TOÀ ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 8- PHÚ THỌ**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập-Tự do-Hạnh phúc**

Bản án số: 04/2025/DSST
Ngày 22 tháng 7 năm 2025
"*V/v tranh chấp quyền sử dụng đất*"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 8- PHÚ THỌ
Với thành phần hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà**:** Bà Lê Nữ Hương Huyền

Các hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Quang Thái và bà Lê Thị Bích Thuần

Thư ký toà án ghi biên bản phiên toà: Bà Bùi Thị Hà- Thư ký Tòa án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 8- Phú Thọ tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thùy Linh- Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 7 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân khu vực 8 - Phú Thọ (cơ sở 2, xã Bình Nguyên, tỉnh Phú Thọ) xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 121/2024/TL- DS ngày 09/12/2024 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất" theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 58/2025/QĐXXST- DS ngày 28/5/2025 và Quyết định ngừng phiên tòa số 02/QĐST- DS ngày 10/6/2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Hoàng Thị H , sinh năm 1976; địa chỉ: Thôn T L, xã H S, huyện B X, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là thôn T L, xã B X, tỉnh Phú Thọ, vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Anh Đỗ Việt H , sinh năm 1995; địa chỉ: Thôn Đoài, xã Thanh Trù, thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là tổ dân phố Đ, phường V Ph, tỉnh Phú Thọ) (Văn bản ủy quyền ngày 10/4/2024, có mặt).

Bị đơn: Ông Hoàng Văn H , sinh năm 1969; địa chỉ: Thôn T L, xã H S, huyện B X, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là thôn T L, xã B X, tỉnh Phú Thọ, có mặt).

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị M , sinh năm 1970; địa chỉ: Thôn T L, xã H S, huyện B X, tỉnh Vĩnh Phúc. (nay là thôn T L, xã B X, tỉnh Phú Thọ, có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của ông H, bà M : Bà Văn Thị Thanh H , sinh năm 1987; địa chỉ: Số 170 đường N V L, phường L B, thành phố V Y, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là phường Vĩnh Phúc, tỉnh Phú Thọ) Văn bản ủy quyền ngày 23/12/2024, có mặt).

Người làm chứng:

Cụ Hoàng Thị Ch , sinh năm 1944 (vắng mặt)

Ông Hoàng Văn S , sinh năm 1964 (có mặt)

Ông Hoàng Ngọc C , sinh năm 1965 (vắng mặt)

Bà Nguyễn Thị S , sinh năm 1966 (vắng mặt)

Đều có địa chỉ: Thôn T L, xã H S, huyện B X, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là thôn Tam Lộng, xã Bình Xuyên, tỉnh Phú Thọ)

NHẬN THẤY

Theo đơn khởi kiện và quá trình làm việc tại Tòa án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là anh Đỗ Việt H trình bày:

Bố mẹ bà H là cụ Hoàng Văn Đ (chết năm 1993) và cụ Nguyễn Thị M (chết năm 2020) đều không để lại di chúc.

Cụ M có diện tích đất khoảng gần 1.000m^2 ở tại Thôn T L, xã H S, huyện B X, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là xã Bình Xuyên, tỉnh Phú Thọ). Nguồn gốc đất là do năm 1993 cụ M nhận chuyển nhượng của thím bà H là cụ Nguyễn Thị Chuyên (nói là chuyển nhượng nhưng cụ Chuyên vừa bán vừa cho cụ M với số tiền là 4.500.000 đồng thì đưa tiền mặt 4.000.000 đồng, trả bằng đá ong trị giá 500.000 đồng). Trên đất có 01 ngôi nhà cấp 4 cùng công trình phụ do cụ Chuyên xây dựng.

Sau khi nhận chuyển nhượng thì cụ M cho ông H , bà M (là anh trai, chị dâu bà Hoa) một phần đất có 01 ngôi nhà cấp 4 cùng công trình phụ do cụ Chuyên xây dựng, còn một phần đất trống phía sau nhà thì cụ M cho bà H với diện tích khoảng hơn 200m^2 nhưng đến năm 1996 thì bà H mới làm nhà và mẹ con bà H ở trên nhà đất này. Đến năm 2017 do nhà đã cũ và bị dột nên anh trai bà H là ông Hoàng Văn S cho bà H một phần diện tích đất ở nơi khác. Phần diện tích đất mà cụ M cho bà H thì hiện nay ông H , bà M đang quản lý. Việc cụ M mua đất của cụ Chuyên và cho bà H và cho ông H , bà M thì tất cả các anh chị em trong gia đình đều biết việc này. Cụ M cho ông H và cho bà H đất thì không có giấy tờ. Việc cụ M nhận chuyển nhượng đất của cụ Chuyên cũng không có giấy tờ gì vì là anh em ruột thịt với nhau (Chồng cụ M và chồng cụ Chuyên là anh em ruột). Diện tích đất mà cụ M cho ông H và cho bà H thì của ai người đó nộp tiền thuế đất. Ranh giới giữa đất cụ M cho ông H và cho bà H là bờ tường của ngôi nhà cấp 4 do cụ Chuyên xây dựng hiện nay vẫn còn.

