

Bản án số: 26/2026/DS-PT
Ngày: 29/01/2026
*V/v tranh chấp quyền sử dụng đất
và bồi thường thiệt hại ngoài hợp
đồng.*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HƯNG YÊN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Hiền

Các Thẩm phán: Ông Trương Quang Tú

Ông Vũ Duy Luân

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Hiếu -Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hưng Yên tham gia phiên tòa:
Ông Phạm Thanh Phong - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 01 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hưng Yên xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số:199/2025/TLPT-DS ngày 19 tháng 12 năm 2025 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng” do có kháng cáo của nguyên đơn là bà Phan Thị Y đối với Bản án sơ thẩm số: 36/2025/DS-ST ngày 10 tháng 11 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5 - Hưng Yên. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 232/2025/QĐXX-PT ngày 23 tháng 12 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 31/2026/QĐ-PT ngày 20 tháng 01 năm 2026 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Phan Thị Y, sinh năm 1969. Địa chỉ: Thôn P, xã V, tỉnh Hưng Yên (có mặt).

Bị đơn:

- Ông Trần Văn S, sinh năm 1926. Địa chỉ: Thôn P, xã V, tỉnh Hưng Yên (vắng mặt).

- Bà Trần Thị M, sinh năm 1978. Địa chỉ: Thôn P, xã V, tỉnh Hưng Yên (vắng mặt).

Người đại diện ủy quyền của ông Trần Văn S: Ông Trần Xuân S1, sinh năm 1957. Địa chỉ: Thôn H, xã V, tỉnh Hưng Yên (vắng mặt)

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ông Trần Văn G, sinh năm 1959. Địa chỉ: Thôn P, xã V, tỉnh Hưng Yên (có đơn xin xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Tại đơn khởi kiện, đơn sửa đổi bổ sung đơn khởi kiện và bản tự khai cũng như quá trình giải quyết và tại phiên tòa, nguyên đơn là bà Phan Thị Y trình bày:

Năm 1983 do có nhu cầu tạo lập chỗ ở mới nên bố đẻ bà là ông Phan Bá B (đã chết) dẫn bà đến nhà ông Trần Xuân P (hiện đã già yếu, không còn minh mẫn) để mua nhà, đất ở tại thôn P, xã H, có văn bản xác nhận có chữ ký của ông P về việc mua bán nhà, đất. Việc mua bán đã thanh toán xong tiền và bàn giao nhà, đất nhưng không nói rõ thửa đất, diện tích đất mua bán mà ông P chỉ bằng tay và nói miệng cho bố con bà biết để nhận nhà, đất. Nguồn tiền mua nhà, đất là của bà và là của bố đẻ bà cho bà, ngoài ra bà đi vay và tự trả nợ, không liên quan đến ông Trần Văn G (là chồng đã ly hôn).

Thửa đất trên theo bản đồ 299 là thửa đất số 142, diện tích 525m², bản đồ không thể hiện số tờ, không có sổ mục kê, loại đất T; Theo bản đồ 241 là thửa số 357, diện tích 810m² loại đất T, tờ bản đồ số 07; Theo bản đồ Vlap là thửa số 19, diện tích 1019m² loại đất ONT+CLN, tờ bản đồ số 31.

Sau khi mua nhà, đất, năm 1983 gia đình bà dọn về ở ngay và năm 1984 - 1985 thì xây dựng công trình chăn nuôi, bếp và nhà vệ sinh, lấy bức tường của công trình phụ này ở phía Đông Bắc thửa đất của gia đình bà làm tường bao (hiện các công trình phụ đã phá dỡ nhưng 01 gian bếp vẫn còn nguyên hiện trạng). Bức tường của công trình phụ xây bằng gạch xi không phải là ranh giới giữa thửa đất của gia đình bà đang sử dụng với thửa đất của nhà ông Trần Văn S liền kề. Bởi phía sau bức tường này bà vẫn còn 2,7m đất chiều rộng tính từ mép ngoài bức tường công trình phụ nhà bà trở ra, chiều dài tính từ mép tường bao do nhà bà xây ở phía ngõ nhà ông S hất trở vào dài kéo hết cạnh thửa đất tiếp giáp đất ông T2. Khi xây công trình phụ, gia đình bà không xây hết đất mà để lại để trồng sắn, dâu và dong đao. Năm 2006 bà đi Đài Loan lao động, không ai trông nom nên gia đình ông S đã trồng cây bông và chuối lấn sang hết phần đất này, diện tích lấn khoảng 40m². Hai bên gia đình đã xảy ra tranh chấp mốc giới đất từ năm 2023, bà có yêu cầu nhưng ông S không trả.

Về bức tường bao thứ hai phía Tây Bắc thửa đất của gia đình bà, vị trí bức tường nằm ở phía ngõ vào nhà ông S, bức tường này được xây năm 1987 nối tiếp với bức tường công trình phụ. Khi xây tường bao này, bà đã phá bụi tre do nhà ông P (chủ cũ) trồng và cũng không đo đạc lại diện tích thửa đất 357. Theo bà bụi tre đó là ranh giới đất giữa ông P và ông S đã có từ trước, bà đã tuân thủ đúng ranh giới, khi xây, gia đình ông S không có ý kiến phản đối, thậm chí còn xin bà xây vào phần đất của bà để mở rộng lối đi vào nhà ông S.

Sau khi phát hiện việc lấn chiếm 40m² đất phía sau bức tường công trình phụ, bà đã yêu cầu gia đình ông S trả lại phần đất đó, nhưng gia đình ông S không trả và vẫn tiếp tục trồng chuối. Khi bà thuê người xây thêm tường bao phía công trình phụ để chôn cọc tuýp sắt và chằng dây thép gai để bảo vệ tài sản thì ông S, bà M (là con gái ông S) đã phá tường, nhổ cọc sắt và đứt dây thép gai xuống. Cụ thể: Lần 1 đêm ngày 12/4/2023, gia đình ông S đã giật 5-7 cột sắt và 7-8 m dây thép gai, làm vỡ một hàng gạch của bức tường công trình phụ. Ngày 20/4/2023, khi sự

việc xảy ra, bà đã báo Ủy ban nhân dân xã H để xây lại bức tường bị phá. Ngày 21 và 22/4/2023, thợ xây đã khắc phục tường và dựng lại hàng rào dây thép gai nhưng đến trưa ngày 22/4/2023, bà M và một người đàn ông (sau này bà xác định là người thân quen của nhà ông S, bà M) tiếp tục phá cột sắt và hàng rào, làm vỡ thêm một hàng gạch phía trên. Lần 3 vào tháng 10/2024 bà xây thêm 01 bức tường phía trong bức tường bao sát ngõ nhà ông S (vì gia đình ông S đục bức tường bao bà xây vị trí sát ngõ nhà ông S để thoát nước, gây úng ngập làm chết hoè nhà bà) thì bà M đã dùng xà beng đập phá toàn bộ 5 hàng gạch xi măng chiều dài 10m bức tường xây trên đất của bà.

Bà đã đề nghị Ủy ban nhân dân xã H tranh chấp đất sau khi gia đình ông S phá hàng rào dây thép gai mà bà đã cắm trên bức tường công trình phụ, và phá móng tường mới xây sát tường bao phía ngõ nhà ông S vào các năm 2023–2024. Các biên bản đều có ý kiến và chữ ký xác nhận của bà cùng ông S.

