

Bản án số: 31/2024/DS - PT

Ngày 24/12/2024

V/v: Tranh chấp QSD đất

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HÒA BÌNH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Bạch Thị Hồng Hoa

Các thẩm phán: Ông Đinh Trường Sơn

Ông Vũ Văn Túc

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Vân Anh - Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hòa Bình tham gia phiên tòa:  
Ông Phạm Văn Minh - kiểm sát viên trung cấp.

Ngày 24/12/2024, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hòa Bình, đã xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 32/2024/TLPT – DS ngày 23/10/2024 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” do có kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H đối với bản án dân sự sơ thẩm số 14/2024/DS-ST ngày 29/8/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 34/2024/QĐ - PT ngày 06/12/2024 giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn:*** Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1959. Nơi cư trú: Tổ dân phố Bạch Đằng, phường Vạn Phúc, quận Hà Đông, TP. Hà Nội.

- ***Bị đơn:*** Ông Nguyễn Trung K, sinh năm 1978. Nơi cư trú: 404 Hoàng Văn Thụ, tổ 15, phường Hữu Nghị, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình.

***- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:***

1. Bà Hoàng Thị T và ông Nguyễn Thượng T 1.

Cùng trú tại: Tổ 01, phường Thịnh Lang, Thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình

2. Chị Đào Thị Mai H, sinh năm 1982. Nơi cư trú: Tổ 15, phường Hữu Nghị, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình.

3. Bà Đào Thị Hương G, sinh năm 1986. Nơi cư trú: Tổ 17, phường Hữu Nghị, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình.

4. Ông Nguyễn Văn K 1, sinh năm 1955. Nơi cư trú: Tổ 15, phường Hữu Nghị, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình.

5. UBND phường T L , thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình.

(Bà Hương, G và ông K 1 ủy quyền cho bị đơn ông Nguyễn Trung K)

Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị H

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện, các tài liệu, chứng cứ, vụ án được tóm tắt như sau:

**Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H trình bày:** Năm 2003, bà Nguyễn Thị H có mua mảnh đất của gia đình ông Nguyễn Thượng T 1 và bà Hoàng Thị T thuộc tổ 01, phường Thịnh Lang, thị xã Hòa Bình (nay là thành phố Hòa Bình). Đất có hoa màu với diện tích 880m<sup>2</sup> bao gồm 40m chiều dài, 22m chiều rộng trên nền đất của Tổng Công ty Sông Đà cũ. Khi mua có giấy tờ viết tay và gia đình bà H quản lý toàn bộ thửa đất trên. Đến năm 2007, theo Quyết định 853, bà H được nhà nước cấp GCNQSD đất diện tích 199m<sup>2</sup> theo tờ bản đồ số 39 thửa đất số 48, mặt đường được nhà nước xác định quy hoạch là quay mặt ra hướng công ty Thủy Lực thuộc Tổng Công ty Sông Đà. Phần đất còn lại chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà H vẫn quản lý là 224m<sup>2</sup>, phần đất còn lại khoảng 457m<sup>2</sup> bao gồm cả hành lang giao thông thì bà H giao lại cho ông bà T T 1 quy hoạch chung lại mảnh đó và được phép sử dụng do hai bên thỏa thuận. Ông bà T T 1 quy hoạch lại phần đất trên để nâng giá trị của mảnh đất và khu đất trên.

Năm 2011, bà H thế chấp mảnh đất 199m<sup>2</sup> trên để vay vốn ngân hàng. Tháng 9/2019, bà H đồng ý cho Ngân hàng phát mại thửa đất. Bị đơn anh Nguyễn Trung K (lúc này là người của trung tâm đấu giá thuộc sở tư pháp Hòa Bình) đã mua lại hoặc nhờ người khác đứng tên. Tháng 10/2019, bà H có giao đất cho phía ngân hàng nhưng chưa xác định giao cho anh K ở phần nào. Vì lúc đó mới chỉ có biên bản bàn giao đất chứ chưa có cụ thể mảnh đất đó ở vị trí nào. Lúc đó vì chưa rõ hành lang đê và đường nhà nước làm sẽ lấy vào bao nhiêu mét nên hai bên chưa thống nhất được mốc giới. Chỉ giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bàn giao cho ngân hàng và có ký biên bản bàn giao tài sản đã thế chấp.

Bà H cho rằng, năm 2006, bà H được nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà đất thì phải có đường đi, bà H đã giao cho ông bà T T 1 quy hoạch chung cho đều thì phần đất có bìa được xác định là dưới cùng giáp bờ tường công ty Thủy Lực. Tháng 11/2019, anh K có mua mảnh đất vườn của ông bà T T 1 diện tích là 168m<sup>2</sup> (14m rộng và 12m dài) được xác định từ hành lang đê vào 7m. Như vậy, theo như bà H trình bày thì thửa đất tranh chấp của bà nằm ở giữa thửa đất anh K đang quản lý, cụ thể vị trí các thửa đất như sau:

1. Mảnh đất anh Nguyễn Trung K mua của bà T được xác định từ ngoài hành lang đê đến mép bờ tường đã xây là 7m có 12m dài và 14m rộng diện tích là: 168m<sup>2</sup>.

