

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TUYÊN QUANG

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

Bản án số: 43/2025/DS-PT
Ngày 24/6/2025
“V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất”

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Đức Nam.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thanh Hương và ông Ma Hồng Thắng;

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Nam - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tuyên Quang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tuyên Quang: Bà Phan Thị Hồng Hải - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 29/4/2025, ngày 29/5/2025 và ngày 24/6/2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tuyên Quang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 03/2025/TLPT - DS, ngày 07 tháng 01 năm 2025, về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 105/2024/DS - ST ngày 21/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 16/2025/QĐ-PT, ngày 07 tháng 3 năm 2025, Tòa án nhân dân tỉnh Tuyên Quang, giữa các đương sự:

* **Nguyên đơn:** Bà Trần Thị Phương L, sinh năm 1961; địa chỉ: Số nhà C, tổ B, phường A, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang, vắng mặt;

- **Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:** Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1970; địa chỉ: Số nhà C, tổ A, phường A, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang. (Theo hợp đồng ủy quyền số 808/2025-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/4/2025), có mặt.

* **Bị đơn:** Bà Phan Thị L1, sinh năm 1933; địa chỉ: Số nhà A, tổ G, phường H, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang, vắng mặt;

- **Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:** Ông Nguyễn Xuân T, sinh năm 1958, địa chỉ: Thôn C, xã H, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang. (Theo Giấy ủy quyền số 7.306/2025-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/4/2025), có mặt.

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

- Ông Nguyễn Xuân T1, sinh năm 1965, có mặt;

- Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1970, có mặt;

- Ông Nguyễn Tuấn A, sinh năm 1963, có đơn xin xét xử vắng mặt;

Cùng địa chỉ: Số nhà A, tổ G, phường H, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang;

- Bà Nguyễn Thị Ngọc B, sinh năm 1959, địa chỉ: Số nhà A, tổ G, phường H, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang, có đơn xin xét xử vắng mặt;
- Bà Nguyễn Thị Kim D, sinh năm 1968, địa chỉ: Số nhà A, tổ G, phường H, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang, có mặt;
- Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1970, địa chỉ: Số nhà C, tổ A, phường A, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang, có mặt;
- Ông Nguyễn Xuân T, sinh năm 1958, địa chỉ: Thôn C, xã H, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang, có mặt;
- * Người làm chứng:
- Ông Phạm Thế T2, sinh năm 1950, địa chỉ: Số nhà A, tổ G, phường H, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang, có mặt;
- Ông Vũ Văn T3, sinh năm 1958, địa chỉ: Số nhà D, tổ A, phường A, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang, có mặt;
- * Người kháng cáo bị đơn bà Phan Thị L1;

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Trần Thị Phương L và người đại diện theo quyền của bà Trần Thị Phương L: Ông Nguyễn Văn Đ trình bày:

Năm 2020 bà Trần Thị Phương L nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Nguyễn Đức Q, bà Nguyễn Thanh B1 diện tích đất 3.512m², trong đó đất ở đô thị 400m², đất trồng cây lâu năm 3.112m², tại thửa đất số 191, tờ bản đồ số 37, địa chỉ thửa đất: Tổ G, phường H, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang. Ngày 10/11/2020 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 751521 mang tên bà Trần Thị Phương L

Hiện nay bà Trần Thị Phương L thấy không còn hiện trạng như ban đầu, cụ thể là bà Phan Thị L1 đã xây bờ rào lấn chiếm sang đất của bà Trần Thị Phương L khoảng 350m², nên bà Trần Thị Phương L đã khởi kiện yêu cầu Toà án nhân dân thành phố Tuyên Quang giải quyết buộc bà Phan Thị L1 trả lại diện tích đất đã lấn chiếm khoảng 350m², giá trị khoảng 350.000.000 đồng.