Đối với thửa đất nhà ông S, liền kề đất nhà bà, bà không nắm được thời gian cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Giấy CNQSDĐ) cho nhà ông S, bà cũng không ký ranh giới, còn ông G có ký hay không thì bà không biết. Năm 2023 bà đã xin cấp GCNQSDĐ đơn lẻ nhưng chưa đủ điều kiện nên chưa được cấp do chưa xác định được diện tích và mốc giới cụ thể của thửa đất thuộc quyền quản lý sử dụng của gia đình bà.

Ngày 5/5/2020, bà đã mua thêm 8 miếng đất ruộng (khoảng 228m²) của chị T ở thôn P, xã V, có giấy biên nhận viết nhưng chưa làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định pháp luật. Ngoài ra bà còn được Ủy ban nhân dân xã H giao đất nông nghiệp liền kề với thửa đất mà bà đã mua của ông P, chị T. Đối với diện tích đất mua của chị T liền kề thửa đất của bà đã có khuôn viên riêng, do chưa làm thủ tục chuyển nhượng, bà không yêu cầu Tòa án giải quyết. Đất nông nghiệp được giao cho 06 khẩu thuộc gia đình gồm ông G, bà và 04 con là chị Phan Thị H, Phan Văn H1, Phan Văn N và Phan Thị P1. Tuy nhiên, hiện các con bà đã trưởng thành đi làm xa, không rõ địa chỉ cụ thể, còn anh N thì đã biết việc bà và gia đình ông S tranh chấp đất nhưng không có ý kiến gì, kinh phí xây dựng tường bao, sắt hộp, dây thép gai, trả công thợ đều là tiền của riêng cá nhân bà. Do việc giải quyết vụ án không liên quan đến quyền lợi của các thành viên khác trong gia đình nên bà đề nghị không đưa các con bà tham gia tố tụng.

Bà yêu cầu Tòa án giải quyết: buộc gia đình ông S trả lại 40 m² đất phía sau bức tường công trình phụ của nhà bà mà gia đình ông S đang chiếm giữ và yêu cầu ông S, bà M bồi thường thiệt hại tài sản của gia đình bà do bị đơn đã phá dỡ hàng rào dây thép gai mà bà đã cắm trên bức tường công trình phụ và phá móng tường mới xây sát tường bao cũ phía ngõ nhà ông S vào các năm 2023–2024. Về việc phá hoại tường công trình phụ 02 lần, bà yêu cầu ông S và bà M buộc phải bồi thường thiệt hại là 8.000.000 đồng. Về tường móng trong vườn bà M đập phá tài sản đã có UBND xã, Công an xã H lập biên bản và mời ra xã giải quyết nhưng ông S bà M không ra giải quyết. Bà đề nghị riêng tường móng vườn buộc bà M thanh toán trả thiệt hại là: gạch 600.000 đồng, cát 400.000 đồng, xi măng 560.000

đồng, công thợ 2.800.000 đồng. Tổng giá trị thiệt hại tường móng vườn đợt 3 là 4.360.000 đồng. Tổng cộng là 12.360.000 đồng.

Sau đó, ngày 09/9/2025 bà bổ sung thêm yêu cầu khởi kiện:

- Buộc gia đình nhà ông S phải trả lại cho bà diện tích đất là 9,9m² thuộc đất nông nghiệp (đất vườn nhà bà) giáp ngõ đi bằng bê tông nhà ông S hiện nay, sát cạnh bức tường bao phía ngõ nhà ông S mà bà xây dựng năm 1985.

- Yêu cầu buộc gia đình ông S trả lại bà 83,9m² ở vị trí giáp công trình phụ nhà bà thay vì 40m² đất như yêu cầu ban đầu.

2. Bị đơn là ông Trần Văn S không có lời khai. Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Trần Xuân S1 (con ông S) trình bày: ranh giới và tường bao hai gia đình bà Y và ông S đã sử dụng ổn định, thửa đất của ông S đã được cấp GCNQSDĐ và không có tranh chấp với ai, đề nghị Tòa án hòa giải để các bên giữ nguyên hiện trạng, ổn định cuộc sống. Về nguồn gốc thửa đất của ông S đang sử dụng là do gia đình ông S được nhà nước cấp cho vào khoảng năm 1969 vì lũ lụt không có chỗ ở. Mẹ ông là bà Trần Thị K không rõ năm sinh, chết năm 1982 (do thời gian đã lâu nên không còn lưu trữ giấy chứng tử của mẹ ông). Bố mẹ ông là vợ chồng hợp pháp, không chung sống với ai như vợ chồng và không có con riêng, con nuôi nào, có chung 09 người con đẻ gồm: Ông Trần Xuân H2, bà Trần Thị K1, ông Trần Xuân S1, bà Trần Thị V, bà Trần Thị V1, ông Trần Văn S2, bà Trần Thị L, bà Trần Thị M1, bà Trần Thị M. Hiện tại các anh chị em của ông đều đã trưởng thành có hộ khẩu, nhà cửa riêng và đi làm ăn xa ở các tỉnh khác nhau như Lâm Đồng, T, TP Hồ Chí Minh và đều không ở cùng bố ông, ngoại trừ bà M hiện đang sống cùng với bố ông. Địa chỉ của các ông bà nói trên, ông không biết cụ thể nên không cung cấp được. Khi nhà nước giao thêm đất nông nghiệp năm 1997 đến năm 2001 thì chỉ cấp thêm cho ông S là khẩu duy nhất, đất nông nghiệp được quy đổi trong vườn liên thổ vì mẹ ông khi đó đã mất, các anh chị em ông không được chia đất tại thửa đất mà ông S đang quản lý, sử dụng vì các con đã được chia đất theo hộ riêng.

3. Bị đơn là bà Trần Thị M trình bày: bà đã nhận được đầy đủ các văn bản tố tụng của Tòa án bà M không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Y về nội dung bà Y yêu cầu Tòa án buộc gia đình bà phải trả lại là 83,9 m² đất vườn phía giáp với tường bao chính là bức tường công trình phụ (bếp và chuồng lợn) nhà bà Y. Vì bức tường giáp ranh giữa vườn nhà ông S và công trình phụ nhà bà Y trước đây do nhà bà Y xây dựng lấy ranh giới tính từ bếp nhà bà Y trở vào là nhà bà Y. Còn từ tường bếp nhà bà Y hất trở ra đến bức tường giáp ngõ ông S thì do ông S xây dựng, tường cao khoảng 01m, thời gian xây sau khi nhà bà Y xây công trình phụ. Khi bà Y đi Đài Loan thì con trai bà Y sang nói với ông S cho xây cao bức tường bao phía ông S xây để con bà Y làm trang trại nuôi lợn cho đỡ mùi ô uế thì ông S nhất trí nên bức tường phía công trình phụ nhà bà Y mới xây cao như hiện nay. Khi nhà bà Y xây tường công trình phụ thì còn hàng dâu bà M trồng trên đất ông S là ranh giới giữa đất của ông S và đất của bà Y nhưng nay không còn, bức tường công trình phụ được xây trên diện tích đất của nhà bà Y là đúng. Về bức tường bao phía ngõ nhà ông S giáp ranh với đất nhà bà Y, bà M cho rằng ông S xây vì

đã lâu bà không nhớ thời gian và người xây. Phía trên bức tường này gia đình bà có để cho nhà bà Y xây lên thêm mấy hàng gạch để chắn mùi từ trang trại lợn nhà bà Y, không rõ là ai xây và khi nào.

