và các cây ăn quả lâu năm (tính theo thu nhập từng vụ).

Tòa án ra Quyết định định giá tài sản và thành lập Hội đồng định giá số 05/2025/QĐ-ĐG ngày 29/5/2025. Ngày 04/6/2025 Hội đồng định giá tiến hành định giá lại tài sản theo đề nghị của ông L, kết quả như sau:

1. Nhà chính xây năm 2001, nhà cấp 4, mái ngói, kèo gỗ, trần gỗ chống nóng, diện tích 61m^2, giá trị còn lại là 51.600.000 đồng.

2. 01 giếng đào được nạo nét, xây dựng thêm và tôn tạo lại vào đầu năm 2023 có giá trị là: 12.000.000 đồng.

3. Đối với cây mít có đường kính 85cm: do có giá trị về lấy gỗ, căn cứ vào giá

thị trường vào thời điểm định giá, có giá trị là: 30.000.000 đồng.

4. Đối với các cây ăn quả Hội đồng định giá vẫn thống nhất giá trị được tính theo giá trị của Hội đồng định giá trước.

* Bà Bùi Thị D: Nhất trí với giá trị định giá tài sản của Hội đồng định giá. Tuy nhiên bà bổ sung: 01 giếng đào là do cụ Đắc Đ2 và 02 cây mít là của cụ Đ.

* Ông Bùi Xuân L: Không đồng ý với giá của hội đồng định giá vì Hội đồng định giá chưa trả lời hoặc cho ông tiếp cận các văn bản quy định giá và Hội đồng định giá chưa thẩm định và định giá về tài sản trên đất liền kề và vật nuôi của gia đình ông bao gồm những vật nuôi nào.

Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn là ông Lê Văn C1 và ông Lã Thành C:

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ Nguyễn Thị Đ, không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Bùi Xuân L và bà Nguyễn Thị D1.

Buộc ông Bùi Xuân L và bà Nguyễn Thị D1 trả lại toàn bộ diện tích 865m^2 đất của cụ Đ đã được UBND huyện T, tỉnh Phú Thọ cấp GCNQSDĐ số AG 765548 ngày 23/11/2006 tại thửa đất số 43, TBĐ số 15.

Giao cho cụ Nguyễn Thị Đ được quyền sở hữu, định đoạt đối với 02 cây mít gần khu vực chuồng trại gồm: 01 cây mít đường kính 85cm và 01 cây mít đường kính 35cm.

Giao cho cụ Nguyễn Thị Đ quản lý, sử dụng 01 giếng đào và các tài sản để cụ Đ ổn định cuộc sống gồm: Nhà chính xây năm 2001, nhà cấp 4, mái ngói, kèo gỗ, trần gỗ chống nóng, diện tích 61m^2; Nhà ngang sử dụng làm bếp ăn, xây năm 2005, nhà ba gian, kèo gỗ, lợp ngói, diện tích 27m^2; Sân gạch đỏ liền nhà chính và nhà ngang, diện tích 62m^2; Bờ rào lưới thép và xây gạch chạy vòng giáp ranh giới nhà bà Trần Thị Lữ D3 24m^2; Khu vệ sinh nằm ngang nhà chính khung thép lợp bờ lô, diện tích 7,5m^2.

Ngoài các tài sản trên, buộc ông Bùi Xuân L và bà Nguyễn Thị D1 tháo dỡ, chuyển dịch tài sản là các công trình xây dựng khác và cây cối khác ra khỏi diện tích 865m^2 của cụ Đ đã được UBND huyện T, tỉnh Phú Thọ cấp GCNQSDĐ số AG 765548 ngày 23/11/2006 tại thửa đất số 43, TBĐ số 15.

8. Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2025/DS-ST ngày 16/9/2025 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án số 17/2026/QĐ-SCBSQĐ ngày 21/5/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Phú Thọ:

Căn cứ:

- Khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 157, Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Điều 166, Điều 221 Bộ luật dân sự;

- Điều 166, Điều 170 năm 2013 tương ứng với điều 26, điều 31 Luật đất đai năm 2024;

- Điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của cụ Nguyễn Thị Đắc .

1.1 Buộc ông Bùi Xuân L và bà Nguyễn Thị D1 phải trả cho cụ Nguyễn Thị Đ diện tích đất 480m^2 (Gồm 220m^2 đất ở tại nông thôn và 260m^2 đất trồng cây lâu năm) có giá trị 461.060.000đ (Bốn trăm sáu mươi mốt triệu không trăm sáu mươi nghìn đồng) theo chỉ giới 4',11,16',17,18,18',23,24,25',4'.

1.2 Giao cho cụ Nguyễn Thị Đ được sử dụng diện tích đất khai hoang là 128,33m^2 (Gồm: 60m^2 đất ở tại nông thôn và 68,33m^2 đất trồng cây lâu năm) có giá trị 125.535.000đ (Một trăm hai mươi lăm triệu năm trăm ba mươi lăm nghìn đồng) theo chỉ giới A,25,25',4',B,A.