2. Mảnh đất bà Nguyễn Thị H 8.3m dài và 14m rộng diện tích là 116m<sup>2</sup> là mảnh đất của bà ngoài bìa, nằm giữa thửa đất.

3. Mảnh đất bà H bàn giao cho ngân hàng 14,2m dài và 14m rộng có diện tích là 199m<sup>2</sup> ở phía gần cuối.

4. Cuối cùng là đất của bà Lan giáp với bờ tường công ty Thủy Lực.

5. Mảnh đất còn lại của bà H là 130,5m<sup>2</sup> ngoài bìa (3,0m rộng và 43.5m dài) nằm kề cạnh kế bên nhà anh K kéo dài hết thửa đất từ mặt đê vào giáp công ty Thủy Lực.

Hiện nay, anh Nguyễn Trung K đã xây xong 01 căn nhà tạm trên mảnh đất của gia đình bà đang trong quá trình tranh chấp. Nay, bà Nguyễn Thị H yêu cầu anh Nguyễn Trung K trả lại và tháo dỡ toàn bộ công trình trên đất, trả nguyên trạng phần đất thuộc ngoài bìa của bà cụ thể dài 8,3m và rộng 14m, tổng diện tích 116m<sup>2</sup> tại tổ 01 phường Thịnh Lang, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình.

#### ***Bị đơn anh Nguyễn Trung K trình bày:***

*Về quá trình thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Bà Nguyễn Thị H:* Bà Nguyễn Thị H có mảnh đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 791156, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H 00358 do Ủy ban nhân dân thành phố Hòa Bình cấp ngày 24/01/2007, cụ thể tại thửa đất số 48, tờ bản đồ số 39, diện tích 199,0 m<sup>2</sup>, địa chỉ thửa đất: tổ 1, phường Thịnh Lang, TP Hòa Bình. Ngày 31/10/2011 bà H dùng tài sản nêu trên bảo lãnh cho ông Phạm Bá Tuấn (con trai bà H) thế chấp tại Ngân hàng BIDV - Chi nhánh Hòa Bình để bảo đảm tiền vay, nhưng đã quá hạn trả nợ tiền vay, nên tài sản nêu trên thuộc quyền xử lý của ngân hàng (có hồ sơ thế chấp ngân hàng kèm theo).

Ngày 28/8/2019, Ngân hàng BIDV ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản với Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Hòa Bình (*gọi tắt là Trung tâm Đấu giá*) để bán đấu giá tài sản bảo đảm tiền vay quyền sử dụng 199,0 m<sup>2</sup> của bà H. Sau khi Trung tâm Đấu giá tổ chức đấu giá tài thành công, người mua được tài sản đấu giá là bà Đào Thị Hương G đã ký kết Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 36/HDMB ngày 08/11/2019 giữa Ngân hàng BIDV - Chi nhánh Hòa Bình và Trung tâm Đấu giá với người mua được tài sản đấu giá (*có hợp đồng mua bán tài sản đấu giá kèm theo*).

Ngày 22/11/2019, Trung tâm Đấu giá đã phối hợp với Ngân hàng BIDV cùng với chính quyền địa phương và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan cùng nhau lập biên bản bàn giao thực địa tài sản đấu giá cho người mua được tài sản. Trong quá trình bàn giao tài sản các bên đã cùng nhau xác định ranh giới, cắm mốc, đồng thời có bà H tham gia xác định ranh giới, cắm mốc, cụ thể bà H đã trực tiếp chôn các cột bê tông cắm mốc các góc cạnh phía Đông và phía Tây chiều rộng dài 14m, phía Nam và phía Bắc chiều sâu dài 14,21m theo đúng diện tích Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 199,0 m<sup>2</sup>, người nhận là bà Đào Thị Hương G cũng xác nhận toàn bộ diện tích nêu trên. Chị G đã bán cho anh K thửa đất trên. Sau khi bàn giao tài sản đấu giá nêu trên, phần diện tích đất ngoài

bìa của bà H còn lại có hình chữ L. Bà H đã thuê thợ xây móng và tường rào bằng gạch bao quanh, nhưng do đất của bà H không có giấy tờ chứng minh quyền sở hữu hợp pháp, nên chính quyền địa phương là UBND phường Thịnh Lang, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình đã tiến hành tháo dỡ phần tường rào bao quanh, phần móng vẫn nguyên hiện trạng cho đến nay.

