

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HUNG YÊNCỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 100/2026/DS-PT

Ngày 18/6/2026

V/v “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH HUNG YÊN**- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:***Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông **Phạm Trung Thực**.*Các Thẩm phán:* Ông **Ngô Thế Tương** và bà **Đỗ Thị Hà**.**- Thư ký phiên tòa:** Ông **Tạ Trung Anh** - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Hưng Yên.**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Hưng Yên tham gia phiên tòa:** Ông **Nguyễn Mạnh Hà** - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 6 năm 2026, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Hưng Yên xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 177/2025/TLPT-DS ngày 27 tháng 11 năm 2025 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 42/2025/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 1 - Hưng Yên bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 233/2025/QĐ-PT ngày 23 tháng 12 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Trần Hữu T** (tên gọi khác là **T1**), sinh năm 1962; bà **Trần Thị T2**, sinh năm 1963. Điều trú tại: Đội 5, tổ dân phố Đ, phường Phố Hiến, tỉnh Hưng Yên.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Luật sư **Nguyễn Hùng P**, Văn phòng Luật sư P1, Đoàn luật sư tỉnh Hưng Yên.

2. Bị đơn: Ông **Trần Hữu T3** (tên gọi khác là **G**), sinh năm 1967; bà **Trần Thị L**, sinh năm 1968. Điều trú tại: Đội 5, tổ dân phố Đ, phường Phố Hiến, tỉnh Hưng Yên.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Ủy ban nhân dân phường **Phố Hiến, tỉnh Hưng Yên**. Người đại diện theo pháp luật: Ông **Phạm Quốc Hoàn**, Chủ tịch UBND phường.

- Cụ **Trần Hữu B**, sinh năm 1938; Cụ **Nguyễn Thị H**, sinh năm 1940; Điều trú tại: Đội 5, tổ dân phố Đ, phường Phố Hiến, tỉnh Hưng Yên.

4. Người kháng cáo: Ông **Trần Hữu T** và bà **Trần Thị T2** - Nguyên đơn.

(Có mặt ông T, bà T2, ông P, ông T3, bà L, cụ B; Vắng mặt những người còn lại).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và các tài liệu khác trong quá trình giải quyết vụ án, đồng nguyên đơn ông Trần Hữu T và bà Trần Thị T2 trình bày:

Khoảng trước năm 1990, ông T và bà T2 mua của UBND xã Trung Nghĩa 01 diện tích đất ao, thể hiện tại thửa đất số 948, tờ bản đồ số 12, diện tích là 154m² địa chỉ tại xã Trung Nghĩa. Thửa đất đã được UBND huyện Phù Tiên, tỉnh Hải Hưng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi tên người sử dụng là Trần Hữu T1, là tên thường gọi ở nhà của ông T. Thửa đất ao có vị trí liền kề thửa đất của bố đẻ ông T là cụ Trần Hữu B. Sau khi mua thửa đất nêu trên, ông T sử dụng làm nơi để máy sát gạo, còn một phần cho em gái là Trần Thị N làm cửa hàng may mặc. Năm 1995, ông T không làm máy sát gạo nên đã mở lối đi tạm qua thửa đất để vào nhà bố, mẹ; đồng thời thuận tiện ra đường chính của thôn vì lối ngõ cũ của nhà bố, mẹ ông T chật hẹp.

Năm 1995, do đông người, chật chội nên ông T3 đã xây dựng 01 ngôi nhà cấp 4 khoảng 40m² trên thửa đất nêu trên của ông T, còn thửa đất của ông T3 được bố tách cho thì làm chuồng lợn và bếp. Thời điểm ông T3 xây dựng nhà cấp 4 đã nói với ông T là ở nhờ. Do thấy điều kiện chật hẹp khi ông T3 chung sống cùng bố, mẹ nên ông T đồng ý. Quá trình xây dựng, nhiều lần ông T đòi đất nhưng ông T3 không trả, ông T nói với ông T3 nếu muốn ở thì mua trả suất đất tương đương nhưng ông T3 không có ý kiến. Năm 2008, ông T3 phá nhà cấp 4, sau khi xây dựng lại ngôi nhà 02 tầng trên một phần đất của ông T. Khi ông T3 xây dựng, ông T đã đến nói chuyện và yêu cầu ông T3 dừng xây dựng nhưng ông T3 không đồng ý.

Năm 2012, ông T3 được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong đó có phần diện tích đất của ông T và phần diện tích đất ông T3 được bố mẹ cho nên ông T đã có ý kiến với ông T3 và bố mẹ. Ông T đã đến chính quyền địa phương, chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố đề nghị làm rõ việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì được biết hồ sơ không có gì mà chỉ có Đơn xin cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bố ông T ghi ngày 12/10/2010 do cụ B ký tên và hồ sơ kỹ thuật thửa đất của cụ B và ông T. Ông T đã đề nghị được cung cấp tài liệu và mang về cho cụ B hỏi thì cụ B nói cụ B không làm đơn, không ký tên sau đó đã ghi vào đơn có nội dung không phải chữ viết cụ B. Ông T tiếp tục khiếu nại về việc cấp Giấy chứng nhận thửa đất của ông T cho ông T3 và đã được UBND thành phố Hưng Yên kết luận việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T3 là không đúng nên đã có văn bản thu hồi Quyết định cấp Giấy chứng nhận cho ông T3. Ông T và bà T2 xác định không có việc mua bán, chuyển nhượng, đổi đất nên đề nghị Tòa án giải quyết: Buộc ông T3, bà L phải tháo dỡ toàn bộ công trình trên đất để hoàn trả lại diện tích đất 154m² thuộc thửa đất số 948, tờ bản đồ số 12 do UBND tỉnh Hải Hưng cấp ngày 17/3/1993, tại đội 5, thôn Đ, xã Trung Nghĩa, nay là đội 5, tổ dân phố Đ, phường Phố Hiến, tỉnh Hưng Yên.

