TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH HÒA BÌNH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 20/2025/DS - PT
Ngày: 28/4/2025
V/v: Tranh chấp Quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HÒA BÌNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Văn Túc

Các Thẩm phán: Bà Hoàng Ngọc Liễu

Bà Bạch Thị Hồng Hoa

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Nguyễn Việt Dũng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hòa Bình

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hòa Bình tham gia phiên tòa:*** Ông Phạm Văn Minh – Kiểm sát viên.

Ngày 28/4/2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hòa Bình tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số: 08/2025/TLPT-DS ngày 13/2/2025 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 21/2024/DS-ST ngày 18/12/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình có kháng cáo bị đơn ông Vũ Công T; Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 20/2025/QĐ-PT ngày 04/4/2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Lê Thị M, sinh năm 1952. Nơi cư trú: Tổ 06, phường Thái Bình, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Anh Cao Văn Khánh, sinh năm 1979. Nơi cư trú: Tổ 6, P. Thái Bình, TP. Hòa Bình, Hòa Bình.

- *Bị đơn:* Ông Vũ Công T, sinh năm 1977. Nơi cư trú: Tổ 6, phường Thống Nhất, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

+ Bà Phạm Thị Ngọc, sinh năm 1985. Nơi cư trú: Tổ 6, phường Thống Nhất, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình.

+ Bà Nguyễn Thị Phương, sinh năm 1954. Nơi cư trú: Tổ 6, phường Thống Nhất, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình, có mặt.

+ Bà Vũ Thị Hiền, sinh năm 1968; Địa chỉ: Số nhà 06, ngõ 14, tổ 8, phường Đồng Tiến, thành phố Hoà Bình, Hoà Bình.

+ Bà Hà Thị Bích Hải, sinh năm 1978. Địa chỉ: Số nhà 18, Tổ 6, phường Thái Bình, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình.

- *Người làm chứng:*

+ Ông Nguyễn Văn Phong, sinh năm 1960. Nơi cư trú: Tổ 6, phường Thống Nhất, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình.

+ Ông Nguyễn Văn Chậm, sinh năm 1957. Nơi cư trú: Tổ 6, phường Thống Nhất, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình.

(Anh Khánh, ông T, bà Phương, bà Hải có mặt; Bà M, bà Ngọc, bà Hiền, ông Phong, ông Chậm vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện và và trong quá trình giải quyết vụ án: Nguyên đơn bà Lê Thị M và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, ông Cao Văn Khánh trình bày:

Bà Lê Thị M được Nhà nước cấp quyền sử dụng đất ổn định theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 084548 do Ủy ban nhân dân thành phố Hòa Bình cấp ngày 23/03/2009, thửa đất số 253, tờ bản đồ số 12, diện tích 184,9m^2 địa chỉ: khu Đồi Trùng, phường Thống Nhất, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình; Mục đích, thời gian sử dụng đất: Đất ở, lâu dài.

Thửa đất số 253, tờ bản đồ số 12 tứ cận cụ thể như sau: Hướng Đông tiếp giáp một phần đất thửa đất số 13, tờ bản đồ số 12 của bà Vũ Thị Hiền, một phần giáp thửa đất số 252, tờ bản đồ số 12 của hộ ông Vũ Công T. Hướng Bắc tiếp giáp đường Quốc lộ 6. Hướng Tây tiếp giáp thửa đất số 254 của chị Hà Thị Bích Hải.

Nguồn gốc thửa đất: Năm 2004 bà Lê Thị M và chồng là Hà Đức Trữ đã nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Phong, là đất trồng cây lâu năm với diện tích như sau: Chiều rộng mặt đường Quốc lộ 6 là 08 mét, chiều sâu là 60,20 mét, chiều rộng phía sau là 8,2 mét. Tổng số tiền mua đất là 60.000.000 đồng (lần 1 trả 42.000.000 đồng; lần 2 trả 20.000.000 đồng). Sau khi nhận chuyển

nhượng hai bên đã thống nhất sau này sẽ tạo điều kiện cung cấp đủ giấy tờ để bà M được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp.