Năm 2013 ông H được cấp Giấy chứng nhận đối với phần diện tích đất mà cụ M cho ông H , bà M . Quá trình làm hồ sơ để xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H , tại biên bản kiểm tra hiện trạng ngày 18/9/2012 các hộ liền kề thể hiện phía Bắc giáp đất bà Hoàng Thị H , bà H đã ký vào đất giáp gianh với thửa đất ông H để ông H được cấp Giấy chứng nhận. Đối với phần diện tích đất của bà H thì năm 2019 bà H làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận và liên hệ với ông Nguyễn Văn Mạnh là cán bộ địa chính xã Hương Sơn. Khi này ông Mạnh hướng dẫn bà H là đất của ông H đã được cấp Giấy chứng nhận rồi, muốn được cấp Giấy của bà H thì phải nhập vào phần đất của ông H rồi sau đó ông H sẽ tách đất ra cho bà H vì phần diện tích đất của ông H bà bà H đều có

nguồn gốc do nhận chuyển nhượng của cụ Chuyên. Bà H có nói chuyện với ông H về việc này thì ông H có nói với bà H *"người ta hướng dẫn như thế nào thì làm như thế để được cấp giấy chứng nhận đi*". Sau đó bà H có nói với ông Hoàng Văn S thì ông Sáng cũng nói *"người ta hướng dẫn như thế thì cứ làm theo"*. Chính vì vậy nên ông Sáng có viết cho bà H đơn trả lại đất vườn với nội dung: "*Năm 1997 ông H , bà M có cho tôi một mảnh vườn khoảng hơn 100m^2. Nay tôi không có nhu cầu sử dụng nên trả lại cho ông H , bà M* ". Sau khi ông Sáng viết đơn này thì bà H ký vào đơn rồi đưa cho ông H để ông H đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Hoa. Tuy nhiên ông H không đi làm cho bà H mà cứ chần chừ mãi, chính vì vậy bà H mới trực tiếp đi làm thì ông H lại không ký giáp ranh nên không làm được.

Mục đích của tờ "Đơn trả lại đất vườn" là để thuận tiện trong việc cấp Giấy chứng nhận cho bà H vì toàn bộ diện tích đất này là 01 thửa do cụ M nhận chuyển nhượng của cụ Chuyên nên bà H làm Giấy chứng nhận thì phải nhập vào phần đất của ông H nên bà H mới phải viết giấy này theo hướng dẫn của cán bộ địa chính xã Hương Sơn.

Bà H lập gia đình năm 1994 nhưng do vợ chồng có nhiều mâu thuẫn không ở được với nhau nên cụ M cho bà H 01 phần đất để bà H làm nhà, đến năm 1996 thì bà H làm nhà trên đất này.

Quá trình hòa giải, ông H và bà M chỉ đồng ý cho bà H được sử dụng 05m chiều ngang của thửa đất, kéo theo 20m chiều dài sang cả phần đất mà ông H đã được cấp Giấy chứng nhận nhưng bà H không đồng ý mà đề nghị ông H bà M phải trả lại cho bà H diện tích đất mà cụ M cho bà H với diện tích đo đạc thực tế là 177,9m^2 thuộc thửa số 135, tờ bản đồ số 12 (nay là thửa 129, tờ bản đồ 31) mà hiện nay ông H , bà M đang quản lý. Trên phần đất này vẫn còn ngôi nhà cũ do bà H xây dựng. Do ông H , bà M và cụ Nguyễn Tiến Kh , cụ Hoàng Thị G (là hàng xóm giáp đất nhà ông H) thừa nhận năm 2019 cụ Khánh, cụ Gái cho ông H 03m chiều ngang của thửa đất nên bà H đồng ý chừa lại 03m chiều ngang và đề nghị ông H , bà M trả lại 155,5m^2 và công nhận quyền sử dụng đối với đất này.

Đối với một số công trình do ông H , bà M cải tạo, sửa chữa bà H tự nguyện thanh toán cho ông H , bà M theo như biên bản định giá tài sản.

Bà Văn Thị Thanh H là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Hoàng Văn H và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, bà Nguyễn Thị M cùng ông H , bà M trình bày:

Ông H , bà M là vợ chồng kết hôn năm 1991. Thời điểm năm 1994 ông H , bà M nhận chuyển nhượng của cụ Nguyễn Thị Chuyên (là thím của ông H lấy cụ Hoàng Ngọc Đích là chú ruột ông H) diện tích đất khoảng 01 sào 14 thước vị trí đất tại Thôn T L, xã H S, huyện B X, tỉnh Vĩnh Phúc. Khi nhận chuyển nhượng thì phần đất này chưa được cấp Giấy chứng nhận, trên đất có 01 ngôi nhà cấp 4 cùng các công trình phụ do cụ Chuyên xây dựng. Khi chuyển nhượng có viết Giấy chuyển nhượng nhà và đất thổ cư với nội dung: *"Cụ Chuyên chuyển nhượng cho ông H , bà M 05 gian nhà cấp 4 và 02 gian bếp +*

chuồng lợn trong mảnh đất thổ cư là 01 sào 14 thước phía Đông giáp nhà ông Bàn, phía Bắc giáp nhà ông Bích, phía Tây giáp nhà ông Khánh, phía Nam giáp nhà ông Phốt. Tôi chuyển ra ngoài đường ở, tôi làm giấy này giao lại toàn bộ nhà và đất cho cháu tôi là Hoàng Văn H và Nguyễn Thị M toàn quyền sử dụng".

