

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÀO CAI**

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

Bản án số: 25/2025/DS-PT

Ngày 14-8-2025.

V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÀO CAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Trung Dũng

Các Thẩm phán: Ông Đặng Phi Long

Ông Nguyễn Ngọc Phương

- Thư ký phiên tòa: Bà Tô Kim Hiên- Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lào Cai tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bích Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 8 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai, xét xử công khai phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 04/2025/TLPT-DS ngày 15 tháng 4 năm 2025, về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2025/DS-PT ngày 15 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố YB bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 05/2025/QĐPT-DS ngày 10-6-2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 08/2025/QĐ-PT ngày 26-6-2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Yên Bái; Thông báo mở lại phiên tòa số 64/TB-TA ngày 31-7-2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Ngô Xuân H, sinh năm 1963; có mặt.

Địa chỉ: Tổ PC, phường YB, tỉnh Lào Cai;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Bà Chu Thị Minh C- Luật sư Công ty Luật TNHH số 1 Yên Bái; có mặt.

2. Bị đơn: Ông Lê Như Y sinh năm 1960 (Vắng mặt) và bà Nguyễn Thị Hồng A sinh năm 1958 (Có mặt);

Cùng địa chỉ: Tổ 10, phường HĐ, thành phố Hà Nội.

Ông Lê Như Y ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Hồng A tham gia tố tụng.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ủy ban nhân dân thành phố YB, tỉnh Yên Bái
- Ủy ban nhân dân phường HH, thành phố YB, tỉnh Yên Bái.
- Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân phường YB, tỉnh Lào Cai

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phùng Tiến T- Chủ tịch UBND phường HH, thành phố YB.

Đại diện theo uỷ quyền: Ông Lê Đức M- Trưởng phòng Kinh tế, Hạ tầng và đô thị phường YB, tỉnh Lào Cai; vắng mặt.

4. Người làm chứng:

- Bà Phạm Thị Hương L; địa chỉ: Tổ 09, phường YN, thành phố YB, tỉnh Yên Bái (Nay phường YB, tỉnh Lào Cai); vắng mặt.

- Ông Ngô Hồng Q; địa chỉ: Tổ PC, phường HH, thành phố YB, tỉnh Yên Bái (Nay phường YB, tỉnh Lào Cai); vắng mặt.

- Ông Đinh Đức Đ; địa chỉ: Tổ PC, phường HH, thành phố YB, tỉnh Yên Bái (Nay phường YB, tỉnh Lào Cai); vắng mặt.

- Bà Đinh Thị E; địa chỉ: Tổ PC, phường HH, thành phố YB, tỉnh Yên Bái (Nay phường YB, tỉnh Lào Cai); vắng mặt.

- Bà Vũ Thị P; địa chỉ: Tổ PC, phường HH, thành phố YB, tỉnh Yên Bái (Nay phường YB, tỉnh Lào Cai); vắng mặt.

- Ông Ngô Trí Đ; địa chỉ: Tổ HT, phường HH, thành phố YB, tỉnh Yên Bái (Nay phường YB, tỉnh Lào Cai); vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm và tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 08-10-2024 và trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Ngô Xuân H trình bày:

Ông H có diện tích đất ở tại số 354 đường Lê Hồng Phong thuộc phường YB, tỉnh Lào Cai, có nguồn gốc như sau: Vào năm 1988, ông H và anh chị là ông Ngô Xuân N và bà Nguyễn Thị Thanh X đã đổ đất lên đất ruộng của Hợp tác xã Nam Hồng (phường HH, thị xã Yên Bái trước đây) ở xứ Đồng Ruộng Chùa để làm nhà ở. Sau khi đổ đất, gia đình đã 2 lần bị Hợp tác xã kiểm tra, xác minh đo đạc toàn bộ diện tích gia đình ông đã đổ đất, lập biên bản về việc đổ đất xuống ruộng và lấn chiếm 200m² (chiều dài 20m, chiều rộng 10m - có sơ đồ và tứ cận kèm theo), xác định không thể canh tác được nữa nên yêu cầu gia đình ông phải bồi thường 02 lần với tổng số tiền là 70.000 đồng, đồng thời cho phép gia đình được sử dụng diện tích 200m² này, kể từ ngày 30/5/1989 (văn bản này

