

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HÀ TĨNH**
Bản án số: 01/2025/DS - PT
Ngày: 08/01/2025
“Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HÀ TĨNH

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Quang Năng

Các Thẩm phán: Ông Bùi Minh Thư, Ông Hoàng Ngọc Tùng

Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thanh Huyền - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hà Tĩnh.

Đại diện VKSND tỉnh Hà Tĩnh tham gia phiên tòa: Bà [Phạm Thị H](#) - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hà Tĩnh xét xử phúc thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 30/2024/TLPT – DS ngày 05 tháng 11 năm 2024 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 07/2024/DS-ST ngày 11/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Hương Sơn, tỉnh Hà Tĩnh bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 27/2024/QĐ-PT ngày 05/12/2024, Thông báo về việc thay đổi thời gian mở phiên tòa số 2094/2024/TB-TA ngày 17/12/2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Anh [Nguyễn Văn D](#), sinh năm 1972; Địa chỉ: [Thôn H, xã S, huyện H, tỉnh Hà Tĩnh](#); Có mặt.

2. Chị [Trần Thị H1](#), sinh năm: 1985; Địa chỉ: [Thôn H, xã S, huyện H, tỉnh Hà Tĩnh](#); Có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Bị đơn:

1. Ông [Nguyễn Thái Y](#), sinh năm: 1963; Địa chỉ: [Thôn K, xã S, huyện H, tỉnh Hà Tĩnh](#); Vắng mặt.

2. Bà [Trần Thị L](#), sinh năm: 1968; Địa chỉ: [Thôn K, xã S, huyện H, tỉnh Hà Tĩnh](#); Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông [Nguyễn Thái Y](#) và bà [Trần Thị L](#): Anh [Nguyễn Gia T](#), sinh năm 1995; Địa chỉ: [Thôn M, xã C, huyện C, tỉnh Hà Tĩnh](#); Có mặt.

3. Ông [Cao Xuân B](#), sinh năm: 1959; Địa chỉ: [Thôn K, xã S, huyện H, tỉnh Hà Tĩnh](#); Có mặt.

4. Bà [Nguyễn Thị L1](#), sinh năm: 1966; Địa chỉ: [Thôn K, xã S, huyện H, tỉnh Hà Tĩnh](#); Vắng mặt.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

+ [UBND huyện H](#), tỉnh Hà Tĩnh. Người đại diện theo pháp luật ông [Nguyễn Bình T1](#) - Chức vụ: Chủ tịch [UBND huyện H](#), tỉnh Hà Tĩnh. Người đại diện theo ủy quyền: Ông [Phạm Quốc T2](#) - Chức vụ: Phó phòng tài nguyên và môi trường; Có đơn xin xét xử vắng mặt.

+ [UBND xã S, huyện H, tỉnh Hà Tĩnh](#). Người đại diện theo pháp luật ông [Cao Kỳ V](#) - Chức vụ: Chủ tịch [UBND xã S, huyện H, tỉnh Hà Tĩnh](#). Người đại diện theo ủy quyền: Ông [Hồ Xuân H2](#) - Chức danh: Cán bộ địa chính; có mặt.

+ Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất [chi nhánh H5 - Đ](#): Người đại diện theo pháp luật ông [Nguyễn H3](#) - Chức vụ: Giám đốc. Người đại diện theo ủy quyền: Ông [Phan Thanh H4](#) - Chức danh: Chuyên viên; Có đơn xin xét xử vắng mặt.

+ [Ngân hàng N - Chi nhánh T4, huyện H](#). Đại diện theo ủy quyền ông [Sử Thanh S](#): Chức vụ phó giám đốc; vắng mặt.