Trước khi chuyển nhượng cho bà Lê Thị M thửa đất của ông Nguyễn Văn Phong có nguồn gốc như sau: Thửa đất của gia đình ông Nguyễn Văn Phong có phần chiều rộng mặt đường Quốc lộ 6 nhưng bị ngắn về chiều sâu nên ông Phong đã đổi một phần đất có mặt tiếp đường Quốc lộ 6 cho gia đình ông Vũ Văn Sơn (hộ gia đình có phần đất giáp ranh với đất của gia đình ông Phong) để lấy chiều sâu. Việc bán đổi đất của hai ông đã được cấp có thẩm quyền xác nhận, có hồ sơ tại xã Thống Nhất, sau khi hoán đổi và làm thủ tục tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền ông Phong đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 914,591. Sau đó ông Phong đã tách bìa cho 3 gia đình, cụ thể: Bán cho bà Lê Thị M diện tích 184,9m^2 là thửa số 253, bán cho bà Hà Thị Bích Hải (con gái bà M) 193,5m2 là thửa số 254, bán cho bà Nguyễn Thị Phương 323,5m^2 là thửa số 252.

Khi bán cho bà Lê Thị M và bà Hà Thị Bích Hải thì phần mặt đường nhà ông Phong không có đủ 8 mét do vậy ông Phong đã xin và được ông Nguyễn Văn Chậm (là anh trai ông Phong có đất giáp ranh phía ngoài mặt đường 6) đồng ý cho một phần đất hình tam giác ở phần mặt tiếp giáp với đường Quốc lộ 6 là 01 mét và chiều sâu khoảng gần 05 mét để đủ mặt tiếp giáp với đường Quốc lộ 6 là 08 mét đất bán cho bà M (có biên bản thỏa thuận kèm theo).

Tuy nhiên thực tế đo đạc để làm giấy chứng nhận cho bà Lê Thị M và bà Hà Thị Bích Hải thì chiều rộng mặt đường là 07m, chiều dài 47,4m. Ngày 23/3/2009 bà M đã được Ủy ban nhân dân thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 084548 với hiện trạng như trên. Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà M để đất trống chưa sử dụng và cũng không xây tường bao để phân định ranh giới.

Khoảng năm 2015 gia đình nhà ông Vũ Công T là con trai bà Nguyễn Thị Phương - hộ gia đình có thửa đất số 252 tiếp giáp đã lấn chiếm và xây nhà cấp 4, xây tường bao, làm hàng rào lưới thép B40 lấn sang phần đất của bà M với diện tích là 113,7m^2, cụ thể: Phía mặt trước tiếp giáp với mặt đường Quốc lộ 6 (đoạn đường tránh) đã xây nhà cấp 4 sang phần đất thửa 253: 01 mét. Phía sau nhà lấn chiếm xây tường bao và làm hàng rào sang hết phần đất thửa 253 hơn 100 mét.

Khi xây dựng nhà ông T không được cấp phép xây dựng, không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền tổ chức đo đạc và cắm mốc xây dựng.

Năm 2018 bà M đã có đơn khiếu nại bà Nguyễn Thị Phương (Là chủ sử dụng thửa đất 252, năm 2021 bà Phương đã làm thủ tục tặng cho lại cho con là ông Vũ Công T) về việclấn chiếm đất. Năm 2021 bà M tiếp tục gửi đơn đề nghị UBND phường Thống Nhất giải quyết việc tranh chấp và lấn chiếm của gia đình ông Vũ Công T. Nhưng việc hòa giải không thành.

Nay bà Lê Thị M yêu cầu Tòa án buộc ông T: Trả lại cho bà M diện tích đất đã lấn chiếm là 113,7m^2. Buộc ông T phải phá dỡ phần tường nhà và tường xây dựng đã lấn sang thửa đất 253.