Bà Trần Thị T2 trình bày: Bà đã ủy quyền cho ông T nên ông T có toàn quyền quyết định mọi vấn đề có liên quan đến việc giải quyết vụ án, đề nghị Tòa án chỉ triệu tập ông T. Sau đó đã có Văn bản hủy bỏ giấy ủy quyền đề ngày 22/9/2025, thể hiện nội dung bà T2 sẽ trực tiếp tham gia tố tụng và có toàn quyền quyết định mọi vấn đề có liên quan đến việc giải quyết vụ án.

Bị đơn ông Trần Hữu T3 trình bày: Năm 1993, ông T3 được bố đẻ là cụ Trần Hữu B tách cho 01 thửa đất có diện tích là 224m², cụ B đã làm giấy chứng nhận cho ông T3. Thời gian đó ông Trần Hữu T cũng được cấp giấy chứng nhận đối với diện tích đất ông T đã mua có vị trí liền kề thửa đất của cụ B cho ông T3. Năm 1995, cụ B cho vợ chồng ông T3 ở riêng. Biết việc này nên ông T đã bảo với cụ B muốn đổi đất diện tích đất ao đã mua của UBND xã Trung Nghĩa với ông T3 để đất vuông vắn, còn đất của cụ B sau này ông T là con trưởng được thừa kế nhà đất của bố mẹ sẽ rộng rãi thêm. Cụ B đã gọi ông T và ông T3 để trao đổi nội dung: Phần đất của ông T3 được cụ B cho bao gồm một phần được cấp giấy chứng nhận, tính từ mép sau nhà ông Đ1 (hàng xóm) và đầu hồi nhà trướng của cụ B kéo hết ra ngoài đường, bao gồm cả phần đất của ông T; Phần đất của ông T bao gồm phần lớn diện tích đất còn lại của ông T3 tính từ mép sau nhà ông Đ1 kéo về giáp nhà cụ B. Sau khi cụ B nói vậy, ông T và ông T3 đều nhất trí, cụ B đã phân định mốc giới cho 2 anh, em sử dụng. Việc đổi đất là do sự tự nguyện của vợ chồng ông T. Sau đó, ông T3 đã xây dựng 01 ngôi nhà khoảng 60m², khi xây dựng, vợ chồng ông T còn đến giúp, ông T còn cho 01 vạn gạch để xây nhà, mượn thợ làm hộ, anh em vui vẻ, không có mâu thuẫn.

Năm 2009, vợ chồng ông T3 tiếp tục xây dựng ngôi nhà 02 tầng. Thời điểm đó ông T có ý kiến thì cụ B nói anh, em đã đổi đất cho nhau, có phân định mốc giới rõ ràng, cần thiết cụ B cho thêm ông T 01 suất đất tái định cư ở chợ Đầu, ông T nhất trí và đã nhận đất sau đó bán đi được 750.000.000 đồng nên không có ý kiến gì, mọi việc lại bình thường, ông T còn vui vẻ ra trông nom việc xây nhà cho ông T3. Để đề phòng ông T tiếp tục có ý kiến về việc đổi đất, ngày 02 tháng 9 năm 2010, cụ B lập đơn tách đất ở với nội dung ông T3 và ông T đã đổi đất cho nhau, đề nghị xã tách đất cho 03 hộ, cả 3 bố, con đều ký, ông T mang ra xin xác nhận của UBND xã Trung Nghĩa. Cũng trong năm 2009, đoàn đo đạc bản đồ Vlap về địa phương đo đạc, cụ B, ông T, ông T3 đã chỉ mốc giới mà ông T3 và ông T đã đổi trước đây nên năm 2012, ông T3 và bà L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến nay, ông T, bà T2 khởi kiện đề nghị ông T3, bà L trả lại diện tích đất 154m² đã đổi đất trước đó, ông T3 không đồng ý vì đã sử dụng ổn định nhiều năm xây dựng nhà kiên cố nên đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T.

Ngày 14 tháng 5 năm 2025, ông Trần Hữu T3 có đơn phản tố, đề nghị Tòa án: Công nhận việc thỏa thuận đổi miếng về việc chuyển đổi đất giữa ông T3 và ông T đối với diện tích đất là 154m², thuộc thửa đất số 948, tờ bản đồ số 12 đo đạc năm 1991 (hiện nay là một phần diện tích thửa đất số 152, tờ bản đồ 22, theo bản đồ Vlap) tại đội 5, thôn Đ, xã Trung Nghĩa, nay là phường Phố Hiến, tỉnh Hưng Yên.

Bà Trần Thị L trình bày: Xác nhận giống như ông T3 trình bày về diễn biến sự việc, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện vì việc đổi đất là có thật, có sự chứng kiến của cụ B, các bên đã sử dụng ổn định, nhiều năm không có tranh chấp, mâu thuẫn.

Cụ Trần Hữu B, là bố đẻ ông T và ông T3 trình bày: Năm 1993, địa phương có chủ trương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nhân dân, thời điểm đó cụ B có 01 diện tích đất là 528m². Cụ B đã làm thủ tục tách thửa đất ra làm 2 thửa: Thửa thứ nhất có diện tích là 224m², cụ B cho ông T3 và được cấp giấy chứng nhận tên ông T3, diện tích thửa đất không được vuông vắn, có nhiều điểm gấp khúc; Thửa thứ hai có diện tích là 304m² cấp giấy chứng nhận mang tên cụ B, dự định sau này sẽ cho ông T là con trưởng. Trước đó, ông T mua của UBND xã 01 diện tích đất ao khoảng hơn 150m² có vị trí sát thửa đất cụ B tách cho ông T3. Năm 1995, ông T, ông T3 đã xây dựng gia đình, có cuộc sống riêng nhưng vẫn sinh sống cùng cụ B nên điều kiện sinh hoạt chật chội nên đã nói sẽ xây nhà cho ông T3 trên diện tích đất đã tách thửa cho ông T3. Lúc đó, ông T nói muốn đổi đất cho ông T3 để thửa đất ông T3 vuông vắn và sau này thửa đất của cụ B cho ông T sẽ rộng hơn. Cụ B đã họp gia đình, có tất cả con trai, con dâu và vợ chồng cụ B. Cụ B đã thông báo ý kiến của ông T về việc đổi đất cho ông T3. Ông T có ý kiến đề nghị đất của ông T3 tính từ mép sau nhà cụ B và sau đầu hồi bếp hết ra ngoài đường thôn, bao gồm phần diện tích đất ao ông T đã mua, phần đất còn lại là của ông T tính từ mép sau nhà ông Đ1 sẽ do ông T quản lý. Cả nhà nhất trí, không ai có ý kiến gì khác. Sau đó, cụ B, ông T, ông T3 cùng nhau xác định mốc giới, việc này chỉ có 3 bố con thực hiện, không báo ra chính quyền địa phương do là bố, con trong nhà tin tưởng nhau và một phần do hiểu biết pháp luật hạn chế. Sau khi thống nhất, xác định mốc giới thì ông T3 xây dựng nhà trên phần diện tích đất đã đổi cho ông T, còn ông T xây dựng nhà trên phần diện tích đất khác ông T mua ở gần đình Đào Đặng. Ông T còn mượn thợ xây, cho ông T3 01 vạn gạch và sang làm giúp ông T3, anh em hòa thuận, không mâu thuẫn.