Bà M không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Y về việc buộc ông S và bà M bồi thường thiệt hại do ông S, bà M phá dỡ tài sản là một hàng gạch do bà Y xây để cắm 3 ống tuýp và chằng dây thép gai lên một phần của bức tường bao phía vườn nhà ông S giáp với bức tường của công trình phụ nhà bà Y thì bà chỉ nhờ 03 tuýp sắt lên, cọc sắt và dây thép gai, gạch vẫn còn nguyên. Nguyên nhân bà nhờ tuýp sắt và dỡ dây thép gai là vì xã chưa giải quyết xong mà bà Y vẫn cắm cọc chằng dây thép gai lên. Bà thực hiện việc này chỉ một lần và hai bên đã được hòa giải.

Về thiệt hại tại bức tường bao phía ngõ nhà ông S và bà Y: Do bà Y đã thuê thợ xây dựng một bức tường bao áp sát vào bức tường bao phía ngõ nhà ông S nên khi bà Y đang xây được khoảng 7- 10 mét thì bà M đã dùng tay nhắc các viên gạch đã xây ra mà không phải dùng xà beng phá vì lúc đó vật liệu còn nũn và bà chỉ phá một lần, lý do bà phá là do đất của ông S vẫn còn ở bên trong bức tường, chiều ngang khoảng hơn 30cm tính từ mặt trong bức tường hất trở vào vườn nhà bà Y. Bà không đồng ý bồi thường vì trước đó xã H và cơ sở thôn đã hòa giải và chia cho nhà ông S bức tường ngõ là của ông hiện ranh giới còn vạch sơn đỏ UBND xã xác định.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Trần Văn G: Ông là chồng (đã ly hôn) của bà Phan Thị Y. Năm 1981, ông bà có nhờ bố vợ là ông Phan Bá B đứng ra mua hộ đất của ông Trần Xuân P. Khi mua đất, có một ngôi nhà mái rạ nằm trên thửa đất. Đối với 02 bức tường xây gạch xi và gạch đỏ trên thửa đất 357 mua của ông P đã đứng tên ông (G) thì ông là người đứng ra xây vào năm 1985, 1986 khi ông và bà Y còn sống với nhau. Khi xây tường, giữa hộ gia đình ông và hộ gia đình ông S đều nhất trí xây. Bức tường thứ nhất, nằm tại phía Đông Bắc thửa đất 357 giáp vườn nhà ông S thì khi xây có để thừa ra 30cm. Mục đích là để giọt gianh tường công trình phụ khỏi chảy nước sang vườn nhà ông S. Bức tường thứ 2 hướng T thửa đất 357 chạy thẳng ra đê, giáp ngõ nhà ông S thì khi xây cũng không đo đạc, ông phá cây đi để xây tường thì hai bên cũng đều nhất trí. Cả hai bức tường này từ năm 1985 đến nay đều không xảy ra tranh chấp gì về mốc giới. Tuy nhiên, đến năm 2022 thì bà Y là người có ý kiến tranh chấp về mốc giới giữa thửa đất của gia đình ông (thửa 357, tờ bản đồ số 07 theo bản đồ 241 và phiếu trích thửa năm 1997) với thửa đất của hộ gia đình nhà ông S (thửa 290, tờ bản đồ số 7) liền kề. UBND xã H đã tiến hành hòa giải vào khoảng năm 2022, có cả ông, bà Y, gia đình ông S, khu xóm, đại diện UBND xã và thôn đã trực tiếp đo đạc. Kết quả đo đạc thể hiện, bên ngoài bức tường thứ nhất (tường công trình phụ) gia đình ông còn lại 30cm đất. Bức tường thứ 2 chạy ra đê (tường bao giáp ngõ nhà ông S), U thể hiện thiếu 30cm của nhà ông S và thừa ra khỏi khuôn viên đất của hộ gia đình ông 30cm. Vì vậy, dưới sự hòa giải của UBND xã và cơ sở thôn thì gia đình ông và gia đình ông S thống nhất giữ nguyên 02 bức tường: Bức tường thứ nhất nằm trên đất của gia đình ông, còn đất xây bức tường thứ hai giao cho nhà ông S. Vì hoán đổi bên thừa bên thiếu cho nhau nên hòa, giữ nguyên hiện trạng. Bà Y,

ông S và bản thân ông cũng đều nhất trí cách giải quyết như vậy. Về lý do bà Y khởi kiện ông S, bà M thì từ trước đến nay hay lời qua tiếng lại nên mới phát sinh tranh chấp. Theo ông, việc giữ nguyên hiện trạng hai bức tường để xác định ranh giới đất của gia đình ông và gia đình ông S là hợp lý, đều đảm bảo quyền lợi của cả hai bên gia đình. Đề nghị Tòa án công nhận ranh giới hiện trạng như hiện nay. Đối với việc bà Y yêu cầu ông S, bà M bồi thường về việc phá dỡ bức tường thì ông không biết nên không có ý kiến gì.

*** Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ thể hiện:**

1. Đối với thửa đất của nhà bà Y đang quản lý, sử dụng là thửa đất số 357, tờ bản đồ số 07, tổng diện tích là 810m², loại đất T (bản đồ 241 xã H cũ) diện tích đất nông nghiệp giao theo Quyết định 652 và Quyết định 948 là 415m² tại thửa đất số 358, tờ bản đồ số 7 (giáp thửa 357, bản đồ 241, xã H cũ). Tiếp giáp với diện tích đất nông nghiệp giao theo quyết định 562, 948 quyền sử dụng 415m² là diện tích đất mà bà Y mua của chị Lại Thị T và ông Trần Thanh S3 (đã xây hàng gạch bờ bao thành khuôn viên riêng), có diện tích 255.9 m² là đất nông nghiệp, hiện bà Y đang quản lý và trồng hòe.

Về tài sản trên đất: 01 ngôi nhà mái bằng ba gian và công trình phụ, phía sau còn 01 gian bếp cũ (xây năm 1985 cùng công trình phụ đã bị phá dỡ), 01 nhà mái lợp tôn để xe, 01 chuồng lợn; 03 bể nước (02 bể nước sau nhà, 01 bể ở vườn trước nhà). Sân bê tông đi kèm nhà mái bằng, 01 vườn trồng cây cối trước cửa nhà; liền kề tiếp giáp là đất nông nghiệp ủy ban nhân dân xã G2 cộng với chuồng lợn nằm trên đất, đất có trồng hòe. Phía ngoài toàn bộ diện tích đất của bà Y đang quản lý, sử dụng là đất nông nghiệp của hộ gia đình bà Trần Thị P2. Toàn bộ diện tích đất của bà Y không nằm trong hành lang chỉ giới đê, phù hợp với quy hoạch. Tất cả hộ giáp ranh với hộ gia đình nhà ông S, bà Y đều có mặt và chỉ mốc giới, nhất trí không có tranh chấp gì. Hiện trạng của các hộ gia đình đều ổn định, không có xáo trộn gì giữa mốc giới đất của họ với nhà bà Y, ông S.

