| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**TỈNH THÁI NGUYÊN** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số: 18/2026/DS-PT
Ngày: 27/01/2026
V/v: *Tranh chấp quyền sử dụng đất*

# NHÂN DANH
# NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
# TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Mạnh Toàn.

*Các thẩm phán:* Ông Hoàng Văn Giang.

Bà Nguyễn Thị Thuỷ.

***- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa****:* Bà Diệp Thu Trang - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Thái nguyên.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái nguyên tham gia phiên tòa****:* Ông Lương Dương Tùng Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 01 năm 2026, tại Toà án nhân dân tỉnh Thái Nguyên xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 149/2025/TLPT-DS ngày 29/10/2025 về *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"*. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2025/DSST ngày 24/9/2025 của Toà án nhân dân khu vực 5 - Thái Nguyên bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 241/2025/QĐ-PT ngày 30 tháng 12 năm 2025 giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Chị Dương Thị H, sinh năm 1987; Địa chỉ: xóm N, xã H, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên (nay là xóm N, xã Đ, tỉnh Thái Nguyên). Có mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Dương Thị H*: Luật sư Nguyễn Đình S, thuộc Văn phòng L, đoàn Luật sư tỉnh Thái Nguyên. Có mặt.

**2. Bị đơn:** Ông Phạm Văn T, sinh năm 1967; Địa chỉ: xóm N, xã H, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên (nay là xóm N, xã Đ, tỉnh Thái Nguyên). Có mặt.

**3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:** Bà Lý Thị B (tên gọi khác D), sinh năm 1970; Địa chỉ: xóm N, xã H, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên (nay là xóm N, xã Đ, tỉnh Thái Nguyên). Có mặt.

**4. Người làm chứng:**

4.1. Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1962; Địa chỉ: xóm N, xã Đ, tỉnh Thái Nguyên. Có mặt.

4.2. Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1961; Địa chỉ: xóm L, xã Đ, tỉnh Thái Nguyên. Có mặt.

4.3. Bà Phạm Thị H1, sinh năm 1962; Địa chỉ: xóm N, xã Đ, tỉnh Thái Nguyên. Có mặt.

4.4 Ông Phạm Văn B1, sinh năm 1955; Địa chỉ: xóm N, xã Đ, tỉnh Thái Nguyên. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

4.5. Bà Phạm Thị D1, sinh năm 1970; Địa chỉ: xóm N, xã Đ, tỉnh Thái Nguyên. Vắng mặt.

* ***Người kháng cáo:*** Nguyên đơn chị Dương Thị H.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải, lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn chị Dương Thị H trình bày:***

