

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ THỌ

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập-Tự do-Hạnh phúc

Bản án số: 305/2026/DS-PT

Ngày 28 - 9 - 2026

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ THỌ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Nghĩa.

Các Thẩm phán: Ông Đỗ Anh Cường và ông Nguyễn Duy Sơn.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Đào Thị Thanh Huyền - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Phú Thọ.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ tham gia phiên tòa:** Bà Lê Thị Huệ - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 9 năm 2026, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Phú Thọ (cơ sở 2) xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 209/2026/TLPT-DS ngày 12 tháng 8 năm 2026 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 13/2026/DS-ST ngày 29/4/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Phú Thọ bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 280/2026/QĐ-PT ngày 04/9/2026 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Nguyễn Cát H, sinh năm 1941, số căn cước công dân: 001041001567; địa chỉ: Căn hộ F, Tòa P, Khu đô thị N, phường X, quận B, thành phố Hà Nội; nay là phường P, thành phố Hà Nội.

1.2. Bà Lê Thị Ngọc M, sinh năm 1947, số căn cước công dân: 042147000184; địa chỉ: Số A, ngách C, ngõ A, phường Q, quận Đ, thành phố Hà Nội; nay là phường V - Q, thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của của ông Nguyễn Cát H, bà B Lê Thị Ngọc M: Anh Nguyễn Anh T, sinh năm 1977, số căn cước công dân: 001077015489; địa chỉ: Căn hộ F, Tòa P, Khu đô thị N, phường P, thành phố Hà Nội – Là người đại diện theo ủy quyền (Theo văn bản ủy quyền ngày 31/8/2022) (có mặt).

1.3. Ông Phạm Bang N, sinh năm 1941, số căn cước công dân: 001041002547; địa chỉ: Số B, ngõ C N, phường B, quận H, thành phố Hà Nội; nay là phường H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của ông Phạm Bang N: Anh Phạm Thành T1, sinh năm 1976, số căn cước công dân: 001076008059; địa chỉ: Số B, ngõ C N, phường H, thành phố Hà Nội – Là người đại diện theo ủy quyền (Theo văn bản ủy quyền ngày 04/7/2022) (vắng mặt).

2. Bị đơn: Ông Trần Văn B1, sinh năm 1957, số căn cước công dân: 026057001152 (có mặt) và bà Trần Thị S, sinh năm 1960, số căn cước công dân: 026160003453 (có mặt); đều có địa chỉ: Tổ dân phố N, phường X, tỉnh Phú Thọ (trước đây là thôn Đ, xã N, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:

Ông Nguyễn Văn N1, sinh năm 1964 - Luật sư Công ty L1; địa chỉ: Tầng F Tòa nhà H Nhà báo Việt Nam, đường D, phường Y, thành phố Hà Nội (có mặt).

Ông Ngô Thành B2, sinh năm 1977 - Luật sư Văn phòng L2; địa chỉ: Số I ngõ C đường C, thôn H (nay là thôn C), xã Q, thành phố Hà Nội (có mặt).

3. Người làm chứng: Anh Trần Đạo H1, sinh năm 1987 (có mặt) và ông Trần C, sinh năm 1940 (vắng mặt); đều cùng địa chỉ: Tổ dân phố B H, phường P, tỉnh Phú Thọ.

4. Người kháng cáo: Ông Trần Văn B1 và bà Trần Thị S – Là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các đơn khởi kiện bổ sung, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, các nguyên đơn là ông Nguyễn Cát H, bà Lê Thị Ngọc M, ông Phạm Bang N, người đại diện hợp pháp của các nguyên đơn trình bày:

Nguồn gốc khu đất có tranh chấp là đất do vợ chồng ông Trần Văn B1, bà Trần Thị S quản lý, sử dụng trước đây tại khu Đ, xã N, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc; nay là Tổ dân phố Đ, phường X, tỉnh Phú Thọ. Khoảng năm 1993, vợ chồng ông B1, bà S chuyển nhượng một phần diện tích đất thuộc khu đất này, trong đó có phần diện tích chuyển nhượng cho ông Nguyễn Cát H, bà Lê Thị Ngọc M. Cụ thể, ngày 15 tháng 02 năm 1993 ông Nguyễn Cát H và bà Lê Thị Ngọc M nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Trần Văn B1, bà Trần Thị S 2.000m² đất. Phần đất này có vị trí một mặt giáp đường đi Ủy ban xã N cũ, một mặt giáp đường đi thôn C, một mặt giáp đất của ông Phạm Bang N và một mặt giáp phần đất do gia đình ông Trần C, sau này do anh Trần Đạo H1 quản lý, sử dụng. Cũng trong thời gian này, ông Phạm Bang N nhận chuyển nhượng một phần đất khác, sau này được xác định là thửa đất số 33a, tờ bản đồ số 163, diện tích 1.000m².

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên được lập bằng giấy tờ viết tay, có xác nhận của chính quyền địa phương tại thời điểm đó. Sau khi việc chuyển nhượng được xác lập, bên chuyển nhượng đã nhận tiền, bên nhận chuyển nhượng đã tiếp nhận, quản lý đất, nguyên đơn xác định phần đất nhận chuyển nhượng hợp pháp từ năm 1993 đã có ranh giới, vị trí cụ thể, được các bên xác lập trên thực địa từ thời điểm mua bán. Ngày 31/12/2003, hộ ông Nguyễn Cát H đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 74b, tờ bản đồ số 163, diện tích 1.000m². Cùng ngày

31/12/2003, hộ bà Lê Thị Ngọc M đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 74c, tờ bản đồ số 163, diện tích 1.000m². Đối với ông Phạm Bang N, ngày 31/12/2003 cũng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 33a, tờ bản đồ số 163, diện tích 1.000m² nhận chuyển nhượng từ hộ ông Lâm Văn T2.