*Tình trạng thửa đất (tại tổ 01, phường Thịnh Lang, TP. Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình) của ông Nguyễn Thượng T 1 và bà Hoàng Thị T chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn K 1 và bà Đào Thị Vân:* Ông T 1 và bà T có mảnh đất vườn sử dụng từ năm 1992, ngày 20/11/2019 ông bà T, T 1 có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn K 1 và bà Đào Thị Vân, là bố mẹ đẻ của anh K. Hai bên đã thỏa thuận mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất vườn có đo đạc và cắm mốc thực tế, cụ thể như sau: địa chỉ thửa đất tại tổ 01, phường Thịnh Lang, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình có thực trạng như sau: Chiều rộng (phía Đông) giáp mặt đê Thịnh Lang là: 14 m. Chiều rộng (phía Tây) giáp đất nhà bà Nguyễn Thị H là: 14 m. Chiều sâu (phía Nam) giáp đất thuộc đất vườn nhà ông Nguyễn Thượng T 1 và bà Hoàng Thị T là: 14,5 m (sau khi trừ đi 09 m được tính từ mép ngoài cùng lề bê tông đê Thịnh Lang kéo sâu vào trong mái Taluy). Chiều sâu (phía Bắc) giáp đất thuộc đất vườn nhà ông T 1 và bà T là: 14,5 m (sau khi trừ đi 09 m được tính từ mép ngoài cùng lề bê tông đê Thịnh Lang kéo sâu vào trong mái Taluy). Tổng diện tích đất vườn được mua bán chuyển nhượng là: 203 m<sup>2</sup>, (có Giấy mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất vườn kèm theo). Ông K 1 đã cho anh K sử dụng diện tích đất trên.

*Tình trạng thửa đất (tại tổ 01, phường Thịnh Lang, TP. Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình) sau khi nhận chuyển nhượng:* Hiện trạng 02 thửa đất trước khi nhận chuyển nhượng: Cuối năm 2019 khi các bên đã cắm mốc 02 thửa đất nêu trên, hiện trạng của 02 thửa do thấp hơn mặt kè Sông Đà 3,5m đến 4m, đi lại khó khăn. Anh K cũng có ý định làm nhà để ở, nên đã làm đơn đến các cơ quan có chức năng theo thẩm quyền đề nghị được đổ đất, san nền lấy mặt bằng cao ngang bằng mặt đê Thịnh Lang, đồng thời gia đình anh K cũng liên hệ với các hộ xung quanh liền kề, trong đó có bà H để gia đình anh K đổ đất, san nền giúp, các hộ liền kề đều đồng ý trong đó có bà H cũng đồng ý đổ đất, san nền luôn phần đất của bà H còn lại. Sau khi đổ đất, san nền lấy mặt bằng xong, tháng 12/2019 gia đình anh K có làm đơn đề nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Hòa Bình tiến hành đo đạc xác định ranh giới, mốc giới thửa đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng. Trong quá trình đo đạc xác định mốc giới có các hộ liền kề, trong đó có bà H đã đồng ý kết quả đo đạc và ký vào hồ sơ, giấy tờ có liên quan, cùng nhau xác nhận và thừa nhận các phần diện tích đất của các bên thuộc sở hữu hợp pháp của mình và không có tranh chấp, lấn chiếm (*có hồ sơ, giấy tờ xác định ranh giới, mốc giới thửa đất kèm theo*). Sau khi gia đình anh K đã giúp bà H đổ đất, san nền lấy mặt bằng xong. Bà H đã thuê thợ xây móng và tường rào bằng gạch bao quanh phần diện tích còn lại, nhưng do đất của bà H không có giấy tờ chứng minh quyền sở hữu hợp pháp, nên UBND phường Thịnh Lang đã tiến hành tháo dỡ phần tường rào bao quanh, phần móng vẫn nguyên hiện trạng cho đến nay.

Đến tháng 5/2022, gia đình bị đơn thuê thợ xây tiến hành xây hệ thống thoát nước, trong quá trình xây dựng gia đình bà H đã đến có những lời xúc phạm, gây khó khăn, cản trở việc xây dựng, đồng thời thuê đầu gấu đe dọa, cản trở việc xây dựng đối với gia đình anh K, bị đơn đã làm đơn trình báo với chính quyền địa phương và Công an phường Thịnh Lang về sự việc nêu trên. Tháng 11/2022, gia đình anh K tiến hành làm nhà, xây tường rào bao quanh đúng phần diện tích đất trên 2 thửa đất nêu trên để ở, đồng thời có đơn đề nghị cơ quan có chức năng theo thẩm quyền cho phép xây dựng. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:***