1.3 Buộc Ông Bùi Xuân L và bà Nguyễn Thị D1 phải tháo dỡ, di dời các tài sản là các công trình, vật kiến trúc ra khỏi phần diện tích đất giao cho bà Nguyễn Thị Đ, gồm:

- Téc nước T 1200 lít chân trụ thép cao 4m, có giá trị là: 3.750.000đ (Ba triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng)
- Khu giếng và khung sắt mái bờ lô xi măng, diện tích 17,5m^2, có giá trị là: 16.800.000đ (Mười sáu triệu tám trăm nghìn đồng)
- Khu chuồng gà lợp mái bờ lô, diện tích 17m^2, xây năm 1999 hiện đã hết khấu hao, không còn giá trị (phía sau nhà chính).
- Kho để đồ thức ăn gia súc, lợp mái bờ lô xi măng, diện tích 7m^2 hiện đã hết khấu hao, không còn giá trị (phía sau nhà chính).
- Chuồng lợn đổ nền bê tông, sàn sắt, khung thép mái tôn, có giá trị là: 13.600.000đ (Mười ba triệu sáu trăm nghìn đồng) (phía sau nhà chính).
- Khu chuồng lợn, bò phía trước nhà có khung sắt mái bờ lô, có giá trị là: 53.440.000đ (Năm mươi ba triệu bốn trăm bốn mươi nghìn đồng)
- Bể nuôi lươn, có giá trị là: 800.000đ (Tám trăm nghìn đồng)
- Hầm Bioga, có giá trị là: 12.000.000đ (Mười hai triệu đồng)
- Cây nước Việt Mỹ 1000l, chân trụ thép cao 4m, có giá trị là: 3.000.000đ (Ba triệu đồng).
- Khung sắt làm giàn mướp, có giá trị là: 1.200.000 đồng (Một triệu hai trăm nghìn đồng)
- Trụ bê tông cao 4m (cây rơm) có giá trị là 200.000đ (Hai trăm nghìn đồng)

1.4 Buộc Ông Bùi Xuân L và bà Nguyễn Thị D1 phải khai thác, di dời các tài sản là cây cối, lâm lộc ra khỏi phần diện tích đất giao cho cụ Nguyễn Thị Đ, gồm:

- Phía sau nhà chính:

01 cây xoài đường kính 40cm, có giá trị là: 2.257.900đ (Hai triệu hai trăm năm mươi bảy nghìn chín trăm đồng)

01 cây vải đường kính 30cm, có giá trị là: 1.957.900đ (Một triệu chín trăm năm mươi bảy nghìn chín trăm đồng)

01 cây trà my đường kính 3cm, có giá trị là: 150.000đ (Một trăm năm mươi nghìn đồng)

01 cây na thái đường kính 12cm, có giá trị là: 500.500đ (Năm trăm nghìn năm trăm đồng)

01 cây nhãn đường kính 30cm, có giá trị là: 1.857.000đ (Một triệu tám trăm năm mươi bảy nghìn đồng)

02 cây xoài đường kính 25cm, có giá trị là: 1.557.000 đ/cây x 2 = 3.114.000đ (Ba triệu một trăm mười bốn nghìn đồng)

- Phía trước nhà gần sân:

01 cây hoa giấy trên chậu xi măng liền sân, có giá trị là: 1.000.000đ (Một triệu đồng)

01 cây mẫu đơn đường kính 6cm, có giá trị là: 600.000đ (Sáu trăm nghìn đồng)

01 bụi thanh long, có giá trị là: 164.400đ (Một trăm sáu mươi tư nghìn bốn trăm đồng)

01 cây quất có giá trị là 200.000đ (Hai trăm nghìn đồng)

01 cây mộc có giá trị là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng)

- Phía khu chuồng trại xuống phần đất bên dưới:

01 cây chùm ngây đường kính 30cm, có giá trị là: 2.000.000đ (Hai triệu đồng)

01 cây mẫu đơn đường kính 3cm, có giá trị là: 250.000đ (Hai trăm năm mươi nghìn đồng)

01 cây na đường kính 6cm có giá trị là: 360.000đ (Ba trăm sáu mươi nghìn đồng)

01 cây chanh tứ quý đường kính 7cm, có giá trị là: 141.200đ (Một trăm bốn mươi mốt nghìn hai trăm đồng)

02 cây bưởi diễn đường kính 25cm, có giá trị là: 1.661.900đ/cây x 2 = 3.323.800đ (Ba triệu ba trăm hai mươi ba nghìn tám trăm đồng)

03 cây bưởi diễn đường kính 10cm, có giá trị là: 461.900đ/cây x 3 = 1.385.700đ (Một triệu ba trăm tám mươi lăm nghìn bảy trăm đồng)

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của cụ Nguyễn Thị Đ đối với phần diện tích còn lại trong phần diện tích 865m^2 tại: Thửa đất số 43, TBĐ số 15 theo GCNQSDĐ số AG 765548 do UBND huyện T, tỉnh Phú Thọ cũ cấp ngày 23/11/2006.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Bùi Xuân L và bà Nguyễn Thị D1.

Giao cho vợ chồng ông Bùi Xuân L và bà Nguyễn Thị D1 được sử dụng diện tích đất là 256,67m^2 (Gồm: 120m^2 đất ở tại nông thôn và 136,67m^2 đất trồng cây lâu năm) có giá trị 251.070.000đ (Hai trăm năm mươi mốt triệu không trăm bảy mươi nghìn đồng) theo chỉ giới 1,2,3,4,B,A,1.

4. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Bùi Xuân L và bà Nguyễn Thị D1 đối với phần diện tích còn lại trong phần diện tích 385m^2 tại: Thửa đất số 43, TBĐ số 15 theo GCNQSDĐ số AG 765548 do UBND huyện T, tỉnh Phú Thọ (cũ) cấp ngày 23/11/2006.

5. Kiến nghị Ủy ban nhân dân xã Đ, tỉnh Phú Thọ thu hồi GCNQSDĐ số AG 765548; thửa đất số 43, TBĐ số 15; diện tích: 865m^2 (400m^2 đất ở; 465m^2 đất trồng cây lâu năm); Địa chỉ: Khu H, xã Đ, huyện T, tỉnh Phú Thọ cũ do UBND huyện T, tỉnh Phú Thọ cũ cấp ngày 23/11/2006 đứng tên Nguyễn Thị Đ để cấp lại GCNQSDĐ cho cụ Nguyễn Thị Đ và vợ chồng ông Bùi Xuân L, bà Nguyễn Thị D1 theo mục **1.1**, **1.2** và **3.** quyết định của bản án.