Trong giấy chuyển nhượng có chữ ký của cụ Chuyên cùng con trai và con dâu cụ Chuyên là ông Hoàng Ngọc C và bà Nguyễn Thị S . Khi chuyển nhượng không đo đạc cụ thể mà chỉ áng khoảng và viết trong giấy tờ là 01 sào 14 thước.

Ngay sau khi nhận chuyển nhượng thì ông H , bà M ở trên nhà đất này liên tục từ đó cho đến nay và ông H , bà M có làm thêm một số công trình trên đất.

Năm 1997 bà Hoàng Thị H là em gái ông H có hoàn cảnh khó khăn. Bà H lập gia đình không có chỗ ở mà phải đi ở nhà tại khu tập thể của nông trường Tam Đảo nên hỏi mượn của ông H , bà M một phần diện tích đất khoảng 200m^2, vị trí đất nằm phía sau ngôi nhà cấp 4 mà cụ Chuyên xây dựng trước đó để bà H làm nhà ở (không đi qua cổng nhà ông H bà H mà có lối đi riêng biệt) nhưng vẫn nằm trong khuôn viên đất mà trước đó cụ Chuyên chuyển nhượng cho ông H , bà M . Bà H có xây nhà cùng các công trình phụ trên đất và ở đến năm 2017 thì bà H làm nhà trên phần đất của ông Hoàng Văn S (là anh trai bà H và ông H) nên ngày 13/10/2019 thì bà H viết đơn trả lại đất mà trước đó bà H đã mượn đất của ông H , bà M với nội dung "*Năm 1997 anh chị tôi là Hoàng Văn H , Nguyễn Thị M có cho tôi một mảnh vườn khoảng hơn 100m^2…….Nay tôi không có nhu cầu sử dụng đến trả lại cho anh Huấn, chị Hoa*" và có chữ ký của bà Hoa, ngoài ra còn có xác nhận của ông Nguyễn Văn Phượng là trưởng thôn.

Diện tích đất đang tranh chấp có nguồn gốc của cụ Nguyễn Thị Chuyên chuyển nhượng cho ông H , bà M từ năm 1994 chứ không phải của bố mẹ ông H nhận chuyển nhượng của cụ Chuyên rồi cho bà H một phần như trình bày của bà Hoa. Ông H , bà M nhận chuyển nhượng của cụ Chuyên và trực tiếp trả tiền cho cụ Chuyên. Việc này được thể hiện tại Giấy chuyển nhượng nhà và đất thổ cư do gia đình cụ Chuyên ký xác nhận năm 1994 và Giấy trả lại đất do bà H viết năm 2019.

Ngày 14/01/2013 ông H , bà M được Ủy ban nhân dân huyện Bình Xuyên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 680m^2 (trong đó có 300m^2 đất ở; 380m^2 đất cây lâu năm) thuộc thửa số 134, tờ bản đồ 12. Đối với phần diện tích đất mà ông H , bà M cho bà H ở nhờ vẫn chưa được cấp Giấy chứng nhận với lý do vợ chồng ông H tin tưởng cán bộ địa chính xã, không biết thửa đất nhận chuyển nhượng của cụ Chuyên được tách làm 02 thửa (thửa 134 được cấp Giấy chứng nhận mang tên ông H , bà M ; thửa 135 là phần diện tích đất ông H bà M cho bà H ở nhờ). Ông H khẳng định chữ ký trong biên bản kiểm tra hiện trạng ngày 18/9/2012 ông H ký dưới phần chủ hộ Hoàng Văn H nhưng cũng không biết đất này được tách làm 02 thửa, nếu biết diện tích đất này được tách làm 02 thửa (01 thửa của ông H ; 01 thửa tách cho bà Hoa) thì ông H sẽ không ký vào các biên bản kiểm tra hiện trạng và biên bản thẩm định đất thổ cư mà do quá tin tưởng vào các cán bộ ở xã Hương Sơn, hơn nữa tâm lý nôn nóng

để được cấp Giấy chứng nhận vì gia đình ông H nghĩ rằng diện tích đất 680m^2 đã bao gồm cả phần đất cho bà H ở nhờ.

Thời điểm khoảng năm 2022 ông Sáng và bà H cùng ông Hoàng Hợi (là hàng xóm) đến bảo vợ chồng ông H ký vào các giấy tờ để ký giáp ranh làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H đối với phần diện tích đất mà ông H , bà M đã cho bà H ở nhờ thì lúc này ông bà mới biết đất này được tách làm 02 thửa nên ông H , bà M không ký theo như đề nghị của bà H và anh em phát sinh mâu thuẫn từ đó.

Đối với tiền thuế đất thì hàng năm ông H vẫn nộp theo thông báo của địa phương, còn việc bà H có nộp thuế đất hay không thì ông H không biết.

Vì tình cảm anh em nên ông H , bà M đồng ý để bà H được sử dụng diện tích 100m^2 giới hạn bởi chiều ngang 05m, chiều dài 20m nằm trong một phần diện tích đất mà ông H được cấp giấy chứng nhận nhưng bà H không đồng ý. Do đó ông H , bà M không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H vì đất này do ông H bà M nhận chuyển nhượng của cụ Chuyên rồi cho bà H ở nhờ chứ không phải do cụ M nhận chuyển nhượng của cụ Chuyên. Việc ông H , bà M nhận chuyển nhượng nhà đất của cụ Chuyên được thể hiện tại Giấy mua bán được ký kết giữa cụ Chuyên, ông Căn và bà Sâm (con trai và con dâu cụ Chuyên) và vợ chồng ông H , bà M .

