

Bản án số: 17/2025/DSPT

Ngày 17/03/2025

V/v “Tranh chấp quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HOÀ 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 toà:* Ông Nguyễn Xuân Thủy

*Các Thẩm phán:* Ông Triệu Ngọc Thức, bà Nguyễn Thanh Hương.

*- Thư ký phiên toà:* Ông Lê Hồng Phong - Thẩm tra viên, Toà án nhân dân tỉnh Tuyên Quang.

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

Ngày 17 tháng 03 năm 2025 tại Trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Tuyên Quang, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 60/2024/TLPT-DS ngày 16 tháng 12 năm 2024 về việc “Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 95/2024/DS-ST, ngày 17/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang abị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 05/2025/QĐ-PT, ngày 10 tháng 01 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Vương Văn V**, sinh năm 1962. Địa chỉ: Tổ dân phố B, phường M, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

2. Bị đơn: Ông **Nguyễn Thành C**, sinh năm 1986; Địa chỉ: Tổ dân phố E, phường M, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang. Vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: - Luật sư Vũ Trung K; Địa chỉ: MG4-09 V, phố H, tổ dân phố A, phường P, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang. Có mặt.

**3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:**

- Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1942 và bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1967; Địa chỉ: Ấp T, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước.

- Ông Nguyễn Xuân Q, sinh năm 1957 và bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1965; Địa chỉ: Tổ dân phố B, phường M, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang.

- Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1992; Địa chỉ: Tổ dân phố B, phường M, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang.

- Bà Nguyễn Thị Thu H - Công chứng viên của Văn phòng C1; Địa chỉ: Số C, đường Q, tổ dân phố I, phường P, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang.

- Bà Vương Thị S, sinh năm 1978; Địa chỉ: Tổ dân phố B, phường M, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang.

- Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1993; Địa chỉ: Tổ dân phố E, phường M, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang.

- UBND phường M, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang; Đại diện theo pháp luật: Ông Lê Việt A chức vụ: Chủ tịch UBND.

Người kháng cáo: Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn - Luật sư Vũ Trung K. Có mặt.

(Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải trong quá trình giải quyết vụ án và tranh tụng tại phiên tòa nguyên đơn ông Vương Văn V trình bày:* Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 761499 do Sở Tài nguyên và môi trường cấp ngày 31/12/2020 và nội dung xác nhận ngày 06/6/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T thì ông V được quyền sử dụng diện tích đất là 143m<sup>2</sup> thửa đất số 675, tờ bản đồ số 12. Địa chỉ: Tổ dân phố B, phường M, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang. Nhưng hiện nay ông Nguyễn Thành C đã xây dựng nhà chồng lấn lên đất của ông V 38,1m<sup>2</sup>. Sau nhiều lần thỏa thuận yêu cầu ông C trả lại diện tích đã lấn chiếm nhưng ông C không trả và cũng không có ý kiến là bồi thường tiền hay trả lại đất cho ông V. Ông V yêu cầu ông Nguyễn Thành C phải tháo dỡ nhà trả lại diện tích đất 38,1m<sup>2</sup> dựng thuộc quyền sử dụng của ông Vương Văn V theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 761499 do Sở Tài nguyên và môi trường cấp ngày 31/12/2020, số vào sổ cấp GCN: CS 02291.

Tại bản tự khai và biên bản hòa giải ngày 11/12/2023, ngày 5/01/2014, bị đơn là ông Nguyễn Thành C khai: Ông C không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông C mua một phần đất của ông Nguyễn Xuân Q vào ngày 25/9/2017, địa chỉ thửa đất tại Thôn N, xã P, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang (nay là tổ dân phố B, phường M, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang). Trong quá trình mua bán chuyển nhượng không có tranh chấp với ai. Khi mua bán hai bên có lập đơn xin chuyển nhượng đất giữa bên nhận chuyển nhượng là ông C và bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Xuân Q, bà Nguyễn Thị L trú tại Tổ dân phố B, phường M, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang. Ông C mua thửa đất này và sử dụng từ năm 2017 không có tranh chấp với ai. Ông C đã xây ngôi nhà gạch đỏ lợp mái tôn từ cuối năm 2017. Nay ông V yêu cầu ông C trả số tiền 600.000.000 đồng (*Sáu trăm triệu đồng*), ông C cũng không có tiền, mà yêu cầu ông C trả đất thì ông C cũng không có nhà để ở