Cụ Nguyễn Thị Đ và vợ chồng ông Bùi Xuân L, bà Nguyễn Thị D1 có quyền, nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký, kê khai, cấp GCNQSDĐ và sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định pháp luật về đất đai. Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan nông nghiệp và môi trường, cơ quan có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại GCNQSDĐ cho các đương sự cho phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

6. Về tài sản:

6.1 Giao cho cụ Nguyễn Thị Đắc sở H6, định đoạt đối với 02 cây mít gần khu vực chuồng trại gồm: 01 cây mít đường kính 85cm, có giá trị là: 30.000.000đ (Ba mươi triệu đồng) và 01 cây mít đường kính 35cm, có giá trị là: 2.057.900đ (Hai triệu không trăm năm mươi bảy nghìn chín trăm đồng).

6.2 Giao cho cụ Nguyễn Thị Đ quản lý, sử dụng các tài sản, công trình xây dựng sau:

- 01 giếng đào có giá trị là: 12.000.000đ (Mười hai triệu đồng). Nhưng phải thanh toán cho vợ chồng ông Bùi Xuân L, bà Nguyễn Thị D1 số tiền 8.000.000 đồng.

- Nhà chính xây năm 2001, nhà cấp 4, mái ngói, kèo gỗ, trần gỗ chống nóng, diện tích 61m^2, có giá trị là: 51.600.000đ (Năm mươi mốt triệu sáu trăm nghìn đồng)

- Mái tôn, khung sắt rộng 2m, dài 7,8m (giáp với nhà chính hướng ra sân) có giá trị là: 2.000.000đ (Hai triệu đồng)

- Nhà ngang sử dụng làm bếp ăn, xây năm 2005, nhà ba gian, kèo gỗ, lợp ngói, diện tích 27m^2, có giá trị là: 16.200.000đ (Mười sáu triệu hai trăm nghìn đồng).

- Sân gạch đỏ liền nhà chính và nhà ngang, diện tích 62m^2 có giá trị là: 4.960.000đ (Bốn triệu chín trăm sáu mươi nghìn đồng)

- Bờ rào lưới thép và xây gạch chạy vòng, giáp ranh giới nhà bà Trần Thị Lữ D3 24m^2 có giá trị là: 3.840.000đ (Ba triệu tám trăm bốn mươi nghìn đồng)

- Khu vệ sinh nằm ngang nhà chính khung thép lợp bờ lô, diện tích 7,5m^2, có giá trị là: 9.000.000đ (Chín triệu đồng)

6.3 Buộc cụ Nguyễn Thị Đ phải thanh toán cho vợ chồng ông Bùi Xuân L và bà Nguyễn Thị D1 tổng số tiền: **95.600.000đ** (Chín mươi lăm triệu sáu trăm nghìn đồng)

6.4 Giao cho ông Bùi Xuân L và bà Nguyễn Thị D1 sở hữu, định đoạt các cây cối, lâm lộc trong phần diện tích đất được giao theo chỉ giới 1,2,3,4,B,A,1. gồm:

- Tường rào giáp ranh nhà ông Lê Đ3 đến trụ cổng dài 8,2m, có giá trị là: 1.968.000đ (Một triệu chín trăm sáu mươi tám nghìn đồng)

- 01 cây cau lùn đường kính 13cm, có giá trị là: 138.150đ (Một trăm ba mươi tám nghìn một trăm năm mươi đồng)

- 01 cây hoa đào đường kính 12cm, có giá trị là: 138.150đ (Một trăm ba mươi tám nghìn một trăm năm mươi đồng)

- 07 cây mẫu đơn đường kính 3cm, có giá trị là: 250.000đ/cây x 7 = 1.750.000đ (Một triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng)

- 01 cây na đường kính 6cm có giá trị là: 360.000đ (Ba trăm sáu mươi nghìn đồng)

- 03 cây mộc hương đường kính 3cm, có giá trị là: 150.000đ/cây x 3 = 450.000đ (Bốn trăm năm mươi nghìn đồng)

- 03 cây ổi đường kính 4cm, có giá trị là: 150.000đ/cây x 3 cây = 450.000đ (Bốn trăm năm mươi nghìn đồng)

- 13 cây bưởi diễn đường kính 25cm, có giá trị là: 1.661.900 đ/cây x 13 = 21.604.700đ (Hai mươi mốt triệu sáu trăm linh bốn nghìn bảy trăm đồng)

- 02 cây bưởi diễn đường kính 3cm, có giá trị là: 157.900đ x 2 = 315.800đ (Ba trăm mười lăm nghìn tám trăm đồng)

7. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản lần 1: Ghi nhận sự tự nguyện của cụ Nguyễn Thị Đ về việc tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá lần 1 là 4.900.000đ (Bốn triệu chín trăm nghìn đồng). Xác nhận cụ Nguyễn Thị Đ đã nộp đủ số tiền này.

Về chi phí định giá tài sản lần 2: Ông Bùi Xuân L và bà Nguyễn Thị D1 phải chịu chi phí định giá lại tài sản là 1.700.000đ (Một triệu bảy trăm nghìn đồng), xác nhận ông L, bà D1 đã nộp đủ số tiền này.

Bản án còn tuyên về quyền đề nghị thi hành án, lãi suất chậm trả, án phí và quyền kháng cáo đúng quy định pháp luật.

9. Nội dung kháng cáo:

Ngày 18/9/2025, bị đơn là ông Bùi Xuân L kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm. Lý do: Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét nguồn gốc đất là ông và gia đình ông đã sử dụng ổn định từ năm 1974, do ông nội và bố ông cắt cho để ở. Về tài sản gắn liền với đất thì ông không nhất trí về việc tính khấu hao tài sản như bản án đã tuyên.