Việc chuyển nhượng được thực hiện năm 1993 nhưng đến năm 1994 thì viết giấy chuyển nhượng vì thời điểm này ông H , bà M mới trả đủ tiền cho cụ Chuyên thì các bên mới viết giấy chuyển nhượng cho nhau. Giá chuyển nhượng 02 bên thỏa thuận là 4.500.000 đồng nhưng trả tiền mặt là 4.000.000 đồng do ông H trực tiếp trả cho cụ Chuyên và khi này có cụ M đi cùng với ông H để trả tiền cho cụ Chuyên. Số tiền 500.000 đồng còn lại được quy đổi để cụ Chuyên lấy bằng đá ong.

Việc ông H , bà M nhận chuyển nhượng của cụ Chuyên có các anh chị em nhà bà M biết việc này vì sau khi nhận chuyển nhượng thì gia đình ông H có mời cơm tất cả các anh chị em đến ăn cơm thì cụ Chuyên nói với mọi người là chuyển nhượng đất cho ông H , bà M . Hơn nữa ông H , bà M có vay 300.000 đồng của ông Nguyễn Văn Toàn (anh trai bà M); vay 1.000.000 đồng của bà Nguyễn Thị Chăm (chị gái bà M) để trả tiền mua đất của cụ Chuyên.

Trên phần đất mà bà H tranh chấp thì sau khi bà H không ở trên nhà đất này nữa thì năm 2018 ông H , bà M có bắn mái tôn và trần nhà với diện tích khoảng 30m^2 để nuôi gà và làm kho chứa đồ và đang quản lý, sử dụng toàn bộ đất này. Ngoài ra năm 2019 vợ chồng cụ Nguyễn Tiến Kh , Hoàng Thị G (là hàng xóm liền kề) cho ông H , bà M 03m chiều ngang của thửa đất để vuông đất của cả hai nhà nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Hoa.

Người làm chứng, cụ Nguyễn Thị Chuyên, ông Hoàng Ngọc C và bà Nguyễn Thị S vắng mặt tại phiên tòa nhưng quá trình làm việc thừa nhận:

Năm 1993 cụ Chuyên chuyển nhượng cho cụ M mảnh đất ở thôn Tam Lộng, Hương Sơn, Bình Xuyên. Trên đất có ngôi nhà cấp 4 cùng công trình phụ với số tiền là 4.500.000 đồng do cụ M trực tiếp trả cho cụ Chuyên 4.000.000

đồng tiền mặt, số tiền 500.000 đồng trả bằng đá ong. Khoảng năm 2012 hoặc 2013 cụ Chuyên cùng ông Căn, bà Sâm viết giấy chuyển nhượng cho ông H , bà M nhằm mục đích để ông H , bà M hợp thức làm hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cụ Chuyên chuyển nhượng đất cho cụ M chứ không liên quan gì đến ông H , bà M . Toàn bộ diện tích đất mà ông H , bà M đang ở và phần diện tích đất bà H tranh chấp là do cụ Chuyên chuyển nhượng cho cụ Mai. Cụ Chuyên không chuyển nhượng cho ông H , bà M bất kỳ diện tích đất nào.

Người làm chứng, ông Hoàng Văn S trình bày: Ông Sáng là anh trai ruột của ông H và bà Hoa. Diện tích đất mà ông H , bà M đang sử dụng và diện tích đất mà bà H và ông H đang tranh chấp có nguồn gốc do cụ Nguyễn Thị M (mẹ ông Sáng) nhận chuyển nhượng của cụ Nguyễn Thị Chuyên vào năm 1993 rồi cho ông H bà M phần diện tích đất có nhà cấp 4 cùng công trình phụ do cụ Chuyên xây dựng. Phần diện tích phía sau ngôi nhà cấp 4 thì cụ M cho bà Hoa. Khi bà H đi làm thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận thì cán bộ địa chính xã Hương Sơn là ông Nguyễn Tiến Mạnh hướng dẫn là phải nhập phần đất của bà H vào phần đất của ông H nên ông Sáng đã viết "Đơn xin trả lại đất vườn" theo sự hướng dẫn của ông Mạnh với mục đích để bà H làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận, sau đó ông H lợi dụng giấy tờ này để không lý giáp ranh cho bà H nữa.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 8, tỉnh Phú Thọ phát biểu quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng mọi trình tự, thủ tục tố tụng theo quy định của pháp luật Tố tụng dân sự.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào các Điều 115, 158, 163, 164, 166, 221 của Bộ luật Dân sự năm 2015:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị H về việc yêu cầu ông H , bà M trả lại cho bà H 155,5m^2 đất thuộc thửa số 135, tờ bản đồ 12 vị trí đất tại Thôn T L, xã H S, huyện B X, tỉnh Vĩnh Phúc.

Bà Hoàng Thị H có trách nhiệm thanh toán cho ông Hoàng Văn H , bà Nguyễn Thị M trị giá mái tôn, trần nhà diện tích 33m^2; tường bao loan, cây nhãn là 11.546.000 đồng.