Tháng 07/2017, chị nhận chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất của ông Bùi Viết T2, bà Ngô Thị Thanh M tại thửa đất số 123, tờ bản đồ số 37, có diện tích 1.676 $m^2$, trong đó đất ở là 400 $m^2$, còn lại là đất vườn tạp, khi mua bán có làm thủ tục chuyển nhượng theo đúng quy định và chị đã được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới ngày 12/01/2022. Tại thời điểm đó đã có tường rào do gia đình ông T tự xây từ trước. Nguồn gốc diện tích đất thửa 123, tờ bản đồ số 37 là của ông Phạm Văn T3 và bà Vũ Thị H2 là ông bà ngoại chị khai hoang. Năm 2006 ông T3, bà H2 chuyển nhượng toàn bộ diện tích cho ông Bùi Viết T2 và bà Ngô Thị Thanh M. Ông T2 không trực tiếp sử dụng mà chỉ mua đất để đấy và cho bà Phạm Thị H1 là bác ruột chị canh tác, sử dụng, sau đó thì cho ông T, bà B thuê đất để chăm sóc cây ăn quả có sẵn trên đất và thu hoạch, còn lại ông T, bà B không trồng cây gì thêm trên đất. Khi mua đất trên đất có 01 căn nhà cũ cấp 4, 5 gian của ông T3 và bà H2, nhưng đã đổ mất một nửa, hiện nay ngôi nhà đã tự đổ. Khi mua chị không kiểm tra hiện trạng, chỉ kiểm tra trên giấy tờ, lúc mua bán với ông T2 ông T2 cũng không dẫn ra thực địa, chỉ kiểm tra trên bìa đỏ, dựa trên trích lục có sẵn, không xem xét đo đạc thực tế. Ông T2 nói mua bao nhiêu thì chuyển nhượng bấy nhiêu cho chị. Hiện trạng trên đất có cây ăn quả gồm có 08 cây nhãn và 06 cây vải, có 01 ao trong diện tích đất đã mua, năm 2018 chị lấp ao, nên hiện tại không còn ao. Tháng 07/2017 chị được điều chỉnh biến động từ ông T2, bà M sang cho chị phần diện tích chị đã mua. Năm 2022 chị được cấp đổi bìa mang tên chị, đây là tài sản riêng của chị. Sau khi nhận chuyển nhượng chị để cho mẹ đẻ chị là bà Phạm Thị H3 canh tác, sử dụng trên thửa đất đó, thỉnh thoảng chị có vào giúp mẹ canh tác. Đến cuối năm 2024 thì phát sinh mâu thuẫn, nguyên nhân là do ông T khi xây lại bờ tường ông T không gọi chị vào xác định mốc giới để xây và thống nhất giáp ranh. Ông T mới xây chuồng trâu, chuồng gà trên diện tích đất lấn chiếm của chị, ngoài ra còn trồng một số cây hoa mầu ngắn ngày, cây ăn quả chị không biết ai trồng và trồng từ bao giờ, chị cũng không để ý đến phần diện tích đất này. Lúc chị mua đất đã có hàng rào xây từ trước, hàng rào đó do ông T xây, chị

không biết ông T xây dựng từ năm nào. Ngoài ra ông T còn xây kè ao lấn sang đất nhà chị, khi ông T xây kè ao chị có biết, ông T nói là đất của nhà ông T.

Chị khởi kiện yêu cầu buộc ông T, bà B phải tháo dỡ tài sản, thu hoạch cây trên đất, trả lại phần diện tích lấn chiếm theo kết quả đo đạc là 154,1 $m^2$, tại thửa đất số 123, tờ bản đồ số 37 nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của chị số bìa DĐ 364173, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 00009 cấp ngày 12/01/2022 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp, địa chỉ thửa đất tại xóm N, xã H, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên (Nay là xóm N, xã Đ, tỉnh Thái Nguyên) cho chị để chị quản lý, sử dụng theo quy định.

**** Bị đơn ông Phạm Văn T trình bày:***

Năm 1990 ông ra ở riêng bố mẹ cho đất mà hiện nay ông đang làm nhà ở, do diện tích đất cho hẹp nên đến năm 2000 ông mua thêm của bố mẹ ông một phần diện tích đất khoảng 200 $m^2$, vị trí đất ông mua là phía sau nhà ông đang ở, với giá tiền 1.400.000đ, việc mua bán có giấy tờ viết tay. Sau khi ông mua, ông tiến hành xây bếp, xây tường rào, tường rào ông xây lùi vào khoảng 2m theo đúng chỉ dẫn của bố mẹ ông và cũng để cây nhãn không ăn rễ vào tường và ông đã xây dựng tường bao theo đúng vị trí bố mẹ ông chỉ là từ gốc cây nhãn cũ thẳng đến bờ ao, ruộng cũng của bố mẹ ông chuyển nhượng cho ông.

Từ năm 2000 gia đình ông đã xây bếp trên diện tích đất mua của bố mẹ, ông đào giếng khoan, tự hoại, xây chuồng trâu, chuồng gà, trồng cây ăn quả như cây mít, cây hồng, cây nhãn. Khoảng năm 2007 bố mẹ ông chuyển nhượng cho ông Bùi Viết T2. Bố mẹ ông vẫn ở đất đó mấy năm nữa vì ông T2 chỉ mua đất để đấy không sử dụng, khi mua bố mẹ ông cũng đã chỉ rõ cho ông T2 từ tường bao, nhà bếp bên phía đất nhà ông là của gia đình ông, từ trong tường bao trở về đất nhà ông bà là của ông bà thì ông bà mới bán cho ông T2. Tường bao và bếp của ông đã có trước khi ông T2 mua đất. Đến tháng 9/2024 có đợt mưa bão lớn, bếp và tường bao bị đổ, gia đình nhà tôi đã xin phép xã xây bếp, phần tường bao đổ, khi gia đình ông đang khởi công làm thì nhà chị H đã ra tranh chấp với gia đình nhà ông.