Trên phần diện tích đất tranh chấp có 01 bức tường xây liền mạch bằng xi vữa thành 01 khối thống nhất, chiều dài 36m, chiều cao từ mặt đất lên từ 1,3m đến 1,5m, bức tường đều đã cũ, bám rêu, chính là bức tường công trình phụ giáp ranh giữa nhà bà Y, ông S và bức tường bao giáp ngõ nhà ông S chạy ra đê. Hiện trạng bức tường phía bên trong bức tường bao giáp ngõ nhà ông S do bà Y xây dựng đã bị tháo dỡ. Đối với bức tường công trình phụ giáp ranh với nhà ông S hiện tại không còn dây thép gai và cột sắt đã bị tháo dỡ (cuộn gọn lại mà không cắm cọc sắt và không chằng dây thép gai lên tường). Theo bị đơon thì bức tường này có một phần do ông S xây một nửa dưới của bức tường bao tính từ góc cây mít phía sau chuồng lợn hiện tại nhà bà Y trở ra đến hết ngõ, còn phần phía trên của bức tường là do nhà bà Y xây dựng. Ông S không cung cấp được chứng cứ xây bức tường này.

- Thửa đất nhà ông S có 01 nhà mái bằng 1 tầng ba gian kèm công trình phụ gia công kiên cố, sân đổ bê tông, mái tôn (xây năm 2014); 01 nhà ngói đã cũ, hết khấu hao sử dụng; đã xuống cấp trầm trọng. Vườn sát cạnh nhà bà Y trồng chuối và đu đủ.

Ông S, chị M2 cho rằng bà Y có xây lên phía trên bức tường phía Tây Nam của thửa đất nhà ông S gắn với tường công trình phụ phía Đông Bắc nhà bà Y, ông S, bà M là người giật ra, lý do bà Y đã tự ý cắm lên mà không hỏi ý kiến nhà ông S. Bà M đã nhổ 03 cọc sắt có dây thép gai vứt xuống dưới, không phải 3 lần mà chỉ có 01 lần.

Tại buổi thẩm định theo mốc giới do bà Y chỉ, sau đo đạc diện tích đất bà Y cho rằng ông S lấn chiếm của nhà bà Y là 83.9m². Bà Y yêu cầu ông S trả lại cho bà 83,9m² đất.

*** Biên bản định giá tài sản:** Căn cứ vào đề nghị của nguyên đơn.

Hội đồng định giá định giá:

1. Về đất đai: Phần diện tích bà Y xác định bị lấn chiếm đơn giá 54,000 đồng; thành tiền 83,9m² x 54.000 = 4.531.000 đồng.

2. Về tài sản thiệt hại: Đoạn 1: 381,146 đồng; đoạn 2: 263.020 đồng. Tổng: 644.166 đồng.

*** Biên bản xác minh tại UBND xã H, huyện V ngày 18/6/2025** (nay là UBND xã V) thể hiện:

Bà Phan Thị Y, ông Trần Văn S và bà Trần Thị M đều cư trú ở thôn P. Ông S là bố đẻ của bà M sinh sống tại cùng một thửa đất nhưng tại 2 nhà riêng biệt. Ông Trần Văn G, sinh năm 1959, HKTT tại thôn P, xã H nhưng đang sống tại xã D, huyện V. Ông G và bà Y là vợ chồng hợp pháp đã ly hôn. Ông bà có 04 người con chung hiện tại đều đã đi làm ăn xa, không sống cùng ông bà. Thời điểm bà Y, ông G kết hôn, sổ đăng ký kết hôn cũng không còn lưu trữ. Thời điểm ly hôn, trên hệ thống dữ liệu công quốc gia và ông G cung cấp thể hiện ông bà ly hôn năm 2019.

Về nguồn gốc đất của bà Y, UBND xã không nắm rõ bà mua chuyển nhượng của ai. Thửa đất cũng không thể hiện chủ sử dụng đất là ai vì bản đồ 299 chỉ thể hiện thông tin thửa hiện tại bà Y đang sử dụng là thửa 142, diện tích 525m² không có sổ mục kê. Bản đồ 241 thể hiện thửa 357 từ bản đồ 07, diện tích 810m² theo sổ mục kê 241 thể hiện chủ sử dụng ông Phan Bá G1. Tại phiếu trích thửa khu dân cư năm 1997 thể hiện tên Trần Văn G (có sửa chữa) chữ (Ninh) là tên bố đẻ ông G. Bản đồ Vlap tại tờ bản đồ 31 thể hiện là thửa 19, diện tích: 1019m², chủ sử dụng ông Trần Văn G và bà Nguyễn Thị Y1. Việc ghi họ tên của các đương sự có sai sót, tuy nhiên UBND xã khẳng định ông G, bà Y1 đều là một người và là thửa đất hiện nay bà Y1 đang sử dụng có tranh chấp với đất của ông Trần Văn S.

Từ bản đồ 299, đo đạc 1986 đến nay, thửa đất của bà Y1 không tranh chấp với ai ngoài hộ gia đình ông S từ năm 2023 đến nay vẫn chưa chấm dứt. UBND xã đã nhiều lần hòa giải nhưng không có kết quả. Về diện tích đất hộ gia đình bà Y1 có sự chênh lệch qua các thời kỳ đo đạc: Bản đồ 299 thể hiện diện tích 525m² đến bản đồ 241 thể hiện diện tích 810m² lý do: Hộ gia đình bà Y1 được giao thêm diện tích đất trồng dâu (đất nông nghiệp) trước năm 1997, theo ông H3 trưởng thôn P cung cấp, thời điểm giao đất cho nhà bà Y1 thì tất cả các hộ gia đình cá nhân trong thôn đều được giao. Hộ gia đình bà Y1 thời điểm giao đất nông nghiệp năm 1997 có bà Y1, ông G và 04 người con, được chia cả ngoài đồng và chia đất

liền thổ. Các con của bà Y1 hiện đã trưởng thành đi làm ăn xa không ở cùng bà Y1 tại thửa đất tranh chấp, UBND xã không rõ họ tên, địa chỉ của các con bà Y1. Năm 2001 thực hiện QĐ 948 của UBND tỉnh, chia thêm cho hộ gia đình ông G, bà Y1 415m² đất nông nghiệp nâng diện tích lên là 1225m². Bản đồ Vlap chưa được công nhận. Năm 2020 bà Y1 mua thêm 235m² của ông Trần Thanh S3 (đất nông nghiệp), tuy nhiên đất mua thêm chưa làm thủ tục chuyển nhượng. Ranh giới thửa đất theo bản đồ Vlap chưa thể hiện rõ ràng.

Đối với thửa đất của ông S và hộ gia đình ông S: Bản đồ 299: Thửa số 143, diện tích 970m²; Bản đồ 241, thửa 290, diện tích 1570m². Lý do đất ông S tăng trước năm 1997 cũng được giao thêm diện tích đất nông nghiệp, thời điểm cấp thêm đất nông nghiệp có mình ông S là khẩu duy nhất. Diện tích đất của ông S đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2007 theo số liệu đo đạc của tờ bản đồ 241, cấp theo diện dự án, UBND xã không còn lưu trữ hồ sơ cấp Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ gia đình ông S và không biết ai đang quản lý Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ gia đình ông S. Hiện nay, ông S đang sử dụng, quản lý đúng với diện tích đất mà giấy chứng nhận cũng như tài liệu địa chính đã thể hiện. Thời điểm vợ ông S chết UBND xã không nắm rõ do không còn tài liệu lưu trữ. Các con của vợ chồng ông S và địa chỉ cư trú, liên hệ của họ UBND xã không nắm được.