nên ông C đề nghị Tòa án xem xét giải quyết cho ông C. Ông C giao nộp cho Tòa án 01 đơn xin chuyển nhượng đất lập ngày 25/9/2017, giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Xuân Q, bà Nguyễn Thị L và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Thành C, thửa đất 00 tờ bản đồ 00 (bản sao); Đơn xin chuyển nhượng đất ngày 22/12/2005 của bà Nguyễn Thị T1 cho ông Nguyễn Văn T2; Đơn đề nghị cấp Giấy của bà Nguyễn Thị T1, nội dung bán đất cho ông Nguyễn Xuân T3 (bản phô tô).

Tại biên bản phiên họp công khai chứng cứ ngày 17/5/2024, hòa giải các ngày 06/6/2024, ngày 11/7/2024: Nguyên đơn ông Vương Văn V nhất trí với hiện trạng sử dụng đất của ông Nguyễn Thành C tại Mảnh trích đo ngày 09/5/2024, xác định diện tích đất ông C xây dựng chồng lấn lên đất của ông V là  $95,9m^2$ . Ông V yêu cầu ông T4 phải tháo dỡ nhà trả lại diện tích đất xây dựng chồng lấn sang đất ông V, trường hợp ông C muốn được tiếp tục sử dụng diện tích đất đã xây chồng lấn sang thì phải trả cho ông V 600.000.000 đồng (*Sáu trăm triệu đồng*);

- Ông Vũ Trung K là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, nhất trí với hiện trạng sử dụng đất của ông Nguyễn Thành C tại Mảnh trích đo hiện trạng sử dụng đất ngày 09/5/2024. Đề nghị ông V cho ông Nguyễn Thành C được tiếp tục sử dụng đất đối với diện tích đất đã chồng lấn sang diện tích đất ông V được cấp GCNQSD đất và xin được trả cho ông V 300.000.000 đồng (*Ba trăm triệu đồng*).

\* Tại đơn khởi kiện bổ sung ngày 17/5/2024: Ông Vương Văn V thay đổi yêu cầu khởi kiện, xác định diện tích đất có tranh chấp giữa ông Vương Văn V và ông Nguyễn Thành C là  $95,9m^2$ , yêu cầu ông Nguyễn Thành C phải trả cho ông V diện tích đất là  $95,9m^2$ , ranh giới được xác định theo Mảnh trích đo hiện trạng sử dụng đất do Trung tâm K1 thuộc Sở T6 ban hành ngày 09/5/2024.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với diện tích đất có tranh chấp, tại Mảnh trích đo hiện trạng sử dụng đất do Trung tâm K1 thuộc Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T6 ban hành ngày 09/5/2024 theo kết quả đo đạc ngày 09/4/2024 thể hiện: Diện tích đất bị đơn sử dụng chồng lấn lên diện tích đất ông Vương Văn V được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là  $95,9m^2$ .

Tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận, công khai chứng cứ: Các đương sự có mặt đều không có ý kiến gì về các tài liệu Tòa án công bố tại phiên họp và nhất trí với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, nhất trí với nội dung Mảnh trích đo hiện trạng sử dụng đất do Trung tâm K1 thuộc Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T6 ban hành ngày 09/5/2024 theo kết quả đo đạc ngày 09/4/2024, xác định diện tích bị đơn sử dụng chồng lấn lên diện tích ông Vương Văn V được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là  $95,9m^2$ .