Nguyên đơn cho rằng sau khi chuyển nhượng đất, vợ chồng ông B1, bà S không còn quyền quản lý, sử dụng đối với các phần đất đã bán. Tuy nhiên, do các hộ nhận chuyển nhượng không thường xuyên sinh sống, trực tiếp quản lý trên đất nên ông B1, bà S đã từng bước chiếm giữ lại phần diện tích đã chuyển nhượng. Khoảng năm 1999 - 2000, ông B1, bà S tự ý xây dựng một ngôi nhà cấp 4 ba gian bằng gạch sỉ trên phần đất đã chuyển nhượng cho ông H, bà M. Gia đình ông Trần C đã có đơn gửi Ủy ban nhân dân xã N phản ánh việc ông B1, bà S lấn chiếm đất đã bán; chính quyền địa phương đã yêu cầu đình chỉ xây dựng nhưng ông B1, bà S không chấp hành mà vẫn tiếp tục xây dựng, sử dụng. Không chỉ dừng lại ở việc xây dựng ngôi nhà cũ nêu trên, trong các năm tiếp theo ông B1, bà S còn tiếp tục sử dụng, cải tạo, coi nơi và đến khoảng năm 2019 lại tiếp tục xây dựng căn nhà cấp 4 hai tầng như hiện trạng hiện nay. Quá trình sử dụng đất của bị đơn còn làm phát sinh thêm nhiều công trình, hạng mục phụ trợ như tường xây, mái tôn, sân, công trình chăn nuôi và các tài sản gắn liền với đất khác trên chính phần diện tích đất mà các nguyên đơn cho rằng mình đã nhận chuyển nhượng hợp pháp từ năm 1993.

Đối với ông Phạm Bang N, theo kết quả đo đạc, trích đo địa chính hiện trạng, diện tích thực tế ông N đang quản lý, sử dụng chỉ còn 867,6m², thiếu 132,4m² so với diện tích 1.000m² đã được cấp (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03137). Phần diện tích thiếu này nằm liền kề với phần đất, công trình của vợ chồng ông B1, bà S, được xác định trên sơ đồ trích đo với các ký hiệu từ S1 đến S7. Trên phần diện tích này hiện có các công trình do ông B1, bà S xây dựng, trong đó có phần nhà ở, nhà cấp 4, tường xây, mái tôn và các hạng mục khác.

Nguyên đơn cho rằng hành vi của ông B1, bà S là hành vi lấn chiếm đất đã chuyển nhượng, xâm phạm nghiêm trọng quyền sử dụng đất hợp pháp của người nhận chuyển nhượng. Theo nguyên đơn, bản chất tranh chấp trong vụ án này không phải chỉ là tranh chấp mốc giới thông thường giữa các hộ liền kề, mà là tranh chấp đòi lại phần đất đã nhận chuyển nhượng hợp pháp nhưng bị bên chuyển nhượng quay lại chiếm giữ, sử dụng trái phép.

Từ các căn cứ trên, ông Nguyễn Cát H, bà Lê Thị Ngọc M và ông Phạm Bang N yêu cầu Tòa án buộc ông Trần Văn B1, bà Trần Thị S phải trả lại phần diện tích đất đã lấn chiếm; trong đó, đối với ông Phạm Bang N là diện tích 132,4m² thuộc thửa đất số 33a, tờ bản đồ số 163, xác định tại các vị trí từ S1 đến S7 theo trích đo địa chính. Đồng thời, nguyên đơn yêu cầu buộc bị đơn tháo dỡ toàn bộ công trình, tài sản xây dựng trên phần diện tích đất lấn chiếm để trả lại đất cho nguyên đơn quản lý, sử dụng theo quy định pháp luật.

Bị đơn là ông Trần Văn B1, bà Trần Thị S trình bày: Nguồn gốc toàn bộ khu đất đang có tranh chấp là do gia đình ông bà khai hoang, sử dụng từ khoảng những năm 1978–1980. Trong quá trình sinh sống, gia đình ông bà quản lý, sử dụng ổn định, liên tục diện tích đất này, không có tranh chấp với ai trong thời gian dài.

Đối với việc chuyển nhượng đất vào năm 1993, ông bà thừa nhận có việc chuyển nhượng một phần diện tích đất cho ông Trần C và một số hộ khác, trong đó có liên quan đến ông Nguyễn Cát H, bà Lê Thị Ngọc M và ông Phạm Bang N. Tuy nhiên, theo bị đơn, việc chuyển nhượng khi đó chỉ thực hiện bằng giấy viết tay, không có đo đạc cụ thể, không xác định rõ ranh giới trên thực địa, không có biên bản bàn giao đất và chỉ ghi diện tích là 2.000 m². Tại thời điểm chuyển nhượng, các bên không tiến hành xác lập mốc giới rõ ràng, không cắm mốc trên thực địa nên không thể xác định chính xác vị trí phần đất đã bán. Sau nhiều năm, ranh giới giữa các thửa đất đã bị thay đổi do quá trình sử dụng, san lấp mặt bằng, trồng cây, làm đường và các yếu tố khách quan khác, dẫn đến việc hiện nay không còn căn cứ để xác định lại đúng ranh giới ban đầu.

Đối với phần diện tích mà nguyên đơn cho rằng bị lấn chiếm, bị đơn không đồng ý, cho rằng các công trình hiện nay của gia đình được xây dựng trên phần đất do gia đình quản lý, sử dụng từ trước đến nay. Cụ thể, theo bị đơn, vào khoảng năm 1999–2000, gia đình ông bà có xây dựng một ngôi nhà cấp 4 ba gian; phần tường phía dưới bằng đá ong, phía trên xây bằng gạch sứ, hiện nay vẫn còn tồn tại và được sử dụng làm chuồng chăn nuôi. Sau đó, vào khoảng năm 2000–2001, gia đình tiếp tục xây dựng thêm các bức tường gạch đỏ phía sau. Đến khoảng năm 2019, gia đình ông bà tiếp tục xây dựng, cải tạo nhà ở như hiện trạng hiện nay. Các công trình này đều nằm trong phần đất thuộc quyền sử dụng của gia đình, không lấn chiếm đất của các nguyên đơn.

Đối với kết quả trích đo địa chính và xác định phần diện tích thiếu hụt 132,4 m² theo yêu cầu của ông Phạm Bang N, bị đơn cho rằng kết quả đo đạc này không phản ánh đúng thực trạng sử dụng đất ban đầu, có thể có sai lệch do việc đo đạc không đầy đủ các thửa đất liên quan hoặc do biến động địa hình qua thời gian.