có chữ ký và họ tên của những người tham gia và được Chủ tịch UBND phường HH ký, đóng dấu xác nhận). Sau khi gia đình ông đã nộp tiền bồi thường cho Hợp tác xã, thì ông H cùng ông N, bà X đã chia nhau diện tích đất nêu trên, ông H đã làm một nhà tạm lên trên đất được chia. Năm 1989, ông H và vợ là Phạm Thị Hương L đã kê khai xin được cấp giấy phép sử dụng 72m² trong số đất trên. Tuy nhiên, do nhiều lý do cá nhân nên ông H đã dừng việc xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và vẫn tiếp tục sử dụng.

Vào khoảng năm 1992-1993, ông H do quen biết ông Y (thường gọi là Hải) làm nghề sửa xe máy nhưng chỗ ở chật chội, nên ông H đã cho ông Y mượn diện tích đất nêu trên để ông Y ở tạm và sửa xe máy. Đến năm 1997, ông H đồng ý cho ông Y dựng một nhà gỗ hai tầng lên diện tích đất mượn, sau đó đón vợ là bà Nguyễn Thị Hồng A và các con về cùng ở trên đất. Đến năm 2018, ông H biết việc ông Y bà A sắp chuyển về Hà Nội, ông H có sang nhà trao đổi về việc trả lại đất thì ông Y đồng ý, nhưng bà A không nói gì. Sau khi ông Y, bà A chuyển đi, ông H đã nhiều lần gọi điện thoại và trực tiếp về tận nhà ông Y, bà A yêu cầu trả lại nhà đất đã mượn, nhưng ông bà vẫn không trả. Do đó, ông Ngô Xuân H khởi kiện buộc ông Lê Như Y và bà Nguyễn Thị Hồng A phải trả lại cho ông toàn bộ diện tích đất đã mượn, ở nhờ tại số 354, đường Lê Hồng Phong, Tổ PC, phường HH, thành phố YB (Nay là phường YB, tỉnh Lào Cai).

Đối với lời khai của bà Nguyễn Thị Hồng A cho rằng: Thừa đất hiện đang tranh chấp là bà A đã mua của ông H với giá 7.000.000 đồng và xuất trình 02 giấy biên nhận (ghi ngày 14 và 21/9/1992) có chữ ký nhận tiền của ông H với tổng số tiền là 4.600.000 đồng. Ông Ngô Xuân H không thừa nhận bán đất cho bà A, còn việc ký nhận số tiền là 4.600.000 đồng là do ông ông Y mượn nhà đất của ông H để ở nhờ thời gian dài, nên vợ chồng ông Y có hỗ trợ ông H số tiền 4.600.000 đồng để mua vật liệu để xây dựng, tạo mặt bằng thêm diện tích để ông H làm nhà ở.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Hồng A có lời khai trình bày:

Năm 1992, vợ chồng ông Lê Như Y, bà Nguyễn Thị Hồng A mua của ông Ngô Xuân H và bà Phạm Thị Lan (là vợ cũ của ông H) mảnh đất tại số 354 đường Lê Hồng Phong, Tổ PC, phường Nguyễn Phúc, thành phố YB, tỉnh Yên Bái (Nay phường YB, tỉnh Lào Cai) với giá là 7.000.000 đồng, trên đất khi mua có một căn nhà lá 2 gian. Việc mua bán chỉ có biên nhận viết tay nhưng đã bị thất lạc, vợ chồng bà A đã thanh toán toàn bộ số tiền cho ông H làm 3 (ba) lần, mỗi lần thanh toán có viết Giấy biên nhận và ông H ký nhận nhận tiền. Tuy nhiên, bà A bị thất lạc 01 Giấy biên nhận, hiện nay bà vẫn còn giữ được 2 giấy biên nhận việc ông H nhận tiền bán đất. Sau khi mua đất, vợ chồng bà A đã sinh sống trên thửa đất này, đến năm 1996 thì dựng nhà sàn gỗ 2 tầng trên thửa đất. Năm 2019 vợ chồng bà A đã chuyển về Hà Nội sinh sống nhưng vẫn thường xuyên đi về thăm nom quét dọn căn nhà tại số 354 đường Lê Hồng Phong, không bị ai tranh chấp.