Đối với diện tích của bà Y1, hiện không tranh chấp với thửa đất hộ gia đình, cá nhân nào liền kề, ngoại trừ với thửa đất hộ gia đình ông S. Bức tường xây giáp ranh với nhà ông S phía Đông Bắc (giáp vườn ông S) là do cả hai bên xây dựng trước 2007 (thời điểm ông S được cấp Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất) là đều nằm trên đất của bà Y1. Tính từ mặt ngoài (mép ngoài bức tường bên phía nhà ông S) hất trở vào nhà bà Y1 là ranh giới đất giữa nhà bà Y1 và ông S. Đây là ý kiến tự thỏa thuận giữa ông S và bà Y1 tại Biên bản làm việc ngày 10/5/2023 của UBND xã H. Quan điểm của UBND xã thì bức tường phía Đông Bắc nhà bà Y1 giáp ranh giới với thửa đất hộ gia đình ông S (bức tường số 1- giáp công trình phụ) đúng là ranh giới giữa hai bên và được xây trên diện tích đất của hộ gia đình bà Y1 vì: đối chiếu với số liệu hình thể các thửa đất tại Tờ bản đồ 241, 299 đều thể hiện phù hợp với thực tế đang sử dụng mà không có căn cứ ranh giới đất của bà Y1 là vượt ra ngoài phạm vi bức tường phía Đông Bắc (giáp với nhà ông S) từ 20cm trở lên theo quan điểm của bà Y1. Mặt khác, hai bên cũng đã tự thỏa thuận, xác định ranh giới đất của hai hộ gia đình là bức tường này. Đối với bức tường về phía T nhà bà Y1 (bức tường số 02) giáp ngõ đi vào nhà ông S, hiện nay đang tồn tại không rõ thời điểm xây dựng. Phía bà Y1 yêu cầu cả hai bức tường 1 và 2 đều xác định nằm trên đất của bà Y1. Tuy nhiên bức tường 2 đã xây trên đất của ông S, không phải trên diện tích đất của bà Y1. Lý do: thực tế qua công tác kiểm tra, đo đạc của xã và hồ sơ địa chính năm 1997. Vì vậy bức tường thứ hai mà bà Y1 nhận nằm trên đất của bà là không có cơ sở. Khoảng tháng 10/2024 nhà bà Y1 đã gọi thợ xây bức tường ốp sát bức tường thứ hai hiện tại một hàng gạch, phía dưới là móng cũng xây 1 hàng gạch xi gạch ngang. Công an xã đã tiến hành kiểm tra, xác định tại nơi xảy ra vụ việc có sự việc bà M, con gái ông S đã có hành vi dùng xà beng phá bức tường dài 7,3m mà bà Y1 đã xây dựng vào chiều ngày 16/10/2024, bức tường bị

phá (bức tường mới xây hàng gạch si đầu tiên). Đối với bức tường 1, bà Y1 có nhờ thợ để cắm các thanh sắt để chằng dây thép gai lên bức tường thì gia đình bà M có phá 05 viên gạch, dây thép gai đứt ra, Công an xã cung cấp: vì bà M chỉ phá 05 viên gạch, không đủ căn cứ để xử lý nên không lập biên bản và yêu cầu bà M bồi thường cho bà Y1. Dây thép gai và thanh sắt vẫn còn nguyên (có biên bản làm việc ngày 13/4/2023 của trưởng thôn – ông Lê Thế H3). Công an xã cung cấp: gia đình bà M phá tường có chằng thép gai chỉ xảy ra 01 lần vì đục các bức tường ra để có lỗ chôn các tuýp sắt ngắn, chằng dây thép gai thì đêm gia đình bà M đã hát xuống làm thiệt hại 05 viên gạch xi nói trên mà không phải 03 lần gia đình bà M phá hoại tài sản như bà Y1 cung cấp, công thợ như những người thợ xây cung cấp cho Công an xã thể hiện 02 đợt tổng 4 công là 250.000 đồng/công.

*** Biên bản kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 09/9/2025:**

- Bà Y1 có ý kiến: Tại đơn khởi kiện bà Y1 phải trả lại 40m² đất phía đằng sau bức tường công trình phụ nhà bà Y1. Tại buổi đo đạc thẩm định, bà Y1 chỉ mốc đất nhà bà sang phần đất của nhà ông S đang quản lý, sử dụng (bà Y1 cho rằng gia đình nhà ông S lấn chiếm) là 83,9m² (theo đúng như kết quả đo đạc thể hiện trên bản vẽ đo ngày 04/9/2025). Nay bà Y1 thay đổi yêu cầu buộc gia đình ông S trả lại bà Y1 83,9m² thay vì 40m² đất trước đây tại đơn khởi kiện.

Đối với diện tích đất nông nghiệp bà mua của vợ chồng ông Trần Thanh S3 (T). Theo kết quả đo đạc thể hiện là thửa 52 có diện tích 255.9m² (đã có khuôn viên riêng xây gạch si bốn xung quanh sửa đất; có móng chìm và xây nổi 2-3 hàng gạch si bên trên) liền kề với diện tích đất nông nghiệp mà Ủy ban nhân dân xã H đã giao cho bà (415m²). Bà nhất trí và không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này.

- Bị đơn trình bày: Gia đình ông S đất đã có GCNQSDĐ được cấp năm 2007, sử dụng ổn định, không tranh chấp với hộ liên kề nào khác ngoài gia đình bà Y1. Đề nghị Tòa án xem xét để giải quyết yêu cầu của bà Y1 theo đúng pháp luật, bảo đảm lợi ích giữa hai bên và những gì có thể chấp nhận để nguyên như hiện tại thì nên tôn trọng, tránh xáo trộn. Bị đơn không có yêu cầu phản tố gì khác.

- **Biên bản làm việc của UBND xã H hồi 14h30 ngày 16/5/2023 tại gia đình ông Trần Văn G và Phan Thị Y, thôn P, xã H:** Căn cứ hồ sơ địa chính, cơ quan chuyên môn xác định ranh giới, mốc giới tại thực địa theo hồ sơ địa chính và bàn giao cho hai gia đình. Hai bên gia đình đã nhận mốc trên thực địa và tự thỏa thuận. UBND xã yêu cầu hai gia đình sử dụng đúng mục đích, đúng ranh giới, và giữ tình đoàn kết trong khu dân cư. Ý kiến của hai gia đình: Hai gia đình tự thỏa thuận, thống nhất. T1 giáp ranh từ nhà ông T2 đến ngõ ông S dài 30m thuộc quyền sử dụng của ông G, bà Y, mép tường bên phía nhà ông S là ranh giới của hai gia đình. Tương tự từ ngõ nhà ông S ra đến đê bồi thuộc quyền sử dụng của ông S, mép tường bên phía nhà ông G, bà Y là ranh giới của hai gia đình.

Ngày 08/01/2025 tại Biên bản làm việc của UBND xã H, bà Y cho rằng việc giải quyết của UBND xã năm 2023 là chưa đúng, tường giáp ngõ ông S là tường của gia đình bà, không thể giao cho gia đình ông S, yêu cầu UBND xã căn

cứ vào hồ sơ địa chính xác định lại ranh giới, mốc giới. Năm 2023 bà ký vào biên bản là chỉ đồng ý với việc bà M phá hoại tài sản của gia đình.

Ý kiến của ông G - chồng bà Y và của anh N - con trai bà Y: đồng ý với nội dung biên bản làm việc của UBND xã ngày 16/5/2023. Bà Phan Thị Y không đồng ý với nội dung biên bản làm việc của UBND xã ngày 16/5/2023.