Bị đơn ông Vũ Công T và người có quyền lợi nghĩa vụ có liên quan đến bị đơn là chị Phạm Thị Ngọc(Vợ anh T) thống nhất lời khai và trình bày:

Hiện tại anh T là chủ sử dụng hợp pháp của thửa đất số 252, tờ bản đồ 12; Nguồn gốc thửa đất trên là do bà Nguyễn Thị Phương (mẹ ông T) mua của ông Nguyễn Văn Phong trú tại xóm Chùa, phường Thống Nhất, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình thửa đất số 31, tờ bản đồ số 12, Mg tên ông Nguyễn Văn Phong, sau khi nhận chuyển nhượng thì được cấp đổi lại thành thửa đất số 252, tờ bản đồ số 12 Mg tên bà Nguyễn Thị Phương. Thửa đất ông Phong chuyển nhượng cho bà Phương trước đây là diện tích đất đồi, ông Phong thuê san lấp phẳng đất. Ông Phong và ông Sơn liền kề có thống nhất đổi đất cho nhau để cả hai đều có mặt đường giáp hành lang giao thông. Năm 2003 ông Phong được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích là 914,5m^2.

Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Phong đã chuyển nhượng cho các hộ bà Nguyễn Thị Phương, bà Lê Thị M, bà Hà Thị Bích Hải. Diện tích đất của bà Phương nhận chuyển nhượng từ ông Phong ngày 08/02/2003 có các cạnh tiếp giáp như sau: Rộng 08 mét chạy theo mặt đường Quốc lộ 6, chiều sâu tính từ mốc lộ giới vào là 45 mét, diện tích 323,50 mét với giá 20.000.000đ (*Hai mươi triệu đồng*). Ngày 23/03/2009 bà Phương được Ủy ban nhân dân thành phố Hòa Bình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 084549, diện tích 323,5m^2 (trong đó có 120m^2 đất thổ cư, còn lại là đất vườn), ngày 26/4/2021 mẹ tôi làm thủ tục tặng cho tôi và có ghi biến động tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Diện tích đất của tôi nằm trong phần hành lang giao thông. Hiện nay gia đình tôi vẫn đang sử dụng sang cả phần

đất của ông Hoán vợ là bà Hiền liền kề. Trước khi bán đất ông Phong và ông Chậm có thỏa thuận miệng đổi đất cho nhau để các mảnh đất đều vuông và có mặt đường. Việc trao đổi hai ông không lập thành văn bản, không có chính quyền xác nhận và chưa làm thủ tục chuyển đổi.

Việc bà Lê Thị M khởi kiện yêu cầu gia đình tôi trả lại đất anh T không đồng ý. Vì thửa đất trên chúng tôi mua của ông Nguyễn Văn Phong, có lập thành văn bản, sau khi nhận chuyển nhượng lại chúng tôi sử dụng đúng diện tích, mục đích sử dụng đất.

Chị Hà Thị Bích Hải trình bày: Năm 2004 gia đình ông Nguyễn Văn Phong chuyển nhượng cho bà Lê Thị M mảnh đất có diện tích: Chiều rộng mặt đường Quốc lộ 6 là 8 m, chiều sâu: 60,20 m, chiều rộng phía sau là 8,2m, với tổng số tiền là 60.000.000 đồng. Giữa ông Phong và bà M thống nhất sau này sẽ tạo điều kiện, cung cấp đầy đủ các loại giấy tờ cần thiết để chia tách bìa cho các hộ gia đình là nhà bà Lê Thị M 01 bìa, nhà tôi (con gái bà M) 01 bìa. Ông Nguyễn Văn Phong sau khi đổi đất cho gia đình nhà ông Vũ Văn Sơn đã hoàn thiện giấy tờ pháp lý đủ điều kiện để cho tôi làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 23/03/2009.

Diện tích đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Mg tên tôi Hà Thị Bích Hải có mặt quốc lộ 6 là 4,0 mét, chiều rộng phía sau là 4,10m, chiều dài phía giáp nhà ông Sơn là 48,30 mét, chiều dài phía giáp nhà bà M là 47,40 mét.