Đề nghị Tòa án tiếp tục xác minh nguồn gốc đất, kiểm tra lại toàn bộ hồ sơ giải quyết tranh chấp hành chính trước đây, quá trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, làm rõ lại ranh giới sử dụng đất qua các thời kỳ; ngoài ra bị đơn và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn còn cho rằng bức tường đá ong hiện hữu là dấu hiệu ranh giới giữa đất của các bên; đồng thời đề nghị triệu tập thêm những người có liên quan, người làm chứng để làm rõ vụ việc. Bị đơn không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người làm chứng trình bày:

Ông Trần C trình bày: Trước đây ông có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Lâm Văn T2, còn gọi là Lâm Minh T3, tại khu vực thôn Đ, xã N, thành phố P cũ, nay là phường X, tỉnh Phú Thọ. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng, phía trên thửa đất của ông giáp đất ông Phạm Bang N; một cạnh liền kề phía trên giáp đất ông Nguyễn Cát H, bà Lê Thị Ngọc M; phía dưới giáp phần đất

còn lại của vợ chồng ông Trần Văn B1, bà Trần Thị S. Khi mua bán, ranh giới giữa đất của ông và đất của ông B1 được xác định bằng một cái hào do ông thuê ông Lâm Minh T3 đào làm mốc giới, thể hiện tại biên bản nghiệm thu và thanh toán việc đào hào ranh giới mảnh đất ông Lâm Minh T3 bán cho ông ngày 10/9/1995.

Về bức tường đá ong, ông Trần C trình bày trong Bản án số 17/2023/DS-ST ngày 19/9/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc (cũ), anh Trần Đạo H1 từng khai trước đây có xây một bức tường đá ong cao khoảng 1,5m ở khu vực phía trên thửa đất, nhưng sau đó bức tường này đã bị phá bỏ hoàn toàn, hiện không còn tồn tại trên thực địa. Đối với bức tường đá ong hiện nay được ghi nhận tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ lần 2 ngày 20/9/2025, sau khi xem ảnh chụp kèm theo biên bản thẩm định, ông Trần C khẳng định bức tường này không phải do ông xây dựng. Theo ông C, hiện trạng ranh giới đất giữa các hộ trước đây chủ yếu được xác định theo thực tế sử dụng tại thời điểm đó; các dấu vết, công trình cũ nếu có thì qua thời gian đã thay đổi, không còn nguyên trạng ban đầu. Vì vậy, việc xác định nguồn gốc, vị trí các công trình hiện tại cần căn cứ vào hồ sơ, tài liệu và kết quả xác minh của cơ quan có thẩm quyền.

Anh Trần Đạo H1 trình bày: Năm 1993, bố anh là ông Trần C cùng các ông, bà Phạm Bang N, Nguyễn Cát H, Lê Thị Ngọc M, Hoàng Xuân B3 và một số người khác có mua đất của hai hộ gia đình là ông Lâm Văn T2, còn gọi là Lâm Minh T3, và ông Trần Văn B1. Trong đó, ông Nguyễn Cát H, bà Lê Thị Ngọc M mua 2.000m² đất của vợ chồng ông Trần Văn B1, bà Trần Thị S. Phần đất này có vị trí hai mặt giáp đường, gồm một mặt giáp đường đi Ủy ban nhân dân xã N cũ, một mặt giáp đường đi thôn C; một mặt giáp đất ông Phạm Bang N ở phía trên và giáp đất gia đình anh ở phía dưới. Khi mua bán, ranh giới giữa đất gia đình anh và đất ông B1 được xác định bằng một cái hào do ông Trần C thuê ông Lâm Minh T3 đào làm mốc giới.

Khoảng năm 1995 Nhà nước mở rộng tuyến đường hiện nay và thu hồi một phần diện tích đất của các hộ, trong đó có đất của ông B1, bà S. Trên phần đất bị thu hồi của ông B1, bà S có hai gian nhà cấp 4 làm lán sửa xe; ông Trần C là người đứng ra giao dịch mua đất đã thuê ông B1 tháo dỡ các gian nhà này, đồng thời cho ông B1 tận dụng vật liệu tháo dỡ để vận chuyển xuống khu vực phía dưới xây dựng ngôi nhà mới cạnh ao, là khu đất phía dưới không thuộc phần đất đã bán. Thời điểm này ông B1, bà S đã bán toàn bộ phần đất phía trên cho ông H, bà M nên chuyển xuống phía dưới ở. Đến khoảng năm 1999-2000, khi thấy ông H, bà M không trực tiếp sử dụng phần đất đã mua, ông B1, bà S tự ý xây dựng một ngôi nhà cấp 4 ba gian bằng gạch si trên phần diện tích 2.000m² đã bán cho ông H, bà M. Khi ông B1, bà S bắt đầu xây dựng, ông Trần C đã làm đơn gửi Ủy ban nhân dân xã N đề nghị xử lý việc lấn chiếm đất. Việc xây dựng này hoàn toàn trên phần đất đã bán cho ông H, bà M; phần giáp ranh phía trước còn lấn sang đất ông Phạm Bang N, phần phía sau lấn sang đất gia đình anh. Ủy ban nhân dân xã N khi đó đã xuống làm việc và đình chỉ việc xây dựng nhưng ông B1, bà S không chấp hành mà vẫn tiếp tục xây dựng xong ngôi nhà.

Khoảng năm 2019, vợ chồng ông B1, bà S tiếp tục xây dựng căn nhà cấp 4 hai tầng như hiện trạng đang sử dụng hiện nay. Công trình mới này lấn sang đất ông Phạm Bang N khoảng 02 mét, chạy dọc theo phần giáp ranh với đất ông H, bà M; đồng thời phần phía sau vẫn chồng lấn lên đất của gia đình anh theo mốc ranh giới cũ. Anh khẳng định ranh giới đất giữa gia đình anh và ông B1 trước đây là cái hào do ông Trần C thuê đào, ranh giới này rõ ràng. Sau khi bán đất, ông B1, bà S không còn quyền sử dụng phần đất phía trên nhưng vẫn tự ý xây dựng nhà, hiện làm chuồng chăn nuôi có bức tường phía dưới xây bằng đá ong, phía trên xây gạch sỉ từ khoảng năm 1999-2000, dẫn đến phát sinh tranh chấp. Việc xây dựng thêm năm 2019 tiếp tục lấn chiếm sang đất ông N và đất gia đình anh.

Với nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2026/DS-ST ngày 29/4/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Phú Thọ đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 91, 92, 147, 157, 165, 227, 228, 266, 271 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 164, 166, 175, 176 Bộ luật Dân sự; Điều 11, 26, 31, 133, 135, 152 và Điều 236 Luật Đất đai năm 2024; Điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; Tuyên xử:

[1] Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn ông Nguyễn Cát H, bà Lê Thị Ngọc M và ông Phạm Bang N đối với bị đơn ông Trần Văn B1, bà Trần Thị S về việc “Tranh chấp về quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ tài sản trên đất”.