Chị H khởi kiện buộc trả lại phần diện tích đất lấn chiếm với diện tích qua đo đạc là 154,1 $m^2$, tại thửa đất số 123, tờ bản đồ số 37 ông không nhất trí, vì phần diện tích đất này ông đã nhận chuyển nhượng của bố mẹ ông là ông T3, bà H2, đất của ông đã có tường bao ngăn cách từ năm 2000 cho đến nay. Đề nghị công nhận quyền sử dụng đất với diện tích qua đo đạc là 154,1 $m^2$, tại thửa đất số 123, tờ bản đồ số 37 là của ông.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lý Thị B (D) trình bày:***

Năm 2000 vợ chồng bà có mua của bố mẹ chồng bà khoảng 250 $m^2$ đất với giá tiền 1.400.000đ, bố mẹ bà đã bàn giao đất và gia đình bà xây tường bao, chuồng trâu, bể tự hoại, bếp, đào ao thả cá, trồng cây, sử dụng ổn định từ năm 2000 đến nay. Bố mẹ bà chuyển nhượng cho ông T2, bà M khoảng năm 2008 khi đó đã có tường bao, bếp vẫn sử dụng, cây bà trồng vẫn thu hoạch không tranh chấp với ai. Bà nhất trí với ý kiến trình bày của ông T.

**** Người làm chứng bà Phạm Thị H1, bà Phạm Thị D1, ông Phạm Văn B1 trình bày:*** Về nguồn gốc đất hiện nay đang tranh chấp giữa chị H với ông T có nguồn gốc là của bố mẹ các ông bà là ông Phạm Văn T3 và bà Vũ Thị H2. Khi ông T3, bà H2 còn sống đã chuyển nhượng cho ông T, bà B diện tích đất phía sau nhà ông T với giá tiền 1.400.000đ. Sau khi mua đất gia đình ông T đã xây tường rào, không nhớ năm nào vì xây đã lâu rồi, vị trí tường rào mới hiện nay đúng với vị trí tường rào cũ trước đây. Khi ông T3, bà H2 chuyển nhượng đất cho ông T2 đã có tường rào ngăn cách đất của 2 gia đình từ trước, sau khi cháu H mua đất của ông T thì 2 cậu cháu mới thống nhất xây bờ kè ao nhà ông T như hiện nay.

**** Người làm chứng ông Nguyễn Văn T1 trình bày:*** Năm 2000 ông thấy vợ chồng ông T xây bếp và tường gạch đến bờ ruộng, sau đó xây chuồng trâu, chuồng gà, bể tự hoại, trồng cây hồng, cây mít là đúng sự thật.

**** Người làm chứng bà Nguyễn Thị C trình bày:*** Từ năm 1987 bà về sống gần nhà ông T3, bà thấy ông bà cho vợ chồng ông T khu nhà bếp và chuồng trâu cũ, kể từ đó đến nay bà vẫn thấy vợ chồng ông T sử dụng liên tục.

***Tại bản án dân sự sơ thẩm số 13/2025/DS-ST ngày24/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5 - tỉnh Thái Nguyên đã quyết định:***

Áp dụng: Khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 92, Điều 147, 157, 165, 271, 273, 278, 280 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Khoản 2 Điều 129, Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015

- Điều 26, 236 Luật đất đai năm 2024;

- Nghị định 102/2004/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai.

- Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội ban hành quy định 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 chị Dương Thị H về việc yêu cầu ông Phạm Văn T phải trả lại diện tích đất tại thửa số 123, tờ bản đồ số 37.

Buộc ông Phạm Văn T và bà Lý Thị B có trách nhiệm liên đới trả cho chị Dương Thị H giá trị diện tích đất 10,5 $m^2$ loại đất CLN với số tiền là 630.000đ (Sáu trăm ba mươi nghìn đồng).