Bà H có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

XÉT THẤY

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

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại đất. Bị đơn cho rằng đất này thuộc quyền sử dụng của mình nên đây là tranh chấp về quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về áp dụng pháp luật: Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3] Về nội dung vụ án: Bà Hoàng Thị H khởi kiện đối với ông Hoàng Văn H với nội dung yêu cầu ông H , bà Nguyễn Thị M trả lại diện tích đất 155,5m^2

thuộc thửa số 135, tờ bản đồ 12 (nay là thửa 129, tờ bản đồ 31) vị trí đất tại Thôn T L, xã H S, huyện B X, tỉnh Vĩnh Phúc. Căn cứ để khẳng định đấy là đất của bà H là do năm 1993 mẹ bà H là cụ Nguyễn Thị M nhận chuyển nhượng của cụ Nguyễn Thị Chuyên diện tích đất khoảng gần 1.000m^2 sau đó cụ M cho vợ chồng ông H , bà M (là anh trai và chị dâu bà Hoa) phần diện tích đất khoảng 600m^2 (trên phần đất này có ngôi nhà cấp 4 do cụ Chuyên xây dựng). Phần diện tích đất còn lại ở phía sau ngôi nhà của cụ Chuyên thì cụ M cho bà H và năm 1996 bà H làm nhà cấp 4 trên đất này. Việc cụ M cho ông H và cho bà H đất không có giấy tờ gì nhưng tất cả các anh em trong nhà đều biết việc này. Năm 2017 do nhà bị dột nên bà H làm nhà ở trên phần đất ông Hoàng Văn S (là anh trai bà Hoa) nên phần đất của bà H thì ông H , bà M quản lý.

Ông H , bà M không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H với lý do toàn bộ diện tích đất mà ông H bà M được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 680m^2 thuộc thửa 134, tờ bản đồ 12 cùng diện tích đất khoảng 200m^2 phía sau ngôi nhà cấp 4 do cụ Chuyên xây dựng (chưa được cấp Giấy chứng nhận) có nguồn gốc do ông H , bà M nhận chuyển nhượng của cụ Nguyễn Thị Chuyên (là thím ông H) vào năm 1993. Ngoài ra, năm 2019 cụ Nguyễn Tiến Kh và Hoàng Thị G (là hàng xóm liền kề) cho ông H , bà M 03m chiều ngang của thửa đất để cho vuông đất cả hai nhà. Khi nhận chuyển nhượng cụ Chuyên có viết giấy cho ông H , bà M có chữ ký của con trai và con dâu cụ Chuyên là ông Hoàng Ngọc C và bà Nguyễn Thị S . Khi nhận chuyển nhượng thì các anh chị em nhà bà M đều biết việc này vì tại buổi ăn cơm về nhà mới thì cụ Chuyên kể với mọi người là bán đất cho ông H , bà M . Nguồn tiền để mua nhà là do ông H , bà M vay của bà Nguyễn Thị Chăm (chị gái bà M số tiền 1.000.000 đồng) vay của ông Nguyễn Văn Toàn (anh trai bà M) số tiền 300.000 đồng.

Đối với phần diện tích đất bà H khởi kiện là do năm 1996 ông H , bà M cho bà H làm nhờ nhà trên phần đất này (trong đó 03m chiều ngang thì ông H , bà M được ông Nguyễn Tiến Kh , bà Hoàng Thị G cho). Khi cho bà H mượn đất không có giấy tờ gì nhưng năm 2019 bà H không ở trên nhà đất này nữa và đã làm đơn trả lại đất vườn cho ông H với nội dung "*năm 1997 ông H , bà M cho bà H một mảnh vườn khoảng 100m^2, nay không có nhu cầu sử dụng nên trả lại cho ông H , bà M "*.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà H cũng như quan điểm của ông H , bà M , Hội đồng xét xử nhận thấy:

Về nguồn gốc đất mà ông H , bà M được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng với diện tích đất 680m^2 thuộc thửa số 134, tờ bản đồ 12 và phần diện tích đất 155,5m^2 thuộc thửa số 135, tờ bản đồ 12 mà bà H yêu cầu ông H , bà M trả lại có nguồn gốc của cụ Nguyễn Thị Chuyên (là thím của ông H , bà Hoa).

Phía ông H , bà M cho rằng toàn bộ diện tích đất này do ông H , bà M nhận chuyển nhượng của cụ Hoàng Thị Ch và ông H trực tiếp trả tiền cho cụ Chuyên. Khi chuyển nhượng có viết giấy biên nhận ngày 15/10/1994 có chữ ký của cụ Chuyên và con trai, con dâu cụ Chuyên là ông Hoàng Ngọc C và bà Nguyễn Thị S . Trên đất có ngôi nhà cấp 4 cùng công trình phụ do cụ Chuyên

xây dựng. Ông H , bà M không cung cấp bản gốc "Giấy chuyển nhượng nhà và đất thổ cư" với lý do bị thất lạc.

Phía bà H cho rằng toàn bộ diện tích đất này là do cụ Nguyễn Thị M (mẹ bà Hoa) nhận chuyển nhượng của cụ Chuyên rồi cụ M cho ông H phần diện tích đất khoảng 600m^2; phần diện tích còn lại phía sau ngôi nhà cụ Chuyên thì cụ M cho bà Hoa.