Năm 2009, ngôi nhà ông T3 bị nứt dột nước nên ông T3 định xây dựng nhà trên phần diện tích đất trống trong phần diện tích đất ông T3 đang quản lý. Ông T đã đến và nói chỉ đổi đất cho ông T3 một nửa, còn một nửa đất sẽ lấy lại. Biết sự việc đó, cụ B đã gọi ông T đến và nói anh em đã đổi đất cho nhau thì phải tôn trọng thỏa thuận, nếu thấy thiệt thòi thì cụ B cho thêm một suất đất tái định cư ở thôn Đặng C, ông T đã nhất trí và không có ý kiến gì khác. Ông T3 tiếp tục xây dựng nhà và không ai có ý kiến. Năm 2009, khi đoàn đo đạc Vlap về địa phương đo đạc, cụ B đã chỉ vị trí theo đúng sự thỏa thuận đổi đất của ông T và ông T3 năm 1995. Đến năm 2010, cụ B đã đề nghị chính quyền địa phương tách thửa lại đối với diện tích 528m² theo đúng hiện trạng ông T và ông T3 đã đổi đất và sử dụng từ năm 1995, cụ B, ông T và ông T3 đều ký đơn và ông T đã đem ra xã xác nhận. Sau đó, năm 2012, ông T3 đã được cấp giấy chứng nhận đối với diện tích đất như hiện nay đang sinh sống, cụ B đã được cấp đổi sổ còn ông T đã được cấp giấy chứng nhận đối với diện tích đất 161m² hay chưa thì cụ B không nắm được. Nay ông T không giữ thỏa thuận đổi đất, khởi kiện đề nghị Tòa án buộc ông T3 phải trả lại diện tích 154m² đất cụ B có quan điểm: Ông T đã tự nguyện đổi đất cho ông T3 từ năm 1995 và sử dụng từ đó đến nay, có sự chứng kiến của cụ B nên đề nghị Tòa án công nhận thỏa thuận đổi đất giữa ông T3 và ông T, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T.

Cụ Nguyễn Thị H trình bày: Cụ là vợ của cụ B; ông T và ông T3 là hai con trai của cụ. Cụ xác định không đòi đất, không tặng cho ai diện tích đất 304m² mà UBND tỉnh Hải Hưng đã cấp cho vợ chồng cụ năm 1993. Từ năm 1993 đến tháng 8/2025, gia đình cụ không bao giờ tổ chức họp gia đình về việc thỏa thuận đổi đất giữa ông T và ông T3. Không có cuộc họp nào giữa vợ chồng cụ với vợ chồng ông T, ông T3 để thỏa thuận đổi đất. Năm 1993, cụ bảo ông T cho vợ chồng ông T3 xây nhà nhờ ở tạm trên thửa đất 154 của vợ chồng ông T. Khi nào ông T sử dụng thì ông T3 phải trả ông T. Ông T đã đồng ý cho xây nhờ ở tạm một thời gian. Khi đó vợ chồng ông T3 khó khăn không có tiền xây nhà, cụ đã cho vợ chồng ông T3 16 triệu đồng cùng 2 vạn gạch (số gạch này là do ông T mua trả cụ để cụ cho ông T3 xây nhà nhờ trên đất ông T). Đến năm 2006, vợ chồng ông T đòi đất để sử dụng nhưng ông T3 không trả. Cụ có bảo ông T3 nếu vẫn muốn ở trên đất thì phải mua đất nhà ông Đ2 trả cho vợ chồng ông T nhưng vợ chồng ông T3 không trả. Đến năm 2009, ông T3 tiếp tục làm căn nhà 2 tầng đang ở hiện nay, xây lấn lên phần đất của ông T về phía tiếp giáp nhà anh N1.

Thời điểm chuẩn bị làm móng nhà năm 2009, vợ chồng ông T nhiều lần lên ngăn cản không cho xây và nói vợ chồng cụ xuống bảo ông T3 không được xây nhưng ông T3 vẫn cố tình xây. Việc này đã có can thiệp, ngăn cản trong nội bộ gia đình; gia đình cụ và ông T không báo chính quyền địa phương vì trình độ pháp luật hạn chế. Trong thời gian đó gia đình cụ vẫn giải quyết trên phương diện tình cảm nhưng ông T3 không đồng ý trả đất. Năm 2021, ông T làm đơn nhờ chính quyền giải quyết. Khoảng năm 2010, UBND xã thông báo các gia đình cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo dự án Vlap. Khi đoàn đo đạc đến chỉ có vợ chồng cụ ở nhà. Anh T6 (cán bộ địa chính xã) đã hướng dẫn cụ và ông B viết đơn tách đất ở ngày 21/9/2010, đơn đó chỉ có mình ông B ký, ông B đưa cho cụ và bảo mang ra UBND xã Trung Nghĩa xin xác nhận vào tờ đơn đó. Do không hiểu biết pháp luật nên cụ đã cầm đơn của ông B mang ra Ủy ban xã xin xác nhận, anh T6 viết xác nhận ký và sau đó anh K1 ký và đóng dấu vào đơn. Rất lâu sau, ông T6 bảo cụ cầm đơn tách đất này về bảo ông T và ông T3 ký vào. Ông B mang đến nhà ông T3 thì ông T3 ký ngay. Ông B mang đến nhà anh T nhưng anh T không ký và phớt lờ lại 1 bản chỉ có chữ ký của ông B mà không có chữ ký của hai anh T, T3. Nhiều lần sau, ông B tiếp tục đến nhà anh T ép anh ký, khi đó anh T đang ốm dài ngày, anh T ký và bảo không đòi đất, con đang ốm con ký cho bố đi về. Cụ khẳng định vợ chồng cụ không cho anh T suất tái định cư Đặng C, không cho anh T tiền mua đất tái định cư Đặng C và chưa cho anh T tài sản có giá trị nào khác. Cụ đề nghị Tòa án giải quyết trả lại vị trí đất của anh T và anh T3 như diện tích đã cấp năm 1993.