Gia đình nhà ông Vũ Công T đã tự ý xây nhà, cắm cọc, chôn cột bê tông giăng dây thép gai sang phần đất của mẹ tôi và sang cả phần đất của nhà tôi ở một góc phía sau với diện tích lấn sang đất nhà tôi là 5,6m^2

Sau rất nhiều lần hòa giải và gia đình tôi đã yêu cầu gia đình ông T trả lại hiện trạng của thửa đất nhà tôi như trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được Nhà nước cấp. Nhưng cho đến nay gia đình ông T vẫn không trả lại cho gia đình tôi.

Ngày 12/06/2023 tôi có yêu cầu Tòa buộc ông T: Trả lại cho gia đình tôi phần diện tích của mảnh đất mà ông T đã lấn chiếm là 5,6m^2 đã lấn vào thửa đất số 254, tờ bản đồ số 12. Ngày 06/06/2024 tôi đã có đơn xin rút yêu cầu độc lập đối với việc lấn chiếm đất đai của ông Vũ Công T. Việc xin rút yêu cầu độc lập là hoàn toàn tự nguyện.

- *Bà Nguyễn Thị Phương trình bày:*

Tôi là mẹ đẻ của anh Vũ Công T, tôi có thửa đất liền kề với thửa đất số 253 của bà Lê Thị M. Năm 2003, ông Nguyễn Văn Phong gọi cho tôi với mong muốn bán đất cho tôi. Tôi có yêu cầu đất phải có phần tiếp giáp và vuông với mặt đường Quốc lộ 6, thì tôi mới mua. Ông Phong có đi cắm mốc, tôi thấy đất nhà ông Phong có vuông với mặt đường Quốc lộ 6 nên tôi đồng ý mua. Giá mua bán là 20.000.000 đồng, hai bên có làm giấy tờ mua bán, chiều rộng chạy theo mặt đường 6 là 08 mét, chiều sâu tính từ mốc lộ giới (hành lang giao thông) là 45 mét.

Sau khi mua bán có giấy tờ viết tay, các bên đã làm thủ tục mua bán tại xã Thống Nhất, xã Thống Nhất có hồ sơ lưu. Về phía tôi có trách nhiệm làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chi trả tiền công máy xúc san ủi đất lấy mặt bằng vì đất ông Phong bán cho gia đình tôi là đất đồi, chưa được san lấp. Năm 2006 tôi phải góp 10.000.000 đồng cùng với hộ bà Lê Thị M và hộ bà Hà Thị Bích Hải (là hai hộ cùng mua đất nhà ông Phong) đưa cho ông Phong để làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Phong mới đo cắt bán cho hộ nhà tôi, nhà bà M, nhà bà Hải.

Trước khi bán đất cho gia đình tôi và các hộ khác, tôi được biết đất của ông Phong nằm phía trong không có mặt đường Quốc lộ 6, đất của ông Vũ Văn Sơn nằm phía ngoài nhưng ngắn, do vậy hai ông Phong và ông Sơn đã thống nhất đổi đất cho nhau, ông Phong bán đổi cho ông Sơn phía sau để lấy phía trước cho hai bên vuông đất đều có đất mặt đường, bán đổi xong thì ông Phong mới có đất bán cho bà M, bà Hải.

Ngày 23/03/2009 tôi được Ủy ban nhân dân thành phố Hòa Bình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 084549 là thửa đất số 252 tờ bản đồ số 12 Mg tên tôi. Năm 2012 tôi làm nhà tạm, nhà cấp bốn mái tôn, tường gạch ba vanh. Việc xây nhà không có giấy phép xây dựng nhưng có sự chứng kiến của anh Khánh (con trai bà M) là hộ có đất liền kề, anh Khánh còn mua một xe gạch ba vanh về xếp làm mốc giới giữa hai nhà.