[2] Buộc ông Trần Văn B1, bà Trần Thị S trả lại cho ông Nguyễn Cát H và bà Lê Thị Ngọc M tổng diện tích 1.906,1m² đất đang chiếm giữ, sử dụng trái pháp luật tại Tổ dân phố Đ, phường X, tỉnh Phú Thọ, gồm: phần đất của ông Nguyễn Cát H diện tích 961,0m² và phần đất của bà Lê Thị Ngọc M diện tích 945,1m², có vị trí, mốc giới theo sơ đồ thửa đất kèm theo bản án.

[2.1] Phần đất của ông Nguyễn Cát H diện tích 961,0m², được giới hạn bởi các điểm ký hiệu từ 21, 37, 36, 35, 34, 33, 32, 31, 30, 38, 18, 19, 20, 21 trên sơ đồ thửa đất kèm theo bản án.

[2.2] Phần đất của bà Lê Thị Ngọc M diện tích 945,1m², được giới hạn bởi các điểm ký hiệu từ 3, 4, 41, 40, 39, 38, 30, 3 trên sơ đồ thửa đất kèm theo bản án.

Buộc ông Trần Văn B1, bà Trần Thị S và những người đang quản lý, sử dụng tài sản trên đất tháo dỡ, di dời toàn bộ nhà ở, công trình xây dựng, vật kiến trúc, tường rào, mái tôn, sân, cây cối và tài sản khác nằm trên phần diện tích đất đã nêu tại mục [2.1] và [2.2] phần Quyết định của bản án để giao trả đất cho ông Nguyễn Cát H, bà Lê Thị Ngọc M.

[3] Buộc ông Trần Văn B1, bà Trần Thị S trả lại cho ông Phạm Bang N diện tích 132,4m² đất bị lấn chiếm thuộc thửa đất số 33a, tờ bản đồ số 163, tại Tổ dân phố Đ, phường X, tỉnh Phú Thọ, được giới hạn bởi các điểm ký hiệu từ 21, 22, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 3, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 21 trên sơ đồ thửa đất kèm theo bản án, gồm các phần diện tích ký hiệu từ S1 đến S7. Cụ thể:

[3.1] Phần S1: Phần đất ký hiệu S1, diện tích 9,3m², là một phần công trình, vật kiến trúc nằm giáp khu vực phía đường L, được giới hạn bởi các mốc điểm thể hiện trên sơ đồ, trong đó có các mốc điểm 21, 22, 24, 37, 21.

[3.2] Phần S2: Phần đất ký hiệu S2, diện tích 36,7m², trên đó có một phần tường gạch, mái tôn, khung thép, sân gạch, được giới hạn bởi các mốc điểm 24, 25, 36, 37, 24 trên sơ đồ.

[3.3] Phần S3: Phần đất ký hiệu S3, diện tích 14,4m², trên đó có một phần tường gạch, sân gạch, được giới hạn bởi các mốc điểm 25, 26, 35, 36, 25 trên sơ đồ.

[3.4] Phần S4: Phần đất ký hiệu S4, diện tích 46,8m², là một phần diện tích có nhà ở 02 tầng của hộ ông Trần Văn B1, bà Trần Thị S xây dựng lấn sang đất hộ ông Phạm Bang N, được giới hạn bởi các mốc điểm 26, 27, 33, 34, 35, 26 trên sơ đồ.

[3.5] Phần S5: Phần đất ký hiệu S5, diện tích 1,5m², là một phần đất trống, được giới hạn bởi các mốc điểm 27, 28, 32, 33, 27 trên sơ đồ.

[3.6] Phần S6: Phần đất ký hiệu S6, diện tích 8,0m², là một phần diện tích có nhà cấp 4, được giới hạn bởi các mốc điểm 28, 29, 31, 32, 28 trên sơ đồ.

[3.7] Phần S7: Phần đất ký hiệu S7, diện tích 15,7m², là một phần đất trống, được giới hạn bởi các mốc điểm 29, 3, 30, 31, 29 trên sơ đồ.

Các mốc điểm, cạnh thừa, kích thước cạnh thừa và vị trí cụ thể của các phần đất S1 đến S7 được xác định theo sơ đồ thửa đất kèm theo bản án. Khi tổ chức thi hành án, cơ quan thi hành án dân sự có quyền phối hợp với cơ quan đo đạc, cơ quan quản lý đất đai có thẩm quyền để cắm mốc, xác định ranh giới ngoài thực địa theo sơ đồ này.

Về tháo dỡ công trình trên diện tích đất phải trả cho ông Phạm Bang N: Buộc ông Trần Văn B1, bà Trần Thị S phải tự tháo dỡ, di dời toàn bộ công trình, vật kiến trúc, tài sản trên diện tích 132,4m² đất phải trả cho hộ ông Phạm Bang N, bao gồm: Phần tường gạch, mái tôn, khung thép, sân gạch trên diện tích S2 = 36,7m²; Phần tường gạch, sân gạch trên diện tích S3 = 14,4m²; Phần nhà ở 02 tầng nằm trên diện tích S4 = 46,8m²; Phần nhà cấp 4 nằm trên diện tích S6 = 8,0m²; Các phần tường rào, sân, nền, mái, bếp, công trình phụ, vật kiến trúc, cây cối, tài sản khác nằm trên các phần diện tích S1, S5, S7 theo sơ đồ thửa đất kèm theo bản án.

Đối với phần diện tích đất được xác định làm lối đi chung và phần diện tích, ranh giới các thửa đất có thay đổi so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp do kết quả giải quyết vụ án: Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật và được tổ chức thi hành, các đương sự có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được đăng ký biến động, chỉnh lý, điều chỉnh hoặc cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với hiện trạng và kết quả giải quyết của bản án, theo quy định của pháp luật đất đai. Việc điều chỉnh, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất được thực hiện theo trình tự, thủ tục hành chính về đất đai, trên cơ sở bản án đã có hiệu lực pháp luật và sơ đồ thửa đất kèm theo bản án.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 04/5/2026, bị đơn ông Trần Văn B1 và bà Trần Thị S kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm Hủy bản án sơ thẩm.