Ông Phạm Văn T và bà Lý Thị B được toàn quyền sử dụng diện tích 10,5 $m^2$ đất CLN tại thửa đất số 123, tờ bản đồ số 37, địa chỉ thửa đất tại xóm N, xã Đ, tỉnh Thái Nguyên, được thể hiện từ các điểm 1, 2, 3, 4, 5, 75, 30 đến 1.

*(Có bản trích đo hiện trạng sử dụng đất do Công ty CP T4 và xây dựng số 6 đo đạc kèm theo)*

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn, công nhận diện tích 145,6 $m^2$ đất cây lâu năm, thuộc thửa 123, tờ bản đồ số 37 hiện nay đang nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành DĐ 364173, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00009/QSDĐ do Sở tài nguyên và môi trường cấp ngày 12/01/2022 mang tên chị Dương Thị H là của ông Phạm Văn T và bà Lý Thị B.

Diện tích đất được thể hiện từ các điểm 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 70, 71, 72, 73, 74 đến 5.

*(Có bản trích đo hiện trạng sử dụng đất do Công ty CP T4 và xây dựng số 6 đo đạc kèm theo)*

3. Ông Phạm Văn T, bà Lý Thị B có quyền liên hệ các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để kê khai, đăng ký biến động quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án có hiệu lực pháp luật và theo quy định của pháp luật.

Chị Dương Thị H có nghĩa vụ cung cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Dương Thị H số phát hành DĐ 364173, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00009/QSDĐ do Sở tài nguyên và môi trường cấp ngày 12/01/2022 cho cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục điều chỉnh, đăng ký biến động theo quyết định có hiệu lực của Toà án và theo quy định pháp luật.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí sơ thẩm, chi phí tố tụng và quy định về quyền kháng cáo và thi hành án theo quy định.

Ngày 06/10/2025 nguyên đơn chị Dương Thị H kháng cáo một phần bản án sơ thẩm số 13/2025/DS-ST ngày 24/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5 - Thái Nguyên, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại một phần quyết định của bản án sơ thẩm đối với phần diện tích 145,6$m^2$ đất tranh chấp giữa thửa đất 123, tờ bản đồ 37; Công nhận phần đất tranh chấp 145,6$m^2$ nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DĐ364173 là của chị Dương Thị H; Yêu cầu ông Phạm Văn T và bà Lý Thị B phải trả phần đất đang tranh chấp và phá dỡ các công trình đã xây bất hợp pháp trên diện tích đất trên trả lại hiện trạng ban đầu.

**Tại phiên toà phúc thẩm:**

- Nguyên đơn chị Dương Thị H vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và giữ nguyên nội dung kháng cáo. Chị đề nghị Hội đồng xét xử xử lại một phần quyết định của bản án sơ thẩm đối với phần diện tích 145,6$m^2$ đất tranh chấp giữa thửa đất 123, tờ bản đồ 37; Công nhận phần đất tranh chấp 145,6$m^2$ nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DĐ364173 là của chị; Yêu cầu ông Phạm Văn T và bà Lý Thị B phải trả phần đất đang tranh chấp và phá dỡ các công trình đã xây bất hợp pháp trên diện tích đất trên trả lại hiện trạng ban đầu.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày: Nhất trí như ý kiến của chị H, ngoài ra đề nghị Hội đồng xét xử xét thấy Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T3, bà H2 cho ông T bằng giấy biết tay, không theo quy định là vô hiệu về hình thức vì các lý do: Người nhận là ông T3 ký, không phải là ông T; Không có ai tên là D nhưng trong giấy lại ghi là T – D; Không ghi

diện tích, vị trí, lô thửa, không có mốc giới cụ thể. Do vậy, không thể áp dụng khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự được.