Đến ngày 17-12-2023, vợ chồng bà A làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì bị ông H đã ngăn cản không cho địa chính vào đo đất của vợ chồng bà và ông H tự nhận đất là của mình. Tiếp đó, ông H còn ngăn cản thợ thi công sửa chữa nhà bà A; không cho người nhà bà A vào nhà; ông H còn tự ý làm cửa sắt kiên cố bên ngoài cửa chính nhà bà A không cho ai ra vào. Sau đó, UBND phường Nguyễn Phúc đã hai lần tổ chức hòa giải giữa vợ chồng bà và ông H nhưng không thành.

Việc nguyên đơn ông Ngô Xuân H cho rằng vợ chồng bà A mượn ở nhờ từ năm 1993 là hoàn toàn không đúng sự thật, bởi lẽ: Vợ chồng bà A đã mua diện tích đất nêu trên của ông H từ năm 1992 và đã quản lý, sử dụng ổn định từ đó đến nay, thể hiện tại các tài liệu:

- Tờ bản đồ đo vẽ năm 1997 thể hiện thửa đất nêu trên có số thửa 107 diện tích là 95,5m² đất ở đô thị, tên chủ sử dụng đất mang tên Nguyễn Thị Hồng A. Trên biên bản kiểm tra ranh giới, mốc giới thửa đất năm 1997 có chữ ký giáp ranh của ông Ngô Xuân H. Tại tờ bản đồ đo vẽ năm 2013 thì thửa đất được thể hiện tại tờ bản đồ số 18 thửa đất số 74 diện tích đất là 84.4m², tên chủ sử dụng đất mang tên Nguyễn Thị Hồng A, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Quá trình sử dụng thửa đất, vợ chồng bà A đã thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước thể hiện tại các Biên lai nộp thuế nhà đất hàng năm (2003, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2015, 2017, 2022) và thông báo về việc xác nhận thực hiện nghĩa vụ thuế với ngân sách nhà nước số 7725/TB-CCT ngày 30/11/2023 của chi cục thuế thành phố YB. Trong thông báo nộp thuế nhà đất có ghi rõ chủ sử dụng đất là Lê Như Y- Nguyễn Thị Hồng A.

- Năm 2012 vợ chồng bà A có phương án xây nhà, để tránh xảy ra tranh chấp về mốc giới và tránh khi xây đè lên móng của hai nhà giáp ranh, vợ chồng bà đã chủ động lập Biên bản xác định ranh giới đất đai ngày 07-9-2012 với nhà ông Ngô Xuân H vợ là bà Lâm Thị O (có đủ chữ ký của ông H và bà O); Biên bản xác định ranh giới đất đai với vợ chồng ông Ngô Xuân N và vợ là bà Nguyễn Thị Thanh X (có đủ chữ ký của ông N và bà X).

Do đó, bà A không đồng ý và bác bỏ toàn bộ nội dung những vấn đề trong đơn khởi kiện của ông H. Đề nghị công nhận quyền sử dụng đất của ông Lê Như Y và bà Nguyễn Thị Hồng A đối với diện tích là 87m² theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 20-12-2024 của Tòa án nhân dân thành phố YB tại số nhà 354 đường Lê Hồng Phong, thuộc Tổ PC, phường Nguyễn Phúc, thành phố YB, tỉnh Yên Bái (Nay là phường YB, tỉnh Lào Cai).