Tại phiên toà ông Đ đề nghị Hội đồng xét xử xác định ranh giới và quyền sử dụng đất của thửa đất số 191, tờ bản đồ số 37, địa chỉ thửa đất: Tổ G, phường H, thành phố T của bà Trần Thị Phương L; buộc bà Phan Thị L1, ông Nguyễn Xuân T1, bà Nguyễn Thị V phải thu hoạch, di chuyển toàn bộ tài sản trên đất để trả lại cho bà Trần Thị Phương L toàn bộ diện tích đất 408,1m² thuộc thửa đất số 191, tờ bản đồ số 37, địa chỉ thửa đất: Tổ G, phường H, thành phố T.

* ***Quá trình giải quyết vụ án bị đơn Phan Thị L1 trình bày:*** Gia đình bà Phan Thị L1 có diện tích đất 2.427m² thuộc thửa số 192, thửa số 193a, thửa số 52, tờ bản đồ số 36, 37, xóm A, xã H, thị xã T (N là tổ G, phường H, thành phố T). Toàn bộ diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

(GCNQSDĐ) số AK 840568 cấp ngày 08/01/2008 do Ủy ban nhân dân thị xã T (Nay là tổ G, phường H, thành phố T), mang tên bà Phan Thị L1. Toàn bộ diện tích đất do gia đình bà Phan Thị L1 nhận mua từ năm 1976 và sử dụng ổn định, không lấn chiếm, không tranh chấp với ai. Do vậy bà Phan Thị L1 không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Phương L.

*** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Xuân T1, bà Nguyễn Thị V, ông Nguyễn Tuấn A, bà Nguyễn Thị Ngọc B, bà Nguyễn Thị Kim D, ông Nguyễn Xuân T đều trình bày:** Ông T; bà B; ông Tuấn A; ông T1; bà D, bà V đều là con trai, con gái và con dâu của bà Phan Thị L1.

- Nguồn gốc sử dụng đất toàn bộ diện tích đất 2.427m², trong đó đất ở nông thôn 800m², đất trồng cây lâu năm 1.627m² thuộc thửa đất số 192; thửa 193; thửa 52, tờ bản đồ số 36 và tờ bản đồ số 37, bố mẹ của các ông, bà (ông Nguyễn Chí S và bà Phan Thị L1) nhận mua từ năm 1976. Đất được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất theo quyết định số 602/QĐ-UBND ngày 30/5/2007 và sử dụng ổn định, không lấn chiếm, không tranh chấp với ai, đất đã được Ủy ban nhân dân thị xã T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Viết tắt GCNQSDĐ), H 02146/HT ngày 08/01/2008 mang tên người sử dụng đất bà Phan Thị L1.

- Ông Nguyễn Xuân T được bà Phan Thị L1 chia cho diện tích đất 209,6m², trong đó đất ở đô thị 90m², đất trồng cây lâu năm 119,6m², tại thửa đất số 238, tờ bản đồ số 37 và đã được cấp GCNQSDĐ số BC 323917 ngày 23/8/2011, địa chỉ thửa đất tổ G, phường H, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang.

- Bà Nguyễn Thị Ngọc B được bà Phan Thị L1 chia cho diện tích đất 192,3m², trong đó đất ở đô thị 90m², đất trồng cây lâu năm 102,3m², tại thửa đất số 226, tờ bản đồ số 37 và đã được cấp GCNQSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 397010 ngày 24/12/2010, địa chỉ thửa đất tổ G, phường H, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang, mang tên người sử dụng đất Nguyễn Thị Ngọc B;

- Ông Nguyễn Tuấn A được bà Phan Thị L1 chia cho diện tích đất 197,5m², trong đó đất ở đô thị 90m², đất trồng cây lâu năm 107,5m², tại thửa đất số 239, tờ bản đồ số 37 và đã được cấp GCNQSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 323913 ngày 23/8/2011, địa chỉ thửa đất tổ G, phường H, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang, mang tên người sử dụng đất Nguyễn Tuấn A;

- Bà Nguyễn Thị Kim D được bà Phan Thị L1 chia cho hai thửa đất:

+ Thửa thứ nhất diện tích đất 207,7m², trong đó đất ở đô thị 90m², đất trồng cây lâu năm 117,7m², tại thửa đất số 245, tờ bản đồ số 37 và đã được cấp GCNQSDĐ số BD 853357 ngày 29/9/2011, địa chỉ thửa đất tổ G, phường H, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang, mang tên người sử dụng đất Nguyễn Thị Kim D;

+ Thửa thứ hai diện tích đất 360m², trong đó đất ở đô thị 200m², đất trồng cây lâu năm 160m², tại thửa đất số 193, tờ bản đồ số 37 và đã được cấp

GCNQSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 446875 ngày 08/5/2017, địa chỉ thửa đất tổ G, phường H, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang, mang tên người sử dụng đất Nguyễn Thị Kim D và Phạm Ngọc Đ1.