**Bà Hoàng Thị T:** Khoảng năm 1993, bà T có mua lại thửa đất của ông Nguyễn Văn Ty và con rể là anh Nguyễn Văn Tiến, thửa đất tại Dộc Lệnh Sông Đà, nay thuộc Xí nghiệp 2, Tổng Công ty Sông Đà, diện tích khoảng 40 – 50 mét chiều rộng, chiều dài 38 – 40 mét kéo thẳng ra Sông Đà. Đất do ông Nguyễn Văn Ty, anh Nguyễn Văn Tiến khai hoang rồi bán cho bà. Sau khi mua, bà T trồng chuối và làm ao trên mảnh đất đó. Đến năm 2003, có 03 người là anh Ngô Quốc Cường, bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị Nôn đến mua mảnh đất. Bà đã bán cho bà H 17 mét chiều rộng, bán cho anh Cường 14 mét chiều rộng và bà Nôn 07 mét chiều rộng, còn chiều dài thửa đất cả 03 người đều bằng nhau là 38 – 40 mét dọc ra Sông Đà, toàn bộ giao dịch trên đều được xác lập bằng giấy tờ viết tay không có xác nhận của phường xã và không công chứng. Bà T đã bàn giao đất cho người mua, tuy nhiên cả 3 người mua đều nhờ bà T trông coi đất hộ vì họ đang làm công trình Yaly tại Gia Lai. Năm 2006, các hộ trên đều được cấp GCNQSD đất nhưng theo quy định của Nhà nước thì diện tích được công nhận không được bằng diện tích đất sử dụng thực tế, thực tế đất ngoài bìa vẫn là đất của 3 hộ anh Cường, bà H và bà Nôn. Khi nào xong GCNQSD đất, diện tích đất còn thừa mà không được công nhận thì anh Cường, bà Nôn cho lại bà T số đất thừa ngoài bìa, riêng bà H cho bà T một nửa phần đất ngoài bìa (12m chiều sâu, 14m chiều rộng, tổng 168m<sup>2</sup>, cho phần đất phía cuối cùng, nay là phần đất sát bờ đê, còn lại bà T sẽ vẫn trông coi và trả lại bà H. Năm 2019, bà T có bán phần đất thừa ngoài bìa mà bà H cho bà T cho anh Nguyễn Trung K, giao dịch trên được xác lập bằng giấy tờ viết tay, không công chứng, không có xác nhận của chính quyền. Hiện nay, anh K lại dựng nhà trên phần đất của bà Nguyễn Thị H. Bà Hoàng Thị T đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật để đảm bảo quyền lợi cho bà Nguyễn Thị H

**Ông Nguyễn Thượng T 1:** Ông Nguyễn Thượng T 1 là chồng của bà Hoàng Thị T, đồng ý với lời trình bày của bà Hoàng Thị T

**Chị Đào Thị Hương G:** Ngày 08/11/2019, chị G tham gia đấu thầu mua thửa đất số 48, tờ bản đồ số 39, diện tích 199,0 m<sup>2</sup>, địa chỉ thửa đất: tổ 01, phường Thịnh Lang, TP Hòa Bình theo hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 36/HĐMB giữa Ngân hàng BIDV chi nhánh Hòa Bình với Trung tâm đấu giá. Ngày 22/11/2019, Trung tâm Đấu giá đã phối hợp với Ngân hàng BIDV cùng với chính quyền địa phương và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan cùng nhau

lập biên bản bàn giao thực địa tài sản đấu giá cho người mua được tài sản. Trong quá trình bàn giao tài sản các bên đã cùng nhau xác định ranh giới, cắm mốc, đồng thời có bà H tham gia xác định ranh giới, cắm mốc, cụ thể bà H đã trực tiếp chôn các cột bê tông cắm mốc các góc cạnh phía Đông và phía Tây chiều rộng dài 14m, phía Nam và phía Bắc chiều sâu dài 14.21m theo đúng diện tích Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 199,0 m<sup>2</sup>. Ngày 16/10/2021, chị G bán thửa đất trên cho anh Nguyễn Trung K, chị Đào Thị Mai Hương. Khi bán có giấy viết tay, chưa công chứng, chứng thực. Chị G đã bàn giao đất cho anh K và không có tranh chấp gì với anh K. Chị G đề nghị tòa án giải quyết theo quy định pháp luật

**Chị Đào Thị Mai Hương:** Chị Đào Thị Mai Hương là vợ của anh Nguyễn Trung K. Đồng ý với lời trình bày của anh Nguyễn Trung K. Chị Hương không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H.

**Ông Nguyễn Văn K 1:** Ông Nguyễn Văn K 1 là bố đẻ của anh Nguyễn Trung K. Ông mua đất từ ông Nguyễn Thượng T 1 và bà Hoàng Thị T từ ngày 20/11/2019, có giao kết bằng hợp đồng chuyển nhượng “Giấy mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất vườn” vào ngày 20/11/2019. Trong quá trình ở, con trai ông là anh K đã cải tạo, nâng mặt bằng, xây dựng như hiện tại. Đất của ông bà T T 1 chưa có GCNQSD đất. Phần đất trên ông đã cho anh K bằng miệng, ông giao toàn quyền giải quyết vụ kiện trên cho anh Nguyễn Trung K.