Quá trình xét xử phúc thẩm và tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Tại phiên tòa, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ phát biểu:

Về tố tụng: Tòa án phúc thẩm đã tiến hành thụ lý, thu thập chứng cứ, quyết định đưa vụ án ra xét xử, chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát và tiến hành giải quyết vụ án theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn B1 và bà Trần Thị S. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm 13/2026/DS-ST ngày 29/4/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Phú Thọ theo hướng không xác nhận phần diện tích đất tiếp giáp thửa đất của bị đơn và thửa đất của bà M là lỗi đi chung mà cần xác nhận phần đất đó là của bị đơn; ghi nhận sự tự nguyện của ông H về việc để lại diện tích là 29,6m² thuộc phần đất của ông H làm lỗi đi chung giữa hộ ông H và bà M.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của Viện kiểm sát. Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn nằm trong thời hạn luật định. Việc thụ lý kháng cáo đúng quy định của pháp luật nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn ông Nguyễn Cát H, bà Lê Thị Ngọc M, ông Phạm Bang N khởi kiện yêu cầu bị đơn phải tháo dỡ công trình, trả lại diện tích đất cho các nguyên đơn. Vì vậy, quan hệ tranh chấp trong vụ án là tranh chấp quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3]. Về nội dung vụ án:

Nguyên đơn ông Phạm Bang N được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 33a tờ bản đồ 163, tại Đ, xã N, nay là phường X ngày 31/12/2003, nguồn gốc thửa đất là nhận chuyển nhượng từ hộ gia đình ông Lâm Văn T2.

Nguyên đơn bà Lê Thị Ngọc M, ông Nguyễn Cát H đều được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần lượt đối với thửa đất số 74a, 74b tờ bản đồ 163, tại Đ, xã N, nay là phường X, đều được cấp ngày 31/12/2003, đều có nguồn gốc thửa đất là nhận chuyển nhượng từ hộ gia đình ông Trần Văn B1.

Quá trình sử dụng đất gia đình ông Trần Văn B1 đã xây dựng công trình để lấn chiếm diện tích của cả ba nguyên đơn ông Nguyễn Cát H, bà Lê Thị Ngọc M, ông Phạm Bang N, nên cả ba nguyên đơn khởi kiện bị đơn về việc phải tháo dỡ tài sản, trả lại quyền sử dụng đất. Cụ thể, ông Phạm Bang N yêu cầu trả lại 132,4m² đất, ông Nguyễn Cát H yêu cầu trả lại 961m² đất, bà Lê Thị Ngọc M yêu cầu trả lại 945,1m² đất; vị trí đất đang tranh chấp được giới hạn bởi các điểm 3,4,41,40,39,38,18,19,20,21,22,24,25,26,27,3 trên sơ đồ hiện trạng.

Bị đơn cho rằng, phần diện tích mà bị đơn chuyển nhượng cho ông Nguyễn Cát H, bà Lê Thị Ngọc M không phải ở vị trí đang tranh chấp mà là ở vị trí khác nên các công trình gia đình bị đơn là xây dựng đúng phần diện tích của gia đình và không xây lấn lên đất của ông Phạm Bang N. Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn kháng cáo với nội dung, đề nghị cấp phúc thẩm hủy án sơ thẩm. Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

[3.1]. Theo đơn khởi kiện của các nguyên đơn ông Nguyễn Cát H, bà Lê Thị Ngọc M, phần diện tích đất đang tranh chấp có nguồn gốc của gia đình ông Trần Văn B1 chuyển nhượng cho ông H, bà M và tiếp giáp với thửa đất của ông Phạm Bang N. Các nguyên đơn cho rằng, bị đơn đã xây dựng các công trình nằm trên cả ba thửa đất của ông H, bà M, ông N đều đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy, để giải quyết toàn diện, dứt điểm vụ án, cấp sơ thẩm đã nhập 03 vụ án nêu trên để giải quyết trong cùng một vụ án là phù hợp.

Bị đơn cho rằng việc tranh chấp giữa ông N và bị đơn chưa qua hòa giải cơ sở. Tuy nhiên vụ việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa các nguyên đơn và bị đơn đã xảy ra từ rất lâu và đã được UBND xã hòa giải từ năm 2008 (BL 213).

[3.2]. Đối với tranh chấp đất giữa ông Nguyễn Cát H, bà Lê Thị Ngọc M với ông Trần Văn B1, thể hiện tranh chấp phát sinh từ năm 2008, sau đó được UBND thị xã P (cũ) ban hành Quyết định số 184/QĐ-UBND ngày 20/01/2017 về việc giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất, có nội dung quyết định hộ ông Trần Văn B1 phải trả lại diện tích, vị trí thửa đất theo đúng sơ đồ mà các bên đã thỏa thuận.... Tuy nhiên, do các thửa đất trên đều được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2003 nên việc UBND thị xã P ban hành Quyết định giải quyết tranh chấp đất đai trên là không đúng thẩm quyền. Đến năm 2019, phía bị đơn tiếp tục xây dựng nhà cấp 4 và nhà ở hai tầng trên phần diện tích đất đang tranh chấp như hiện trạng. Vì vậy, vụ việc trên không được coi là vụ việc đã được cơ quan có thẩm quyền giải. Cấp sơ thẩm tiến hành thụ lý vụ án để giải quyết là đúng quy định của pháp luật.

[3.3]. Về nguồn gốc, quá trình chuyển nhượng diện tích đất tranh chấp: Hồ sơ vụ án thể hiện vợ chồng ông Trần Văn B1, bà Trần Thị S là người sử dụng thửa đất số 74, tờ bản đồ số 163, diện tích ban đầu khoảng 3.000m² tại khu Đ, xã N, thị xã P cũ. Năm 1993, vợ chồng ông B1, bà S đã lập giấy chuyển nhượng diện tích 2.000m² đất cùng tài sản trên đất; phần đất này về sau được xác định là liên quan trực tiếp đến quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Cát H và bà Lê Thị Ngọc M theo các tài liệu, lời khai và hồ sơ giải quyết hành chính có trong vụ án. Nội dung này được thể hiện tại Giấy bán nhà, vườn cây, hoa màu, đất ở và đất vườn ngày

15/02/1993, Biên bản bàn giao nhà cửa, đất vườn cây cối, các tài liệu xác nhận của chính quyền địa phương và lời khai của những người liên quan. Đặc biệt chính ông Trần Văn B1 đã thừa nhận có bán 2.000m² đất cho ông Trần C, có nhận tiền, có ký giấy. Vì vậy, xác định giữa các bên đã có giao dịch chuyển nhượng 2.000m² đất.

[3.3]. Vị trí các bên chuyển nhượng đất: Bị đơn cho rằng gia đình có bán 2.000m² đất nhưng không bán phần đất hiện nay gia đình bị đơn đang xây dựng nhà ở, mà bán phần đất phía sau.