- Ông Nguyễn Xuân T1 được bà Phan Thị L1 chia cho diện tích đất 628m², trong đó đất ở đô thị 130m², đất trồng cây lâu năm 498m², tại thửa đất số 309, tờ bản đồ số 37, địa chỉ thửa đất tổ G, phường H, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang.

Ngày 19/9/2014, ông Nguyễn Xuân T1 đã được cấp GCNQSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 413846, diện tích đất 416m², trong đó đất ở đô thị 110m², đất trồng cây lâu năm 306m², tại thửa đất số 52, tờ bản đồ số 36.

Ngày 12/6/2018 ông Nguyễn Xuân T1 đã được cấp GCNQSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 150075, diện tích 164m², đất ở đô thị 70m², đất trồng cây lâu năm 94m², thuộc thửa đất số 311, bản đồ số 37.

Các ông, bà đã được mẹ đẻ (bà Phan Thị L1) chia cho đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Viết tắt GCNQSDĐ), sử dụng lâu dài ổn định, không có tranh chấp với ai, không lấn chiếm đất của bà Trần Thị Phương L. Nay bà Trần Thị Phương L khởi kiện các ông, bà đề nghị Toà án xem xét không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Phương L.

** Tại biên bản lấy lời khai người làm chứng ông Nguyễn Thế T4, trình bày:*

Ông T4 và bà Phan Thị L1 (Có chồng là ông Nguyễn Chí S, đã chết) là hàng xóm của nhau, giữa ông T4 với bà Phan Thị L1, ông Nguyễn Chí S không có mâu thuẫn và không có nợ nần gì nhau, còn giữa ông T4 với bà Trần Thị Phương L không quen biết nhau. Khoảng năm 1980 ông T4 đi bộ đội về, ông T4 có mua một diện tích đất như hiện nay ông T4 đang sử dụng, gần nhà bà Phan Thị L1, ông Nguyễn Chí S. Khi ông T4 mua đất ở hiện nay thì vợ chồng ông S, bà L1 sử dụng diện tích đất hiện nay từ trước. Đất của vợ chồng ông S, bà L1 từ trước đến nay sử dụng thế nào thì bây giờ vẫn sử dụng như thế. Đằng sau diện tích đất của vợ chồng ông S, bà L1 là đất của ông Tô Văn M, sau đó ông M bán cho ông Nguyễn Văn L2 sau đó ông L2 bán cho ông Q, tiếp sau đó ông Q bán cho bà Trần Thị Phương L. Diện tích đất của vợ chồng ông S, bà L phía sau trước đây là cái rạch, khi mưa nước chảy xuống, sau đó thì chảy đi, nghe nói cái rạch này hiện đang có tranh chấp của người khác với đất của vợ chồng ông S, bà L. Theo ông Tình thực T5 diện tích đất này từ xưa đến nay hộ gia đình ông S, bà L vẫn đang sử dụng, không có tranh chấp với ai. Nay xảy ra tranh chấp ông T4 đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Tại biên bản lấy lời khai người làm chứng ông Vũ Văn T3, trình bày:*

Ông T3 và bà Phan Thị L1 (Có chồng là ông S, đã chết) trước đây là hàng xóm với nhau, giữa ông T3 với bà Phan Thị L1, ông S không có mâu thuẫn và không có nợ nần gì nhau, còn giữa ông T3 với bà Trần Thị Phương L không quen biết nhau. Nhà ông T3 cũ ở đối diện với nhà của bà L, ông S, đến năm 1991 thì