Tại phiên đối chất ngày 17-01-2025, bà A trình bày: Vợ chồng bà không hề đặt vấn đề hỗ trợ số tiền 4.600.000 đồng cho ông H để mua vật liệu xây dựng xây bờ kè ra hành lang, cống. Bởi vì bà mua đất là 7.000.000 đồng năm 1992 mà hỗ trợ ông H xây bờ kè nhà không liên quan đến gia đình bà. Số tiền 4.600.000 đồng vào thời điểm năm 1992 là rất lớn, chiếm 65,7% tiền mua mảnh

đất bà mua của ông H, đó là điều rất vô lý. Nếu gia đình bà không mua đất của ông H mà chỉ đóng tiền xây kè như ông H đã trình bày thì bà không cần thiết phải giữ lại những giấy biên nhận này cho tận đến bây giờ. Lý do bà giữ lại những giấy tờ trên là để chứng minh cho việc gia đình bà có mua đất của ông H.

Người đại diện theo ủy quyền của UBND Thành phố YB văn bản ghi ý kiến gửi cho Tòa án ngày 20/01/2025 như sau:

Diện tích đất 72m² tọa lạc tại số 354, đường Lê Hồng Phong, tổ dân phố Phúc Cường, phường HH chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo tờ Bản đồ địa chính số 38.A.I.C đo đạc năm 1998, diện tích đất này thuộc thửa đất số 107 tương ứng với thửa đất số 74 tờ Bản đồ địa chính số 18 đo đạc năm 2013 ghi bà Nguyễn Hồng A. Ủy ban nhân dân thành phố YB trình bày một số nội dung đã giải quyết đề nghị Tòa án nhân dân thành phố YB xem xét giải quyết theo quy định pháp luật.

Người đại diện theo ủy quyền của UBND phường HH có văn bản ghi ý kiến gửi cho Tòa án ngày 15/01/2025 như sau:.

- Về nguồn gốc sử dụng đất của ông Lê Như Y và bà Nguyễn Thị Hồng A: Tại tờ bản đồ đo vẽ năm 2013 được thể hiện tại tờ bản đồ số 18 thửa số 74 diện tích đất ở là 84,4m². Theo hồ sơ lưu trữ tại UBND phường thì lô đất của bà A chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại tờ bản đồ đo vẽ năm 1997 đất của bà Nguyễn Thị Hồng A được thể hiện tại thửa 107, diện tích là 95,5m² đất ở đô thị, tại biên bản kiểm tra ranh giới mốc giới thửa đất năm 1997 có chữ ký giáp ranh của ông H.

- Hồ sơ liên quan đến lô đất ông Lê Như Y và bà Nguyễn Thị Hồng A cung cấp gồm: Biên lai nộp thuế nhà đất hàng năm (2003, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2015, 2017, 2022) và thông báo về việc xác nhận thực hiện nghĩa vụ thuế với ngân sách nhà nước số 7725/TB-CCT ngày 30/11/2023 của chi cục thuế thành phố YB; Giấy xác nhận ranh giới đất đai giữa gia đình nhà ông, bà Ý, Châu với gia đình ông, bà H năm 2012 viết tay có nội dung cam kết là không tranh chấp, không xây đè nên móng nhà nhau nếu có làm nhà.

- Về nguồn gốc sử dụng đất của ông Ngô Xuân H: Đất ông H được thể hiện tại tờ bản đồ đo vẽ năm 1997 có diện tích đất ở là: 44.7m² tại tờ bản đồ đo vẽ năm 2013 được thể hiện tại tờ bản đồ số 18 thửa số 75 diện tích đất ở là 60,3m². Theo hồ sơ lưu trữ tại UBND phường thì lô đất của ông H chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông H cung cấp được các giấy tờ như sau: Biên bản đề nghị thanh lý của HTX năm 1988; Biên bản bồi thường đất xô xuống ruộng HTX năm 1988; Biên bản giải quyết tranh chấp đất bị lấn chiếm năm 1989 với HTX Ham Hồng.

- Về quan điểm của UBND phường HH, thành phố YB: Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật.