**Anh Phạm Bá Tuân, anh Phạm Xuân Bách** là con của bà Nguyễn Thị H có ý kiến: phần đất tranh chấp là của bà H mua, không liên quan gì đến các anh nên đề nghị tòa không đưa vào tham gia tố tụng và giải quyết vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

**Ông Nguyễn Văn Ngọ (là chồng bà Hậu) và bà Phạm Thị Thắm** đều là những người mua đất cùng bà Nguyễn Thị H. Ông bà không có ý kiến gì về việc tranh chấp, đồng ý để bà H giải quyết việc kiện, không có tranh chấp gì với bà H.

**Kết quả xác minh tại Ủy ban nhân dân phường Thịnh Lang, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình.**

Bà Nguyễn Thị H được cấp GCNQSD đất, số vào sổ cấp GCNQSD đất H00358, cấp ngày 24/01/2007. Thửa đất số 48, diện tích 199m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng đất ở, được cấp theo quyết định 853 của Thủ tướng Chính phủ về việc giao đất cho công nhân Sông Đà. Khi cấp GCNQSD đất cho bà H là đo vẽ bằng tay, không có tọa độ. Thửa đất được cấp GCNQSD đất cho bà H được T 1h một phần từ thửa đất số 16, tờ bản đồ số 39. Theo sổ mục kê lưu trữ của UBND phường Thịnh Lang, Thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình. Thửa đất số 16, tờ bản đồ số 39, trang 106 thể hiện là đất vườn, diện tích 677,6m<sup>2</sup>, quy chủ của UBND phường Thịnh Lang. Việc mua bán đất giữa vợ chồng ông bà T, T 1 với bà H và gia đình anh K không thông qua phường nên phường không nắm được, còn việc các đương sự nộp thuế hàng năm đối với các thửa đất đang tranh chấp hay không do các tổ trưởng thu (dựa trên sự kê khai của người dân) và nộp tiền về chi cục thuế. Tháng 11/2022, gia đình anh K thực hiện xây dựng trên diện

tích đất đang tranh chấp khi chưa được cấp phép xây dựng. Theo sổ mục kê và bản đồ địa chính thì thửa đất đang tranh chấp giữa bà H và anh K gồm 02 thửa đất 16 và 18, tờ bản đồ số 39, đất quy chủ thuộc UBND phường Thịnh Lang quản lý, chỉ có 01 phần đất 199m<sup>2</sup> đã được cấp cho bà H.

Theo Công văn số 224/UBND-ĐC của UBND phường Thịnh Lang, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình cung cấp: Sau khi rà soát hồ sơ cấp GCNQSD đất theo Quyết định 853 biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất theo hiện trạng sử dụng đất thì không xác định được vị trí thửa đất số 48, tờ bản đồ số 9, diện tích 199,0m<sup>2</sup> được cấp GCNQSD đất cho bà Nguyễn Thị H do UBND thành phố Hòa Bình cấp ngày 24/01/2007 theo Quyết định 853. Thửa đất trên được lấy trong thửa đất số 16, tờ bản đồ số 39, loại đất HG do UBND phường Thịnh Lang, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình quản lý (Theo sổ mục kê đất của phường) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H. Tuy nhiên, căn cứ bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất lập năm 2019 khi ngân hàng bán đấu giá đã thể hiện vị trí đất và có các hộ liền kề ký xác nhận (*Có bản mô tả kèm theo*). Đối với phần đất đang tranh chấp trên quy chủ thuộc sự quản lý của UBND phường Thịnh Lang, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình là đất công trường do Tổng Công ty xây dựng Sông Đà giao lại cho UBND tỉnh Hòa Bình năm 2002, ngoài phần đất đã cấp GCNQSD đất cho bà H theo Quyết định 853 thì UBND phường chưa giao cho cá nhân hay tổ chức nào quản lý, sử dụng phần đất còn lại. Căn cứ đề án điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thành phố Hòa Bình đến năm 2035 đã được UBND tỉnh Hòa Bình phê duyệt tại Quyết định số 3112/QĐ-UBND ngày 28/12/2018 thì khu đất nằm trong quy hoạch Khu liên hiệp thể thao Tây Bắc (Nay là khu đô thị thể thao tỉnh).

Ông Vũ Văn Đoái là tổ trưởng tổ 01, phường Thịnh Lang, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình cung cấp: Khoảng cuối năm 2019, ngân hàng có bán đấu giá thửa đất số 48, tờ bản đồ 39 tại tổ 01, phường Thịnh Lang, thành phố Hòa Bình, bán cho bà Đào Thị Hương G, ông có được chứng kiến việc giao đất, thửa đất trên hiện nay do hộ anh K đang quản lý. Sau khi mua đất, gia đình anh K ra ở tại thửa đất trên có tôn tạo đất. Trong quá trình ở có mua thêm thửa đất của ai nữa thì ông không biết. Đối với phần đất có GCNQSD đất diện tích 199m<sup>2</sup> ông có thu thuế đất. Còn các phần diện tích khác chưa có GCNQSD đất thì ông không được biết.