Bà Vũ Thị Hiền trình bày: Gia đình có thửa đất số 13, tờ bản đồ số 12 tại khu vực xóm Chùa, xã Thống Nhất, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình. Nguồn gốc của thửa đất số 13 là do ngày 11/06/2003 gia đình tôi (chồng tôi là ông Lại Quang Hoán) có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Phong một lô đất giáp mặt đường Quốc lộ 6 10 mét, chạy sâu vào 30 mét với giá tiền là

40.000.000 đồng. Thực tế vợ chồng tôi mua đất của hai ông Phong và ông Chậm do ông Chậm có đất mặt đường, ông Phong có đất phía bên trong nên hai ông thỏa thuận kết hợp để cùng bán cho nhà tôi. Ngày 21/06/2003 vợ chồng tôi đã trả đủ số tiền 40.000.000 đồng cho ông Phong và ông Chậm (có giấy nhận tiền). Ngày 28/06/2003 ông Phong và chồng tôi là ông Lại Quang Hoán cùng với anh Đặng Huy Toàn và một người mua đất nữa của ông Phong có đi khảo sát, đo đạc lại xác định ông Phong bán cho nhà tôi 10 mét mặt đường, bán cho anh Toàn 05 mét mặt đường (tổng là 20 mét dài theo mặt đường trong khoảng từ cột giải phóng mặt bằng 18 – 19 mét, sâu theo thổ đất là 30 mét).

Khi bán đất cho nhà tôi, ông Phong chưa làm được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất đó để tách cho nhà tôi. Ngày 28/05/2006 tôi đã nộp cho ông Phong số tiền 2.250.000 đồng để chuyển đổi 125m^2 từ đất lâm nghiệp sang đất vườn (đã làm bìa chuyển đối sang đất vườn 175m^2 trước đó rồi) trong tổng chiều rộng là 10 mét, chiều dài là 30 mét nhưng sau khi chuyển đổi xong ông Phong không đưa bìa của ông Phong cho nhà tôi để đi tách bìa mà đưa bìa cho bà Phương đi tách, ông Phong bảo bà Phương gọi cả nhà tôi để cùng đi làm bìa nhưng bà Phương không gọi nhà tôi, hiện nay bà Phương đã làm nhà vào phần đất nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình tôi. Tại bản tự khai ngày 18/07/2023 bà Hiền yêu cầu anh T phải trả lại diện tích đất phía ngoài đang sử dụng và trả lại phần đất còn lại là 125m^2 đất bà Hiền đã mua trước đó của ông Phong.

Ông Nguyễn Văn Phong trình bày: Gia đình ông có mảnh đất tại địa chỉ khu vực xóm Chùa, xã Thống Nhất, thành phố Hòa Bình. Trước đây là đất lâm nghiệp, sau khi có đường Quốc lộ 6 đi qua đã thu hồi một phần đất của tôi, chỉ còn lại đất đồi. Tôi có làm đơn ra xã xin được san lấp để lấy mặt bằng và được xã đồng ý. Sau khi san lấp có mặt bằng, tôi có 26 mét chiều rộng tiếp giáp với mặt đường Quốc lộ 6 nhưng bị ngắn về chiều sau, do vậy tôi đã đổi đất cho ông Vũ Văn Sơn (Là hộ có đất liền kề, giáp ranh) 05 mét mặt đường để lấy phần đất phía sau chạy từ đường vào là 47 mét, rộng đáy là 7,87 mét (đất có hình tam giác). Mục đích trao đổi đất là để nắn thẳng đất ra mặt đường vì khi đó nhà ông Sơn không có mặt đường. Sau khi trao đổi đất, đã làm thủ tục tại xã và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2003 diện tích 914,5m^2.

Về phần đất nhà ông Nguyễn Văn Chậm (anh trai tôi) là hộ có đất giáp ranh đất nhà tôi có mặt đường nhưng không có chiều sâu nên tôi và ông Chậm có trao đổi với nhau ông Chậm bán cho gia đình bà Hiền – Hoán 10 mét phía mặt đường Quốc lộ 6, tôi bán cho nhà bà Hiền – Hoán 10 mét ngang đằng sau (phía bên tay trái từ đường Quốc lộ 6 nhìn vào). Ông Chậm đã bán nốt phần đất còn lại của ông Chậm và tiến hành làm bìa cho bà Hiền – Hoán nên nhà bà Hiền Hoán có 15,90m mặt đường QL6.