Theo giấy bán nhà, vườn cây hoa màu đất ở và đất vườn, đề ngày 15/02/1993 (BL 16). Trên giấy có chữ ký của bên bán là ông Trần Văn B1, bà Trần Thị S với bên mua là ông Trần C. Nội dung thể hiện: *Mua bán nhà cửa, vườn, đất đai gồm: 01 nhà cấp 4, lợp ngói, tường đá ong, toàn bộ cây cối ... và đất vườn ... diện tích 2000m²*. Trên giấy còn có sơ đồ vị trí 2000m² đất mà bị đơn bán cho ông Trần C, được thể hiện phía T tiếp giáp với đường đi UBND xã, phía Tây Nam giáp đường A, phía Nam tiếp giáp phần đất lối vào nhà ông B1, phía Đông Nam tiếp giáp đất nhà ông B1; phía Đông Bắc tiếp giáp với đất ông Lâm Văn T2.

Tại Biên bản giải quyết sự việc ngày 04/8/1995 của Ủy ban nhân dân xã N (BL 189) thể hiện chính quyền địa phương đã yêu cầu gia đình ông B1 tháo dỡ quán sửa xe, chặt cây, giao lại phần diện tích liên quan để mở rộng đường đi vào ủy ban. Ông B1 có ý kiến cho rằng phần đất trên đã bán cho ông C, và chính vì vậy ông Trần C đã phải thuê ông B1 tháo dỡ quán sửa xe, chặt cây với giá 100.000 đồng (BL 188), trên giấy biên nhận có cả sơ đồ thửa đất và vị trí quán mà ông C thuê ông B1 tháo dỡ và thể hiện thửa đất có một chiều tiếp giáp với đường đi UBND xã. Nếu phần đất phía trên giáp đường đi ủy ban, ông Ba K bán như bị đơn trình bày thì không có lý do gì ông C phải thuê ông B1 tháo dỡ công trình, chặt phá cây cối tại vị trí đang tranh chấp.

Lời khai của ông Trần C, ông Hoàng Xuân B3, ông C1, ông S1, ông N2 đều thống nhất ở nội dung: vị trí đất ông B1 chuyển nhượng là phần đất phía trên, giáp đường đi Ủy ban nhân dân xã N cũ, nơi có nhà, quán, cây cối và sau này phát sinh tranh chấp do ông B1 tiếp tục quản lý, xây dựng công trình.

Về kết quả xác minh hành chính các năm 2008 – 2014: Các báo cáo xác minh của Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã P trong các năm 2008, 2012, 2013, 2014 đều cùng xác định hiện trạng sử dụng đất của hộ ông B1 vượt quá diện tích được công nhận; công trình của hộ ông B1 nằm trên phần diện tích đã chuyển nhượng hoặc lấn sang các thửa đất liền kề.

Bị đơn cho rằng khi ông Trần C viết giấy chuyển nhượng thì trời tối nên đã bảo vợ chồng bị đơn ký vào đó để ông C về hoàn thiện nhưng ông không có tài liệu, chứng cứ nào để chứng minh.

Ngoài ra, bị đơn cho rằng bức tường đá ong là mốc giới giữa đất của ông N và đất của ông B1, bà S nhưng không có tài liệu, chứng cứ hợp pháp nào thể hiện các bên đã thỏa thuận lấy bức tường đá ong làm mốc giới pháp lý giữa các thửa

đất tại thời điểm chuyển nhượng hoặc tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bản thân bị đơn cũng trình bày phần tường đá ong phía dưới, phía trên xây gạch sỉ là tường của công trình do gia đình xây khoảng năm 1999 - 2000, tức là hình thành sau thời điểm chuyển nhượng năm 1993. Do đó, không thể sử dụng bức tường này để xác định ranh giới quyền sử dụng đất.

Theo sổ mục kê lập năm 1998, thể hiện: Thửa đất số 74a tờ bản đồ 163 diện tích 1000m² đứng tên ông Trần Văn B1; thửa số 74b tờ bản đồ 163 diện tích 1000m² đứng tên ông Nguyễn Cát H; thửa số 74c tờ bản đồ 163 diện tích 1000m² đứng tên bà Lê Thị Ngọc M. Việc trùng số thửa 74a tờ bản đồ 163 giữa hộ ông B1 và bà M thì địa phương không rõ vì sao. Theo bản đồ 299 lập năm 1998, UBND xã N cung cấp cho Tòa án (BL 86) thể hiện thửa 74 diện tích 3000m², có một nét vẽ bằng bút mực chia dọc thửa đất 74 và viết tay chữ T4 Tuy nhiên, theo bản đồ 299 lập năm 1998 do UBND phường X cung cấp không thể hiện thửa 74a như trên. Địa phương không rõ vì sao. Ngoài ra, qua xác minh không tìm thấy hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các hộ ông B1, ông H, bà M; không có các trích lục thửa đất của các hộ. Theo bản đồ V lập năm 2023 cũng không xác định được vị trí cụ thể các thửa đất nêu trên mà xác định là thửa đất số 246 diện tích 6966,8m² tương ứng với các thửa 33, 74, 71, 72, 73, 63 của bản đồ 299, trong đó bao gồm cả phần diện tích đất các bên đang tranh chấp. Như vậy, không xác định được hình thể chính xác, vị trí của các thửa đất nêu trên.

Vì vậy, cần căn cứ vào sơ đồ trong giấy bán nhà, vườn cây hoa màu đất ở và đất vườn ngày 15/02/1993, diễn biến năm 1995, lời khai của những người làm chứng đến kết quả xác minh, giải quyết hành chính qua các năm, có đủ căn cứ xác định phần đất 2.000m² mà ông B1, bà S đã chuyển nhượng năm 1993 cho ông Trần C có vị trí mà các bên đang tranh chấp, phần đất trên có một chiều tiếp giáp đất ông Phạm Bang N, một chiều tiếp giáp đường L, một chiều tiếp giáp đường P, một chiều tiếp giáp với đất gia đình ông B1 trên sơ đồ hiện trạng.

[3.4]. Về quyền sử dụng đất:

Cùng ngày 31/12/2003, ông Nguyễn Cát H và hộ bà Lê Thị Ngọc M được Ủy ban nhân dân huyện M (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mỗi hộ với diện tích 1.000m². Cụ thể: hộ ông Nguyễn Cát H được cấp đối với thửa đất số 74b, tờ bản đồ số 163, diện tích 1.000m²; hộ bà Lê Thị Ngọc M được cấp đối với thửa đất số 74c, tờ bản đồ số 163, diện tích 1.000m². Mặc dù bị đơn cho rằng chỉ bán đất cho ông Trần C, không trực tiếp biết hoặc chuyển nhượng cho ông H, bà M, nhưng ông Trần C thừa nhận, ông là người đứng ra mua hộ cho các ông H, bà M và xác định diện tích đất ông H, bà M mỗi người nhận chuyển nhượng diện tích là 1000m² cũng phù hợp với tổng diện tích đất mà ông Trần C đã nhận chuyển nhượng của gia đình ông Trần Văn B1. Sau đó ông H, bà M đều được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Cát H, bà Lê Thị Ngọc M đối với phần đất tranh chấp là hợp pháp, được pháp luật bảo vệ.