***Kết quả thẩm định xem xét tại chỗ và trích đo thửa đất tranh chấp:***

- Kết quả thẩm định: Tiến hành thẩm định đất và tài sản trên đất tại các thửa đất 48,18,16 tờ bản đồ số 39 tổ 01, phường Thịnh Lang (Thửa đất 48 được cấp theo thủ tục 853).

Tài sản trên đất gồm: 01 nhà tôn khung thấp, bên trong mái tôn liên doanh chống nóng, diện tích ngang 7,5m, dài 11m, nền gạch liên danh 80 x 80, tường trong phòng ốp gỗ, trần gỗ ép, có 01 phòng khách và công trình phụ khép kín; Nền sân đổ bê tông; Cuối thửa đất có 01 chuồng gà lợp khung tre gỗ ván diện tích khoảng 15m<sup>2</sup>, trước vây lưới B40, cao 1,5m, mái proximãng; Tường bao xây gạch đỏ cao 2m, tường 10 hỗ trụ bao xung quanh mảnh đất. Tài sản khác: 01

cây mít đang bó, 01 cây bưởi cho thu hoạch 3m<sup>2</sup>, 01 cây bưởi 02 năm tuổi, 02 cây chanh cho thu hoạch 4m<sup>2</sup>, 01 cây ổi cho thu hoạch 2m<sup>2</sup>, rau mầm lơ vụ 10m<sup>2</sup>

+ Phần phía trước không nằm trong phần đất tranh chấp (hiện gia đình anh K quản lý, sử dụng), có các tài sản: 01 nhà khung tre mái cộ, diện tích khoảng 25m<sup>2</sup>; 01 cổng gỗ xẻ; 03 cây xoài, 02 cây vú sữa đang bó và 1 số cây hoa, cây cảnh nhỏ.

+ Phần đất bà H đang quản lý cạnh phần đất anh K rộng 3m, sâu 34,8m. Trên đất không có nhà ở, cây cối, vật nuôi gì.

- Biên bản định giá: Hội đồng định giá tiến hành định giá đất và tài sản trên đất tại các thửa 16,18, 48 (Thửa 48 cấp theo thủ tục 853) tờ bản đồ số 39, tại tổ 1, phường Thịnh Lang, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình.

+ Về giá đất: Hội đồng định giá xác định phần diện tích đất đang có tranh chấp chưa xác định được loại đất, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên Hội đồng định giá chưa có căn cứ tính giá đất. Nguyên đơn và bị đơn đồng ý với ý kiến của Hội đồng định giá đưa ra.

+ Về phần tài sản trên đất: Tổng giá trị tài sản, vật kiến trúc trên diện tích đất đang tranh chấp là 231.900.000 đồng

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 14/2024/DS –ST ngày 29/8/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình đã xử: Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39; điều 147, điều 165, điều 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 155, Điều 158; Điều 160; điều 161, điều 221 Bộ luật Dân sự; Điều 11; 12; 166; 203 Luật Đất đai. Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14. Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H về việc yêu cầu anh Nguyễn Trung K trả lại và phục hồi nguyên trạng thửa đất không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà có diện tích 116m<sup>2</sup> trong đó dài 8,3m, chiều rộng 14m tại tổ 01, phường Thịnh Lang Thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình.

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, việc thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 09/9/2024 nguyên đơn bà Nguyễn Thị H kháng cáo đề nghị tòa án cấp phúc thẩm xét xử bản án theo hướng chấp nhận đơn khởi kiện của bà, buộc anh Nguyễn Trung K trả lại cho bà 116m<sup>2</sup> đất tại tổ 1, phường Thịnh Lang, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Đại diện VKSND tỉnh Hòa Bình phát biểu quan điểm: Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm, gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Nguyên đơn kháng cáo nhưng không có chứng cứ chứng minh nên không có cơ sở chấp nhận. Đề nghị bác toàn bộ kháng cáo, giữ nguyên án sơ thẩm.



## NHẬN ĐỊNH CỦA HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

### 1. Về tố tụng

Về thẩm quyền thụ lý, giải quyết: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả lại đất đã lấn chiếm, tháo dỡ công trình trên đất. Bị đơn, diện tích đất tranh chấp tại thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình. Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39 của BLTTDS 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình.

Ngày 29/8/2024 Tòa án nhân dân thành phố Hòa Bình xét xử vụ án; Ngày 09/9/2024 nguyên đơn bà Nguyễn Thị H kháng cáo. Đơn kháng cáo trong thời hạn luật định, được chấp nhận.