Năm 2004 tôi bán cho bà Nguyễn Thị Phương (Mẹ anh Vũ Công T) 08 mét mặt tiếp sau nhà bà Hiền – Hoán chạy dài hết đất, bán cho nhà bà M và con gái bà M (chị Hải) 07 mét mặt đường Quốc lộ 6 chạy vào hết đất. Tôi có đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của tôi cho bà Phương và bà M đi để tách bìa nhưng khi tách các hộ không thông báo cho nhà bà Hiền – Hoán đi cùng để ghép phần đất tôi đã bán cho bà Hiền – Hoán vào bìa nhà bà Hiền. Nay phần đất tôi đã bán cho nhà bà Hiền – Hoán chưa được làm thủ tục cấp bìa do bà Phương đang cầm bìa, không trả cho bà Hiền – Hoán để làm thủ tục nhập vào bìa của bà Hiền. Đối với nội dung yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị M kiện yêu cầu ông T trả lại phần đất đã lấn chiếm sang đất của bà M, tôi đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Uỷ ban nhân dân phường Thống Nhất, thành phố Hòa Bình xác nhận: Không có hồ sơ về việc ông Nguyễn Văn Phong và ông Nguyễn Văn Chậm trao đổi đất với nhau, việc các hộ tự trao đổi Uỷ ban phường Thống nhất không nắm được và không được sự đồng ý của cơ quan chức năng. Việc bà M, bà Phương, ông Hoán và ông Toàn tự thoả thuận về việc hoán vị cho nhau mảnh đất để được vuông góc với mặt đường 6 tại biên bản ngày 15/11/2012 là do các ông bà tự thoả thuận, Uỷ ban không nắm được và không có sự đồng ý xác nhận của địa phương, không làm thủ tục với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Thửa đất 253, tờ bản đồ 12, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM084548 có diện tích 184,9m2 của bà Lê Thị M. Kích thước, tọa độ cụ thể: Phía Tây Bắc giáp đường QL6: 003; Phía Đông Bắc giáp hộ ông T: 40.550; Phía Tây Nam giáp hộ chị Hải: 41.660; Phía Đông Nam giáp hộ ông Tuệ: 3.1m.

Thửa đất 252, tở bản đồ 12, Giấy chứng nhận QSD đất số AM084549 với diện tích 323,50 m^2 của ông Vũ Công T. Thửa đất có kích thước và giáp ranh cụ

thể:Phía Tây Bắc giáp hộ bà Hoán Hiền: 16.44 m^2; Phía Đông Bắc giáp hộ ông Phong: 31.55 m^2; Phía Tây Nam giáp hộ bà M: 40.5 m^2

Theo kết quả trích đo ngày 10/5/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Hòa Bình cung cấp, thể hiện: phần tường bao xây bằng gạch ba banh và phần tường nhà cấp 4 do ông Vũ Công T xây dựng đã lấn sang thửa đất 253 với diện tích là 113,7m2, lấn sang thửa đất 254 với diện tích là 5,6 m^2 (có sơ đồ kèm

Ngày 06/06/2024 bà Vũ Thị Hiền và chị Hà Thị Bích Hải có đơn xin rút yêu cầu độc lập đối với yêu cầu trả lại đất đã lấn chiếm của ông Vũ Công T.

Việc xin rút yêu cầu độc lập của bà Hiền và chị Hải là hoàn toàn tự nguyện.

Bản án sơ thẩm số 21/2024/DS-ST ngày 18/12/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình quyết định:

Căn cứ khoản 2, khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a,c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 228; Điều 266; Điều 267; Điều 271; Điều 273; Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Căn cứ vào Điều 163, 164, 166; Điều 175 Bộ luật dân sự 2015

Căn cứ khoản 9 và khoản 16 Điều 3; khoản 1 Điều 12 Khoản 1 Điều 97; Điều 99, 100, Điều 166 và Điều 203 của Luật đất đai 2013; 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 và lệ phí Tòa án; T xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị M.