- Bị đơn ông Phạm Văn T trình bày: Chị H khởi kiện buộc ông trả trả lại phần diện tích đất lấn chiếm với diện tích qua đo đạc là 154,1 $m^2$, tại thửa đất số 123, tờ bản đồ số 37 ông không nhất trí, vì phần diện tích đất này ông đã nhận chuyển nhượng của bố mẹ ông là ông T3, bà H2, đất của ông đã có tường bao ngăn cách từ năm 2000 cho đến nay. Đề nghị công nhận quyền sử dụng đất với diện tích qua đo đạc là 154,1 $m^2$, tại thửa đất số 123, tờ bản đồ số 37 là của ông.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lý Thị B trình bày: không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, nhất trí với ý kiến của ông T.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên phát biểu ý kiến có quan điểm như sau:

Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn là hợp lệ được xem xét, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm. Hội đồng xét xử phúc thẩm, thư ký và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn chị Dương Thị H; giữ nguyên bản án sơ thẩm 13/2025/DS-ST ngày 24/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5 - Thái Nguyên.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự và quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên tham gia phiên toà, xét kháng cáo của nguyên đơn chị Dương Thị H, Hội đồng xét xử thấy:

*Về thủ tục tố tụng:*

[1]. Đơn kháng cáo của nguyên đơn chị Dương Thị H đảm bảo về hình thức và làm trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Xét kháng cáo của nguyên đơn chị Dương Thị H thấy:

Nguyên đơn chị Dương Thị H khởi kiện yêu cầu buộc ông T, bà B phải tháo dỡ tài sản, thu hoạch cây trên đất, trả lại phần diện tích lấn chiếm theo kết quả đo đạc là 154,1 $m^2$, tại thửa đất số 123, tờ bản đồ số 37 nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của chị số bìa DĐ 364173, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 00009 cấp ngày 12/01/2022 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp, địa chỉ thửa đất tại xóm N, xã H, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên (Nay là xóm N, xã Đ, tỉnh Thái Nguyên) cho chị để chị quản lý, sử dụng theo quy định.

Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn chị Dương Thị H đối với phần bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu công nhận diện tích 145,6 $m^2$ thuộc quyền sử dụng của chị, Hội đồng xét xử thấy:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án và lời khai của các đương sự tại phiên tòa, có đủ cơ sở xác định diện tích 145,6 m² tranh chấp có nguồn gốc của vợ chồng ông Phạm Văn T3 và bà Vũ Thị H2 (là bố mẹ đẻ của ông T), đã nằm trong tường bao cũ của gia đình ông T từ trước thời điểm ông T2, bà M nhận chuyển nhượng đất từ ông T3, bà H2 và càng trước thời điểm chị H nhận đất từ ông T2, bà M. Quá trình giải quyết, chính nguyên đơn thừa nhận khi nhận chuyển nhượng đất từ ông T2, bà M thì bờ tường bao ngăn cách với đất nhà ông T đã tồn tại từ trước, do gia đình ông T xây dựng. Lời khai của ông T và những người làm chứng đều thống nhất về việc ông T đã nhận chuyển nhượng diện tích đất này từ ông T3, bà H2 và xây dựng công trình, trồng cây lâu năm, sử dụng ổn định từ thời điểm đó, không xảy ra tranh chấp với ai. Đây là các tình tiết được các bên thừa nhận và không phải chứng minh theo Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đối chiếu hiện trạng thực tế khi thẩm định tại chỗ cho thấy trên phần diện tích đất tranh chấp có nhà bếp, công trình phụ, bể phốt, giếng khoan, nền móng cũ, tường bao cũ, cùng nhiều cây lâu năm như hồng, nhãn, mít …các tài sản này đều được hình thành từ thời điểm ngay sau khi ông T nhận chuyển nhượng đất từ cha mẹ là ông T3, bà H2. Việc tồn tại liên tục các công trình và cây trồng này cho thấy không hề có sự tranh chấp hay ngăn cản của các chủ sử dụng liền kề, trong đó có ông T2, bà M và sau này là chị H thể hiện quá trình sử dụng đất công khai, liên tục, ổn định và ngay tình của gia đình ông T đối với toàn bộ phần diện tích 145,6 m², phù hợp với lời khai của các đương sự và người làm chứng.

Đối với chứng cứ về giao dịch chuyển nhượng giữa ông T3, bà H2 với ông T, tài liệu trong hồ sơ thể hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T3, bà H2 và ông T mặc dù chỉ lập bằng giấy viết tay nhưng đã được các bên thực hiện đầy đủ, ông T đã thanh toán tiền và nhận đất; ông T3, bà H2 và các con đều xác nhận việc chuyển nhượng. Do đó, theo khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên đủ điều kiện được công nhận hiệu lực pháp luật.