Tại Bản án số: 36/2025/DS-ST ngày: 10 - 11 - 2025 V/v: “Tranh chấp quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng” của Tòa án nhân dân Khu vực 5 - Hưng Yên đã quyết định:

Căn cứ khoản 6, 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 155, khoản 1 Điều 157, Điều 158, Điều 163, Điều 165, Điều 271, Điều 273 của Bộ Luật Tố tụng dân sự; Khoản 2 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng Dân sự, Luật Tố tụng Hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật Hòa giải, đối thoại tại Tòa án số 85/2025/QH15 ngày 25/6/2025; Điều 26 Luật đất đai năm 2024; các Điều 163, Điều 164; Điều 166; Điều 169, Điều 185, Điều 175, Điều 176 của Bộ luật Dân sự; Điều 12, Điều 24, Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận sự tự nguyện của bị đơn đối với yêu cầu của nguyên đơn buộc hộ gia đình ông Trần Văn S trả lại 7,575m² đất lấn chiếm của gia đình bà Phan Thị Y tại vị trí phía sau bức tường bao hướng Đông Bắc của nhà bà Phan Thị Y tại thửa đất số 357, tờ bản đồ số 07, bản đồ 241 và Phiếu trích thửa khu dân cư ngày 05/4/1997, có địa chỉ tại thôn P, xã V, tỉnh Hưng Yên. Cụ thể: Diện tích đất 7,575m² hộ gia đình ông Trần Văn S phải trả lại cho nhà bà Phan Thị Y có số đo các cạnh: Phía Tây Bắc giáp ngõ nhà ông Trần Văn S là 0,25m, phía Đông Nam giáp tường nhà ông Trần Văn T2 là 0,25m, phía Đông Bắc giáp đất vườn nhà ông S 30,3m, phía Tây Nam giáp tường bao công trình phụ nhà bà Y là 30,3m, được xác định từ điểm số 18-19-20-21 đến điểm số 1 trên sơ đồ thể hiện diện tích đất tranh chấp hộ ông Trần Văn S phải trả lại cho gia đình bà Phan Thị Y.

(Có sơ đồ kèm theo)

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng đối với bị đơn bà Trần Thị M. Buộc bà Trần Thị M phải bồi thường cho bà Phan Thị Y giá trị thiệt hại về tài sản theo giá trị mà Hội đồng định giá tài sản đã định giá là: Đoạn 1 (tường móng vườn): 381,146 đồng; đoạn 2 (bức tường bếp và công trình phụ): 263.020 đồng. Tổng cộng: 644.166 đồng.

3. Về án phí và các chi phí khác: Buộc bị đơn là ông Trần Văn S và bà Trần Thị M có trách nhiệm hoàn trả cho bà Phan Thị Y số tiền 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản mà nguyên đơn đã nộp.

Bà Phan Thị Y phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng đối với phần yêu cầu khởi kiện về trả lại đất không được Tòa án chấp nhận và chịu án phí dân sự sơ thẩm là 585.000 đồng (làm tròn) đối với phần yêu cầu về bồi thường thiệt hại không được Tòa án chấp nhận.

Bị đơn ông Trần Văn S chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng đối với phần yêu cầu về trả lại đất của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận. Ông Trần Văn S là người cao tuổi nên miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông S.

Bà Trần Thị M chịu án phí dân sự sơ thẩm là 32.000 đồng đối với phần yêu cầu về bồi thường thiệt hại của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận.

4. Về hậu quả của việc chậm thực hiện nghĩa vụ: Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

5. Đình chỉ giải quyết yêu cầu của nguyên đơn đòi bị đơn trả lại 9,9m² đất giáp ngõ đi của nhà ông Trần Văn S.

6. Về án phí và các chi phí khác: Buộc bị đơn là ông Trần Văn S và bà Trần Thị M có trách nhiệm hoàn trả cho bà Phan Thị Y số tiền 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản mà nguyên đơn đã nộp.

Bà Phan Thị Y phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng đối với phần yêu cầu khởi kiện về trả lại đất không được Tòa án chấp nhận và chịu án phí dân sự sơ thẩm là 585.000 đồng (làm tròn) đối với phần yêu cầu về bồi thường thiệt hại không được Tòa án chấp nhận.

Bị đơn ông Trần Văn S chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng đối với phần yêu cầu về trả lại đất của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận. Ông Trần Văn S là người cao tuổi nên miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông S.

Bà Trần Thị M chịu án phí dân sự sơ thẩm là 32.000 đồng đối với phần yêu cầu về bồi thường thiệt hại của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 18/11/2025 Toà án nhận được đơn kháng cáo của nguyên đơn là bà Phan Thị Y kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm số 36/2025/DS-ST ngày 10 - 11 - 2025 V/v: “Tranh chấp quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại” của Toà án nhân dân Khu vực 5 - Hưng Yên yêu cầu cấp phúc thẩm giải quyết các vấn đề sau: Sửa án sơ thẩm, tuyên buộc gia đình ông Trần Văn S trả lại cho gia đình bà 83,9m² đất đã lấn chiếm; Sửa án phí và chi phí tố tụng. Không đồng ý số tiền bồi thường thiệt hại do kết quả định giá tài sản thiệt hại thấp.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hưng Yên phát biểu ý kiến: Trong quá trình thụ lý và giải quyết vụ án ở cấp phúc thẩm, những người tiến hành tố tụng và nguyên đơn, bị đơn đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn về án phí; căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2025/DS-ST ngày 10 - 11 - 2025 V/v: “Tranh chấp quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng” của Tòa án nhân dân Khu vực 5 - Hưng Yên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu đã thu thập có trong hồ sơ vụ án, cũng như thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn làm trong thời hạn kháng cáo, đảm bảo quy định tại khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, là kháng cáo hợp lệ, nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về sự có mặt, vắng mặt của đương sự: bị đơn là ông S và bà M, người đại diện theo uỷ quyền của ông S là ông Trần Xuân S1, người liên quan là ông Trần Văn G đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa lần thứ 2 không có lý do nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, xét xử vắng mặt các đương sự này.

[3] Xét các nội dung kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy:

[3.1] Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất của hai gia đình: Thửa đất do gia đình bà Phan Thị Y hiện nay đang quản lý sử dụng tại thôn P, xã H, huyện V, tỉnh Thái Bình (nay là xã V, tỉnh Hưng Yên) có nguồn gốc mua của gia đình ông Trần Xuân P, khi mua có lập giấy tờ viết tay được UBND xã xác nhận nhưng không rõ các bên mua bán diện tích bao nhiêu và mốc giới của thửa đất với các thửa đất liền kề. Quá trình sử dụng bà Y đã xây 02 bức tường bao từ năm 1983 - 1985 để phân định ranh giới với đất của gia đình ông S. Thửa đất được sử dụng ổn định và có tên trên bản đồ, sổ mục kê qua các thời kỳ đo đạc và quản lý đất đai được lưu trữ tại UBND xã V, tỉnh Hưng Yên. Theo Bản đồ 299 là thửa đất 142 có diện tích 525m² đến bản đồ 241 là thửa đất 357 tờ bản đồ số 7 có diện tích 810m² (diện tích đất tăng lên do gia đình bà Y được giao thêm diện tích đất trồng dâu thuộc đất nông nghiệp trước năm 1997). Năm 2001 thực hiện Quyết định 948 của UBND tỉnh T cũ, chia thêm cho hộ gia đình bà Y 415m² đất nông nghiệp, nâng diện tích gia đình bà Y sử dụng lên 1.225m². Năm 2020 bà Y mua thêm 235m² đất nông nghiệp của ông Trần Thanh S3 (việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ có giấy viết tay chưa làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định) có vị trí liền kề với diện tích 415m² đất nông nghiệp được cấp thêm, bà Y đã xây bao xung quanh diện tích đất này thành khuôn viên riêng, bà Y không yêu cầu giải quyết về thửa