Tòa án tiến hành xác minh, cụ Nguyễn Thị Chuyên cung cấp: Cụ Chuyên và cụ M là hai chị em dâu. Thời điểm đầu năm 1994 cụ Chuyên chuyển nhượng cho cụ M ngôi nhà cấp cùng diện tích đất ở tại thôn Tam Lộng, xã Hương Sơn mà hiện nay ông H bà M đang sử dụng và phần diện tích đất bà H đang tranh chấp với ông H . Cụ Chuyên khẳng định không chuyển nhượng đất cho ông H , bà M mà chuyển nhượng đất cho cụ M với giá 4.500.000 đồng thì cụ M trực tiếp đưa cho cụ Chuyên số tiền 4.000.000 đồng, số tiền còn lại 500.000 đồng thì cụ M trả cho cụ Chuyên bằng đá ong. Đối với "Giấy chuyển nhà và đất thổ cư" ghi ngày 15/10/1994 với nội dung " *Tôi là Nguyễn Thị Thanh Chuyên có 05 gian nhà cấp 4 và 02 gian bếp, chuồng lợn trong mảnh đất thổ cư là 1 sào 14 thước…….chuyển nhượng cho cháu tôi là Hoàng Văn H và Nguyễn Thị M toàn quyền quản lý, sử dụng*" nhưng thực tế giấy này được viết vào thời điểm khoảng năm 2012- 2013, khi này ông H , bà M nhờ cụ Chuyên viết giấy này để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cụ Chuyên không chuyển nhượng cho ông H , bà M bất kỳ diện tích đất nào và cũng không nhận bất kỳ khoản tiền nào của ông H , bà M . Trong giấy chuyển nhượng còn có chữ ký của ông Hoàng Ngọc C và bà Nguyễn Thị S (là con trai, con dâu cụ Chuyên).

Ông Căn và bà Sâm đều thừa nhận năm 1994 cụ Chuyên chuyển nhượng đất cho cụ M nhưng đến thời điểm năm 2012- 2013 ông Căn, bà Sâm và cụ Chuyên ký vào "Giấy chuyển nhượng nhà và đất thổ cư" cho ông H bà M với mục đích để ông H , bà M làm hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận.

Ngoài ra các con của cụ M là ông Hoàng Văn Chỉ, Hoàng Thị Sang, Hoàng Văn S , Hoàng Văn Huy, Hoàng Thị Nhài đều khẳng định diện tích đất nêu trên do cụ M nhận chuyển nhượng của cụ Chuyên rồi sau đó cụ M cho ông Sáng và cho chị Hoa đất này.

Các anh chị em ruột của bà M là bà Nguyễn Thị Chăm, Nguyễn Thị Ninh, ông Nguyễn Văn Long, ông Nguyễn Văn Toàn, bà Nguyễn Thị Diện đều khẳng định ông H , bà M nhận chuyển nhượng đất của cụ Chuyên vì cụ Chuyên nói lại như vậy và khi nhận chuyển nhượng thì bà Chăm cho ông H , bà M vay 1.000.000 đồng, ông Toàn cho bà M vay 300.000 đồng để trả cho cụ Chuyên.

Ông H , bà M khẳng định trực tiếp trả tiền cho cụ Chuyên nhưng cụ Chuyên không thừa nhận việc này và khẳng định cụ M trực tiếp đưa tiền cho cụ Chuyên, khi trả tiền chỉ có một mình cụ M đưa tiền cho cụ Chuyên.

Đối với "Đơn xin trả lại đất do bà H viết ngày 13/10/2019 với nội dung *"Năm 1997 ông H , bà M có cho tôi một mảnh vườn khoảng hơn 100m^2. Nay không có nhu cầu sử dụng nên trả lại cho ông H , bà M "* ông H , bà M khẳng

định cho bà H mượn đất để làm nhà ở được một thời gian thì bà H lại làm nhà trên đất của ông Hoàng Văn S (anh trai bà Hoa) nên bà H trả lại đất cho ông H .

Về nội dung này, bà H khẳng định thời điểm năm 2019 bà H đi làm thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân xã Hương Sơn được ông Nguyễn Tiến Mạnh (là cán bộ địa chính) hướng dẫn là do nguồn gốc đất là của cụ Chuyên có giấy chuyển nhượng cho ông H , bà M mà ông H đã được cấp Giấy chứng nhận nên phần diện tích đất còn lại mà bà H đề nghị được cấp Giấy chứng nhận thì phải cấp mang tên ông H , bà M sau đó mới tách riêng cho bà H được. Do đó bà H nói chuyện này với ông Hoàng Văn S và ông Hoàng Văn H thì cả hai ông đều bảo "người ta bảo như thế nào thì làm như thế". Ông Sáng thừa nhận ông là người viết giấy này theo hướng dẫn của ông Mạnh rồi bà H ký vào đơn.

Tại lời khai ngày 18/3/2025, ông Nguyễn Tiến Mạnh (nguyên là cán bộ địa chính xã Hương Sơn) trình bày: Thời điểm năm 2019 ông Sáng gặp ông Mạnh hỏi thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Hoa. Sau khi kiểm tra sổ sách, hồ sơ thể hiện: Diện tích mà bà H đề nghị được cấp Giấy chứng nhận có nguồn gốc của cụ Nguyễn Thị Chuyên nhưng đã được cấp Giấy chứng nhận cho ông H , bà M , phần diện tích đất còn lại nếu muốn cấp Giấy chứng nhận cho bà H thì phải cấp mang tên ông H vì đất này đã được cụ Chuyên viết giấy chuyển nhượng cho ông H . Sau khi được cấp Giấy mang tên ông H thì mới làm thủ tục sang tên cho bà H chứ không thể cấp Giấy lần đầu cho bà H được.