Ngày 19/01/2026, bị đơn là ông Bùi Xuân L kháng cáo bổ sung đối với Bản án dân sự sơ thẩm. Lý do: Từ năm 1975 đến nay ông là người trực tiếp sinh sống, quản lý và sử dụng đất liên tục, công khai không tranh chấp, ông đã xây dựng nhà ở, công trình trên đất và nộp thuế đầy đủ từ năm 2014 đến nay. Đề nghị định giá lại đất và tài sản gắn liền với đất theo quy định của Luật đất đai 2024.

Ngày 29/9/2025, nguyên đơn là cụ Nguyễn Thị Đ kháng cáo một phần Bản án dân sự sơ thẩm. Lý do: Không đồng ý về việc chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc chia cho bị đơn phần đất do cụ khai hoang là 256,67m^2.

10. Tài liệu, chứng cứ trong giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm:

10.1. Nguyên đơn yêu cầu xác minh thu thập bổ sung chứng cứ:

- Ông Lê Hồng Đ3 trình bày: Ranh giới giữa nhà ông và nhà ông L, về phía nhà ông có đào tả luy âm. Ông không biết cụ H3 (bố đẻ ông) cho ông L phần đất như thế nào. Hiện nay 2 nhà không tranh chấp gì.

- Cụ Trần Thị L1 trình bày: Cụ là vợ 2 của cụ Bùi Xuân K1 (sau khi cụ K1 ly hôn cụ Đ). Cụ đang ở trên đất của chồng để lại. Đất cụ Đ đang ở là do bố chồng cụ Đ chia cho. Phía dưới đường có 01 cây đa lớn, không rõ bị chết và bị chặt năm nào. Phần đất trên đỉnh đồi hai đường bừa mà cụ Bùi Kim L2 (bố đẻ cụ K1) cho cụ Đ hay không thì cụ không biết. Cụ cũng không nhớ rõ diện tích đất của cụ Đ có thay đổi gì hay không.

10.2. Bị đơn yêu cầu định giá lại tài sản:

Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 18/3/2026 xác định: Các bên đương sự đều nhất trí về số lượng và loại tài sản trong biên bản thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân huyện Thanh Thủy ngày 18/10/2024. Phần diện tích cổng của cụ Trần Thị L1 là lối đi chung của 2 nhà cụ L1 với ông L không tranh chấp.

Biên bản định giá lại tài sản ngày 16/4/2026:

** Về đất:* Diện tích đất tranh chấp có diện tích là 865m^2 theo GCNQSDĐ: 400m^2 đất ở nông thôn có giá trị là: 2.000.000đ/m^2 x 400m^2 = 800.000.000 đồng. 465m^2 đất trồng cây lâu năm có giá trị là: 52.000 đồng/m^2 x 465m^2 = 24.180.000 đồng. Tổng giá trị đất là: 824.180.000 đồng.

** Công trình trên đất:*

1. Nhà chính xây năm 2001, nhà cấp 4, mái ngói, kèo gỗ, trần gỗ chống nóng, diện tích 61m^2 (bổ sung các bộ cửa lớn bằng gỗ là 4 bộ, cửa sổ bằng gỗ là 02 bộ, cửa ngách bằng nhôm kính 01 bộ) có giá trị là: 51.940.000 đồng.

2. Nhà ngang sử dụng làm bếp ăn, xây năm 2005, nhà ba gian, kèo gỗ, lợp ngói, diện tích 27m^2 (2 bộ cửa bếp, 01 bộ cửa sổ). Bổ sung: Tủ bếp dưới có giá trị 630.000 đồng. Tủ bát nhôm kính có giá trị 750.000 đồng. Chậu rửa bát có giá trị 126.000 đồng, có tổng giá trị là: 17.706.000 đồng.

3. Sân gạch đỏ liền nhà chính và nhà ngang, diện tích 62m^2 có giá trị là: 4.019.000 đồng.

Mái tôn, khung sắt rộng 2m, dài 7,8m (giáp với nhà chính hướng ra sân) có giá trị là: 2.000.000 đồng.

4. Phía sau nhà chính có:

- Khu chuồng gà lợp mái bờ lô, diện tích 17m^2, xây năm 1999, có giá trị 1.456.000 đồng.
- Bờ rào lưới thép và xây gạch chạy vòng, giáp ranh giới nhà bà Trần Thị L1 dài 24m có giá trị là: 3.840.000 đồng.
- Kho để đồ thức ăn gia súc, lợp mái bờ lô xi măng, diện tích 7m^2, có giá trị 523.000 đồng.
- Chuồng lợn đổ nền bê tông, sàn sắt, khung thép mái tôn, có giá trị là: 13.600.000 đồng.
- Téc nước T 1200 lít chân trụ thép cao 4m, có giá trị là: 3.750.000 đồng.

5. Khu vệ sinh nằm ngang nhà chính khung thép lợp bờ lô, diện tích 7,5m^2 có giá trị 16.267.000 đồng (gồm nhà vệ sinh có giá trị 13.607.000 đồng, nhà tắm có giá trị 2.660.000 đồng).

6. Khu giếng và khung sắt mái bờ lô xi măng, diện tích 17,5m^2, có giá trị là: 16.800.000 đồng.

7. 01 giếng đào đường kính 1,2m, có giá trị là: 12.000.000 đồng.