đất này. Tổng diện tích đất bà Y được sử dụng là 1.538,5m². Đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[3.2] Kết quả thẩm định, đo đạc hiện trạng gia đình bà Y đang sử dụng (không bao gồm diện tích đất bà Y mua của ông Trần Thanh S3) là 1.282.6m². Như vậy so với diện tích đất theo bản đồ 241 và phiếu trích thửa của gia đình bà Y (1.255 m²) thì diện tích đất bà Y đang sử dụng tăng lên 57,6m². Lý do tăng là khi đo đạc các bên đã thống nhất đo cả phần móng ngoài của bức tường bao phía ngõ đi nhà ông S đã được xây dựng và tồn tại từ trước, ngoài ra còn có sai số khi đo đạc.

[3.3] Thửa đất hộ gia đình ông Trần Văn S sử dụng là thửa đất số 15, tờ bản đồ 31, diện tích 1.548m² (theo bản đồ Vlap), theo bản đồ 299 là thửa 143, diện tích 970m², theo bản đồ 241 là thửa 290, tờ bản đồ số 07, diện tích 1.570m², diện tích tăng thêm cũng do Nhà nước giao thêm đất nông nghiệp, tại địa chỉ thôn P, xã H, huyện V, tỉnh Thái Bình (nay là xã V, tỉnh Hưng Yên), thửa đất này đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 2007 số AM 135268, diện tích 1.570m² (theo số liệu của bản đồ 241) cho hộ gia đình ông Trần Văn S.

[3.4] Theo số đo hiện trạng thể hiện, hiện nay diện tích đất do ông Trần Văn S sử dụng có tổng diện tích là 1.714,3m². Trong đó, diện tích đất ở, đất vườn tạp được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 1.570m² và 144,3m² là diện tích đất vườn sử dụng ngoài ranh giới đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[3.5] Như vậy hiện trạng sử dụng đất và các công trình xây dựng trên đất của bà Y, ông S với các hộ liền kề, giáp ranh với 02 thửa đất đều sử dụng ổn định, ranh giới giữa các thửa đất không có xáo trộn, không có tranh chấp về mốc giới từ trước đến nay. Từ năm 2023 đến nay thì bà Y và gia đình ông S mới phát sinh tranh chấp mốc giới phía bức tường giáp vườn ông S và bức tường phía ngõ đi ra đề nhà ông S. UBND xã và cơ sở thôn cũng đã đo đạc tại thực địa và hòa giải, kết quả: bức tường phía giáp vườn ông S sau khi đo đạc đất của ông S thừa ra 30cm; Bức tường phía giáp ngõ ông S đi ra đề thì ông S thiếu 30cm đất nên Biên bản làm việc của UBND xã hồi 14h30 ngày 16/5/2023 tại gia đình ông Trần Văn G và Phan Thị Y, thôn P, xã H đã kết luận: xác định ranh giới, mốc giới tại thực địa theo hồ sơ địa chính và bàn giao cho hai gia đình ông S, bà Y. Hai bên gia đình đã nhận mốc trên thực địa và tự thỏa thuận. Hai gia đình tự thỏa thuận, thống nhất: T1 giáp ranh từ nhà ông T2 đến ngõ ông S dài 30m thuộc quyền sử dụng của ông G, bà Y, mép tường bên phía nhà ông S là ranh giới của hai gia đình. Bức tường từ ngõ nhà ông S ra đến đề bồi thuộc quyền sử dụng của ông S, mép tường bên phía nhà ông G, bà Y là ranh giới của hai gia đình.

[4] Xét yêu cầu buộc gia đình ông S trả lại bà Y 83,9m² diện tích đất lấn chiếm thấy: Gia đình ông S và gia đình bà Y sử dụng đất ổn định từ trước đến nay, quá trình sử dụng không có tranh chấp với các hộ liền kề. Khi Ủy ban nhân dân huyện V trước đây cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông S (năm 2007) không xảy ra bất cứ khiếu nại gì. Phần ranh giới tiếp giáp giữa nhà ông S và bà Y cũng đã được xây dựng 02 bức tường kiên cố từ những năm 1983-

1985, thời gian đã gần 40 năm. Đến năm 2023, UBND xã nhận được đơn của bà Phan Thị Y về việc tranh chấp mốc giới giữa hai gia đình. Cơ sở thôn và UBND xã đã tiến hành hòa giải 03 lần. Tại lần hoà giải thứ nhất vào ngày 16/5/2023, hai gia đình đã nhận mốc trên thực địa và tự thỏa thuận: T1 giáp ranh từ nhà ông T2 đến ngõ ông S dài 30m thuộc quyền sử dụng của ông G, bà Y, mép tường bên phía nhà ông S là ranh giới của hai gia đình; tương tự từ ngõ nhà ông S ra đến đê bồi thuộc quyền sử dụng của ông S, mép tường bên phía nhà ông G, bà Y là ranh giới của hai gia đình. Nhưng sau đó bà Y không đồng ý với biên bản hòa giải của UBND xã ngày 16/5/2023, sau đó UBND xã tiếp tục hòa giải 02 lần nữa nhưng không thành và bà Y khởi kiện ra Tòa.

[5] Trước khi đào móng tường bao để xem xét thẩm định, ông G người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, ông S3 là đại diện ủy quyền của bị đơn, bà M và ông S là bị đơn đều thống nhất: ranh giới của thửa đất 357 nhà bà Y và thửa đất 290 nhà ông S cách mép ngoài của bức tường phía Đông Bắc thửa đất nhà bà Y là 30cm (chính là rãnh thoát nước nhỏ hiện tại) về phía đất nhà ông S nhưng bà Y cũng không nhất trí.

[6] Tiến hành đào 03 điểm ở vị trí sát móng tường giáp ranh về đất bên phía nhà ông S thể hiện: khoảng cách từ mép ngoài của bức tường đến mép ngoài móng tường là 25cm, diện tích: $7,575m^2$, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan thống nhất ranh giới của thửa đất 357 nhà bà Y và thửa đất 290 nhà ông S là điểm tính từ mép ngoài của bức tường đến mép ngoài cùng của móng tường, có số đo 0,25m. Tuy nhiên, bà Y không nhất trí. Theo bà, diện tích lấn chiếm khoảng cách $83,9m^2$ tính từ mép ngoài của bức tường phía Đông Bắc của thửa đất nhà bà trở ra phía đất của nhà ông S.