Do có kháng cáo của bị đơn ông [Nguyễn Thái Y](#), bà [Trần Thị L](#)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, lời khai của các đương sự tại phiên tòa, các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và bản án sơ thẩm, vụ án có nội dung như sau:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 20/9/2023 và lời khai trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn anh [Nguyễn Văn D](#) và chị [Trần Thị H1](#) trình bày:

Năm 2011 vợ chồng anh [Nguyễn Văn D](#), chị [Trần Thị H1](#) có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông [Nguyễn Thái Y](#) và bà [Trần Thị L](#), ở [thôn K, xã S, huyện H, tỉnh Hà Tĩnh](#), theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 15/9/2011 giữa anh [Nguyễn Văn D](#), chị [Trần Thị H1](#) và ông [Nguyễn Thái Y](#), bà [Trần Thị L](#), với diện tích đất 210 m². Trong đó 80m² đất ở và 130 m² đất trồng cây lâu năm khác tại một phần của thửa đất số: 56, tờ bản đồ số 6. Có ranh giới tứ cận như sau: Cạnh phía Đông dài 30m (giáp đất ông [B](#)); Cạnh phía Tây dài 30m (giáp đất ông [Y](#)); Cạnh phía Nam dài 7m (giáp đất bà [Đ](#)); Cạnh phía Bắc dài 7m (giáp đường 177). Sau đó, đã được [UBND huyện H](#) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến ngày 01/11/2013 được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thửa đất số 131, tờ bản đồ 51 với diện tích 206,3m². Trong đó có 80m² đất ở và 126,3m² đất trồng cây lâu năm khác (thiếu 3,7m², anh [D](#) và chị [H1](#) không có ý kiến gì). Tuy nhiên, vợ chồng anh [D](#), chị [H1](#) chưa ở trên diện tích đất này mà vẫn ở tại [thôn H, xã S, huyện H, tỉnh Hà Tĩnh](#). Đất đai bỏ không, ít có thời gian trông coi nên đã bị gia đình ông [Nguyễn Thái Y](#) và bà [Trần Thị L](#) lấn chiếm ở phần đất phía Bắc và bị ông [Cao Xuân B](#) và bà [Nguyễn Thị L1](#) lấn chiếm phần đất ở phía Nam. Sau khi phát hiện việc đất bị lấn chiếm, gia đình anh [D](#) chị [H1](#) đã đề

ngợi ông [Nguyễn Thái Y](#) và bà [Trần Thị L](#), ông [Cao Xuân B](#) và bà [Nguyễn Thị L1](#) trả lại đất đã lấn chiếm và dòi dọn các công trình trên đất nhưng hai gia đình đó vẫn không chịu trả. [UBND xã S](#) đã hòa giải nhiều lần nhưng không có kết quả.

Nay anh [D](#) và chị [H1](#) làm đơn yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề sau:

Buộc gia đình ông [Nguyễn Thái Y](#) và bà [Trần Thị L](#) trả lại phần diện tích đất đã lấn chiếm là 23m² (lấn ở phía Bắc với chiều dài 24m, chiều rộng 1,5m) và dòi dọn các công trình trên đất như chuồng bò, mương thoát nước.

Buộc gia đình ông [Cao Xuân B](#) và bà [Nguyễn Thị L1](#) trả lại phần diện tích đất đã lấn chiếm là 12m² (lấn ở phía Nam với chiều dài 25,52m, chiều rộng 0,5m).

Tại buổi thẩm định tại chỗ ngày 22/12/2023, phiên hòa giải ngày 15/3/2024, ngày 29/3/2024 và phiên tòa ngày 11/9/2024 nguyên đơn anh [Nguyễn Văn D](#), chị [Trần Thị H1](#) bổ sung, thay đổi yêu cầu như sau:

Đề nghị Tòa án giải quyết: Buộc gia đình ông [Nguyễn Thái Y](#) và bà [Trần Thị L](#) trả lại phần diện tích đất đã lấn chiếm là 34m², cụ thể: phía Tây 1,99m, phía Nam 29,51m, phía Bắc 29,74m, phía Đông 0,28m và dòi dọn các công trình đã xây dựng trên diện tích đất đã lấn chiếm để trả lại đất cho gia đình anh [D](#), chị [H1](#).

Rút yêu cầu khởi kiện đối với gia đình ông [Cao Xuân B](#) và bà [Nguyễn Thị L1](#) về việc yêu cầu gia đình ông [Cao Xuân B](#) và bà [Nguyễn Thị L1](#) trả lại phần diện tích đất đã lấn chiếm là 12m² (lấn ở phía Nam với chiều dài 25,52m, chiều rộng 0,5m).