ông T3 bán nhà cũ và chuyển về ở tại nhà hiện nay tổ A, phường A, thành phố T. Về diện tích đất tranh chấp, chủ trước đây là đất của ông Tô Văn M sử dụng, sau đó bán cho ông Nguyễn Văn L2, sau đó thì nghe lại bán cho ông Q. Tiếp sau đó bán cho ai nữa thì ông T3 không biết. Diện tích đất hộ ông S, bà L, phía sau gọi là cái rãnh (Cái ẻ nước giữa hai quả đồi), phía dưới ruộng là ao của nhà bà L, ông S, phía sườn trên đồi là bụi tre của ông M. Bây giờ nghe nói có tranh chấp ở cái rãnh giữa hai nhà. Theo ông T3 ranh giới giữa hai nhà ngày trước như thế nào thì bây giờ vẫn thế, hộ nhà bà L, ông S cũng không tranh chấp với ai. Nay có tranh chấp đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 105/2024/DS-ST, ngày 21/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang, quyết định:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 39; 147, 157; 158; 227; 228; 235; 266; 267; 271; 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Điều 175; 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Điều 166; 170 của Luật đất đai năm 2013

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Phương L về việc tranh chấp quyền sử dụng đất với bà Phan Thị L1.

- Buộc bà Phan Thị L1, ông Nguyễn Xuân T, bà Nguyễn Thị V có trách nhiệm thu hoạch, di chuyển toàn bộ tài sản gắn liền với đất có tranh chấp để trả lại quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị Phương L diện tích 408,1m² đất, thuộc thửa số 191, tờ bản đồ số 37, địa chỉ thửa đất: Tổ G, phường H, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang, đất được giới hạn bởi các điểm 43, 44, 54, 46, 19, 18, 17, 16, 15, 43 (Trong đó điểm 43 đến 44 là 32,73m; điểm 44 đến 45 là 17,69m; điểm 45 đến 46 là 0,99m; điểm 46 đến 19 là 1,08m; điểm 19 đến 18 là 5,39m; điểm 18 đến 17 là 5,66m; điểm 17 đến 16 là 6,03m; điểm 16 đến 15 là 11,53m; điểm 15 đến 43 là 18m). Ranh giới quyền sử dụng đất của bà Trần Thị Phương L được giới hạn bởi các điểm 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 39, 43, 44, 45, 46, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 1, toàn bộ diện tích đất của bà Trần Thị Phương L ở trên như mảnh trích đo hiện trạng thửa đất do Trung tâm K, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T, biên tập ngày 13/8/2024 kèm theo bản án.

Buộc ông Nguyễn Xuân T1 và bà Nguyễn Thị V có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn Đ số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tổng cộng 11.593.040 đồng, chia ra ông T1 phải trả 5.796.520 đồng, bà V phải trả 5.796.520 đồng.

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

Ngày 23/9/2024, bà Phan Thị L1 kháng cáo toàn bộ bản án số 105/2024/DS-ST ngày 21/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang. Lý do của việc kháng cáo. Tòa án nhân dân thành phố Tuyên Quang không khách quan khi thu thập, đánh giá tài liệu, chứng cứ trong việc xác

định nguồn gốc đất, quá trình sử dụng đất đối với diện tích đất tranh chấp. Đề nghị Toà án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Ông Nguyễn Xuân T người đại diện theo ủy quyền của bà Phan Thị L1 đề nghị giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị Hội đồng xét xử xem xét không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Phương L, vì diện tích đất của bị đơn đã sử dụng ổn định từ năm 1976, không lấn chiếm, không tranh chấp với ai, ranh giới đất của bị đơn có trồng cây lâu năm và giếng nước xây hiện nay vẫn tồn tại, ngoài ra ranh giới đất của nguyên đơn và bị đơn còn được xác định bởi một rãnh nước chảy vẫn tồn tại qua nhiều thập niên, nguyên đơn mới nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Đức Q1 và bà Nguyễn Thanh B1 năm 2020, nhưng khi nguyên đơn nhận chuyển nhượng của ông Q1, bà B1 không mời bị đơn xác định ranh giới và khi bà Trần Thị Phương L làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng không xin ký giáp ranh của bà Phan Thị L1, do vậy đề nghị Hội đồng xét xử xem xét không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn Đ người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị Phương L đề nghị giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm và cho rằng việc bà Trần Thị Phương L nhận chuyển nhượng đất của ông Q1, bà B1 và làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như thế nào thì ông Đ không được biết, năm 2021 ông Đ đã thoả thuận đặt cọc nhằm mục đích để nhận chuyển nhượng đất của bà Trần Thị Phương L, khi thoả thuận đặt cọc không đến thực địa xem xét đất, chỉ xem trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Trần Thị Phương L, nhưng giữa ông Đ và bà Trần Thị Phương L chưa lập hợp đồng chuyển nhượng đất, thì phát hiện ranh giới đất của bà Trần Thị Phương L và bà Phan Thị L1 xảy ra tranh chấp.

Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử đã thực hiện đảm bảo các thủ tục về phiên tòa phúc thẩm, sự có mặt của các thành viên Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của bị đơn bà Phan Thị L1 là hợp lệ trong hạn luật định, nội dung kháng cáo nằm trong nội dung bản án sơ thẩm.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Phan Thị L1.

Giữ nguyên nội dung chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Phương L về việc tranh chấp quyền sử dụng đất với bà Phan Thị L1 tại Bản án dân sự sơ thẩm số 105/2024/DS-ST ngày 21/9/2024 của Toà án nhân dân thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang.

Căn cứ khoản 2, Điều 308; điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự: Sửa Bản án dân sự sơ thẩm về nội dung “Buộc bà Phan Thị L1, ông Nguyễn Xuân T1, bà Nguyễn Thị V có trách nhiệm thu hoạch, di chuyển toàn bộ tài sản gắn liền với đất có tranh chấp để trả lại quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị Phương L diện tích 408,1m² đất, thuộc thửa số 191, tờ bản đồ số 37, địa chỉ thửa đất: Tổ dân phố G, phường H, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang cho phù hợp với thực tế.

Về án phí: Bà Phan Thị L1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, nhưng bà L1 là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định.

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, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Ngày 23/9/2024, bà Phan Thị L1 kháng cáo toàn bộ bản án số 105/2024/DS-ST ngày 21/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang. Đơn kháng cáo được thực hiện trong thời hạn luật định, nội dung kháng cáo và quyền kháng cáo phù hợp với quy định của pháp luật, nên đơn kháng cáo hợp lệ.

- Về việc vắng mặt các đương sự: Bà Trần Thị Phương L và bà Phan Thị L1 đều có người đại diện theo uỷ quyền, ông Nguyễn Tuấn A, Bà Nguyễn Thị Ngọc B có đơn xét xử vắng mặt, căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt những người nêu trên theo quy định.

[2]. Về nội dung kháng cáo của bà Phan Thị L1 đề nghị Hội đồng xét xử xem xét không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì diện tích đất của bị đơn đã sử dụng ổn định từ năm 1976, không lấn chiếm, không tranh chấp với ai, ranh giới đất của bị đơn có trồng cây lâu năm và giếng nước xây hiện nay vẫn tồn tại, ngoài ra ranh giới đất của nguyên đơn và bị đơn còn được xác định bởi một rãnh nước chảy vẫn tồn tại qua nhiều thập niên, nguyên đơn mới nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Đức Q1 và bà Nguyễn Thanh B1 năm 2020, nhưng khi nguyên đơn nhận chuyển nhượng của ông Q1, bà B1 không mời bị đơn xác định ranh giới.