Người làm chứng Phạm Thị Hương L (vợ đã ly hôn của ông Ngô Xuân H) có lời khai thống nhất với nội dung trình bày của nguyên đơn ông Ngô Xuân H.

Người làm chứng Ngô Hồng Q (Là con trai ruột của ông Ngô Xuân N và bà Nguyễn Thị Thanh X) trình bày: Về nguồn gốc đất: Năm 1989 bố mẹ anh (là ông N và bà X) được hợp tác xã Nam Cường Cho phép sử dụng 200m² đất ở. Cùng thời gian đó thì bố mẹ anh đã cho ông Ngô Xuân H (là em trai ruột của ông Ngô Xuân N) 1/2 diện tích đất được cấp phép sử dụng (Tại thời điểm được hợp tác xã cho phép sử dụng 200m² đất ở thì mẹ anh là bà Nguyễn Thị Thanh X đứng tên và nộp tiền bồi thường cho hợp tác xã). Sau đó, ông H đã dựng một căn nhà tạm nhưng không ở đây, mà ông H là nhân viên lái tàu nên ông H ở cùng ông bà nội của anh tại khu đầu máy cũ. Khoảng ba năm sau, năm 1992 (anh không nhớ chính xác thời gian cụ thể) thì anh thấy có ông Lê Như Y và bà Nguyễn Thị Hồng A đến ở ổn định từ đó đến nay, thời điểm ông Y và bà A đến ở thì có dựng một căn nhà gỗ kiểu nhà sàn. Anh không nắm được việc bố mẹ anh có ký giáp ranh cho hộ ông Y và Bà A hay không nhưng sau khi được Tòa án cho xem giấy xác nhận ranh giới đất đai ngày 7 tháng 9 năm 2012 giữa ông Lê Như Y, bà Nguyễn Thị Hồng A và ông Ngô Xuân N, bà Nguyễn Thị Thanh X thì anh xác nhận đây là chữ ký của bố mẹ anh. Về sự việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông Ngô Xuân H và bà Nguyễn Thị Hồng A, ông Lê Như Y thì anh cũng chỉ mới biết, nhưng sự việc cụ thể giữa hai gia đình như thế nào thì anh không nắm được. Mong Tòa án giải quyết theo đúng quy định của pháp luật.

Người làm chứng Đinh Đức Đ (Là hàng xóm với gia đình ông Y và bà A) trình bày: Năm 1996 gia đình ông chuyển về TDP Phúc Cường, phường NP (nay là phường HH) thành phố YB để sinh sống, khi gia đình ông đến ở đây thì đã thấy gia đình ông Y và bà A sinh sống ở đó. Thời điểm đó nhà bà A cũng đang xây dựng căn nhà gỗ hai tầng. Ông Đ mua mảnh đất mà gia đình ông hiện nay đang sinh sống năm 1996 với giá là 12.000.000 đồng với diện tích là 76m². Quá trình sinh sống tại địa phương thì không thấy gia đình ông H và gia đình ông Y, bà A có tranh chấp hay cãi chửi nhau bao giờ về đất đai.

Người làm chứng Đinh Thị E (Là hàng xóm với gia đình ông Y và bà A) trình bày: Bà E sinh sống ở đây từ cuối năm 1974, sau đó ông Y và bà A mới chuyển đến đây sinh sống, diện tích đất hiện nay bà đang sinh sống là được bố mẹ tặng cho, chứ không phải mua bán của ai nên bà không biết giá trị đất của thời điểm đó. Bà E không biết việc ông H có bán đất cho ông Y và bà A hay không, bà chỉ thấy ông Y và bà A có sinh sống ở đây một thời gian dài và ổn định không có tranh chấp đất đai với ai.