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ông [Nguyễn Thái Y](#) và bà [Trần Thị L](#) trình bày: Nguồn gốc đất trước đây là của ông [Nguyễn T3](#) được giao theo diện chính sách di dân năm 1964, đã được [UBND huyện H](#) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P772332 ngày 28/7/1998, với diện tích 1095m². Đến năm 2005, ông [Nguyễn T3](#) chuyển nhượng cho ông [Nguyễn Thái Y](#) một phần diện tích đất 600m² và ông [Y](#) đã được [UBND huyện H](#) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 226097, ngày 22/02/2005 với diện tích đất 600m² tại thửa đất số 56, tờ bản đồ số 6, ranh giới thửa đất phía Đông giáp đường 177 dài 20m, phía Tây giáp vườn bà [M](#) dài 20m, phía Nam giáp đất mạ dài 30m, phía Bắc giáp đường lối xóm dài 30m. Tuy nhiên khi chuyển nhượng không thực hiện việc đo đạc mà chỉ vẽ sơ đồ bằng tay. Đến năm 2011, ông [Nguyễn Thái Y](#) chuyển nhượng một phần diện tích đất 210m² cho anh [Nguyễn Văn D](#), ranh giới thửa đất phía Đông giáp đường nhựa 177 dài 7m, phía Tây giáp đất bà [M](#) 7m, phía Nam giáp đất ông [B](#) dài 30m, phía Bắc giáp phần vườn còn lại của ông [Y](#) dài 30m và chỉ đo đạc đối với phần diện tích đất chuyển nhượng cho anh [D](#) mà chưa đo đất còn lại của ông [Y](#) (được thể hiện trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 25/9/2011, Biên bản kiểm tra thực địa về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/9/2011, Biên bản kiểm tra thực địa ngày 24/11/2011, đơn xin chuyển quyền sử dụng đất ngày 10/9/2011). Sau khi chuyển nhượng cho gia đình anh [Nguyễn Văn D](#), ông [Nguyễn Thái Y](#) đã làm thủ tục xin cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và đã được [UBND huyện H](#) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác

gắn liền với đất số BP 857576 ngày 01/11/2013, thửa đất số 67, tờ bản đồ số 51, diện tích 383,1 m², ranh giới phía giáp đường 177 dài 13,75m, phía giáp đường thôn dài 30,87m, phía giáp đất anh [Nguyễn Văn D](#) dài 29,74m, phía giáp đất bà [D](#) (trước đây là đất bà [M](#)) dài 11,48m. Ông [Y](#) không chấp nhận yêu cầu của anh [D](#) và cho rằng Giấy chứng nhận QSDĐ của ông [Y](#) có sai sót về diện tích, chiều rộng phía sau (phía Tây) khi được cấp.

Quá trình giải quyết và tại phiên tòa ông [Cao Xuân B](#) trình bày: Diện tích đất gia đình tôi đang sử dụng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích đất đó là do nhân dân [thôn K](#) khai hoang năm 1983 làm đất mạ, trước đây chia cho khoảng 30 hộ mỗi hộ khoảng 50 - 70m² để gieo mạ phục vụ việc cấy lúa tại vùng [H](#), năm 2002 do lũ quét vùng ruộng Hạ Vàng không có khả năng sản xuất lúa do vậy chuyển sang trồng màu, chính vì vậy thửa đất này không sử dụng, bỏ hoang đến năm 2004 thửa đất này được xóm giao khoán cho 05 hộ để tổ chức sản xuất và xóm thu một phần lệ phí phục vụ cho hội họp, trong đó có hộ ông [Cao Xuân B](#), đến năm 2006, [thôn K](#) (xóm [B](#) cũ) cần tiền đối ứng để xây nhà Hội quán thôn, xây dựng đường nên đã họp chi bộ, họp thôn thống nhất của bà con nhân dân là bán đấu giá cho các hộ thì hộ ông [Cao Xuân B](#) là người trúng đấu giá. [Thôn K, xã S](#) đã làm biên bản giao đất thực địa cho ông [B](#) vào ngày 10/01/2006, diện tích đất được giao là 1507,35m². Diện tích đất ông [B](#) trước đây là đất mạ do chính quyền địa phương quản lý, theo thực tế ranh giới đất mạ thấp hơn so với đất vườn ông [Y](#). Đến năm 2015 ông [B](#) đổ đất thì ranh giới thửa đất của ông [B](#) mới bằng với thửa đất của anh [D](#). Gia đình tôi không lấn chiếm đất của gia đình anh [D](#).