8. Khu chuồng lợn, bò phía trước nhà có khung sắt mái bờ lô, có giá trị là: 53.440.000 đồng.

9. Bể nuôi lươn, có giá trị là: 800.000 đồng.

10. Hầm B, có giá trị là: 12.000.000 đồng.

11. Cây nước Việt Mỹ 1000l, chân trụ thép cao 4m, có giá trị là: 3.000.000 đồng.

12. T1 rào giáp ranh nhà ông Lê Đ3 đến trụ cổng dài 8,2m, có giá trị là: 1.968.000 đồng.

13. Khung sắt làm giàn mướp, có giá trị là: 1.200.000 đồng.

14. Trụ bê tông cao 4m (cây rơm) có giá trị là 200.000 đồng.

** Cây cối trên đất:*

- Phần phía sau nhà chính có:

01 cây xoài đường kính 40cm, có giá trị là: 2.258.000 đồng.

01 cây vải đường kính 30cm, có giá trị là: 2.100.000 đồng.

01 cây trà my đường kính 3cm, có giá trị là: 150.000 đồng.

01 cây na thái đường kính 12cm, có giá trị là: 1.111.000 đồng.

01 cây nhãn đường kính 30cm, có giá trị là: 2.100.000 đồng.

02 cây xoài đường kính 25cm/cây, có giá trị là: 3.716.000 đồng.

- Phía trước nhà sát phần sân có:

01 cây quất có giá trị là 270.000 đồng.

01 cây mộc có giá trị là 85.000 đồng.

01 cây hoa giấy trên chậu xi măng liền sân, có giá trị là: 1.000.000 đồng.

01 cây mẫu đơn đường kính 6cm, có giá trị là: 600.000 đồng.

01 bụi thanh long, có giá trị là: 100.000 đồng.

- Cây cối từ khu chuồng trại trước nhà xuống phần đất bên dưới cổng có:

01 cây mít đường kính 85cm, có giá trị là: 5.000.000 đồng.

01 cây mít đường kính 35cm, có giá trị là: 2.268.000 đồng.

01 cây chùm ngây đường kính 30cm, có giá trị là: 2.000.000 đồng.

01 cây cau lùn đường kính 13cm, có giá trị là: 123.000 đồng.

01 cây hoa đào đường kính 12cm, có giá trị là: 454.000 đồng.

08 cây mẫu đơn đường kính 3cm/cây, có giá trị là: 680.000 đồng.

02 cây na đường kính 6cm/cây có giá trị là: 1.676.000 đồng.

01 cây chanh tứ quý đường kính 7cm, có giá trị là: 565.000 đồng.

03 cây mộc hương đường kính 3cm/cây, có giá trị là: 450.000 đồng.

03 cây ổi đường kính 4cm/cây, có giá trị là: 477.000 đồng.

15 cây bưởi diễn đường kính 25cm/cây, có giá trị là: 53.235.000 đồng.

03 cây bưởi diễn đường kính 10cm/cây, có giá trị là: 3.474.000 đồng.

02 cây bưởi diễn đường kính 3cm/cây, có giá trị là: 860.000 đồng.

Tổng trị giá tài sản: 1.125.441.000 đồng.

11. Quan điểm của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm:

Người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và không bổ sung nội dung, tài liệu chứng cứ gì. Bên nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và nhất trí biên bản định giá lại ngày 16/4/2026. Ông L có đơn đề nghị xem xét lại kết quả định giá tài sản và yêu cầu định giá lại tài sản gắn liền đất ở ngày 28/5/2026. Tuy nhiên phía bên nguyên đơn không đồng ý nên không thực hiện được thẩm định giá tài sản theo quy định tại khoản 2 Điều 104 của BLTTDS.

Ông C phát biểu quan điểm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Từ năm 2006 (cụ Đ được cấp GCNQSDĐ) đến năm 2024 (thời điểm tranh chấp) ông L không khiếu nại về việc cấp đất. Tuy nhiên xem xét việc vợ chồng ông L có công sức trong việc tăng thêm diện tích đất 385m^2 và thanh toán bằng tiền. Đề

nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm: Buộc vợ chồng ông L, bà D1 trả lại diện tích 865m^2, buộc tháo dỡ nhà cửa, di dời cây cối trên đất để trả lại mặt bằng cho cụ Đ sử dụng và xây nhà mới.

Vợ chồng ông L không nhất trí quan điểm của bên nguyên đơn, đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo là được sử dụng toàn bộ diện tích khai hoang thêm là 385m^2. Đối với tài sản do vợ chồng ông xây dựng trên đất đang tranh chấp thì ông xin để lại cho cụ Đ sử dụng và cụ Đ thanh toán giá trị tài sản cho vợ chồng ông.

12. Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ tại phiên tòa:

Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử phúc thẩm, thư ký phiên tòa. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa thực hiện đúng quy định của pháp luật về tố tụng dân sự đối với phiên tòa phúc thẩm.

Về nội dung vụ án: Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của BLTTDS.

Không chấp nhận kháng cáo của cụ Nguyễn Thị Đắc .

Chấp nhận 1 phần kháng cáo của ông Bùi Xuân L.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 19/2025/DS-ST ngày 16/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Phú Thọ theo biên bản định giá ngày 16/4/2026.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Cụ Nguyễn Thị Đ là người cao tuổi và có yêu cầu nên được miễn án phí. Ông Bùi Xuân L không phải chịu do 1 phần yêu cầu kháng cáo được chấp nhận.

(Chi tiết bài phát biểu được lưu trong hồ sơ)

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở ý kiến trình bày của các bên đương sự, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ tham gia phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về tố tụng:

Nguyên đơn và bị đơn đều nộp đơn kháng cáo còn trong thời hạn, nội dung kháng cáo hợp lệ nên được thụ lý để xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung kháng cáo:

[2.1] Xét kháng cáo của bị đơn là ông Bùi Xuân L đối với 1 phần Bản án dân sự sơ thẩm. Nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét nguồn gốc đất là ông và gia đình ông đã sử dụng ổn định từ năm 1974, do ông nội và bố ông cắt cho để ở. Từ năm 1975 đến nay ông là người trực tiếp sinh sống, quản lý và sử dụng đất liên tục, công khai không tranh chấp, ông đã xây dựng nhà ở, công trình trên đất và nộp thuế đầy đủ từ năm 2014 đến nay.