Tại bản tự khai ông Nguyễn Xuân Q và bà Nguyễn Thị L đều thừa nhận diện tích đất ông Nguyễn Thành C đang sử dụng là do ông Q và bà L chuyển nhượng sang cho ông C và không có tranh chấp gì, ông Q và bà L xin được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án. Quá trình xem xét thẩm định tại chỗ ông Q cũng cùng ông C xác định ranh giới và không có yêu cầu gì về quyền lợi trong vụ án.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 19/4/2024 bà Vương Thị T5 và ông Nguyễn Văn T khai: Ngày 20/4/2022 vợ chồng bà T5, ông T ký hợp đồng ủy quyền cho chị Vương Thị S để tách sổ còn cụ thể nội dung hợp đồng ủy quyền như nào thì bà T5 và ông T không đọc kỹ hợp đồng. Sau khi xem Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 01/2022/ TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/4/2022 của Phòng công chứng Nguyễn Thị Thu H, bà T5 và ông T không có ý kiến gì về việc bà S làm hợp đồng chuyển nhượng đất sang cho ông V. Bà T5 và ông T không quen biết gì với ông V, thửa đất số 675 tờ bản đồ số 12 diện tích 143m<sup>2</sup>, địa chỉ tổ dân phố B phường M bà T5 đã cho cháu là Nguyễn Văn T2 từ năm 2005, khi cho bà T5 không làm giấy tờ gì mà chỉ nói miệng. Sau này ông T2 bán cho chị S và nhờ vợ chồng bà T5 làm ủy quyền sang cho chị S để làm thủ tục tách đất, sau đó chị S làm gì thì vợ chồng bà T5 không biết. Diện tích đất ông C đang sử dụng có thuộc phần đất bà T5 cho ông T2 không bà T5 không biết, vì không phải đất của bà T5. Trước yêu cầu khởi kiện của ông V bà T5 không có ý kiến gì. Từ năm 2005 bà T5 đã không sử dụng đất nữa, mọi vấn đề do ông T2 tự giải quyết. Bà T5 và ông T xin vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

\* Tại bản tự khai ông T2 khai: Ngày 22/12/2005, ông T2 có nhận chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất của bà Nguyễn Thị T1 thôn N, xã P (nay là tổ B, phường M) đối với thửa đất số phát hành 757949, diện tích 2.312m<sup>2</sup> (400m<sup>2</sup> đất ở; 1.912m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm) do UBND huyện Y cấp năm 1995 với giá 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*). Tại thời điểm nhận chuyển nhượng thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T1 bị mất, chỉ có bản phô tô nên chỉ thỏa thuận và viết tay chưa làm xong thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, sau đó bà T1 ủy quyền cho ông Q làm thủ tục xin cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà T1 ông T2 đã thuê máy san gạt và trồng cỏ voi trên diện tích đất đó. Đến năm 2020, UBND huyện Y thực hiện dự án làm đường và đã thu hồi một phần đất của bà T1 đã bán cho ông T2 để làm đường và thửa đất của nhà bà T1 tách ra làm 02 thửa nằm ở hai bên đường mới mở. Sau đó, ông Nguyễn Xuân Q (Tổ B, phường M, thành phố T) thực hiện việc ủy quyền của bà Nguyễn Thị T1 đi kê khai để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T1 chính là thửa đất số 556, tờ bản đồ số 12 và thửa số 234, tờ bản đồ số 9 (do bị mất) và đến ngày 31/12/2020 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T6 đã cấp đổi cho bà T1 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CT 761499; số vào sổ cấp GCN: CS 02291 mang tên bà Nguyễn Thị T1 (Thửa số 675, tờ bản đồ số 12); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CT 761498; số vào sổ cấp GCN: CS 02292 mang tên bà Nguyễn Thị T1 (Thửa số 674, tờ bản đồ số 12). Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CT 761498; số vào sổ cấp GCN: CS 02292 mang tên bà Nguyễn Thị T1 (Thửa số 674, tờ bản đồ số 12), ông T2 đã tách ra bán cho người khác và không có tranh chấp. Thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở

và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CT 761499; số vào sổ cấp GCN: CS 02291 mang tên bà Nguyễn Thị T1 (Thửa số 675, tờ bản đồ số 12): Năm 2020 ông T2 có làm giấy viết tay bán cho bà Vương Thị S (Tổ dân phố số B, phường M, thành phố T là con gái của ông Vương Văn V). Hai bên thống nhất thỏa thuận ông T2 bán cho bà S diện tích 5m chiều ngang (tính từ mép tường bên trái nhà ông Nguyễn Thành C ra 1m hướng ra đường) kéo dài hết đất. Đến năm 2022, bà S bảo ông T2 sang nhà ông Q mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (ông Q giữ từ năm 2020 khi nhận ủy quyền làm cấp đổi lại cho bà T1); bà S nói là mượn sổ để đi đo đạc tách phần mua của ông T2 nhưng sau đó không biết bằng cách nào bà S lại làm thủ tục chuyển nhượng toàn bộ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CT 761499; số vào sổ cấp GCN: CS 02291 mang tên bà Nguyễn Thị T1 (Thửa số 675, tờ bản đồ số 12) sang tên bà Vương Thị S (trong khi đó bà Nguyễn Thị T1 đã bán toàn bộ cho ông T2 từ năm 2005 và bà T1 sinh sống ở Ấp T, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước) và tiếp tục làm thủ tục tặng cho bố là ông Vương Văn V. Từ nội dung đã trình bày, ông T2 yêu cầu Q1 tòa giải quyết những vấn đề như sau: Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T1 sang cho bà Vương Thị V1 và Hợp đồng tặng cho giữa bà Vương Thị S và ông Vương Văn V theo quy định; Yêu cầu bà Vương Thị S trả lại phần đất còn lại của ông T2 sau khi trừ đi phần thực tế ông T2 đã bán cho bà S. Đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Tuyên Quang hỗ trợ thu thập tài liệu là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T1 sang cho bà Vương Thị V1 và Hợp đồng tặng cho giữa bà Vương Thị S và ông Vương Văn V.

*\* Tại bản tự khai ông Lê Việt A là người đại diện theo pháp luật của UBND phường M khai:* Về việc kiểm tra, giao nộp chứng cứ thì hiện nay tại UBND phường M không lưu giữ các loại giấy tờ mua bán viết tay của các hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn phường. Về việc sử dụng đất của ông Nguyễn Thành C và ông Vương Văn V: Năm 2023, UBND phường M có giải quyết tranh chấp đất đai giữa 02 hộ gia đình. Kết quả hòa giải không thành. Về việc xây dựng nhà của ông Nguyễn Thành C, chưa có giấy phép xây dựng do cơ quan có thẩm quyền cấp, xây dựng trên đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, loại đất là đất trồng cây lâu năm. Ông C đã xác định xây dựng công trình lên một phần diện tích đất của ông V (đã được cấp GCNQSD đất số CT 761499 ngày 31/12/2020), tuy nhiên khoản tiền do ông V yêu cầu bồi thường quá cao nên ông C không nhất trí, do đó việc hòa giải tại UBND phường M không thành. Về việc xử lý hành chính đối với ông Nguyễn Thành C, xây dựng nhà trên đất nông nghiệp chưa được cơ quan có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Qua kiểm tra hồ sơ lưu trữ tại UBND phường M không có tài liệu xác định việc đã xử lý vi phạm hành chính đối với ông Nguyễn Thành C. Đối với việc xác nhận trong đơn xin chuyển nhượng đất ngày 25/9/2017 của ông Nguyễn Xuân Q và bà Nguyễn Thị L cho ông Nguyễn Thành C, theo tài liệu tiếp cận trong hồ sơ vụ án, nội dung xác nhận dưới đơn UBND xã P chỉ xác nhận thửa đất không có tranh chấp, không có nội dung xác

nhận việc mua bán giữa các hộ gia đình. Về quan điểm giải quyết vụ án, đề nghị HĐXX xét xử theo quy định của pháp luật.

\* Tại biên bản làm việc ngày 05/9/2024, bà Nguyễn Thị Thu H - Công chứng viên làm việc tại Văn phòng C1 khai như sau: Bà H là Công chứng viên, trong phạm vi trách nhiệm của mình theo quy định của pháp luật ngày 21/4/2022 tại Văn phòng C1, bà H đã công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị T1 (người nhận uỷ quyền là bà Vương Thị S) và bên nhận chuyển nhượng là ông Vương Văn V đối với diện tích đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT76199 do Sở T6 cấp ngày 31/12/2020. Việc công chứng hợp đồng từ khi tiếp nhận yêu cầu, kiểm tra giấy tờ cho đến khi công chứng hợp đồng đều đảm bảo đúng trình tự, thủ tục quy định của Luật công chứng và Luật đất đai. Tại thời điểm công chứng các bên đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, tự nguyện giao kết hợp đồng và cam kết trước pháp luật về tính chính xác, hợp pháp của các giấy tờ liên quan đã cung cấp liên quan đến việc giao kết hợp đồng; Mục đích, nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội, các bên đã tự đọc lại hợp đồng, đồng ý toàn bộ nội dung hợp đồng và ký vào từng trang, điểm chỉ vào trang cuối của hợp đồng và ký trước mặt tôi, chữ ký và điểm chỉ trong hợp đồng đúng là chữ ký và dấu điểm chỉ của các bên ký kết. Do vậy, bà H xác định là một Công chứng viên bà H đã thực hiện đúng phạm vi trách nhiệm của mình theo quy định của pháp luật. Tính đến thời điểm hiện nay, bà Vương Thị S và ông Vương Văn V không thực hiện công chứng hợp đồng cho tặng quyền sử dụng đất nào khác tại Văn phòng C1. Về việc xem xét đưa bà H vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, bà H có ý kiến: Trường hợp Hợp đồng bị huỷ hay vô hiệu vì một lý do nào đó thì không phải lỗi của bà H, bà H không phải chịu trách nhiệm. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật

\* Tại biên bản làm việc ngày 06/9/2024 bà Vương Thị S khai như sau: Bà S không ký kết hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị T1 và cũng không ký hợp đồng cho tặng quyền sử dụng đất cho ông Vương Văn V đối với thửa đất số 657 tờ bản đồ số 12 của phường M. Do vậy, bà S xác định không có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gì trong vụ án này, đề nghị Tòa án không triệu tập tham gia tố tụng, trường hợp Tòa án triệu tập bà S xin được vắng mặt.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn xác định, tổng diện tích đất nguyên đơn được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 143m<sup>2</sup>, diện tích đất bị đơn chiếm dụng là phần lớn đất mặt đường với chiều ngang sang đất của ông V hơn 10m ngang, thực tế giá chuyển nhượng tại vị trí là 120.000.000 đồng/m ngang, quá trình giải quyết vụ án thiện trí với người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn nên ông V mới đồng ý thỏa thuận nhận tiền để ông C tiếp tục sử dụng đất tranh chấp nhưng đại diện theo uỷ quyền của bị đơn đưa ra giá trị quá thấp do vậy, nguyên đơn không nhất trí thỏa thuận. Nguyên đơn đề nghị HĐXX buộc vợ chồng ông Nguyễn Thành C, bà Nguyễn Thị H1 phải trả lại diện tích đất là 95,9m<sup>2</sup>, trong đó: Diện tích đã xây dựng nhà (S) là

36,9m<sup>2</sup> thể hiện tại các điểm 12, 16, 17, 18, 15, 12; Diện tích làm sân (S2) là 48,8m<sup>2</sup> thể hiện tại các điểm 15, 18, 17, 19, 13, 14, 15; diện tích không có công trình xây dựng (S3) là 10,6m<sup>2</sup> thể hiện tại các điểm 5, 6, 19, 17, 16, 5 thuộc thửa đất số 675, tờ bản đồ số 12 phường M; Địa chỉ thửa đất tại: Tổ dân phố B phường M, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT761499, tên người sử dụng Vương Văn V do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T6 cấp ngày 31/12/2020; Ranh giới đất xác định theo Mẫu trích đo hiện trạng sử dụng đất do Trung tâm K1 thuộc Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T6 ban hành ngày 09/5/2024.

Ông Vũ Trung K là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn khai: Ông Nguyễn Thành C và bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1993; Địa chỉ: Tổ dân phố E, phường M, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang, là vợ chồng, căn nhà ông C và bà H1 đang sử dụng tại tổ dân phố E, phường M, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang là do ông C và bà H1 xây dựng năm 2017, là tài sản chung của vợ chồng ông C, bà H1. Ông K xác định, diện tích đất ông C và bà H1 sử dụng chồng lẫn lên diện tích đất của ông Vương Văn V được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 95,9m<sup>2</sup> theo Mẫu trích đo hiện trạng sử dụng đất do Trung tâm K1 thuộc Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T6 ban hành ngày 09/5/2024 là đúng. Tuy nhiên, dù là đất mặt đường với diện tích hơn 95,9m<sup>2</sup> nhưng chỉ là đất trồng cây lâu năm, toàn bộ thửa đất của ông V là hơn 143m<sup>2</sup> với hình thể loe trước, thót sau thì trên thực tế cũng không bán với giá cao được, bị đơn xác xác định, yêu cầu bồi thường của ông V với mức 600.000.000 đồng (*Sáu trăm triệu đồng*) là quá cao, bị đơn không đáp ứng được. Bị đơn cố gắng vay mượn được 200.000.000 đồng (*Hai trăm triệu đồng*) trả cho ông V để bị đơn tiếp tục sử dụng diện tích đất bị đơn đã xây dựng và sử dụng chồng lẫn lên đất của ông V. Đề nghị HĐXX xem xét giải quyết cho bị đơn được trả tiền và tiếp tục sử dụng đất.