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan [UBND huyện H](#), [UBND xã S](#), [huyện H](#) và [Văn phòng Đ2 chi nhánh H5- Đ](#), (Tại bản trình bày ý kiến và tại phiên tòa) đều khẳng định: Việc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2013 cho hộ gia đình ông [Y](#) được thực hiện đảm bảo đúng trình tự, thủ tục theo quy định, đã được thực hiện theo quy trình có người dẫn đạc, hộ gia đình cắm mốc và mời hộ liền kề chứng kiến cũng như xác nhận, đơn vị tư vấn đo đạc đầy đủ, hộ gia đình và các hộ liền kề đã ký chỉ đầy đủ các văn bản như đơn đề nghị cấp đổi, biên bản kiểm tra thực địa, bản mô tả ranh giới trên thực địa và hộ cung cấp các giấy tờ liên quan để hoàn thiện hồ sơ, về sai số diện tích đất được cấp là đương nhiên, có sai mới đo đạc lại bản đồ địa chính để cấp đổi vì trước đây đo vẽ bằng thủ công nhưng đến năm 2013 đã được đo bằng định vị tọa độ. Việc ông [Y](#) cho rằng diện tích thửa đất phải đúng theo lịch sử thửa đất năm 2005 khi ông [Y](#) nhận chuyển nhượng của ông [Nguyễn T3](#) là không chính xác (Khi ông [Nguyễn T3](#) chuyển nhượng đất cho ông [Y](#) năm 2005 không đo đạc thực địa chỉ vẽ sơ đồ thủ công vị trí đất xin chuyển nhượng), về lịch sử, vị trí thửa đất của 03 hộ gia đình ông [Y](#), anh [D](#), ông [B](#) ngày xưa là quả đồi thoải, các hộ chủ yếu ngoảnh ra mặt đường vì vậy các thửa đất luôn luôn có kích thước mặt đường rộng hơn phía sau. Nói như vậy để chứng minh rằng thửa đất của ông [Y](#), anh [D](#) theo số liệu đo đạc năm 2011 có sai khác là hoàn toàn có cơ sở và hợp lý.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan [Ngân hàng N](#) - [Chi nhánh T4, huyện H](#), tại phiên tòa ngày 29/5/2024 có ý kiến: Hiện tại ông [Nguyễn Thái Y](#) và bà [Nguyễn Thị L2](#) đang có quan hệ tín dụng với Ngân hàng, quá trình vay cho đến hiện tại gia đình ông [Y](#)

và bà [L2](#) thực hiện đúng nghĩa vụ của mình chưa vi phạm. Diện tích đất ông [Nguyễn Thái Y](#) và bà [Nguyễn Thị L2](#) thế chấp để vay vốn ngân hàng không nằm trong diện tích đất đang tranh chấp. Ngân hàng đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 07/2024/DS - ST ngày 11/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Hương Sơn, tỉnh Hà Tĩnh:

Căn cứ vào: Khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a và c khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 157, khoản 1 Điều 158, Điều 165, khoản 1 Điều 166, Điều 184, Điều 185, khoản 2 Điều 227, khoản 1, khoản 3 Điều 228, Điều 235, khoản 2 Điều 244 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 155, khoản 2 Điều 165, Điều 166, Điều 174, Điều 175 và Điều 176 Bộ luật dân sự; Điều 166, Điều 167, Điều 168, Điều 169, Điều 170 và Điều 202 [Luật đất đai 2013](#); Điều 236 Luật đất đai năm 2024, [Đ1](#) b khoản 1 Điều 3, khoản 1 Điều 6, điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 6 Điều 19, điểm a khoản 1 Điều 24, khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH ngày 30-12-2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh [Nguyễn Văn D](#) và chị [Trần Thị H1](#), buộc: Ông [Nguyễn Thái Y](#) và bà [Trần Thị L](#) phải trả lại diện tích đất 34m² cho anh [Nguyễn Văn D](#) và chị [Trần Thị H1](#). Cụ thể như sau: Phía Đông từ điểm 7 đến 8 có chiều dài 0,28 m; phía Bắc từ điểm 8 đến 11 có chiều dài 29,74m; phía Nam từ điểm 7 đến 4 có chiều dài 29,51m; phía Tây từ điểm 4 đến điểm 11 có chiều dài 1,99m, cho anh [Trần Văn D1](#) và chị [Trần Thị H1](#) (có sơ đồ kèm theo). Buộc ông [Nguyễn Thái Y](#) và bà [Trần Thị L](#) phải tháo dỡ những tài sản trên 34m² đất gồm: Chuồng trại chăn nuôi hươu, được xây bằng gạch đỏ, lợp ngói bia rô xi măng với diện tích 10,7m² và một số công trình phụ khác có liên quan, để trả lại đất cho anh [Nguyễn Văn D](#) và chị [Trần Thị H1](#). (Hiện trạng tài sản được mô tả theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 22/12/2023 của Tòa án và Biên bản định giá tài sản ngày 22/12/2023 của Hội đồng định giá).

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của anh [Nguyễn Văn D](#) và chị [Trần Thị H1](#) về việc yêu cầu gia đình ông [Cao Xuân B](#) và bà [Nguyễn Thị L1](#), trả lại diện tích đất đã lấn 12m². Lấn phía Nam với chiều dài: 25,52m, chiều rộng: 0,5 m.

3. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn anh [Nguyễn Văn D](#) đã nộp đủ và tự nguyện chịu chi phí tố tụng là 4.429.675 đồng.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, ngày 19/9/2024 ông [Nguyễn Thái Y](#) và bà [Trần Thị L](#) kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 07/2024/DS-ST ngày 11/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Hương Sơn đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại cho đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Đại diện VKSND tỉnh Hà Tĩnh phát biểu về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự. Sau khi phân tích đánh giá các chứng cứ của vụ án, quyết định của bản án sơ thẩm đề nghị HĐXX áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015 không chấp nhận nội dung kháng cáo của bị đơn ông [Nguyễn Thái Y](#) và bà [Trần Thị L](#), giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2024/DS-ST ngày 11/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Hương Sơn, tỉnh Hà Tĩnh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh luận, HĐXX thấy rằng:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm xác định đây là vụ án “Tranh chấp quyền sử dụng đất” để thụ lý giải quyết là đúng quy định về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết quy định tại theo quy định tại khoản 9 điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn ông [Nguyễn Thái Y](#) và bà [Trần Thị L](#) trong thời hạn luật định và thuộc người có quyền kháng cáo nên được xem xét theo quy định tại Điều 271, 273 Bộ luật TTDS năm 2015.

[3] Về nội dung:

[3.1] Nguồn gốc và quá trình sử dụng đất của gia đình anh [Nguyễn Văn D](#) và chị [Trần Thị H1](#): Năm 2011 anh [Nguyễn Văn D](#) và [Trần Thị H1](#) nhận chuyển nhượng của ông [Nguyễn Thái Y](#) và bà [Trần Thị L](#), ở [thôn K, xã S, huyện H, tỉnh Hà Tĩnh](#) 210m² đất. Trong đó có 80m² đất ở, 130m² đất trồng cây lâu năm khác, tại một phần của thửa đất số: 56, tờ bản đồ số 6. Có ranh giới tứ cận như sau: phía Đông giáp đường nhựa 177 rộng 10,0 m có chiều dài 7,0m; phía Tây giáp đất bà [M](#), bà [Đ](#) dài 7,0m; phía Nam giáp đất ông [B](#) đang sử dụng dài 30m; phía Bắc giáp đất còn lại của ông [Y](#) dài 30m: Tổng diện tích 210m². Tại một phần của thửa đất số: 56, tờ bản đồ số 6. Được thể hiện trong Biên bản kiểm tra thực địa về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/11/2011, Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/9/2011, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 25/9/2011, Đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 25/9/2011. Sau khi nhận chuyển nhượng và tiến hành các thủ tục theo quy định, anh [Nguyễn Văn D](#) và chị [Trần Thị H1](#) được [UBND huyện H](#) cấp GCNQSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 479364 ngày 12/12/2011 với diện tích 210m² mang tên [Nguyễn Văn D](#), [Trần Thị H1](#). Gia đình anh [D](#) sử dụng đến năm 2013 thì thực hiện chủ trương cấp lại giấy chứng nhận theo quy định, gia đình anh [D](#) được cấp đổi GCNQSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP857557 ngày 01/11/2013, thửa đất số 131, tờ bản đồ số 51 (bản đồ địa chính năm 2011) với diện tích 206,3m² đất, trong đó có 80m² đất ở, 126,3m² đất trồng cây lâu năm khác, (thiếu 3,7m² so với chuyển nhượng ban đầu). Thửa đất có ranh giới tứ cận thửa đất như sau: phía Đông dài 7,01m (Giáp đường); phía Tây dài 7,08m (giáp đất bà [Đ](#)); phía Nam dài

25,52m (giáp ông [B](#)); phía Bắc dài 29,74m (giáp đất ông [Y](#)): Tổng diện tích 206,3m², được thể hiện trong trích đo địa chính thửa đất ngày 10/10/2013, hồ sơ kỹ thuật thửa đất (số hiệu mảnh bản gốc: (040476 -8-d), gia đình anh [D](#) sử dụng đến năm 2017 thì xảy ra tranh chấp.

Diện tích đất gia đình anh [Nguyễn Văn D](#) chị [Trần Thị H1](#) theo GCNQSDĐ và thực tế sử dụng: Qua xác minh và tài liệu, chứng cứ thể hiện, đối với diện tích đất đo đạc theo thực tế thì diện tích gia đình anh [Nguyễn Văn D](#) đang sử dụng là: 172,3 m², thửa số 131, tờ bản đồ số 51, phía Đông từ điểm 1 đến điểm 7 có chiều dài: 6,73m, phía Bắc từ điểm 7 đến điểm 4 có chiều dài 29,51m, phía Nam từ điểm 1 đến điểm 3 có chiều dài 28,6m, phía Tây từ điểm 3 đến 4 có chiều dài 5,09m. Theo GCNQSDĐ và tài sản khác gắn liền với đất: Diện tích: 206,3m², thửa số 131, tờ bản đồ số 51, phía Đông từ điểm 1 đến điểm 7 đến điểm 8 có chiều dài: 7,01m, phía Bắc từ điểm 8 đến điểm 11 có chiều dài 29,74m, phía Nam từ điểm 1 đến điểm 3 có chiều dài 28,6m, phía Tây từ điểm 3 đến 11 có chiều dài 7,08m. Như vậy, diện tích đất gia đình anh [Nguyễn Văn D](#) còn thiếu 34m² so với GCNQSDĐ cấp năm 2013.