Thấy rằng: Quá trình giải quyết vụ án có đủ cơ sở để xác định năm 1973 TAND huyện Thanh Thủy, tỉnh Vĩnh Phú quyết định theo trích lục án hộ là buộc cụ Bùi Xuân K1 giao cho cụ Đ 01 sào 05 thước (tương đương 480m^2). Như vậy cần xác định Tòa án chỉ giao, phân chia tài sản chung của vợ chồng cho cụ Đ sử dụng, bởi vì lúc đó ông L mới 12 tuổi, bà Bùi Kim D2 (Bùi Thị D) mới 5 tuổi.

Việc cụ Đ nuôi ông L và bà D thì cụ K1 phải cấp dưỡng nuôi con mỗi tháng năm đồng, như vậy ông L và bà D còn nhỏ đang được mẹ (cụ Đ) nuôi dưỡng và bố (cụ K1) cấp dưỡng, từ đó xác định ông L và bà D không có phần trong tài sản được phân chia cho cụ Đ. Quá trình chung sống gia đình cụ Nguyễn Thị Đ lúc đó có công sức cùng vợ chồng ông Bùi Xuân L và bà Nguyễn Thị D1 là con trai và con dâu khai hoang thêm phần diện tích 385m^2, được nhà nước công nhận và cấp GCNQSDĐ cho cụ Đ. Như vậy, cấp sơ thẩm xác định quyền ngang nhau giữa cụ Đ và vợ chồng ông L đối với phần đất khai hoang thêm tương ứng 385m^2/3 người = 128,33m^2/1 người, việc tính tỷ lệ sử dụng đất ở và đất cây lây năm theo bản án sơ thẩm là phù hợp với thực tế sử dụng và việc cấp GCNQSDĐ. Bởi vì phần đất khai hoang của cụ Đ (mặc dù được phân chia theo bản án sơ thẩm là 60 m^2 đất ở là phù hợp với khoản 2 Điều 9 của quy định ban hành theo Quyết định số 16/2024/QĐ-UBND ngày 01/8/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh P, nhưng khi xét xử phúc thẩm thì thấp hơn so với quy định tại điểm b khoản 3 Điều 11 của quy định kèm theo Quyết định số 116/2025/QĐ-UBND ngày 15/12/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh P quy định cụ thể một số điều của Luật đất đai và một số Nghị định trong lĩnh vực đất đai quy định điều kiện để tách thửa đất ở tại nông thôn tối thiểu là 80m^2), tuy nhiên thửa đất phân chia liền với thửa đất được công nhận sử dụng và sẽ được gộp sử dụng chung vào phần diện tích đất của cụ Đ theo quyết định của Tòa án năm 1973 nên không cần thiết phải phân chia lại. Việc vợ chồng ông L là con trai chung sống hòa thuận và phụng dưỡng cụ Đ thời gian dài, đó là thể hiện nghĩa đạo hiếu của người Việt Nam, từ đó việc vợ chồng ông L xây dựng nhà, các công trình cũng như trồng các loại cây trên đất, nộp thuế sử dụng đất thì cụ Đ và các anh em họ hàng trong gia đình không ai có ý kiến gì là lẽ đương nhiên. Do vậy yêu cầu kháng cáo này của ông L không được chấp nhận.

[2.2] Đối với kháng cáo của ông Bùi Xuân L về việc tính khấu hao tài sản gắn liền với đất thì ông không nhất trí như bản án sơ thẩm đã tuyên. Đề nghị định giá lại đất và tài sản gắn liền với đất theo quy định của Luật đất đai 2024.

Thấy rằng: Tòa án cấp phúc thẩm đã định giá lại tài sản ngày 16/4/2026 theo yêu cầu của ông L và đã thông báo kết quả định giá cho các bên đương sự, việc căn cứ các quy định của pháp luật về định giá lại tài sản cũng như tính khấu hao tài sản thì nguyên đơn không có ý kiến gì, bên bị đơn cho rằng Hội đồng định giá lại đã căn cứ vào các quy định để tính khấu hao tài sản của ông theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ T2 là không đúng quy định. Tuy nhiên thực tế ông L khẳng định tài sản do vợ chồng ông xây dựng và sử dụng từ lâu nên sẽ bị xuống cấp (sẽ bị khấu hao giá trị tài sản). Do vậy việc áp dụng văn bản quy định để tính khấu hao tài sản của Hội đồng định giá là đúng quy định, đồng thời Hội đồng định giá tài sản đã có văn bản số 05/KT-CV ngày 09/6/2026 của Phòng Kinh tế - UBND xã Đ về việc giải thích căn cứ áp dụng định giá tài sản, văn bản này được gửi cho các bên đương sự theo quy định. Do vậy yêu cầu này của ông L không được chấp nhận. Sau khi định giá lại tài sản về giá đất, tài sản trên đất có thay đổi tăng hoặc giảm về giá trị so với định giá của cấp sơ thẩm là do tại thời điểm định giá do Tòa án cấp phúc thẩm yêu cầu thì các văn bản hướng dẫn mới của Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân tỉnh P có thay đổi. Do vậy kháng cáo

này của ông L được chấp nhận và việc sửa phần này của Bản án sơ thẩm là lỗi khách quan.

[2.3] Đối với kháng cáo của nguyên đơn là cụ Nguyễn Thị Đ kháng cáo một phần Bản án dân sự sơ thẩm. Lý do: Không đồng ý về việc chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc chia cho bị đơn phần đất khai hoang là 256,67m^2. Như đã phân tích tại mục [2.1] thì đồng nghĩa với phần kháng cáo này của cụ Đ không được chấp nhận.