Hội đồng xét xử nhận thấy: Đối với nguồn gốc diện tích đất của bà Phan Thị L1 được hình thành như sau: Vợ chồng ông Nguyễn Chí S và bà Phan Thị L1 nhận chuyển nhượng đất từ năm 1976 và sử dụng liên tục, ổn định, ngày 02/8/2003 ông Nguyễn Chí S chết; ngày 08/01/2008 bà Phan Thị L1 được Ủy ban nhân dân thị xã T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần thứ nhất, số: AK 840560 diện tích 2.427m², thửa đất số 192 + 193a +52; tờ bản đồ số 37 +36; trong đó đất ở nông thôn 800m²; đất trồng cây lâu năm 1.627m², địa chỉ thửa đất: Xóm A, xã H, thị xã T;

Trong quá trình sử dụng đất bà Phan Thị L1 đã tặng cho quyền sử dụng đất cho các con như sau: Ngày 24/12/2010 bà Phan Thị L1 đã tặng cho Nguyễn Thị Ngọc B diện tích đất 192,3m²; ngày 28/10/2011 bà Phan Thị L1 đã tặng cho

Nguyễn Tuấn A diện tích đất 197,5m²; tặng cho Nguyễn Xuân T diện tích đất 209,6m²; tặng cho Nguyễn Thị Kim D diện tích đất 207,7m²; ngày 19/9/2014 tặng cho Nguyễn Xuân T1 diện tích đất 628m², sau khi được tặng, cho đất bà Nguyễn Thị Ngọc B, ông Nguyễn Tuấn A, ông Nguyễn Xuân T, bà Nguyễn Thị Kim D, ông Nguyễn Xuân T1 đều đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Lần thứ hai bà Phan Thị L1 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CG 566132, ngày 24/10/2017, diện tích 628m², thửa đất số 309 tờ bản đồ số 37, trong đó đất ở đô thị 130m²; đất trồng cây lâu năm 498m², địa chỉ thửa đất: Tổ A, phường H, thành phố T và sử dụng ổn định đến nay.

Về xác định ranh giới đất của bà Phan Thị L1 với ranh giới đất của bà Trần Thị Phương L, diện tích đất của bà Phan Thị L1 có giếng xây, cây ăn trồng lâu năm và có rãnh nước chảy để phân biệt ranh giới giữa đất của bà Phan Thị L1 với ranh giới đất của bà Trần Thị Phương L, ngoài ra còn có ao cá làm ranh giới phân định đất giữa hai bên.

Đối với nguồn gốc diện tích đất của bà Trần Thị Phương L được hình thành như sau: Trước đây là đất của gia đình ông Lê Đức T6 và bà Cao Thị Thu H, trú tại: Xóm A, xã K, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang, ông T6, bà H chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng ngày 15/9/2002 ông Lê Đức T6 đã bán nhà và hoa màu cho ông Nguyễn Đức Q, địa chỉ: Xóm H, xã Y, thị xã T, đến ngày 18/7/2008 Ủy ban nhân dân thị xã T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 855721 cho vợ chồng ông Nguyễn Đức Q, bà Nguyễn Thanh B1, diện tích 3.512m², thửa đất số 191 tờ bản đồ số 37, trong đó đất ở nông thôn 400m²; đất trồng cây lâu năm 3.112m², địa chỉ thửa đất: Xóm A, xã H, thị xã T, đến ngày 06/10/2020 ông Nguyễn Đức Q, bà Nguyễn Thanh B1 chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 3.512m² cho bà Trần Thị Phương L, ngày 10/11/2020 bà Trần Thị Phương L được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CT 751521, diện tích 3.512m², thửa đất số 191 tờ bản đồ số 37, trong đó đất ở nông thôn 400m²; đất trồng cây lâu năm 3.112m², hiện nay thửa đất thuộc địa chỉ: Tổ G, phường H, thành phố T.

Về giá trị pháp lý của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà Phan Thị L1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần thứ nhất ngày 08/01/2008; lần thứ hai bà Phan Thị L1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 24/10/2017; còn nguồn gốc đất của ông Lê Đức T6 và bà Cao Thị Thu H chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng đến ngày 15/9/2002 ông T6 bán nhà và hoa màu cho ông Nguyễn Đức Q, đến ngày 18/7/2008 vợ chồng ông Q, bà B1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, như vậy xác định quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Đức Q, bà Nguyễn Thanh B1 với quyền sử dụng đất của bà Phan Thị L1 thì ông Q, bà B2 được thiết lập quyền sử dụng đất sau bà Phan

Thị L1, việc xác định ranh giới quyền sử dụng đất của ông Q, bà B1 trước khi chuyển nhượng cho bà Trần Thị Phương L phải căn cứ vào ranh giới quyền sử dụng đất của bà Phan Thị L1.