Đại diện ủy ban nhân dân phường M khai: Việc tranh chấp đất đai giữa ông Vương Văn V và ông Nguyễn Thành C đã được hòa giải năm 2023, ông C xác định có sử dụng chồng lẫn sang đất của ông V đã được cấp giấy nhưng các bên không thỏa thuận được với nhau về phương án giải quyết do ông V yêu cầu số tiền bồi thường quá cao nên ông C không nhất trí. UBND phường đã sao toàn bộ hồ sơ hòa giải tranh chấp đất đai tại phường cung cấp cho công dân để thực hiện việc khởi kiện ra Tòa án theo quy định. Việc xây dựng nhà của ông C trên đất nông nghiệp UBND phường M chưa xử lý hành chính. “Đơn xin chuyển nhượng đất” ngày 25/9/2017 của ông Nguyễn Xuân Q và bà Nguyễn Thị L cho ông Nguyễn Thành C, theo tài liệu tiếp cận trong hồ sơ vụ án, nội dung xác nhận dưới đơn UBND xã P chỉ xác nhận thửa đất không có tranh chấp, không có nội dung xác nhận việc mua bán giữa các hộ gia đình, theo quan điểm của U đơn chỉ xác định về hiện trạng sử dụng đất của công dân tại khu vực là không có tranh chấp còn theo dữ liệu về sổ thửa đất 00, tờ bản đồ 00 như công dân viết trong đơn thì không có cơ sở xác định vị trí đất thực tế theo quy định của pháp luật.

Vụ án trên đã được Tòa án nhân dân thành phố Tuyên Quang xác minh, thu thập tài liệu, chứng cứ; hòa giải không thành và đã đưa vụ án ra xét xử. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 95/2024/DS-ST, ngày 17/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang. Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 165, 227, 228, 235, 271, 273, của Bộ luật tố tụng dân sự; Các Điều 166, 170, 171, 203 Luật đất đai; Các Điều 164, 166 của Bộ luật dân sự; Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc ông Nguyễn Thành C và bà Nguyễn Thị H1 phải tháo dỡ công trình xây dựng trả lại diện tích đất sử dụng chồng lấn lên diện tích ông Vương Văn V được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 95,9m<sup>2</sup>, trong đó diện tích đã xây dựng nhà (S) là 36,9m<sup>2</sup> thể hiện tại các điểm 12, 16, 17, 18, 15, 12; diện tích làm sân (S2) là 48,8m<sup>2</sup> thể hiện tại các điểm 15, 18, 17, 19, 13, 14, 15; diện tích không có công trình xây dựng (S3) là 10,6m<sup>2</sup> thể hiện tại các điểm 5, 6, 19, 17, 16, 5 thuộc thửa đất số 675, tờ bản đồ số 12 phường M; Địa chỉ thửa đất tại: Tổ dân phố B phường M, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT761499, tên người sử dụng Vương Văn V do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T6 cấp ngày 31/12/2020; Ranh giới đất xác định theo Mảnh trích đo hiện trạng sử dụng đất do Trung tâm K1 thuộc Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T6 ban hành ngày 09/5/2024.

2. Về án phí: Ông Nguyễn Thành C phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch của vụ án.

3. Về chi phí tố tụng khác: Ông Nguyễn Thành C phải trả cho ông Vương Văn V số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí in ấn mảnh trích đo và chi phí định giá tài sản, tổng cộng là 4.940.809 đồng (*Bốn triệu, chín trăm bốn mươi nghìn, tám trăm linh chín đồng*).

Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 03 tháng 10 năm 2024 Tòa án nhận đơn kháng cáo của người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn - Luật sư Vũ Trung K kháng cáo không đồng ý với Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Tuyên Quang vì bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Tuyên Quang đã tuyên buộc ông C phải tháo dỡ phần xây dựng lấn sang đất nhà ông V và trả lại phần đất cho ông V là chưa thỏa đáng, chưa đánh giá hết bản chất vụ việc từ lời khai của bà T1, ông T2, bà S. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét theo quy định.

- Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn - Luật sư Vũ Trung K trình bày: Do không nhất trí với bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Tuyên Quang đã tuyên nên thay mặt phía bị đơn ông đã kháng cáo bản. Sau khi cấp phúc thẩm thụ lý và quyết định đưa vụ án ra xét xử thì ông đã gặp ông V để thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án cụ thể như sau:

Ông C, bà H1 đã nhất trí trả cho ông V số tiền 335.000.000 đồng để ông C, bà H1 tiếp tục sử dụng toàn bộ diện tích đất đang tranh chấp và tiếp tục sử dụng tài sản trên đất để ông C bà H1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích đất tranh chấp với ông V, ông K đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự.

- Trong đơn xin xét xử vắng mặt ông Vương Văn V có ý kiến:

Ông và ông C và người đại diện theo pháp luật của ông C đã thỏa thuận ông C có nghĩa vụ trả cho ông tổng số tiền là 335.000.000đ (*Ba trăm ba mươi lăm triệu đồng*) để Tòa án Công nhận cho ông Nguyễn Thành C và vợ là Nguyễn Thị H1 được quyền sử dụng diện tích 95,9m<sup>2</sup> đất và tài sản trên đất trong đó diện tích đã xây dựng nhà (S) là 36,9m<sup>2</sup> thể hiện tại các điểm 12, 16, 17, 18, 15, 12; diện tích làm sân (S2) là 48,8m<sup>2</sup> thể hiện tại các điểm 15, 18, 17, 19, 13, 14, 15; diện tích không có công trình xây dựng (S3) là 10,6m<sup>2</sup> thể hiện tại các điểm 5, 6, 19, 17, 16, 5 thuộc thửa đất số 675, tờ bản đồ số 12 phường M; Địa chỉ thửa đất tại: Tổ dân phố B phường M, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT761499, tên người sử dụng Vương Văn V do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T6 cấp ngày 31/12/2020; Ranh giới đất xác định theo Mảnh trích đo hiện trạng sử dụng đất do Trung tâm K1 thuộc Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T6 ban hành ngày 09/5/2024 (Kèm theo bản án). Nhất trí để ông C, bà H1 có quyền và nghĩa vụ kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông C bà H1 được sử dụng như trên.

Ông C, bà H1 đã giao đủ số tiền 335.000.000đ (*Ba trăm ba mươi lăm triệu đồng*) ông đã nhận đủ số tiền. Như vậy quyền lợi của ông đã được đảm bảo nên ông xin vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm.

Ông tự nguyện chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản với tổng số tiền 4.940.809 đồng (*Bốn triệu, chín trăm bốn mươi nghìn, tám trăm linh chín đồng*), ông đã nộp đủ không yêu cầu Tòa giải quyết.

- 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 không thực hiện đúng các quy định tại Điều 70; Điều 71; Điều 72 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị HĐXX áp dụng Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự ban hành bản án phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

Về án phí: Miễn toàn bộ án phí dân sự có giá ngạch, án phí dân sự phúc thẩm cho phía nguyên đơn, bị đơn không phải chịu án phí.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:**

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên toà và kết quả tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

**[1] Về tố tụng:**

Ngày 03/10/2024, Tòa án nhân dân thành phố Tuyên Quang nhận được đơn kháng cáo của người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn - Luật sư Vũ Trung K kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 95/2024, ngày 17/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tuyên Quang là hợp lệ, trong thời hạn luật định, nội dung kháng cáo nằm trong nội dung bản án sơ thẩm, nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

**[2] Về nội dung kháng cáo** Hội đồng xét xử xét thấy tại cấp phúc thẩm, các đương sự tự thỏa thuận với nhau. Sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không trái đạo đức xã hội và không vi phạm điều cấm của luật. Đây là tình tiết mới phát sinh, do vậy Hội đồng xét xử phúc thẩm cần chấp nhận kháng cáo của người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc giải quyết vụ án như quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tuyên Quang cụ thể:

Công nhận cho ông Nguyễn Thành C và bà Nguyễn Thị H1 được quyền sử dụng diện tích 95,9m<sup>2</sup> đất và tài sản trên đất trong đó diện tích đã xây dựng nhà (S) là 36,9m<sup>2</sup> thể hiện tại các điểm 12, 16, 17, 18, 15, 12; diện tích làm sân (S2) là 48,8m<sup>2</sup> thể hiện tại các điểm 15, 18, 17, 19, 13, 14, 15; diện tích không có công trình xây dựng (S3) là 10,6m<sup>2</sup> thể hiện tại các điểm 5, 6, 19, 17, 16, 5 thuộc thửa đất số 675, tờ bản đồ số 12 phường M; Địa chỉ thửa đất tại: Tổ dân phố B phường M, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT761499, tên người sử dụng Vương Văn V do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T6 cấp ngày 31/12/2020; Ranh giới đất xác định theo Mảnh trích đo hiện trạng sử dụng đất do Trung tâm K1 thuộc Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T6 ban hành ngày 09/5/2024 (Kèm theo bản án). Ông C, bà H1 có nghĩa vụ thanh toán cho ông Vương Văn V số tiền là 335.000.000 đồng, ông V đã nhận đủ số tiền từ ông C bà H1. Ông C, bà H1 có quyền và nghĩa vụ kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 95,9m<sup>2</sup> đất đã cấp cho ông V. Kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Tuyên Quang điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông V để cấp cho ông C, bà H1 theo quy định.

**[2] Về chi phí tố tụng:** Ông Vương Văn V tự nguyện chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản với tổng số tiền 4.940.809 đồng (*Bốn triệu, chín trăm bốn mươi nghìn, tám trăm linh chín đồng*). Ông V đã nộp đủ.

**[3] Về án phí:** Do kháng cáo của bị đơn được chấp nhận nên bị đơn không phải chịu án phí; nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch, án phí phúc thẩm, nhưng do nguyên đơn là người cao tuổi nên căn cứ điểm đ, Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội miễn toàn bộ án phí cho nguyên đơn.

**[4] 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 1 Điều 300, 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.

Tuyên xử:

1. Sửa Bản án số 95/2024/DS-ST, ngày 17/9/2024 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất của Tòa án nhân dân thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

- Công nhận cho ông Nguyễn Thành C và bà Nguyễn Thị H1 được quyền sử dụng diện tích 95,9m<sup>2</sup> đất và tài sản trên đất trong đó diện tích đã xây dựng nhà (S) là 36,9m<sup>2</sup> thể hiện tại các điểm 12, 16, 17, 18, 15, 12; diện tích làm sân (S2) là 48,4m<sup>2</sup> thể hiện tại các điểm 15, 18, 17, 19, 13, 14, 15; diện tích không có công trình xây dựng (S3) là 10,6m<sup>2</sup> thể hiện tại các điểm 5, 6, 19, 17, 16, 5 thuộc thửa đất số 675, tờ bản đồ số 12 phường M; Địa chỉ thửa đất tại: Tổ dân phố B phường M, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT761499, tên người sử dụng Vương Văn V do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T6 cấp ngày 31/12/2020; Ranh giới đất xác định theo Mạnh trích đo hiện trạng sử dụng đất do Trung tâm K1 thuộc Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T6 ban hành ngày 09/5/2024 (*Kèm theo bản án*).

- Ông C, bà H1 có nghĩa vụ thanh toán cho ông Vương Văn V số tiền là 335.000.000 đồng, ông V đã nhận đủ số tiền từ ông C bà H1. Ông C, bà H1 có quyền và nghĩa vụ kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 95,9m<sup>2</sup> đất đã cấp cho ông V. Kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Tuyên Quang điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông V để cấp cho ông C, bà H1 theo quy định.

2. Về chi phí tố tụng: Ông Vương Văn V tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng. Ông V đã nộp đủ chi phí tố tụng.

3. Về án phí: Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm; án phí dân sự phúc thẩm cho ông Vương Văn V.

Ông Nguyễn Thành C không phải chịu án phí.

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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án, ngày 17/3/2025.

*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 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./*

**Nơi nhận:**

- TAND Cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND Cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Tuyên Quang;
- TAND thành phố Tuyên Quang;
- CC THADS tp. Tuyên Quang;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Đã ký

**Nguyễn Xuân Thủy**