Tòa án đã tiến hành xác minh để có căn cứ giải quyết vụ án, cụ thể như sau:

Tại Biên bản xác minh ngày 26/12/2024, Chính quyền địa phương cung cấp:

(1) Căn cứ bản đồ 299 và sổ mục kê, diện tích đất tranh chấp là một phần thửa đất số 250, tờ bản đồ số 08, tổng diện tích là 855m², loại đất ao tên người sử dụng là UBND xã Trung Nghĩa.

(2) Tại hồ sơ địa chính năm 1991, thuộc thửa đất số 948, TĐĐ số 12, diện tích là 157m², là loại đất ở, tên người sử dụng là Trần Hữu T1 (tên gọi khác là Trần Hữu T). Lý do biến động là do thời điểm này UBND xã đã tách nhỏ bán cho các hộ dân trong địa phương. Năm 1993, ông T đã được cấp giấy chứng nhận với diện tích là 154m², có sự ít đi về diện tích sử dụng là do sai số. Tuy nhiên, Giấy chứng nhận đã cấp cho ông Trần Hữu T1 hiện nay không còn giá trị sử dụng do đã bị thu hồi theo Quyết định số 367 ngày 10/4/1995 của UBND tỉnh Hải Hưng.

(3) Tại hồ sơ địa chính năm 2010, thuộc thửa đất số 152, tờ bản đồ số 22, diện tích là 262,1m², loại đất ONT tên người kê khai sử dụng là ông Trần Hữu T3 và bà Trần Thị L. Lý do biến động là do gia đình có đơn đề nghị hợp thửa, tách thửa. Diện tích tăng lên gồm toàn bộ thửa đất của ông T1 và một phần diện tích đất của ông T3. Quá trình sử dụng thửa đất nêu trên, năm 1995 ông T3 và bà L đã xây dựng nhà cấp 4 trên đất. Năm 2009, tiếp tục xây dựng nhà 02 tầng trên vị trí đất đổi cho ông T. Việc ông T3 và bà L xây dựng nhà trên cơ sở anh em đổi đất cho nhau, không phải do nhận chuyển nhượng. Khi ông T3, bà L xây dựng nhà không xảy ra tranh chấp, mâu thuẫn liên quan đến việc đổi đất. Khi đo đạc bản đồ Vlap năm 2010, ông T và ông T3 đều ký tên vào biên bản mô tả và hồ sơ kỹ thuật thửa đất theo đơn đề nghị hợp thửa, tách thửa của gia đình. Giấy chứng nhận cấp cho ông T1 (ông T) năm 1993 UBND xã đã bàn giao cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng theo văn bản số 826/UBND - TTtr ngày 10/5/2023 của UBND thành phố Hưng Yên. Năm 2012, ông T3 và bà L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đã bị thu hồi theo Quyết định số 3808/QĐ - UBND ngày 22/12/2023 của UBND thành phố Hưng Yên vì lý do thủ tục cấp giấy chứng nhận cho ông T3, bà L chưa đảm bảo theo quy định tại điểm d khoản 2, khoản 3 Điều 100 Luật Đất đai năm 2013.

(4) Đối với thửa đất trên bản đồ Vlap đăng ký tên ông T và bà T2 có vị trí nằm giữa 02 thửa đất do ông T3 và ông B đang quản lý, thể hiện: Tại bản đồ 299 là thửa 312, tờ bản đồ 08, diện tích 204m², tên chủ sử dụng là Nguyễn Viết H1, sau đó ông H1 đã chuyển nhượng cho cụ Trần Hữu B; Tại hồ sơ địa chính đo đạc năm 1991, thửa đất mang tên ông Trần Hữu T3, có diện tích là 224m², thuộc thửa số 131, tờ bản đồ số 12, loại đất ONT. Thửa đất này có nguồn gốc là một phần thửa đất do ông B tách ra cho và 01 phần diện tích đất tại thửa số 250, tờ bản đồ số 08, có tổng diện tích là 855m² do UBND xã quản lý; Tại hồ sơ địa chính năm 2010, thửa đất thể hiện tại thửa 182, tờ bản đồ số 22, diện tích 160,4m², loại đất ONT đăng ký tên người sử dụng là ông T1 và bà T2, bao gồm một phần thửa đất của ông B và một phần thửa đất của ông T3. Lý do có sự biến động về diện tích và người kê khai sử dụng là do có đơn xin hợp thửa, tách thửa của gia đình và xác nhận ranh giới, mốc giới của gia đình khi cán bộ đo đạc lập bản đồ Vlap.

Tại Biên bản xác minh ngày 15/9/2025, cán bộ địa chính phường Phố Hiến cung cấp thông tin: Diện tích đất tranh chấp là 154m² trước khi nhập vào thửa 152 là thửa 948, có vị trí nằm sát đường nên khi mở rộng đường đã lấy một phần diện tích là 17m² còn diện tích là 137m², phần diện tích này hiện nay nằm trong tổng số diện tích 262,4m² thuộc thửa 152 đang do gia đình ông T3 sử dụng.