Buộc ông Vũ Công T phải trả lại cho bà Lê Thị M diện tích 113,7m^2 đất đã lấn chiếm vào thửa đất số 253 tờ bản đồ số 12, địa chỉ: Tổ 5, phường Thống Nhất, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình của bà Lê Thị M. *(có sơ đồ kèm theo).*

Ông T phải phá dỡ phần tường nhà và tường bao đã xây lấn sang thửa đất 253 và di rời toàn bộ tài sản, cây ăn quả trên đất của mình để trả lại đất cho bà Lê Thị M.

Đình chỉ đối với yêu cầu độc lập của bà Hà Thị Bích Hải và bà Vũ Thị Hiền.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn T về án phí, quyền kháng cáo.

Ngày 31/12/2024, bị đơn ông Vũ Công T có đơn kháng cáo yêu cầu hủy toàn bộ bản án sơ thẩm. Tại phiên tòa phúc thẩm ông T giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hòa Bình phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đầy đủ quy định của bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự đã thực hiện đúng các quyền, nghĩa vụ của mình.

Về nội dung: Án sơ thẩm căn cứ các quy đinh của pháp luật dân sự 2015, luật đất đai 2013; T xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị M. Buộc ông Vũ Công T trả lại cho bà Lê Thị M diện tích 113,7m^2 đất đã lấn chiếm vào thửa đất số 253 tờ bản đồ số 12 tại địa chỉ: tổ 5, phường Thống Nhất, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình của bà Lê Thị M; Ông T phải phá dỡ phần tường nhà và tường bao đã xây lấn sang thửa đất 253 và di rời toàn bộ tài sản, cây ăn quả trên đất của mình để trả lại đất cho bà Lê Thị M, là có căn cứ phù hợp các quy định.

Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm: Căn cứ khoản 1 Điều 308; Khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự: Không chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của bị đơn ông Vũ Công T; Giữ nguyên quyết định của bản án dân sự sơ thẩm số 212024/DS-ST ngày 18/12/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, quan điểm giải quyết vụ án của Đại diện Viện kiểm sát, ý kiến của những người tham gia tố tụng

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. *Về tố tụng:* Tranh chấp trong vụ án là tranh quyền sử dụng đất, đất có địa chỉ tại phường Thống Nhất, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình. Tòa án nhân dân huyện thành phố, tỉnh Hòa Bình thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền tại Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Ngày 18/12/2024, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử vụ án.

Ngày 31/12/2024, bị đơn ông Vũ Công T có đơn kháng cáo, kháng cáo trong thời hạn, được chấp nhận.

[3]. *Về nội dung:* Bà Lê Thị M và ông Vũ Công T đều là chủ sử dụng đất tại khu vực Đồi Trùng, phường Thống Nhất, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình, bà M là chủ thửa 253 (diện tích 184,9m2), ông T là chủ thửa 252 (diện tích 323,5m2). Nguồn gốc hai thửa đất đều được các bên mua của ông Nguyễn Văn Phong, việc mua bán này đã thực hiện xong và các bên đều đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi mua đất, bà Lê Thị M để thửa đất 253 trống, chưa sử dụng và cũng chưa xây dựng tường bao phân định ranh giới. Khoảng năm 2015, gia đình ông Vũ Công T đã xây dựng nhà cấp 4, tường bao, hàng rào lưới thép lấn chiếm qua thửa đất 252 của bà M diện tích 113,7m2. Khi xây dựng nhà, ông T không được cấp phép xây dựng, không được cơ quan có thẩm quyền tổ chức đo đạc, cắm mốc. Bà M khởi kiện yêu cầu ông T trả lại diện tích đất đã lấn chiếm.