### 2. Về nội dung:

Bà Nguyễn Thị H khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Trung K trả bà 116 m<sup>2</sup> đất nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 48, tờ bản đồ số 39 do UBND thành phố Hòa Bình cấp ngày 24/01/2007 và tháo dỡ toàn bộ công trình trên đất. Bị đơn ông Nguyễn Trung K cho rằng gia đình anh đã xây đúng trên phần diện tích đất nhận chuyển nhượng, không lấn chiếm đất của bà H.

Tại phiên tòa phúc thẩm bà H trình bày và khẳng định: Anh K đang sử dụng 116m<sup>2</sup> đất của gia đình bà. Phần đất này nằm giữa đất của anh K mua qua đấu giá và đất anh K được bố mẹ mua cho. Căn cứ vào Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/4/2003 giữa vợ chồng ông Nguyễn Thượng T 1, bà Hoàng thị T và ba người là bà (Nguyễn Thị H), bà Trần Thị Hậu; Phạm Thị Thắm. Giấy chuyển nhượng ghi chiều rộng 22 m, dài 40m. Địa hình đất: phía đông nam giáp Sông Đà; phía tây bắc giáp cơ quan Thủy lực, phía đông bắc giáp nhà ông Ty, phía tây nam giáp nhà ông T 1. Giấy chuyển nhượng không có xác nhận của chính quyền địa phương, không có công chứng, không có tọa độ, không đo cụ thể các cạnh để xác định chiều dài, chiều rộng thửa đất.

Ngày 24/01/2007 bà Nguyễn Thị H được UBND thành phố Hòa Bình cấp GCNQSD một phần của thửa đất (thửa số 48, tờ bản đồ số 39), diện tích được cấp 199m<sup>2</sup>. Có chiều rộng mặt đường giáp công ty Thủy lực là 14m, chiều dài của thửa đất là 14,21m. Diện tích đất này, ngày 31/10/2011 bà H đã cho con trai thế chấp tại ngân hàng BIDV chi nhánh Hòa Bình, thửa đất đã được phát mại và đấu giá. Ngày 08/11/2019, chị Đào thị Hương G trúng đấu giá.

Ngày 22/11/2019, Trung tâm Đấu giá đã phối hợp với Ngân hàng BIDV cùng với chính quyền địa phương và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan cùng nhau lập biên bản bàn giao thực địa tài sản đấu giá cho người mua được tài sản. Trong quá trình bàn giao tài sản các bên đã cùng nhau xác định ranh giới, cắm mốc, đồng thời có bà H tham gia xác định ranh giới, cắm mốc, cụ thể bà H đã trực tiếp chôn các cột bê tông cắm mốc các góc cạnh phía Đông và phía Tây chiều rộng dài 14m, phía Nam và phía Bắc chiều sâu dài 14.21m theo đúng diện tích Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 199,0 m<sup>2</sup>, người nhận là chị Đào Thị Hương G cũng xác nhận toàn bộ diện tích nêu trên.

Ngoài diện tích đất này đã được cấp GCNQSDĐ thì phần đất còn lại bà đã nhờ ông bà T, T 1 trông coi giúp vì lúc đó bà phải đi làm công trường tại IALY. Sau đó vì không có tiền trả công cho ông bà T T 1 nên bà đã cho ông bà T T 1 1/2 diện tích đất còn lại, phần giáp với đê Sông Đà, tức phần cuối thửa đất tính từ đường giáp với công ty Thủy lực. Phần còn lại ngoài phần đã cho bà T T 1 là của bà 116m<sup>2</sup>. Phần đất bà cho ông bà T, T 1; Ông bà T T 1 không sử dụng đã bán cho gia đình anh K. Anh Kiến đã làm nhà và sử dụng cả 116m<sup>2</sup> đất của bà. Nên bà khởi kiện đề nghị buộc anh K phải trả diện tích đất này.

Xét các nội dung trình bày của bà H:

Nguồn gốc đất của bà H mua của ông T 1, bà T, khi người bán chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng. Chỉ lập giấy mua bán với nhau, không có xác nhận của chính quyền địa phương, hoặc công chứng. Tại phiên tòa phúc thẩm bà T khai có quyết định giao nhà của Tổng Công ty thủy điện Hòa Bình giao nhà cho bà Cao Thị Cam, bà đã mua lại 02 gian nhà của bà Cam nhưng không xuất trình được chứng cứ này tại tòa. Quyết định giao nhà không phải là chứng cứ chứng minh người được giao có quyền sử dụng đất;

Quá trình sử dụng đất bà chưa kê khai, thực hiện các thủ tục để được cấp giấy chứng nhận theo quy định của luật đất đai;

Khi mua bán không đo cụ thể các cạnh để xác định rõ mốc giới, ranh giới thửa đất, tọa độ cụ thể;