Người làm chứng Vũ Thị P trình bày: Năm 1990 gia đình bà P về sinh sống tại tổ dân phố Phúc Cường, phường NP (nay là phường HH) thành phố YB, tỉnh Yên Bái. Đến khoảng năm 1992 thì gia đình ông Y và bà A chuyển đến sinh sống gần nhà bà. Thời điểm những năm khoảng 1992 đến năm 1994 thì giá đất của khu vực này vào khoảng 6.000.000 đồng đến 7.000.000 đồng trên một thửa đất có diện tích khoảng 75m² đến 80m², vì xung quanh nhà bà thời điểm đó có rất nhiều nhà

mua bán lại của nhau nên bà nắm được giá đất. Việc tranh chấp giữa nhà ông H và bà A, ông Y thì bà không nắm được cũng như không biết ông H có cho nhà ông Y, bà A ở nhờ diện tích đang tranh chấp hay không hay đã bán cho nhau. Bà E chỉ biết từ năm 1992 đến nay thì gia đình bà A, ông Y sinh sống ổn định không có tranh chấp đất với ai.

Người làm chứng Ngô Trí Đ trình bày: Khoảng đầu năm 1993, gia đình anh có bán vật liệu xây dựng cho ông Ngô Xuân H, địa chỉ: TDP Phúc Cường, phường HH, thành phố YB, tỉnh Yên Bái (thời điểm đó bố mẹ anh là người bán hàng cho ông H, vì anh còn bé, hiện nay bố mẹ anh đã mất). Do thời gian đã lâu nên cửa hàng gia đình anh cũng không còn những ghi chép xuất, nhập kho bán hàng, nên không thể cung cấp cho Tòa án các tài liệu đó.

Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 20-12-2024 của Tòa án nhân dân thành phố YB xác định hiện trạng trên cơ sở các đương sự và hộ giáp ranh chỉ mốc giới thì diện tích đất có tranh chấp là 87m², có tứ cận:

- Từ điểm A1 đến A2 giáp đất ông Ngô Qunag V;
- Từ điểm A2 đến A3 giáp đường Lê Hồng Phong;
- Từ điểm A3 đến A4, A5, A6 giáp đất ông Ngô Xuân H;
- Từ điểm A6 đến A1 giáp rãnh nước do Ủy ban nhân dân phường HH quản lý.

Các bên nhất trí với biên bản và sơ đồ xem xét, thẩm định tại chỗ do Tòa án tiến hành và đề nghị giải quyết theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2025/DS-PT ngày 15 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố YB quyết định:

Căn cứ khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 157, Điều 158, Điều 227, Điều 228, Điều 229, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ Điều 236 của Luật Đất đai;

Căn cứ Điều 184, khoản 7 Điều 221 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 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 và lệ phí Tòa án;

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Xuân H.

2. Công nhận diện tích đất 87m² theo đo đạc thực tế tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 20/12/2024 của Tòa án nhân dân thành phố YB là của bà Nguyễn Thị Hồng A và ông Lê Như Y. Bà A, ông Y được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền thực hiện các trình tự, thủ tục và nghĩa vụ với Nhà nước theo quy định để được cấp quyền sử dụng đất nếu phù hợp với quy hoạch sử dụng đất của địa phương.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Ngô Xuân H được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về chi phí tố tụng: Ông Ngô Văn H phải chịu số tiền 4.425.000 đồng (bốn triệu bốn trăm hai mươi lăm nghìn đồng) tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Xác nhận ông Ngô Xuân H đã nộp đủ tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án theo quy định của pháp luật.

Ngày 28/4/2025, nguyên đơn ông Ngô Xuân H kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2025/DS-PT ngày 15-4-2025 của Tòa án nhân dân thành phố YB. Đề nghị Toà án phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Lê Như Y, bà Nguyễn Thị Hồng A trả lại diện tích đất ở tại số nhà 354, đường Lê Hồng Phong, Tổ PC, phường HH, thành phố YB, tỉnh Yên Bái cho ông Ngô Xuân H.