Ngày 31/12/2003, ông Phạm Bang N được Ủy ban nhân dân huyện M (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 33a, tờ bản đồ số 163, diện tích 1.000m². Nguồn gốc thửa đất này xuất phát từ giao dịch chuyển nhượng

giữa vợ chồng ông Lâm Văn T2, bà Nguyễn Thị T5 với nhóm người mua do ông Trần C đại diện, trong đó có ông Phạm Bang N. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2023/DS-ST ngày 19/9/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc (cũ) đã không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Văn T2 về việc Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ ông Phạm Bang N, Bản án này đã có hiệu lực pháp luật. Do đó, quyền sử dụng đất của ông N đối với diện tích 1.000m² tại thửa đất số 33a, tờ bản đồ số 163 là hợp pháp.

[3.5]. Về hiện trạng diện tích đất đang tranh chấp.

Quá trình sử dụng đất, các đương sự có trình bày khoảng năm 1995 Nhà nước có thu hồi một phần diện tích đất tại khu vực này để mở rộng tuyến đường đi vào Ủy ban nhân dân xã, trong đó có phần đất liên quan đến các hộ đã nhận chuyển nhượng. Qua xác minh tại địa phương xác định không có việc thu hồi đất vào thời điểm đó, mà có thể có việc hiến đất làm đường nhưng địa phương không lưu trữ hồ sơ trên. Hơn nữa tại biên bản làm việc ngày 04/8/1995 của UBND xã N (BL 189), thể hiện việc UBND xã đề nghị hộ bà S tháo dỡ quán, chặt cây keo ở ngoài để giải tỏa hành lang giao thông. Vì vậy, không xác định được chiều dài, chiều rộng, diện tích mà các bên đã hiến để làm đường giao thông. Nhưng đến ngày 31/12/2003, cơ quan nhà nước có thẩm quyền vẫn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Cát H và hộ bà Lê Thị Ngọc M, mỗi hộ với diện tích 1.000m². Ngoài ra, hộ ông Trần Văn B1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 74a tờ bản đồ 163, diện tích 1000m². Qua xem xét thẩm định tại chỗ thì phần diện tích đất đang tranh chấp giữa ông H, bà M với gia đình ông B1 và diện tích đất gia đình ông B1 đang quản lý, sử dụng có diện tích là 3013,8m² vẫn lớn hơn diện tích ban đầu của gia đình ông B1 là 3000m².

Theo sơ đồ trong giấy bán nhà, vườn cây hoa màu đất ở và đất vườn ngày 15/02/1993 thể hiện chiều tiếp giáp với thửa đất của ông Lâm Văn T2 (sau chuyển nhượng cho ông N) có chiều dài là 75m; phần tiếp giáp với lối vào nhà ông Trần B1 có chiều dài là 48m; theo yêu cầu khởi kiện của ông H, bà M thì chiều dài này lần lượt là 73,97m và 47,25m đều nhỏ hơn chiều dài các bên chuyển nhượng. Nên yêu cầu khởi kiện của ông H, bà M về việc xác định diện tích đất mà phía bị đơn đang lấn chiếm là có căn cứ.

Đối với phần diện tích đất ông Phạm Bang N khởi kiện cho rằng gia đình ông B1 xây dựng lấn chiếm 132,4m²: Như phân tích ở trên, phần diện tích này chỉ tiếp giáp với thửa đất của gia đình ông N và hộ ông B1, bà M. Hơn nữa, quá trình giải quyết vụ án, phía ông H, bà M đều xác định ranh giới giữa thửa đất của ông H, bà M với ông N và xác định diện tích 132,4m² thuộc thửa đất số 33a tờ bản đồ 163 của gia đình ông N. Vì vậy, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N đối với bị đơn.

[3.6]. Theo sơ đồ trong giấy bán nhà, vườn cây hoa màu đất ở và đất vườn ngày 15/02/1993 thể hiện lối đi từ đường P vào phần diện tích đất của ông Trần Văn B1 thuộc đất của gia đình ông B1 có chiều rộng là 3m nhưng cấp sơ thẩm lại xác định phần này là lối đi chung của hộ gia đình là không chính xác làm ảnh

hưởng đến quyền lợi của gia đình ông B1. Ngoài ra, quá trình giải quyết vụ án, ông H, bà M xác định phần đất đó có chiều rộng là 3,5m, việc xác định như trên là hoàn toàn tự nguyện, cần được chấp nhận. Vì vậy, phần lối đi trên xác định thuộc quyền sử dụng hợp pháp của gia đình ông B1 có chiều rộng là 3,5m như sơ đồ hiện trạng kèm theo.

Khi xác định diện tích lối đi trên là đất của gia đình ông B1 thì cấp sơ thẩm xác định phần diện tích đất của bà Lê Thị Ngọc M là 945,1m² theo sơ đồ kèm theo, nhưng khi đó phần đất của bà M không có lối đi ra đường là làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các đương sự.

Như đã phân tích nêu trên, do không xác định được vị trí chính xác, hình thể của các thửa đất của ông H, bà M nên việc ông H, bà M đã thống nhất xác định ranh giới của hai thửa đất là cạnh gấp khúc 3-30-38-18 (trên sơ đồ hiện trạng). Tại cấp phúc thẩm, ông Hồ tự cắt phần diện tích đất của mình có chiều rộng là 4m, diện tích là 29,6m² để làm lối đi chung cho thửa đất của ông H, bà M. Việc xác định ranh giới và cắt đất làm lối đi chung như trên là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật và đạo đức, nên cần chấp nhận.

[3.7]. Do việc giải quyết tranh chấp dẫn đến thay đổi về diện tích, ranh giới, mốc giới thực tế của các thửa đất so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp, đồng thời phát sinh phần diện tích được xác định làm lối đi chung. Các đương sự có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được đăng ký biến động, chỉnh lý, điều chỉnh hoặc cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với hiện trạng và kết quả giải quyết của bản án, theo quy định tại Điều 133, Điều 135 và Điều 152 Luật Đất đai năm 2024.