[7] Từ những căn cứ trên, thấy: mặc dù bị đơn đồng ý lấy móng tường làm ranh giới giữa hai nhà, nguyên đơn không đồng ý và cho rằng ranh giới giữa hai nhà không phải là bức tường mà là còn khu vực trồng cây phía sau nằm trong vườn nhà ông S nhưng không có mốc giới nào như bà Y khai còn tồn tại ở thời điểm Tòa án giải quyết, thực tế căn cứ xác định mốc giới giữa hai nhà chỉ còn bức tường công trình phụ của nhà bà Y xây từ những năm 1983-1985, không bị thay đổi, lấn chiếm. Bị đơn cũng đồng ý xác định ranh giới đất thuộc thửa 357 do bà Y quản lý sử dụng cách mép ngoài của bức tường phía Đông Bắc nhà bà Y 30cm nên có cơ sở xác định mốc giới giữa hai hộ gia đình bà Y và ông S là móng bức tường công trình phụ (theo đo đạc thực tế là 0,25m). Do đó không có căn cứ xác định gia đình ông S lấn chiếm $83,9m^2$ đất của gia đình bà Y ở vị trí như bà Y trình bày.

[8] Về yêu cầu bồi thường thiệt hại của nguyên đơn: Tại biên bản xác minh của UBND xã thể hiện Công an xã đã tiến hành kiểm tra, xác định tại nơi xảy ra vụ việc, xác định có sự việc bà M, con gái ông S đã có hành vi dùng xà beng phá bức tường dài 7,3m mà bà Y đã xây dựng vào chiều ngày 16/10/2024, bức tường bị phá mới xây hàng gạch si đầu tiên, sự việc có biên bản làm việc của công an xã kèm theo. Đối với bức tường phía Đông Bắc thửa đất nhà bà Y, căn cứ Biên bản làm việc ngày 13/4/2023 của trưởng thôn - ông Lê Thế H3 và thông tin do Công an xã cung cấp, có cơ sở xác định bà M có hành vi phá tường chằng thép gai nhưng

việc phá chỉ xảy ra 01 lần và bà M đã làm thiệt hại 05 viên gạch xi chứ không phải thực hiện phá 03 lần như bà Y cung cấp. Bà M cũng thừa nhận sự việc này. Về công thợ: căn cứ vào thông tin những người thợ xây cung cấp cho công an xã thể hiện: tổng hết 4 công, tiền mỗi công là 250.000 đồng. Như vậy, có sự việc bà M phá 02 đoạn tường của 02 bức tường của nhà bà Y, gây thiệt hại cho bà Y, do vậy căn cứ Bộ luật Dân sự, bà M phải có trách nhiệm bồi thường cho bà Y là đúng. Tuy nhiên mức bồi thường cần căn cứ theo kết quả định giá của Hội đồng định giá. Vì vậy Toà án cấp sơ thẩm chỉ chấp nhận một phần yêu cầu bồi thường thiệt hại của nguyên đơn là có căn cứ, đúng pháp luật.

[9] Về chi phí tố tụng và án phí sơ thẩm: Yêu cầu của bà Y kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất được Tòa án chấp nhận nên bà Y không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, ông S phải chịu án phí không có giá ngạch nhưng ông Trần Văn S là người cao tuổi nên miễn án phí dân sự sơ thẩm. Bà Y phải chịu án phí đối với yêu cầu bồi thường không được Tòa án chấp nhận, bà M phải chịu án phí với phần yêu cầu của bà Y được Tòa án chấp nhận là đúng. Tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm buộc cả bà Y và ông S chịu án phí đối với cùng một yêu cầu và tuyên bà M phải chịu án phí có giá ngạch 32.000 đồng trong khi mức tối thiểu phải là 300.000 đồng là không đúng nên cần sửa án sơ thẩm. Đối với kháng cáo về chi phí xem xét thẩm định, yêu cầu của bà Y chỉ được chấp nhận một phần nên bà Y vẫn phải chịu một nửa chi phí xem xét thẩm định và định giá do đó không chấp nhận kháng cáo về chi phí tố tụng, bà Y đã nộp toàn bộ chi phí tố tụng nên ông S phải trả lại cho bà Y. Do án sơ thẩm bị sửa nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[10] Toà án cấp sơ thẩm đã căn cứ vào nguồn gốc và quá trình sử dụng đất của hai bên, thực trạng sử dụng đất và công trình trên đất, kết quả hòa giải tại địa phương để chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận. Tuy nhiên, phần án phí cấp sơ thẩm tuyên chưa chính xác, nên căn cứ khoản 2 Điều 308 cần chấp nhận một phần kháng cáo, sửa bản án dân sự sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hưng Yên tại phiên toà.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn là bà Phan Thị Y.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2025/DS-ST ngày: 10 - 11 - 2025 V/v: “Tranh chấp quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng” của Toà án nhân dân Khu vực 5 - Hưng Yên.

Căn cứ khoản 6, 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 155, khoản 1 Điều 157, Điều 158, Điều 163, Điều 165, Điều 271, Điều 273 của Bộ Luật Tố tụng dân sự; Điều 26 Luật đất đai năm 2024; các Điều 163, Điều 164; Điều 166; Điều 169, Điều 185, Điều 175, Điều 176 của Bộ luật Dân sự; Điều 12, Điều 24, Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số:

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

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Trần Văn S trả lại 7,575m² đất cho bà Phan Thị Y tại vị trí phía sau bức tường bao hướng Đông Bắc của thửa đất số 357, tờ bản đồ số 07, bản đồ 241 địa chỉ tại thôn P, xã V, tỉnh Hưng Yên, chủ sử dụng Phan Thị Y.

Đất có tứ cận:

Phía Tây Bắc giáp ngõ nhà ông Trần Văn S dài 0,25m,

Phía Đông Nam giáp tường nhà ông Trần Văn T2 dài 0,25m,

Phía Đông Bắc giáp đất vườn nhà ông S dài 30,3m,

Phía Tây Nam giáp tường bao công trình phụ nhà bà Y dài 30,3m,

(Có sơ đồ kèm theo bản án)

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bà Trần Thị M bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm. Bà Trần Thị M phải bồi thường cho bà Phan Thị Y giá trị tài sản thiệt hại gồm Đoạn 1 (tường móng vườn): 381,146 đồng; đoạn 2 (bức tường bếp và công trình phụ): 263.020 đồng. Tổng cộng: 644.166 đồng.

3. Về án phí và các chi phí tố tụng: Bà Phan Thị Y không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện đòi trả lại quyền sử dụng đất và phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 585.000 đồng (làm tròn) đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại không được Tòa án chấp nhận nhưng được đối trừ vào số tiền tạm ứng án phí 600.000 đồng đã nộp ngày 09/5/2025, Biên lai thu số 0001939 tại Cơ quan Thi hành án dân sự huyện V, tỉnh Thái Bình, nay là Thi hành án dân sự tỉnh Hưng Yên, trả lại bà Y 15.000 đồng. Bà Y phải chịu 5.000.000 đồng tiền xem xét thẩm định (bà Y đã nộp đủ).

Miễn án phí cho ông Trần Văn S.

Bà Trần Thị M phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu về bồi thường thiệt hại của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận.

Buộc bị đơn là ông Trần Văn S và bà Trần Thị M có trách nhiệm hoàn trả cho bà Phan Thị Y số tiền 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, người phải thi hành án không thi hành án thì phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

4. Đình chỉ giải quyết yêu cầu của nguyên đơn đòi bị đơn trả lại 9,9m² đất giáp ngõ đi của nhà ông Trần Văn S.

5. Về án phí phúc thẩm: Bà Phan Thị Y không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại bà Y 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp tại Thi hành án dân sự tỉnh Hưng Yên, biên lai số 0003688 ngày 01/12/2025.

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

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

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hưng Yên;
- Tòa án nhân dân khu vực 5 - Hưng Yên;
- Thi hành án dân sự tỉnh Hưng Yên;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Thu Hiền