Mặc dù có Giấy chuyển nhượng nhà đất của cụ Nguyễn Thị Chuyên cho ông H , bà M ghi ngày 15/10/1994 và đơn trả lại đất vườn thể hiện bà H trả lại đất cho ông H ghi ngày 13/10/2019 nhưng căn cứ vào lời khai của cụ Chuyên (là người chuyển nhượng đất), lời khai của ông Hoàng Ngọc C , bà Nguyễn Thị S (là con trai, con dâu cụ Chuyên) và các anh chị em của ông H , bà H đều khẳng định diện tích đất mà bà H đang tranh chấp có nguồn gốc của cụ M nhận chuyển nhượng của cụ Chuyên chứ không phải đất của ông H , bà M cho bà H mượn để làm nhà.

Trong giấy chuyển nhượng nhà đất của cụ Chuyên thể hiện diện tích đất chuyển nhượng là 01 sào 14 thước phù hợp với diện tích đất 696m^2 trong hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H . Tại giấy cam kết của ông Hoàng Văn H với nội dung "Gia đình tôi có nhận chuyển nhượng của cụ Chuyên diện tích đất 696m^2. Năm 2002 diện tích kiểm kê là 680m^2 thiếu so với diện tích chuyển nhượng của cụ Chuyên thiếu 16m^2. Giả sử ông H , bà M cho bà H mượn đất để làm nhà tại sao ông H không làm thủ tục kê khai để được cấp Giấy chứng nhận cả phần diện tích đất mà bà H sử dụng. Tại biên bản kiểm tra hiện trạng ngày 18/9/2012 (có chữ ký của ông Hoàng Văn H thể hiện phía Bắc thửa đất của ông H giáp với thổ cư bà Hoa. Sơ đồ thể hiện diện tích đất của ông H là thửa 134, phần diện tích đất của bà H là thửa 135.

Đối với tiền thuế đất thì địa phương cung cấp: Đối với phần diện tích đất mà bà H và ông H đang tranh chấp thì từ năm 2017 trở về trước thì bà H nộp tiền thuế đất đối với diện tích 157m^2. Từ năm 2017 trở lại đây thì bà H không

phải nộp tiền thuế đất vì bà H thuộc đối tượng được miễn do tiền thuế dưới 50.000 đồng/năm.

Như vậy có căn cứ để khẳng định phần diện tích đất mà bà H khởi kiện đối với ông H , bà M có nguồn gốc do cụ M cho bà H chứ không phải do ông H , bà M cho bà H ở nhờ. Năm 2012 bản thân ông H cũng chỉ đề nghị được cấp Giấy chứng nhận đối với diện tích đất 680m^2, không đề nghị cấp Giấy chứng nhận đối với phần diện tích đất mà bà H sử dụng. Do đó bà H khởi kiện yêu cầu ông H , bà M trả lại diện tích nêu trên là có căn cứ cần chấp nhận.

Tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ thể hiện: Phần diện tích đất phía sau ngôi nhà cấp 4 do cụ Chuyên xây dựng là 177,9m^2. Trên phần đất bà H đang tranh chấp có 01 ngôi nhà cấp 4 cùng một số công trình phụ và 01 cái giếng nước. Các đương sự đều thống nhất tài sản này do bà H xây dựng. Năm 2018 ông H , bà M có xây tường rào, làm trần nhà và bắn mái tôn trên ngôi nhà do bà H xây dựng để ông H , bà M làm kho chứa đồ và có 01 cây nhãn do ông H trồng. Tại biên bản định giá thể hiện: Phần trần nhà và mái tôn trị giá 5.346.000 đồng; bức tường rào trị giá 4.100.000 đồng; cây nhãn trị giá 2.100.000 đồng. Người đại diện theo ủy quyền của bà H tự nguyện thanh toán cho ông H , bà M giá trị những tài sản, cây cối do ông bà xây dựng số tiền theo biên bản định giá tài sản là 11.546.000 đồng.

Mặc dù thửa đất mà ông H , bà M được cấp Giấy chứng nhận và thửa đất mà bà H tranh chấp với ông H , bà M có nguồn gốc do cụ Nguyễn Thị M nhận chuyển nhượng của cụ Nguyễn Thị Chuyên nhưng tại biên bản kiểm tra hiện trạng và trích lục bản đồ đo vẽ ngày 18/9/2012 để làm căn cứ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H , bà M thể hiện diện tích đất của cụ Chuyên được tách làm 02 thửa: Thửa 134 và thửa 135 tờ bản đồ 12 (thửa 134 diện tích 680m^2 tên chủ sử dụng Hoàng Văn H)

Tại trích lục bản đồ địa chính đo vẽ ngày 23/6/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện Bình Xuyên thể hiện diện thửa số 129, tờ bản đồ 31 diện tích 207,2m^2 (trích lục thông tin thửa đất trên bản đồ địa chính hệ tọa độ VN2000 chưa công nhận quyền sử dụng đất).

Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ thể hiện thửa 135 (nay là thửa 129), tờ bản đồ 12 (nay là tờ bản đồ 31) vị trí đất tại Thôn T L, xã H S, huyện B X, tỉnh Vĩnh Phúc có diện tích 177,9m^2 có các chiều cạnh cụ thể như sau:

Phía Đông giáp hộ ông Hợi kích thước 8,13m.

Phái Tây giáp đất ông Khánh kích thước 7,93m.

Phía Nam giáp đất ông H , bà M kích thước 23,91m.

Phía Bắc giáp đường kích thước 23,25m.

Ông H , bà M cùng ông Khánh, bà Gái đều khẳng định trong phần đất này có 03m chiều ngang là do năm 2019 ông Khánh, bà Gái cho ông H , bà M . Người đại diện theo ủy quyền của bà Hoàng Thị H cũng đồng ý để lại 03m chiều ngang của thửa đất cho ông H , bà M sử dụng (phần đất này có diện tích

22,4m^2). Như vậy phần diện tích đất còn lại là 155,5m^2 ông H , bà M phải trả lại cho bà Hoa.

Đối với công trình xây dựng của bà H dùng làm lán để đồ xây trên một phần diện tích đất 22,4m^2 mà cụ Khánh, cụ Gái cho ông H , bà M thì bà H tự nguyện tháo dỡ.

Do yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị H được chấp nhận, như vậy bà Hoàng Thị H được quyền sử dụng diện tích đất 155,5m^2 có các chiều cạnh cụ thể như sau:

Phía Đông giáp hộ ông Hợi kích thước 8,13m.

Phía Tây giáp phần đất ông Khánh, bà Gái cho ông H kích thước 7,35m

Phía Nam giáp phần đất ông H , bà M kích thước 20,91m.

Phía Bắc giáp đường kích thước 20,25m.

[4] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Bà H tự nguyện nộp (bà H đã nộp đủ).

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện của bà H được chấp nhận nên bà H không phải chịu án phí.

Ông Hoàng Văn H phải chịu 300.000 đồng

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 115, 158, 163, 164, 166, 221 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án, xử:

1. Chấp chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị H đối với ông Hoàng Văn H và bà Nguyễn Thị M về việc yêu cầu ông H , bà M phải trả lại diện tích đất 155,5m^2 vị trí đất tại Thôn T L, xã H S, huyện B X, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là thôn Tam Lộng, xã Bình Xuyên, tỉnh Phú Thọ).

2. Bà Hoàng Thị H được quyền sử dụng diện tích đất 155,5m^2 thuộc thửa số 129, tờ bản đồ 31 giới hạn bởi các điểm 1- 2- 3- 4-5 – 5A - 7A- 8- 9- 1, vị trí đất Thôn T L, xã H S, huyện B X, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là thôn Tam Lộng, xã Bình Xuyên, tỉnh Phú Thọ) có các chiều cạnh cụ thể như sau:

Phía Đông giáp hộ ông Hợi giới hạn bởi các điểm 1- 2- 3- 4; trong đó 1- 2 kích thước 05m; 2- 3 kích thước 0,10m; 3- 4 kích thước 3,13m.

Phía Tây giáp phần đất cụ Nguyễn Tiến Kh , Hoàng Thị G cho ông H , bà M giới hạn bởi các điểm 5A- 7A kích thước 7,35m.

Phía Nam giáp hộ ông H , bà M giới hạn bởi các điểm 4- 5- 5A, trong đó 4- 5 kích thước 10,85m; 5- 5A kích thước 10,06m.

Phía Bắc giáp đường giới hạn bởi các điểm 7A- 8- 9- 10- 1, trong đó 7A- 8 kích thước 0,33m; 8- 9 kích thước 4,80m; 9- 10 kích thước 5,28m; 10- 1 kích thước 9,84m.

Trên đất có 01 ngôi nhà cấp 4, giếng nước, sân cổng, cây nhãn, tường bao loan.

(Có sơ đồ thửa đất kèm theo do Công ty Cổ phần tư vấn xây dựng và đo đạc bản đồ CDP đo vẽ ngày 14/4/2025).

Bà Hoàng Thị H có nghĩa vụ tháo dỡ một phần lán để đồ của mình trên phần diện tích đất 22,4m^2 mà cụ Nguyễn Tiến Kh , cụ Hoàng Thị G cho ông Hoàng Văn H , bà Nguyễn Thị M (Có sơ đồ kèm theo).

Bà Hoàng Thị H tự nguyện thanh toán cho ông Hoàng Văn H , bà Nguyễn Thị M giá trị 33m^2 trần nhà và mái tôn, tường bao loan; 01 cây nhãn số tiền 11.546.000 đồng (Mười một triệu, năm trăm bốn mươi sáu nghìn đồng).

Bà Hoàng Thị H được quyền liên hệ với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đề nghị được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Bà H tự nguyện nộp (bà H đã nộp đủ).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Hoàng Văn H phải chịu 300.000 đồng

Bà Hoàng Thị H không phải chịu án phí nên được trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002562 ngày 06/12/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Xuyên.

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Đương sự có mặt có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo Bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được Bản án hoặc Bản án được niêm yết.

Nơi nhận:
- *VKSND khu vực 8- Phú Thọ;*
- *THA dân sự tỉnh Phú Thọ;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu: HS vụ án; Văn phòng.*

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa

Lê Nữ Hương Huyền