[3.8]. Về việc buộc tháo dỡ các công trình xây dựng trên đất: Từ năm 2008, ông B1 đã biết rõ việc các hộ liền kề cho rằng ông lấn chiếm đất và cơ quan có thẩm quyền đã xác định hiện trạng sử dụng đất của hộ ông B1 vượt quá diện tích được công nhận. Việc tiếp tục xây dựng, cải tạo, duy trì công trình trên phần đất không thuộc quyền sử dụng hợp pháp của mình là hành vi tự ý tạo lập tài sản trên đất đang tranh chấp, không ngay tình, không phù hợp quy định của Bộ luật Dân sự và cũng thuộc trường hợp pháp luật đất đai nghiêm cấm theo khoản 1 và khoản 10 Điều 11 Luật Đất đai năm 2024. Các công trình trên đất, ông B1, bà S đều xác định là các công trình do một mình vợ chồng ông bà xây dựng. Do đó, yêu cầu buộc ông B1, bà S tháo dỡ công trình xây dựng trên phần đất lấn chiếm là có căn cứ và cần được chấp nhận.

[3.9]. Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn đề nghị đo đạc lại toàn bộ thửa đất trong đó bao gồm cả phần diện tích đất của thửa đất số 32 có nguồn gốc của ông Lâm Thanh Đ và thửa đất số 33 ông T2 đã bán cho bà Trần Thị P. Trong vụ án này, xác định tranh chấp quyền sử dụng đất nằm trong thửa đất số 74 (góc) không liên quan đến thửa đất số 32 và 33. Ngoài ra, phần công trình ông B1 xây dựng trên phần đất của ông N, phần tranh chấp đó xác định nằm tiếp giáp giữa phần diện tích ông H, bà M nhận chuyển nhượng của ông B1 với thửa đất của ông T2 đã chuyển nhượng cho ông N, ngoài ra phần diện tích đất tranh chấp này không

tiếp giáp với thửa đất ông B1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nên đề nghị trên của bị đơn là không cần thiết nên không được chấp nhận.

[4]. Trong phần quyết định của bản án sơ thẩm sơ tuyên buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn ông Nguyễn Cát H, bà Lê Thị Ngọc M tổng diện tích là 1.906,1m² là không đúng vì, trong vụ án này các nguyên đơn đều khởi kiện bị đơn trong từng vụ án riêng biệt, sau đó cấp sơ thẩm nhập 03 vụ án lại làm một nên cần phải chấp nhận yêu cầu khởi kiện của từng nguyên đơn. Cấp phúc thẩm sẽ điều chỉnh lại cách tuyên cho phù hợp.

[5]. Từ phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa Bản án sơ thẩm như đã phân tích ở trên nên đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ tại phiên tòa có căn cứ nên được chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện và không chấp nhận nội dung kháng cáo của bị đơn. Bị đơn là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên miễn án phí cho bị đơn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn B1 và bà Trần Thị S.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm 13/2026/DS-ST ngày 29/4/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Phú Thọ.

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 91, 92, 147, 157, 165, 227, 228, 266, 271 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 164, 166, 175, 176 Bộ luật Dân sự; Điều 11, 26, 31, 133, 135, 152 và Điều 236 Luật Đất đai năm 2024; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, xử:

[1]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn ông Nguyễn Cát H, bà Lê Thị Ngọc M và ông Phạm Bang N đối với bị đơn ông Trần Văn B1, bà Trần Thị S về việc “Tranh chấp về quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ tài sản trên đất”.

Buộc ông Trần Văn B1, bà Trần Thị S phải tháo dỡ các công trình, cây cối lâm lộc trên đất để trả lại cho ông Nguyễn Cát H diện tích 961m² đất tại Tổ dân phố Đ, phường X, tỉnh Phú Thọ; 961m² đất được giới hạn bởi các chỉ giới 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 21, 20, 19, 18, 38, 30.

Buộc ông Trần Văn B1, bà Trần Thị S phải tháo dỡ các công trình, cây cối lâm lộc trên đất để trả lại cho bà Lê Thị Ngọc M diện tích 945,1m² đất tại Tổ dân phố Đ, phường X, tỉnh Phú Thọ; 945,1m² đất được giới hạn bởi các chỉ giới 3, 4, 41, 40, 39, 38, 30, 3.

Buộc ông Trần Văn B1, bà Trần Thị S phải tháo dỡ các công trình, cây cối lâm lộc trên đất để trả lại cho ông Phạm Bang N diện tích 132,4m² đất thuộc thửa đất số 33a, tờ bản đồ số 163, tại Tổ dân phố Đ, phường X, tỉnh Phú Thọ; 132,4m² đất được giới hạn bởi các chỉ giới 21, 22, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 3, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 21.

(Có sơ đồ kèm theo)

[2]. Diện tích 29,6m² đất trong phần diện tích 961m² đất của ông Nguyễn Cát Hồ L lối đi chung của hộ ông Nguyễn Cát H và bà Lê Thị Ngọc M, được giới hạn bởi các chỉ giới 18, 18a, 38a, 38, 18 (Có sơ đồ kèm theo)

[3]. Đối với phần diện tích đất được xác định làm lối đi chung và phần diện tích, ranh giới các thửa đất có thay đổi so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp do kết quả giải quyết vụ án: Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật và được tổ chức thi hành, các đương sự có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được đăng ký biến động, chỉnh lý, điều chỉnh hoặc cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với hiện trạng và kết quả giải quyết của bản án, theo quy định của pháp luật đất đai. Việc điều chỉnh, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thực hiện theo trình tự, thủ tục hành chính về đất đai, trên cơ sở bản án đã có hiệu lực pháp luật và sơ đồ thửa đất kèm theo bản án.

[4]. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, ông Trần Văn B1, bà Trần Thị S phải tự nguyện giao trả đất, tháo dỡ, di dời tài sản, công trình trên diện tích đất đã lấn chiếm; nếu không tự nguyện thi hành thì bị cưỡng chế thi hành theo quy định của Luật Thi hành án dân sự. Chi phí tháo dỡ, di dời, xử lý tài sản trên đất do ông Trần Văn B1, bà Trần Thị S chịu.

[5]. Về án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm: Ông Trần Văn B1, bà Trần Thị S không phải chịu.

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

Trường hợp Bản án, Quyết định được thi hành án theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7, 8, 36 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 34 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Phú Thọ;
- TAND khu vực 8 - Phú Thọ;
- VKSND khu vực 8 - Phú Thọ;
- THADS tỉnh Phú Thọ (Phòng THADS khu vực 8 - Phú Thọ);
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, VP.

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

(đã ký)

Nguyễn Văn Nghĩa