Bà Nguyễn Thị M, là người làm chứng trình bày: Vợ chồng bà M làm nghề thợ xây. Khoảng năm 1995, ông T1 có liên hệ với vợ chồng bà M nhờ đến xây dựng nhà cho em trai. Sau khi thống nhất, vợ chồng bà M đã đến xây dựng nhà cho ông T3, bà L. Ông T1 là người đưa đến chỉ vị trí xây dựng, lúc đó bà M mới biết ông T3 và bà L. Quá trình xây dựng, ông T1 thường ra trông nom việc xây dựng và có ý kiến làm cẩn thận, chắc chắn.

Anh Nguyễn Đăng N1, là hàng xóm trình bày: Xác định Biên bản cam kết mốc giới lập ngày 03/6/2019 là sự thật. Anh N1 và bố anh N1 là ông Đ1 có ký tên vào biên bản. Mục đích làm Biên bản cam kết mốc giới là khoảng đầu năm 2019, gia đình anh N1 làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông T3 và bà L là hàng xóm cạnh nhà nên lập Biên bản xác định mốc giới phục vụ cho việc cấp sổ đỏ. Lúc đó có ông T1 đến chơi nên ông T1 đã ký với tư cách người làm chứng.

Ông Nguyễn Việt T4, là người làm chứng trình bày: Có ký vào Biên bản xác định mốc giới ngày 03/6/2019 với tư cách người làm chứng khi ông Đ1 và anh N1 làm thủ tục xác lập quyền sử dụng đất. Tại nhà ông Đ1, lúc đó có ông Đ1, anh N1, bà L, ông G và ông T1. Anh N1 đã nhờ ông T1 lập giấy để tránh tranh chấp.

Ông Cao Văn T5, là người làm chứng trình bày: Ông T5 làm nghề buôn gạch ngói xây dựng, không có mâu thuẫn với vợ chồng ông G, ông T. Khoảng năm 1995, ông T đến đặt vấn đề mua gạch xây dựng nhà cho ông T1 và em trai ông T1. Sau khi thống nhất giá cả, số lượng, ông T5 đã chở gạch cho ông T1 và ông G để xây dựng nhà. Tổng số lượng bán cho ông T khoảng 10 vạn, ông G khoảng 2 vạn. Vị trí nhà ông T1 ở gần Đình thôn Đ, vị trí nhà ông G gần nhà cụ B, chỉ giao dịch mua bán với ông T, không giao dịch mua bán với ông G. Khi chở gạch đến cho ông G có nghe cụ B kể chuyện phần đất ông G xây dựng nhà là phần đất trước đây của ông T1 nhưng đã đổi đất cho ông G lấy phần diện tích đất sát với phần đất của cụ B vì ông T1 là con cả, sau này cụ B chết thì sẽ ăn kế tự và thờ cúng.

Bà Trần Thị N, là em gái ông T và ông T3 trình bày: Năm 2009, khi ông T3 xây nhà có thấy vợ chồng ông T đến cản ông T3 xây vì cho rằng ông T3 xây nhà trên đất ông T. Bà N đã gặp cụ B nói chuyện thì cụ B nói hai anh em đã đổi đất cho nhau rồi nên có bảo nếu đổi đất thì phải gọi hai bên gia đình lên lập biên bản về việc đổi đất, cụ B không nói gì. Sau đó thấy ông T3 vẫn tiếp tục xây dựng và hoàn thiện ngôi nhà như hiện nay. Ngoài ra năm 1995 còn nghe mẹ bà N nói căn nhà bố mẹ bà N đang ở sau này ông T là con cả sẽ quản lý và thờ cúng nên phải trả cho mẹ bà N 2 vạn gạch để cho ông T3 xây nhà.

Tòa án đã thực hiện việc xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp theo đúng quy định pháp luật; đã mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải nhưng không thành.

Sau khi Tòa án ban hành Quyết định đưa vụ án ra xét xử, ông T đã giao nộp thêm một số tài liệu như: Biên bản họp gia đình; Giấy xác nhận thông tin của cụ Nguyễn Thị H; Đơn phản bác của ông T; Đơn đề nghị trưng cầu giám định; Thông báo chấm dứt ủy quyền của bà T2 và một số tài liệu khác sẽ được xem xét khi giải quyết vụ án.

*** Tại phiên tòa sơ thẩm:** Ông T, bà T2 giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, xác định không có việc đổi đất; năm 2021 ông bà đã làm đơn đề nghị chính quyền địa phương giải quyết tranh chấp. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp nguyên đơn đề nghị HĐXX xem xét đất có nguồn gốc là của đồng nguyên đơn, không tặng cho, mua bán chuyển nhượng cho ai, là tài sản chung của đồng nguyên đơn. Ông T3 xây dựng trái phép trên đất, nhiều lần ngăn chặn ông T3 không cho xây dựng và đòi nhưng ông T3 không trả nên đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện và buộc bị đơn phải tháo dỡ toàn bộ tài sản để trả lại đất. Bị đơn xác định có việc đổi đất, đã sử dụng ổn định, qua 02 lần xây dựng nhà năm 1995 và 2009 nên đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện đồng thời công nhận quyền sử dụng đất đã đổi.