Đồng thời, chị H khai: Ông T2, bà M chỉ nhận chuyển nhượng phần diện tích còn lại sau khi ông T3, bà H2 đã chuyển cho ông T. Việc ông T2, bà M không đo đạc thực tế mà chỉ kiểm tra trên giấy tờ mua bao nhiêu chuyển nhượng bấy nhiêu, không dẫn ra thực địa. Chị H nhận chuyển nhượng từ ông T2, bà M thì cũng chỉ có thể nhận trong phạm vi phần diện tích mà ông T2, bà M được quyền sử dụng, chứ không thể vượt quá ranh giới thực tế đã có từ trước.

Đối với phần diện tích 10,5m², căn cứ lời khai và kết quả thẩm định cho thấy ông T chỉ xây kè và tường bao vào năm 2019, diện tích này trước đó vẫn thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông T3, bà H2 và không có tài liệu chứng minh được chuyển nhượng cho ông T. Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của chị H về phần diện tích này và buộc ông T thanh toán giá trị cho chị H là phù hợp. Việc giao diện tích 10,5m² cho ông T quản lý sử dụng tiếp nhằm đảm bảo ổn định, hài hòa giữa thực tế hiện trạng và quyền lợi của các bên là thỏa đáng. Nội dung này không có kháng cáo nên Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các lập luận kháng cáo của chị H không đưa ra được chứng cứ mới nào có thể làm thay đổi nội dung vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã đánh giá chứng cứ đầy đủ, khách quan, xác định phần diện tích 145,6 m² nằm trong tường bao cũ của gia đình ông T và bác bỏ yêu cầu của chị H về việc đòi lại đất là có căn cứ, đúng pháp luật.

Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn chị Dương Thị H đối với yêu cầu ông Phạm Văn T và bà Lý Thị B phá dỡ các công trình đã xây bất hợp pháp trên diện tích đất trên trả lại hiện trạng ban đầu. Hội đồng xét xử thấy rằng: diện tích 145,6m² mà nguyên đơn yêu cầu đòi lại đã được gia đình ông T quản lý, sử dụng ổn định từ khi nhận chuyển nhượng của ông T3, bà H2, ranh giới phần đất này được xác lập bằng tường bao cũ xây dựng từ trước thời điểm ông T2, bà M và chị H nhận chuyển nhượng. Giao dịch chuyển nhượng giữa ông T3, bà H2 với ông T được các bên thực hiện đầy đủ và đủ điều kiện được công nhận theo khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015, nên quyền sử dụng đất của ông T, bà B là hợp pháp. Do vậy, các công trình xây dựng trên đất không phải là công trình xây dựng trái phép, yêu cầu của chị H buộc ông T, bà B tháo dỡ công trình không có căn cứ, cấp sơ thẩm bác yêu cầu là đúng pháp luật.

Từ những căn cứ nêu trên, Hội đồng xét xử thấy không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của chị Dương Thị H, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4]. Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên tại phiên tòa là có căn cứ chấp nhận.

Quan điểm của người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn không có căn cứ không được chấp nhận.

[5]. Về án phí: Chị Dương Thị H phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm do kháng cáo không được chấp nhận.

**Vì các lẽ trên,**

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

**1**. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn chị Dương Thị H. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 13/2025/DSST ngày 24/9/2025 của Toà án nhân dân khu vực 5 - Thái Nguyên.

**2**. Về án phí phúc thẩm: Chị Dương Thị H phải chịu 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm nộp ngân sách Nhà nước, được đối trừ vào khoản tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) đã nộp theo biên lai thu số 0001386 ngày 14 tháng 10 năm 2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Thái Nguyên.

**3.** Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

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

***Nơi nhận:***
- VKSND tỉnh Thái Nguyên;
- TAND Khu vực 5- Thái Nguyên;
- THADS tỉnh Thái Nguyên;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**
**THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Nguyễn Mạnh Toàn**