Bị đơn ông Vũ Công T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông T cho rằng mẹ ông mua đất của ông Phong và các bên đã có thỏa thuận hoán đổi vị trí đất để các hộ đều có diện tích mặt đường 6 để sử dụng. Qúa trình giải quyết vụ án, ông T cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào thể hiện việc trao đổi nêu trên là có căn cứ, đồng thời Uỷ ban nhân dân phường Thống Nhất cũng xác định việc các đương sự thỏa thuận trao đổi, hoán đổi các thửa đất Uỷ ban nhân dân phường không nắm được, không có sự đồng ý của chính quyền, không làm thủ tục với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nên không có giá trị.

Căn cứ kết quả trích đo ngày 10/5/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Hòa Bình cung cấp, thể hiện: Phần tường bao xây bằng gạch ba banh và phần tường nhà cấp 4 do ông Vũ Công T xây dựng đã lấn sang thửa đất 253 của gia đình bà Lê Thị M với diện tích là 113,7m2; Án sơ thẩm T xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị M, buộc bị đơn ông Vũ Công T trả lại diện tích đất lấn chiếm là có căn cứ.

Đối với yêu cầu của người có quyền lợi nghĩa vụ có liên quan là chị Hà Thị Bích Hải và bà Vũ Thị Hiền. Quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm, các đương sự tự nguyện rút toàn bộ yêu cầu độc lập nên Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết, nên không đề cập.

[4] Xét kháng cáo của ông Vũ Công T: Việc ông T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà M và quyết định của bản án sơ thẩm buộc ông trả lại phần

đất mà ông xây tường bao lấn chiếm sang phần đất nhà bà Lê Thị M. Ông T cho rằng mẹ ông mua đất của ông Phong và các bên đã có thỏa thuận hoán đổi vị trí đất để các hộ đều có diện tích mặt đường 6 để sử dụng; Tại cấp sơ thẩm ông T cung cấp một bản phô tô (không có bản gốc) Biên bản thỏa thuận ngày 15/11/2012 về việc hoán vị đất giữa ông Đặng Huy Toàn, ông Lê Quang Hoán, bà Nguyễn Thị Phương, bà Lê Thị M; Nguyên đơn khẳng định biên bản thỏa thuận mà bị đơn đưa ra là đã cắt ghép phô tô chữ ký của bà Lê Thị M nên không có giá trị chứng minh.

Ủy ban nhân dân phường Thống Nhất, thành phố Hòa Bình xác nhận thì các bên thỏa thuận về việc hoán vị đất đai chính quyền địa phương không nắm được, không có sự đồng ý xác nhận của địa phương, không làm thủ tục với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, không có hồ sơ lưu trữ. Vì vậy thỏa thuận này không được pháp luật thừa nhận nên không có giá trị chứng minh, không phải là chứng cứ để xem xét trong vụ án.

Ông Vũ Công T kháng cáo, nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ, chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình, việc đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm là không có căn cứ, không được chấp nhận.

Đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa cần giữ nguyên các quyết định của bản án sơ thẩm là có căn cứ; Hội đồng xét xử thấy rằng không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Vũ Công T, giữ nguyên các quyết định của bản án sơ thẩm số: 21/2024/DS-ST ngày 18/12/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình.

[5] *Về án phí phúc thẩm:* Do kháng cáo không được chấp nhận bị đơn ông Vũ Công T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308; Khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của bị đơn ông Vũ Công T

1. Giữ nguyên quyết định của bản án dân sự sơ thẩm số 21/2024/DS-ST ngày 18/12/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Vũ Công T phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm, được đối trừ với số tiền 300.000đ tạm ứng án phí ông T đã

nộp theo biên lai số 0004320 ngày 15/01/2025 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Hòa Bình.

3. Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày T án 28/4/2025.

Nơi nhận:
-TANDCC tại Hà Nội;
-VKSND tỉnh Hòa Bình;
-TAND TP Hòa Bình;
-VKSND TP Hòa Bình;
-Chi cục THADS TP Hòa Bình;
-Các đương sự;
-Lưu HSVA.

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

Vũ Văn Túc