Ngày 06/10/2020 vợ chồng ông Q, bà B1 chuyển nhượng cho bà Trần Thị Phương L, đến ngày 10/11/2020 bà Trần Thị Phương L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi bà Trần Thị Phương L nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Q, bà B1, không có tài liệu xác nhận ký giáp ranh của các hộ liền kề, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Trần Thị Phương L không có xác nhận của hộ liền kề. Do vậy để có cơ sở xác định có việc lấn chiếm đất hay không phải căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Phan Thị L1 được cấp lần đầu ngày 08/01/2008 và căn cứ vào các mốc giới đã được xây dựng tồn tại qua nhiều năm như giếng nước và các loại cây được trồng để phân định ranh giới nhiều năm của bà Phan Thị L1. Toà án cấp sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ.

Tại phiên toà phúc thẩm người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn xác nhận. Năm 2021 bà Trần Thị Phương L và ông Đ đã thoả thuận đặt cọc nhằm mục đích để nhận chuyển nhượng đất của bà Trần Thị Phương L, khi thoả thuận đặt cọc, bà Trần Thị Phương L và ông Đ không trực tiếp đến thực địa để xem xét đất và ranh giới đất, mà chỉ xem trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Trần Thị Phương L, nên không nhận biết được ranh giới giữa đất của bà Trần Thị Phương L và ranh giới đất của bà Phan Thị L1. Nhưng ông Đ vẫn làm người đại diện theo uỷ quyền của bà Trần Thị Phương L và trực tiếp chỉ dẫn mốc giới để Trung tâm K đo đạc và ban hành kết quả thẩm định, trong khi đó ông Đ không hề biết ranh giới đất của bà Trần Thị Phương L đến điểm nào, nhưng Toà án cấp sơ thẩm vẫn sử dụng số đo chỉ dẫn, mốc giới của người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn để làm cơ sở giải quyết vụ án là không có căn cứ.

Theo kết quả đo vẽ, lồng ghép thể hiện tại mảnh trích đo hiện trạng thửa đất do Trung tâm K, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T, biên tập ngày 13/8/2024 kèm theo bản án thì diện tích đất của bà Trần Thị Phương L có các điểm 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 tiếp giáp với đất của bà Phan Thị L1, do vợ chồng ông Nguyễn Xuân T1 và bà Nguyễn Thị V đang quản lý, sử dụng, nhưng bản án sơ thẩm lại tuyên xử bà Phan Thị L1, ông Nguyễn Xuân T và bà Nguyễn Thị V phải trả lại diện tích đất 408,1m² cho bà Trần Thị Phương L là không có căn cứ.

Tại phiên toà phúc thẩm người đại diện của nguyên đơn không cung cấp được tài liệu chứng cứ, chứng minh diện tích đất tranh chấp là của mình. Do vậy cần chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3]. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Xuân T1 và bà Nguyễn Thị V không phải chịu số tiền chi phí tố tụng.

[4]. Về án phí: Bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm;

[5]. Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309; Điều 148 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội khóa 14, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Phan Thị L1, Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 105/2024/DS - ST ngày 21/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang, như sau:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Phương L về việc yêu cầu bà Phan Thị L1 trả lại diện tích đất 408,1m².

2. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn phải chịu toàn bộ số tiền chi phí tố tụng 11.593.040 đồng (*Mười một triệu năm trăm chín mươi ba nghìn không trăm bốn mươi đồng*). Nhưng đã được người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn Đ nộp đủ.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Phan Thị L1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (24/6/2025).

Trường hợp Bản án, Quyết định được thi hành theo quy 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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự./.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thanh Hương Ma Hồng Thắng

Nguyễn Đức Nam

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Tuyên Quang;
- TAND huyện Hàm Yên;
- Chi cục THADS huyện Hàm Yên;
- Các đương sự;
- Văn phòng TA tỉnh;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Đức Nam