Tại phiên toà phúc thẩm,

Nguyên đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn thống nhất trình bày giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và các nội dung kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2025/DS-PT ngày 15-4-2025 của Tòa án nhân dân thành phố theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn trình bày không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2025/DS-PT ngày 15 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố, tỉnh Yên Bái.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Yên Bái tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của những người tiến hành tố tụng và các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; kháng cáo của nguyên đơn đúng hình thức, làm trong hạn luật định nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 12 Nghị quyết 326 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Ngô Xuân H; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2025/DS-PT ngày 15 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố YB, tỉnh Yên Bái; đề nghị miễn án phí cho nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ đã được thẩm tra công khai, xem xét tại phiên tòa, cũng như kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn đúng hình thức, trong hạn luật định, đủ điều kiện để giải quyết phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, người làm chứng vắng mặt. Tòa án căn cứ khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp, thẩm quyền giải quyết vụ án: Đây là vụ án tranh chấp về quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 9 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa án nhân dân thành phố YB thụ lý giải quyết sơ thẩm là đúng quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Tại các phiên tòa, các bên đương sự đều công nhận Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 20-12-2024 của Tòa án nhân dân thành phố YB xác định hiện trạng diện tích đất có tranh chấp là 87m², có tứ cận:

- Từ điểm A1 đến A2 giáp đất ông Ngô Qunag V;
- Từ điểm A2 đến A3 giáp đường Lê Hồng Phong;
- Từ điểm A3 đến A4, A5, A6 giáp đất ông Ngô Xuân H;
- Từ điểm A6 đến A1 giáp rãnh nước do Ủy ban nhân dân phường HH quản lý.

[4] Xét kháng cáo và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Xuân H, Hội đồng xét xử thấy, nguyên đơn khởi kiện đòi bị đơn trả diện tích đất 87m² tại số 354, đường Lê Hồng Phong, Tổ PC, phường NP, thành phố YB, tỉnh Yên Bái (Nay là phường YB, tỉnh Lào Cai), với lý do là diện tích đất này được nguyên đơn cho gia đình ông Lê Như Y và bà Nguyễn Thị Hồng A mượn ở nhờ vào khoảng năm 1992-1993. Tuy nhiên, nguyên đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào chứng minh việc ông H cho gia đình ông Y, bà A mượn đất, nhà ở nhờ.

[5] Bị đơn ông Lê Như Y và bà Nguyễn Thị Hồng A khẳng định năm 1992, gia đình ông Y, bà A mua của ông H thửa đất hiện đang tranh chấp, với giá 7.000.000 đồng, khi mua chỉ có giấy viết tay, gia đình bà A đã thanh toán đủ cho ông H tiền mua đất trong ba lần và có giấy biên nhận; hiện nay bà A bị thất lạc Giấy mua bán nhà đất và 01 giấy biên nhận tiền, chỉ còn giữ được 02 giấy biên nhận với tổng số tiền là 4.600.000 đồng. Nguyên đơn ông H cũng thừa nhận đã ký nhận tiền trong 02 giấy biên nhận, nhưng cho rằng đây là tiền vợ chồng bà A hỗ trợ làm nhà. Tuy nhiên, ông H không giải thích được lý do phải ký nhận tiền hỗ trợ của ông Y và bà A.

[6] Xét quá trình ông Y, bà A quản lý, sử dụng thửa đất nêu trên, Hội đồng xét xử thấy: Năm 1996, gia đình ông Y dựng nhà sàn gỗ 2 tầng trên thửa đất nhưng ông H không có ý kiến phản đối. Ông H có thửa đất giáp ranh với thửa đất đang tranh chấp, nhưng đã ký xác nhận là hộ giáp ranh trong Biên bản kiểm tra ranh giới, mốc giới thửa đất của bà Nguyễn Hồng Châu ngày 29/12/1997. Đến ngày 07-9-2012, vợ chồng ông Y có lập Biên bản xác định ranh giới đất đai với nhà ông H để tránh việc xây chồng lấn móng nhà, thì ông H và vợ là bà Lâm Thị O cũng ký vào Biên bản; cùng thời điểm này, vợ chồng ông Y cũng lập Biên bản xác định ranh giới đất đai với vợ chồng ông Ngô Xuân N (anh trai ông H), có đủ chữ ký của ông Ngô Xuân N và vợ là bà Nguyễn Thị Thanh X. Từ đó đã đủ cơ sở kết luận: Vợ