Tại bản án số 42/2025/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Hưng Yên quyết định:

Áp dụng: Căn cứ khoản 2 Điều 26; Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 45, Điều 266; Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015. Nghị quyết số 01/2025/NQ - HĐTP ngày 27/6/2025 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Điều 129 Bộ luật Dân sự; Án lệ số 15/2017/AL được Hội đồng Thẩm phán TANDTC thông qua ngày 14/12/2017; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016. Tuyên xử: 1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Hữu T và bà Trần Thị T2 về việc “*Tranh chấp về quyền sử dụng đất*”. 2. Công nhận thỏa thuận đổi miếng giữa ông Trần Hữu T, bà Trần Thị T2 và ông Trần Hữu T3, bà Trần Thị L. Xác định phần diện tích đất 137m², loại đất ở, trong tổng số diện tích 262,4m² (theo kết quả đo đạc thực tế) tại thửa đất số 152, tờ bản đồ số 22, địa chỉ: tổ dân phố Đ, phường Phố Hiến, tỉnh Hưng Yên thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông Trần Hữu T3 và bà Trần Thị L. Khi bản án có hiệu lực, đương sự có quyền đến cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Ngoài ra bản án còn quyết định về án phí, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của đương sự theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ông T và bà T2 có đơn kháng cáo đề ngày 13/10/2025 nội dung: Đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện. Buộc ông T3 và bà L phải tháo dỡ toàn bộ công trình trên đất, trả lại diện tích đất 154m² thuộc thửa số 948, tờ bản đồ số 12, tại địa chỉ: Đội 5, thôn Đ, xã Trung Nghĩa, thành phố Hưng Yên (nay là Đội 5, TDP Đ, phường Phố Hiến, tỉnh Hưng Yên) cho gia đình ông bà. Đồng thời bác toàn bộ yêu cầu phân tố của ông T3.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn ông T, bà T2 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Ông T đề xuất phương án vợ chồng ông T3 trả lại phần đất có lán tôn; phần đất đã xây nhà thì vợ chồng ông T3 được tiếp tục sử dụng nhưng phải thanh toán trả bằng tiền. Bị đơn là ông T3 cùng vợ là bà L đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Hưng Yên phát biểu quan điểm: Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, xác định đúng tư cách của những người tham gia tố tụng. Đối với người tham gia tố tụng cơ bản đã chấp hành đầy đủ quy định của pháp luật. Về nội dung: Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông T, bà T2.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông T, bà T2 được làm trong thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; đương sự thuộc diện được miễn nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên kháng cáo là hợp lệ và được xem xét theo luật định.

[2]. Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện và kháng cáo của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn thì thấy:

[2.1]. Về nguồn gốc diện tích đất tranh chấp và các thửa đất có liên quan: Căn cứ vào Hồ sơ địa chính, Biên bản xác minh nguồn gốc đất tại UBND xã Trung Nghĩa (nay là UBND phường Phố Hiến, tỉnh Hưng Yên) cùng các tài liệu có trong hồ sơ thể hiện:

- Đối với thửa đất tranh chấp: Có nguồn gốc từ việc UBND xã Trung Nghĩa bán đất trái thẩm quyền cho ông T (T1) từ trước năm 1990. Diện tích đất đã được UBND tỉnh Hải Hưng cấp Giấy chứng nhận số C 051145 cho ông Trần Hữu T1 (tức T) ngày 17/3/1993, thuộc thửa số 948, tờ bản đồ số 12, có diện tích là 154m². Thửa đất này theo kết quả xác minh thể hiện đã bị xã lấy một phần đất để mở rộng đường là 17m², còn lại 137m².

- Đối với đất của ông Trần Hữu T3 (tức G): Được bố mẹ tách cho một phần đất là thửa số 131, tờ bản đồ số 12, diện tích 224m². Ông T3 đã được UBND tỉnh Hải Hưng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 17/3/1993.

- Đối với đất của cụ Trần Hữu B: Sau khi tách cho ông T3 thì phần đất còn lại của cụ B là thửa số 421, tờ bản đồ số 12, diện tích 304m². Cụ B cũng đã được UBND tỉnh Hải Hưng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 17/3/1993.

- Về vị trí: Ba thửa đất trên cùng một khu vực và liền kề nhau. Thửa đất của ông T3 ở giữa và tiếp giáp với hai thửa đất của vợ chồng cụ B và vợ chồng ông T.

[2.2]. Đánh giá việc có hay không có thỏa thuận đổi đất và giá trị pháp lý của thỏa thuận đổi đất nếu có:

Trên cơ sở các tài liệu, chứng cứ đã thu thập trong hồ sơ vụ án, có căn cứ xác định giữa cụ B, ông T và ông T3 có thỏa thuận đổi đất bằng miệng với nhau khoảng năm 1995 nhưng không rõ thời gian cụ thể. Tuy nhiên, thỏa thuận trên không đủ điều kiện để công nhận bởi những lý do sau:

Thứ nhất, thỏa thuận vi phạm điều kiện về chủ thể: Việc đổi đất liên quan đến ba thửa đất gồm thửa của vợ chồng ông T1, bà T2; thửa đất của vợ chồng cụ B, cụ H và thửa thứ ba là đất của vợ chồng ông T3, bà L. Tuy nhiên, cụ H, bà T2 và bà L đều không được tham gia vào quá trình trao đổi và đổi đất cho nhau cũng như không có bất cứ một tài liệu chứng cứ nào đồng ý với việc đổi đất. Bà T2 không nhất trí việc lấy đất của vợ chồng bà để đưa cho vợ chồng ông T3. Cụ H cũng không đồng ý việc lấy một phần đất của vợ chồng cụ từ thửa số 421, tờ bản đồ số 12, diện tích 304m² để chuyển giao cho vợ chồng ông T. Hơn nữa, giữa ông T3, ông T và cụ B cũng không xác định rõ mốc giới, diện tích các phần đất được đổi cho nhau cụ thể ra sao.

Hai là, vô hiệu về hình thức: Thỏa thuận đổi đất bắt buộc phải bằng văn bản, có chữ ký của các đồng sở hữu của các thửa đất đổi cho nhau và có xác nhận hoặc chứng thực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền là UBND xã Trung Nghĩa. Song giữa ba hộ gia đình nêu trên hoàn toàn không có hợp đồng đổi đất theo quy định của pháp luật, vi phạm Điều 691 Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 31 Luật Đất đai năm 1993.

Ba là, vi phạm Điều 693 Bộ luật Dân sự năm 1995, Điều 30 Luật Đất đai năm 1993 về điều kiện chuyển quyền sử dụng đất: Tại thời điểm chuyển đổi thì 3 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông T, ông T3 và hộ cụ B đều đã bị thu hồi theo Quyết định số 367/QĐ - UB ngày 10/4/1995 của UBND tỉnh Hải Hưng do vi phạm về việc sử dụng dấu chữ ký của Chủ tịch UBND tỉnh. Vì vậy cả ba thửa đất tại thời điểm chuyển đổi đều chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp theo quy định của pháp luật về đất đai.