Theo kết quả trích đo của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Hòa Bình ngày 25/12/2023 thì anh K đang sử dụng đất có chiều rộng mặt đê Sông Đà là 14.04m, chiều dài là 26.85m, chênh lệch 0.64m so với đất đã nhận chuyển nhượng ( 14.21m + 12m). Không còn khoảng đất ở giữa thửa đất 116m<sup>2</sup> như trình bày của bà H;

UBND phường Thịnh Lang, thành phố Hòa Bình có văn bản nêu ý kiến của tại công văn số 224/UBND - ĐC ngày 29/7/2024; văn bản nêu ý kiến của UBND thành phố Hòa Bình số 35 ngày 17/01/2024 thì diện tích đất hai hộ đang tranh chấp một phần thuộc thửa đất số 16, một phần thuộc thửa số 18, tờ bản đồ số 39 do UBND phường quản lý, ký hiệu đất HG; Ngoài phần đất đã được cấp GCNQSDĐ cho bà H có diện tích 199m<sup>2</sup> thì đất chưa được giao cho cá nhân hay tổ chức nào. Theo quy hoạch của UBND tỉnh Hòa Bình đến năm 2035 thì khu đất trên nằm trong quy hoạch Khu đô thị thể thao của tỉnh.

Anh K đã sử dụng diện tích đất nhận chuyển nhượng đất từ chị Đào Thị Hương G 199m<sup>2</sup> thửa đất có chiều rộng mặt đường phía công ty thủy lực là 14.04m, chiều dài là 14.21m. Cộng diện tích đất bố mẹ anh là ông K 1, bà Vân nhận chuyển nhượng từ ông bà T T 1 168m<sup>2</sup>, có chiều rộng mặt đê Sông Đà là 14m, chiều dài là 12m. Theo kết quả trích đo của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Hòa Bình ngày 25/12/2023 thì anh K đang sử dụng đất có chiều dài là 26.85m chênh lệch 0.64m ( 14.21m + 12m) so với đất đã nhận chuyển nhượng. Bao gồm cả diện tích đất đã có giấy chứng nhận QSD và cả phần đất bố mẹ anh K nhận chuyển nhượng từ ông bà T, T 1. Phần đất chưa có GCN QSD trên sổ

mục kê, bản đồ địa chính quy chủ là do Ủy ban nhân dân phường Thịnh Lang quản lý.

UBND phường Thịnh Lang là cơ quan quản lý đất đang tranh chấp đã được Tòa án đưa vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến vụ án, không có yêu cầu độc lập nên tòa án không xem xét.

Ý kiến của bà Hoàng Thị T tại phiên tòa phúc thẩm: Đề nghị Tòa án xem xét buộc anh K phải trả cho bà H diện tích đất của bà H 116m<sup>2</sup> nhưng bà T cũng xác nhận khi chuyển nhượng QSDĐ cho bà H, bà Hậu, bà Thẩm gia đình bà chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi chuyển nhượng đất cho bà Vân, ông K 1 phần diện tích đất bà H cho cũng không xác định mốc giới cụ thể chỉ ghi trong giấy chuyển nhượng 186m<sup>2</sup> dài 12m, rộng 14m. Ý kiến của bà T không có căn cứ chấp nhận.

Từ các phân tích nêu trên có đủ cơ sở kết luận: Việc bà H khởi kiện yêu cầu anh K phải trả 116m<sup>2</sup> đất, tháo dỡ công trình trên đất là không có căn cứ chấp nhận. Bản án sơ thẩm đã xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Bà H kháng cáo nhưng không có chứng cứ chứng minh nên không có cơ sở chấp nhận. Cần giữ nguyên bản án sơ thẩm, phù hợp với ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

Về án phí: Kháng cáo không được chấp nhận nên bà H phải chịu án phí theo quy định pháp luật. Do bà H là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 của Ủy ban thường vụ quốc hội.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 của Ủy ban thường vụ quốc hội.

[1]. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 14/2024/DS –ST ngày 29/8/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình. Cụ thể: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện bà Nguyễn Thị H yêu cầu anh Nguyễn Trung K phải trả 116m<sup>2</sup> đất, tháo dỡ công trình trên đất tại Tổ 1, phường Thịnh Lang, Thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình.

[2] Về án phí: Bà Nguyễn Thị H là người cao tuổi được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

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

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

**THẨM PHÁN  
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Vũ Văn Túc**

**Đình Trường Sơn**

**Bạch Thị Hồng Hoa**

***Nơi nhận:***

- TAND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Hoà Bình;
- TAND TP Hoà Bình
- Chi cục THADS TP Hoà Bình
- Các Đương Sự;
- Lưu ;

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

**Bạch Thị Hồng Hoa**

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

**THẨM PHÁN  
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Đình Trường Sơn**

**Vũ Văn Túc**

**Bạch Thị Hồng Hoa**