chồng ông H và vợ chồng bà A đã thống nhất công nhận ranh giới thửa đất giữa hai gia đình. Việc ông H ký vào các Biên bản xác định ranh giới của thửa đất nêu trên, thể hiện ông H đã công nhận ông Y, bà A là người chiếm hữu, quản lý, sử dụng đối với thửa đất tại số 354, đường Lê Hồng Phong, Tổ PC, phường Nguyễn Phúc, thành phố YB, tỉnh Yên Bái (Nay là phường YB, tỉnh Lào Cai). Do đó yêu cầu khởi kiện đòi lại thửa đất nêu trên của nguyên đơn ông H là không có căn cứ.

[7] Xét lời khai của nguyên đơn, bị đơn và những người làm chứng đều xác định từ khoảng năm 1992, vợ chồng ông Lê Như Y và bà Nguyễn Thị Hồng A đã đến ở và quản lý thửa đất hiện đang tranh chấp, phù hợp với các tài liệu, chứng cứ thể hiện ông Y, bà A được ghi nhận quyền sử dụng đất gồm: Tờ Bản đồ đo vẽ năm 1997 thể hiện diện tích đất tranh chấp có số thửa 107 diện tích là 95,5m² đất ở đô thị, tên chủ sử dụng đất mang tên Nguyễn Hồng A; hồ sơ kỹ thuật thửa đất số 107 năm 1998 ghi tên chủ sử dụng đất Nguyễn Hồng A; tờ bản đồ đo vẽ năm 2013 thì diện tích đất tranh chấp được thể hiện tại tờ bản đồ số 18 thửa đất số 74 diện tích đất là 84.4m², tên chủ sử dụng đất mang tên Nguyễn Thị Hồng A, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại các thông báo nộp thuế nhà đất hàng năm của Chi cục thuế Thành phố YB có ghi chủ sử dụng đất là Lê Như Y- Nguyễn Thị Hồng A; các Biên lai thu thuế ghi tên người nộp là ông Lê Như Y hoặc bà Nguyễn Thị Hồng A. Như vậy, tính đến thời điểm phát sinh tranh chấp là ngày 17/12/2023, thì ông Y và bà A đã chiếm hữu ngay tình, liên tục, công khai hơn 30 năm đối với diện tích đất đang tranh chấp. Do đó, ông Y, bà A được xác lập quyền sở hữu đối với bất động sản theo thời hiệu do chiếm hữu theo quy định tại Điều 326 Bộ luật Dân sự.

[8] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử kết luận: Bản án sơ thẩm quyết định không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng thời công nhận quyền sử dụng đất của ông Y, bà A đối với diện tích đất 87m² tại số 354, đường Lê Hồng Phong, Tổ PC, phường HH, thành phố YB, tỉnh Yên Bái (nay là phường YB, tỉnh Lào Cai) là có căn cứ, đúng pháp luật. Trong giai đoạn phúc thẩm, nguyên đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2025/DS-ST ngày 15 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố YB.

[9] Đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm phù hợp nhận định với Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[10] Về án phí: Nguyên đơn ông Nguyễn Xuân H (sinh năm 1963) là người cao tuổi, nên được miễn án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308; Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án,

1. Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn ông Ngô Xuân H.
2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2025/DS-ST ngày 15 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố YB.
3. Miễn án phí dân sự phúc thẩm đối với ông Ngô Xuân H.

Trường hợp bản án 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, 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.

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

Nơi nhận:

- Toà PT-TANDTC tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Lào Cai;
- TAND KV1- Lào Cai;
- VKSND KV1- Lào Cai;
- THADS tỉnh Lào Cai;
- Đương sự; Luật sư;
- Lưu: HCTP; Hsơ vụ án;

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

(Đã ký)

Nguyễn Trung Dũng