Mặc dù ông T, cụ B, ông T3 có ký vào “Đơn xin tách đất ở” đề ngày 21/9/2010 của cụ Trần Hữu B nhưng bà T2, cụ H, bà L không ký vào biên bản. Vì vậy “Đơn xin tách đất ở” đề ngày 21/9/2010 của cụ B không đảm bảo sự đồng thuận của tất cả các đồng sở hữu có quyền lợi liên quan trực tiếp đến các thửa đất của ba gia đình về việc đổi đất cho nhau.

Thực tế cho thấy, việc đo và tách toàn bộ khu đất ban đầu (gồm đất của vợ chồng cụ B, cụ H; đất của vợ chồng ông T3; đất của vợ chồng ông T) làm ba thửa theo bản đồ Vlap 2009: Trong đó ông T3, bà L đứng tên chủ sử dụng thửa số 152, diện tích 262,1m² (có 137m² thuộc thửa đất số 948 cũ của vợ chồng ông T và 125,1m² thuộc thửa đất 131 cũ của vợ chồng ông T3); Ông T, bà T2 đứng tên chủ sử dụng thửa đất số 182, diện tích 160,4m² (gồm 98,9m² đất thuộc 1 phần thửa đất số 131 của vợ chồng ông T3 cộng với 61,5m² thuộc thửa đất số 421 cũ của vợ chồng cụ B); Vợ chồng cụ B, cụ H đứng tên chủ sử dụng phần đất còn lại là thửa số 183, diện tích 267,4m². Việc tách đất này là do cụ B tự định đoạt phân chia và nhờ đo đạc lập bản đồ theo ý chí của cụ B mà không phải là sự đồng thuận của tất cả các đồng sở hữu. Mặt khác đối với thửa đất số 182, diện tích 160,4m² bản đồ Vlap 2009 thì phía gia đình ông T chưa bao giờ nhận mốc giới cũng như quản lý sử dụng. Hiện toàn bộ phần đất này từ trước đến nay vẫn đang thuộc quyền quản lý sử dụng của vợ chồng hai cụ B – H.

Đối với việc UBND thành phố Hưng Yên cấp, thu hồi và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BI 065189 ngày 29/6/2012 của vợ chồng ông T3, bà L đối với thửa đất số 152, diện tích 262,1m² (trong đó có 137m² thuộc thửa đất số 948 cũ của ông T và 125,1m² thuộc thửa đất 131 cũ của ông T3): Sau khi có đơn khiếu nại của ông T về việc lấy đất của vợ chồng ông để cấp Giấy chứng nhận cho vợ chồng ông T3. UBND thành phố Hưng Yên đã lập đoàn thanh tra và xác định, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông T3 đối với thửa đất nêu trên là chưa đảm bảo theo quy định của pháp luật, không đủ điều kiện được cấp, vi phạm điểm d khoản 2 và khoản 3 Điều 106 Luật Đất đai 2013. Vì vậy, UBND thành phố Hưng Yên ban hành Quyết định số 3808/QĐ – UBND ngày 22/12/2023 thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp cho vợ chồng ông T3. Do ông T3 không nộp lại Giấy chứng nhận nên Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai khu vực Phố Hiến đã ban hành Quyết định số 04/QĐ – CNVPĐKĐĐ ngày 03/9/2025 hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BI 065189 ngày 29/6/2012 của vợ chồng ông T3, bà L đối với thửa đất số 152, diện tích 262,1m² là phù hợp.

Từ những phân tích nêu trên cho thấy, thỏa thuận đổi đất là không đảm bảo quy định của pháp luật, vi phạm cả về hình thức và nội dung, xâm phạm trực tiếp đến quyền lợi của chủ sử dụng đất (bà T2, bà L) và quyền lợi của người thứ ba (cụ H) nên không phát sinh hiệu lực pháp lý đối với các bên ngay từ thời điểm xác lập. Do lỗi của ông T3, ông T là như nhau đồng thời việc chuyển đổi đất vi phạm điều cấm của pháp luật và hậu quả thiệt hại không xảy ra nên không xem xét. Vì vậy có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện và kháng cáo của đồng nguyên đơn; yêu cầu phân tố của bị đơn là không được chấp nhận.

Do thỏa thuận đổi đất là vi phạm pháp luật và không được chấp nhận nên phía vợ chồng ông T3 phải hoàn trả vợ chồng ông T thửa đất tranh chấp số 948. Tuy nhiên, một phần thửa đất 948 diện tích 17m² đã được địa phương lấy khi mở rộng đường liên thôn nên Hội đồng xét xử sẽ xem xét giải quyết theo hiện trạng. Diện tích đất còn lại là 137m² gia đình ông T3 đã xây dựng nhà, công trình kiên cố và sinh sống ổn định trên một phần đất. Phía nguyên đơn có quan điểm đề nghị trả lại phần đất chưa có công trình kiên cố. Vì vậy trên cơ sở hiện trạng tài sản trên đất, sẽ buộc vợ chồng ông T3 trả lại phần đất có lán tôn; tiếp tục giao cho vợ chồng ông T3 sử dụng phần đất đã xây nhà hai tầng nhưng phải thanh toán trả vợ chồng ông T bằng tiền. Cụ thể như sau:

- Buộc vợ chồng ông T3 phải trả vợ chồng ông T 80,7m² đất thuộc thửa số 948, tờ bản đồ số 12, bản đồ 1993; nay thuộc thửa số 152, tờ bản đồ số 22 bản đồ Vlap 2009 và tháo dỡ phần lán tôn, cánh cổng sắt trên đất phải trả vợ chồng ông T. Diện tích phần lán tôn phải tháo dỡ trị giá $1.369.300 \text{ đồng/m}^2 \times 80,7\text{m}^2 = 110.502.510$ đồng phía gia đình ông T phải có trách nhiệm hoàn trả cho gia đình ông T3.