[2.4] Về chi phí tố tụng (định giá lại tài sản): Ông Bùi Xuân L tự nguyện chịu số tiền là 4.400.000 đồng, xác nhận ông L đã nộp đủ số tiền này.

Cụ Nguyễn Thị Đ, do bà Bùi Thị D là đại diện theo uỷ quyền tự nguyện chịu số tiền 1.400.000 đồng.

[3] Vì các bên chỉ tranh chấp quyền sử dụng đất và giao quyền sở hữu bất động sản là tài sản sử dụng cần thiết cho cụ Đ là nhà ở, bếp, công trình vệ sinh để tránh việc tháo dỡ lãng phí và gây thiệt hại lớn cho vợ chồng ông L nên mới cần xác định giá trị để thanh toán và chịu án phí. Đối với tài sản các bên không tranh chấp, không cần thiết giao cho cụ Đ vì cụ già, không có tài sản để thanh toán và ông L tự nguyện di dời, khai thác nên chấp nhận và không cần thiết tuyên giá trị tài sản. Do vậy cần tuyên án lại cho phù hợp.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị, Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của ông Bùi Xuân L được chấp nhận 1 phần thì không phải chịu án phí. Kháng cáo của cụ Nguyễn Thị Đ không được chấp nhận thì phải chịu án phí nhưng cụ Đ là người cao tuổi và có yêu cầu nên được miễn theo quy định pháp luật.

[5] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ tại phiên tòa là phù hợp, cần được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của cụ Nguyễn Thị Đắc .

Chấp nhận 1 phần kháng cáo của ông Bùi Xuân L về xác định lại giá đất và tài sản gắn liền với đất.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 19/2025/DS-ST ngày 16/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Phú Thọ.

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 157, Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 166, Điều 221 Bộ luật dân sự;

Căn cứ vào Điều 26, Điều 31 Luật đất đai năm 2024;

Căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, khoản 6 Điều 15, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của cụ Nguyễn Thị Đắc .

1.1. Buộc ông Bùi Xuân L và bà Nguyễn Thị D1 phải trả cho cụ Nguyễn Thị Đ diện tích đất 480m^2 (Gồm 220m^2 đất ở tại nông thôn và 260m^2 đất trồng cây lâu năm) có giá trị 453.520.000đ (Bốn trăm năm mươi ba triệu năm trăm hai mươi nghìn đồng) theo chỉ giới 4',11,16',17,18,18',23,24,25',4'.

1.2. Giao cho cụ Nguyễn Thị Đ được sử dụng diện tích đất khai hoang là 128,33m^2 (Gồm 60m^2 đất ở tại nông thôn và 68,33m^2 đất trồng cây lâu năm) có giá trị 123.553.000đ (Một trăm hai mươi ba triệu năm trăm năm mươi ba nghìn đồng) theo chỉ giới 4',25',25,A,B,4'.

1.3. Cụ Nguyễn Thị Đ được sử dụng tổng cộng là 608,33m^2 (Gồm 280m^2 đất ở tại nông thôn và 328,33m^2 đất trồng cây lâu năm) có giá trị 577.073.000đ (Năm trăm bảy mươi bảy triệu không trăm bảy mươi ba nghìn đồng) theo chỉ giới A,B,4',11,16',17,18,18',23,24,25',25,A.

1.4. Buộc Ông Bùi Xuân L và bà Nguyễn Thị D1 phải tháo dỡ, di dời các tài sản là các công trình, vật kiến trúc ra khỏi phần diện tích đất trả cho cụ Nguyễn Thị Đ, gồm: Téc nước T 1200 lít chân trụ thép cao 4m; Khu giếng và khung sắt mái bờ lô xi măng, diện tích 17,5m^2; Khu chuồng gà lợp mái bờ lô xi măng, diện tích 17m^2; Kho để đồ thức ăn gia súc, lợp mái bờ lô xi măng, diện tích 7m^2 (phía sau nhà chính); Chuồng lợn đổ nền bê tông, sàn sắt, khung thép mái tôn; Khu chuồng lợn, chuồng bò phía trước nhà có khung sắt mái bờ lô xi măng; Bể nuôi lươn; Hầm Bioga; Cây nước Việt Mỹ 1000l, chân trụ thép cao 4m; Khung sắt làm giàn mướp; Trụ bê tông cao 4m (cây rơm).

1.5. Buộc ông Bùi Xuân L và bà Nguyễn Thị D1 phải khai thác, di dời các tài sản là cây cối, lâm lộc ra khỏi phần diện tích đất giao cho cụ Nguyễn Thị Đ, gồm: 01 cây xoài đường kính 40cm; 01 cây vải đường kính 30cm; 01 cây trà my đường kính 3cm; 01 cây na thái đường kính 12cm; 01 cây nhãn đường kính 30cm; 02 cây xoài đường kính 25cm/cây (đều ở phía sau nhà chính); 01 cây hoa giấy trên chậu xi măng liền sân; 01 cây mẫu đơn đường kính 6cm; 01 bụi thanh long; 01 cây quất; 01 cây mộc (đều ở phía trước nhà gần sân; 01 cây chùm ngây đường kính 30cm; 01 cây mẫu đơn đường kính 3cm; 01 cây na đường kính 6cm; 01 cây chanh tứ quý đường kính 7cm; 02 cây bưởi diễn đường kính 25cm/cây; 03 cây bưởi diễn đường kính 10cm/cây (đều ở phía khu chuồng trại xuống phần đất bên dưới).