[3.2] Nguồn gốc và quá trình sử dụng đất của ông [Nguyễn Thái Y](#) và bà [Trần Thị L](#): Năm 2005, ông [Nguyễn T3](#) (bố của ông [Y](#)) chuyển nhượng cho ông [Nguyễn Thái Y](#) một phần diện tích đất 600m² và ông [Y](#) đã được [UBND huyện H](#) cấp GCNQSDĐ số AB 226097 ngày 22/02/2005 với diện tích đất 600m² tại thửa đất số 56, tờ bản đồ số 6, ranh giới thửa đất phía Đông giáp đường 177 dài 20m, phía Tây giáp vườn bà [M](#) dài 20m, phía Nam giáp đất mạ dài 30m, phía Bắc giáp đường lồi xóm dài 30m. Đến năm 2011, ông [Nguyễn Thái Y](#) chuyển nhượng một phần diện tích đất 210m² cho anh [Nguyễn Văn D](#), ranh giới thửa đất, phía đông giáp đường nhựa 177 dài 7m, phía Tây giáp đất bà [M](#) dài 7m, phía Nam giáp đất ông [B](#) dài 30m, phía Bắc giáp phần vườn còn lại của ông [Y](#) dài 30m (được thể hiện trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 25/9/2011, Biên bản kiểm tra thực địa về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/9/2011, Biên bản kiểm tra thực địa ngày 24/11/2011, đơn xin chuyển quyền sử dụng đất ngày 10/9/2011). Sau khi chuyển nhượng cho gia đình anh [Nguyễn Văn D](#), ông [Nguyễn Thái Y](#) không thực hiện đo đạc diện tích còn lại. Đến năm 2013 gia đình ông [Nguyễn Thái Y](#) đã làm thủ tục xin cấp đổi GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và đã được [UBND huyện H](#) cấp GCNQSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 857576 ngày 01/11/2013, thửa đất số 67, tờ bản đồ số 51, diện tích 383,1 m² (Thiếu 6,9 m² nếu so với diện tích đất còn lại sau khi chuyển nhượng) ranh giới phía Đông giáp đường 177 dài 13,75m, phía Bắc giáp đường thôn dài 30,87m, phía Nam giáp đất anh [Nguyễn Văn D](#) dài 29,74m, phía Tây giáp đất bà [Đ](#) (trước đây là đất bà [M](#)) dài 11,48m. Từ năm 2013 đến năm 2017 gia đình ông [Y](#) sử dụng không có ý kiến gì, đến năm 2017 mới xảy ra tranh chấp với gia đình anh [D](#).

Diện tích đất gia đình ông [Nguyễn Thái Y](#) và bà [Trần Thị L](#) theo GCNQSDĐ và thực tế sử dụng: Theo GCNQSDĐ và tài sản khác gắn liền với đất của ông [Nguyễn Thái Y](#) và bà [Trần Thị L](#): Diện tích: 383,1m², thửa số 67, tờ bản đồ số 51, phía Đông từ điểm 8 đến 15 có chiều dài: 13,75m; phía Bắc từ điểm 15 đến điểm 12 có chiều dài 30,87m;

phía Nam từ điểm 8 đến điểm 11 có chiều dài 29,74m, phía Tây từ điểm 11 đến 12 có chiều dài 11,48m. Theo hiện trạng đo đạc: Thửa đất số 67, tờ bản đồ số 51, GCNQSDĐ số BP 857576 do [UBND huyện H](#) cấp ngày 01/11/2013 mang tên [Nguyễn Thái Y](#) và [Trần Thị L](#); địa chỉ thửa đất: [Thôn K, xã S, huyện H, tỉnh Hà Tĩnh](#): Diện tích: 427,9m², thửa số 67, tờ bản đồ số 51, phía Đông từ điểm 7 đến 15 có chiều dài: 14,03m; phía Bắc từ điểm 15 đến điểm 12 có chiều dài 30,87m; phía Nam từ điểm 7 đến điểm 4 có chiều dài 29,51 m, phía Tây từ điểm 4 đến 12 có chiều dài 13,47m. Như vậy, diện tích đất thực tế của gia đình ông [Y](#) đang sử dụng thửa 44,8m², so với GCNQSDĐ năm 2013.

Mặt khác các tài liệu trong hồ sơ phản ánh việc cấp đổi GCNQSDĐ đã được thực hiện theo quy trình có người dẫn đạc, hộ gia đình cắm mốc và mời hộ liền kề chứng kiến cũng như xác nhận, đơn vị tư vấn đo đạc đầy đủ, hộ gia đình và các hộ liền kề đã ký chỉ đầy đủ các văn bản như đơn đề nghị cấp đổi, biên bản kiểm tra thực địa, bản mô tả ranh giới trên thực địa và hộ cung cấp các giấy tờ liên quan để hoàn thiện hồ sơ. Ông [Y](#) có ký vào các giấy tờ trong hồ sơ cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2013. Quá trình đo đạc đất gia đình ông [Y](#) thiếu 6,7m², đất gia đình anh [D](#) thiếu 3,7m² nhưng không ai có ý kiến gì.