Trên phần đất trả vợ chồng ông T còn có 80,7m² sân bê tông (trị giá $80,7\text{m}^2 \times 145.300 \text{ đồng/m}^2 = 11.725.710$ đồng); 3,57m tường rào giáp đường đi (trị giá $3,57\text{m} \times 1,7\text{m} \times 878.300 \text{ đồng/m}^2 = 5.330.402$ đồng); 01 trụ cổng (trị giá 2.115.000 đồng/m³ $\times 0,36\text{m} \times 0,36\text{m} \times 2,3\text{m} = 630.439$ đồng) do vợ chồng ông T3 đã làm; tiếp tục giao cho vợ chồng ông T được sử dụng.

Để đảm bảo quyền lợi của vợ chồng ông T3, buộc vợ chồng ông T phải thanh toán trả vợ chồng ông T3 trị giá sân bê tông, tường bao, trụ cổng và trị giá phần lán tôn bị tháo dỡ với số tiền tổng cộng là 128.189.061 đồng.

- Đối với 56,3m² đất còn lại thuộc thửa số 948, tờ bản đồ số 12, bản đồ 1993; nay thuộc thửa số 152, tờ bản đồ số 22 bản đồ Vlap 2009 có nguồn gốc là của vợ chồng ông T. Giao cho vợ chồng ông T3 được tiếp tục sử dụng. Buộc vợ chồng ông T3 phải thanh toán trả vợ chồng ông T trị giá số đất trên bằng tiền là 1.294.900.000 đồng.

Đối trừ nghĩa vụ cho nhau, vợ chồng ông T3 phải trả vợ chồng ông T 1.166.710.939 đồng.

Do vợ chồng ông T3 đã hưởng lợi từ việc sử dụng đất của gia đình ông T trong một thời gian dài nên không áng trích công sức quản lý trông nom tài sản và nộp thuế đất cho vợ chồng ông T3.

Đối với thửa đất số 131, tờ bản đồ số 12, diện tích 224m² đã được UBND tỉnh Hải Hưng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 17/3/1993, vợ chồng ông T3, bà L được tiếp tục quản lý sử dụng.

[3]. Về án phí và chi phí tố tụng khác:

Ông T3, bà L phải chịu án phí sơ thẩm theo luật định trên cơ sở giá trị 137m² đất tranh chấp (có giá 3.151.000.000 đồng).

Đương sự kháng cáo được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản do nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ nên không đặt ra xem xét.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng Điều 148, khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 166, 169 Bộ luật Dân sự 2015; 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.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trần Hữu T và bà Trần Thị T2. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 42/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Hưng Yên như sau:

1. Buộc vợ chồng ông T3, bà L phải trả vợ chồng ông T 80,7m² đất thuộc thửa số 948, tờ bản đồ số 12, bản đồ 1993; nay thuộc thửa số 152, tờ bản đồ số 22 bản đồ Vlap 2009 tại địa phận đội 5, tổ dân phố Đ, phường Phố Hiến, tỉnh Hưng Yên. (Được ký hiệu là phần đất ABCD trên sơ đồ). Vợ chồng ông T3 phải tháo dỡ phần lán tôn nằm trong diện tích 80,7m² đất, di dời cánh cổng sắt và các tài sản khác có trên phần đất phải trả vợ chồng ông T.

Phía gia đình ông T phải có trách nhiệm hoàn trả cho gia đình ông T3 phần lán tôn bị phá dỡ trị giá 110.502.510 đồng. Vợ chồng ông T được sử dụng các tài sản trên đất do vợ chồng ông T3 đã làm gồm 80,7m² sân bê tông (trị giá 11.725.710 đồng); 3,57m tường rào giáp đường đi (trị giá 5.330.402 đồng); 01 trụ cổng (trị giá 630.439 đồng) nhưng phải thanh toán trả giá trị bằng tiền cho vợ chồng ông T3. Tổng trị giá tiền vợ chồng ông T phải trả vợ chồng ông T3 là 128.189.061 đồng.

2. Giao cho vợ chồng ông T3 được sử dụng 56,3m² đất thuộc thửa số 948, tờ bản đồ số 12, bản đồ 1993; nay thuộc thửa số 152, tờ bản đồ số 22 bản đồ Vlap 2009 tại địa phận đội 5, tổ dân phố Đ, phường Phố Hiến, tỉnh Hưng Yên có nguồn gốc là đất của vợ chồng ông T. Buộc vợ chồng ông T3 phải thanh toán trả vợ chồng ông T trị giá số đất trên bằng tiền là 1.294.900.000 đồng.

3. Đối trừ nghĩa vụ cho nhau giữa số tiền 128.189.061 đồng vợ chồng ông T phải trả (tại mục 1), số tiền 1.294.900.000 đồng vợ chồng ông T3 phải trả (tại mục 2). Vợ chồng ông T3 phải trả vợ chồng ông T 1.166.710.939 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Các đương sự được giao đất có quyền làm đơn gửi cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. *(Có sơ đồ phân chia đất kèm theo bản án).*

5. Vợ chồng ông T3, bà L được tiếp tục quản lý sử dụng thửa đất số 131, tờ bản đồ số 12, diện tích 224m² đã được UBND tỉnh Hải Hưng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 17/3/1993.

6. Về án phí dân sự:

6.1. Án phí sơ thẩm: Vợ chồng ông T3, bà L phải chịu 95.020.000 đồng án phí. Đối trừ vào số tiền tạm ứng 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 715 ngày 29/5/2025 của Thi hành án dân sự thành phố Hưng Yên. Vợ chồng ông T3, bà L còn phải nộp 94.720.000 đồng.

6.2. Án phí phúc thẩm: Ông Trần Hữu T và bà Trần Thị T2 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

7. 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 thỏa 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, 7b 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 18/6/2026.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Hưng Yên;
- TAND khu vực 1 - Hưng Yên;
- THADS tỉnh Hưng Yên;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, VP.

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

(Đã ký)

Phạm Trung Thục