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của cụ Nguyễn Thị Đ đối với phần diện tích 256,67m^2 (đo đạc là 256,66m^2) đã giao cho ông Bùi Xuân L và bà Nguyễn Thị D1 của thửa đất số 43, tờ bản đồ số 15 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 765548 do UBND huyện T, tỉnh Phú Thọ (cũ) cấp ngày 23/11/2006.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Bùi Xuân L và bà Nguyễn Thị D1.

Giao cho vợ chồng ông Bùi Xuân L và bà Nguyễn Thị D1 được sử dụng diện tích đất là 256,67m^2 (đo đạc là 256,66m^2 gồm: 120m^2 đất ở tại nông thôn và 136,66m^2 đất trồng cây lâu năm) có giá trị 247.106.000đ (Hai trăm bốn mươi bảy triệu một trăm linh sáu nghìn đồng) theo chỉ giới 1,2,3,4,B,A,1.

(Chỉ giới các thửa đất sau phân chia theo bản trích đo địa chính hiện trạng quyền sử dụng đất do Công ty TNHH T3 đo vẽ tháng 7/2025).

4. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Bùi Xuân L và bà Nguyễn Thị D1 đối với phần diện tích 128,33m^2 đã giao cho cụ Nguyễn Thị Đ của thửa đất số 43, tờ bản đồ số 15 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 765548 do UBND huyện T, tỉnh Phú Thọ (cũ) cấp ngày 23/11/2006.

5. Kiến nghị Ủy ban nhân dân xã Đ, tỉnh Phú Thọ thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 765548; thửa đất số 43, tờ bản đồ số 15; diện tích: 865m^2 (400m^2 đất ở; 465m^2 đất trồng cây lâu năm); Địa chỉ: Khu H, xã Đ, huyện T, tỉnh Phú Thọ cũ do UBND huyện T, tỉnh Phú Thọ (cũ) cấp ngày 23/11/2006 đứng tên Nguyễn Thị Đắc .

Cụ Nguyễn Thị Đ và vợ chồng ông Bùi Xuân L, bà Nguyễn Thị D1 có quyền, nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký, kê khai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định pháp luật về đất đai.

6. Về tài sản:

6.1. Giao cho cụ Nguyễn Thị Đắc sở H6, định đoạt đối với 02 cây mít gần khu vực chuồng trại gồm: 01 cây mít đường kính 85cm và 01 cây mít đường kính 35cm.

6.2. Giao cho cụ Nguyễn Thị Đ quản lý, sử dụng các tài sản, công trình xây dựng sau: 01 giếng đào có giá trị là: 12.000.000đ (Mười hai triệu đồng); Nhà chính cấp 4, diện tích 61m^2 có giá trị là: 51.940.000đ (Năm mươi mốt triệu chín trăm bốn mươi nghìn đồng); Mái tôn, khung sắt rộng 2m, dài 7,8m (giáp với nhà chính hướng ra sân) có giá trị là: 2.000.000đ (Hai triệu đồng); Nhà ngang sử dụng làm bếp ăn, ba gian, diện tích 27m^2 có giá trị là: 17.706.000đ (Mười bảy triệu bảy trăm linh sáu nghìn đồng); Sân gạch đỏ liền nhà chính và nhà ngang, diện tích 62m^2 có giá trị là: 4.019.000đ (Bốn triệu không trăm mười chín nghìn đồng); Bờ rào lưới thép và xây gạch chạy vòng giáp ranh giới nhà cụ Trần Thị Lữ D3 24m có giá trị là: 3.840.000đ (Ba triệu tám trăm bốn mươi nghìn đồng); Khu vệ sinh (gồm nhà vệ sinh, nhà tắm), diện tích 7,5m^2 có giá trị 16.267.000đ (Mười sáu triệu hai trăm sáu mươi bảy nghìn đồng); Buộc cụ Nguyễn Thị Đ phải thanh toán cho vợ chồng ông Bùi Xuân L, bà Nguyễn Thị D1 2/3 giá trị giếng đào, số tiền 8.000.000đ (Tám triệu đồng).

6.3. Buộc cụ Nguyễn Thị Đ phải thanh toán cho vợ chồng ông Bùi Xuân L và bà Nguyễn Thị D1 tổng số tiền: 103.772.000đ (Một trăm linh ba triệu bảy trăm bảy mươi hai nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà bên phải thi hành án chưa thi hành án thì còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chưa thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

6.4. Giao cho ông Bùi Xuân L và bà Nguyễn Thị D1 sở hữu, định đoạt các cây cối, lâm lộc trong phần diện tích đất được giao theo chỉ giới 1,2,3,4,B,A,1. gồm: T1 rào giáp ranh nhà ông Lê Đ3 đến trụ cổng dài 8,2m; 01 cây cau lùn đường kính 13cm; 01 cây hoa đào đường kính 12cm; 07 cây mẫu đơn đường kính

3cm/cây; 01 cây na đường kính 6cm; 03 cây mộc hương đường kính 3cm/cây; 03 cây ổi đường kính 4cm/cây; 13 cây bưởi diễn đường kính 25cm/cây; 02 cây bưởi diễn đường kính 3cm/cây.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm: Cụ Nguyễn Thị Đ, ông Bùi Xuân L, bà Nguyễn Thị D1 được miễn án phí.

8. Về án phí dân sự phúc thẩm: Miễn toàn bộ án phí cho cụ Nguyễn Thị Đ vì là người cao tuổi và có đơn yêu cầu. Ông Bùi Xuân L không phải chịu án phí.

Phần quyết định của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ thời điểm hết kháng cáo, kháng nghị.

Trường hợp Bản án này 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, 7a, 7b 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 pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:
- Đương sự;
- VKSND tỉnh Phú Thọ;
- VKSND khu vực 4 - Phú Thọ;
- THADS tỉnh Phú Thọ;
- Tòa án nhân dân khu vực 4 - Phú Thọ;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu văn phòng.

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

Phạm Tuấn Anh