Ngày 27/10/2015, gia đình ông [Y](#) đã thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp đổi năm 2013 tại [Ngân hàng A chi nhánh T4, huyện H, tỉnh Hà Tĩnh](#) để vay tiền cho con đi học.

[3.3] [UBND huyện H, UBND xã S, huyện H](#); Văn phòng đăng ký đất đai [chi nhánh H5 - Đ](#) trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa sơ thẩm đều trình bày: Trình tự, thủ tục cấp GCNQSDĐ đối với các thửa đất số thửa đất số 131, tờ bản đồ số 51 và thửa đất số 67, tờ bản đồ số 51 cho nguyên đơn, bị đơn là đúng quy định của pháp luật, thời điểm đo đạc thực tế của hai gia đình có kiểm tra đối soát ngoài thực địa về hình thể, ranh giới diện tích có thay đổi so với bản đồ địa chính và diện tích các thửa đất có giảm là do đo đạc bản đồ địa chính cũ và sai số theo quy định. Quá trình sử dụng đất của hai gia đình cho đến thời điểm có tranh chấp: Tứ cận giáp ranh đều được chủ sử dụng đất liền kề sử dụng ổn định từ khi cấp GCNQSDĐ, có hiện trạng không thay đổi và không lấn chiếm, tranh chấp với ai, quá trình đo đạc chỉnh lý theo bản đồ địa chính năm 2013 và đo chỉnh lý theo trích lục và đo chỉnh lý khu đất bản đồ địa chính số thì các chủ sử dụng đất giáp ranh đều thừa nhận và đồng ý hiện trạng, hai gia đình đã sử dụng ổn định từ khi được cấp đổi đến khi gia đình ông [Nguyễn Văn D](#) phát hiện gia đình ông [Nguyễn Thái Y](#) lấn chiếm năm 2017 cho tới nay. Riêng ranh giới giáp đất mạ, nay là đất ông [B](#) đang sử dụng, vào năm 2013 khi đo đạc bản đồ địa chính thì giữa thửa đất của anh [D](#) và ông [B](#) có chiều cao chênh lệch 1,2 m lúc này ranh giới được xác định bằng tọa độ, nên việc căn cứ vào kết quả đo đạc năm 2013 để xem xét là có cơ sở.

[3.4] Xét yêu cầu khởi kiện của anh [Nguyễn Văn D](#) và chị [Trần Thị H1](#) yêu cầu gia đình ông [Nguyễn Thái Y](#) và bà [Trần Thị L](#) trả lại 34m² đất đã lấn chiếm: Theo kết quả đo đạc thực tế là phù hợp với hiện trạng sử dụng và đúng quy định của pháp luật, xem xét các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và kết quả tại phiên tòa sơ thẩm: Năm 2011 anh [Nguyễn Văn D](#) và [Trần Thị H1](#) có nhận

chuyển nhượng của ông [Nguyễn Thái Y](#) và bà [Trần Thị L](#) 210m² đất, đến năm 2013 sau khi đo đạc lại bản đồ địa chính thì diện tích anh [Nguyễn Văn D](#) và [Trần Thị H1](#) được cấp đổi GCNQSDĐ với diện tích 206,3m² đất, trong đó có 80m² đất ở, 126,3m² đất trồng cây lâu năm khác, (thiếu 3,7m² so với chuyển nhượng ban đầu); Gia đình ông [Nguyễn Thái Y](#) và bà [Trần Thị L](#) cho rằng gia đình ông bà có diện tích đất 600m², sau khi chuyển nhượng một phần diện tích đất 210m² cho anh [Nguyễn Văn D](#) thì còn lại 390 m² đất, ông bà không lấn sang phần diện tích đất còn thiếu của gia đình anh [D](#), chị [H1](#). Tuy nhiên, xét thấy khi ông [Nguyễn T3](#) chuyển nhượng đất cho ông [Y](#) năm 2005 không đo đạc thực địa chỉ vẽ sơ đồ thủ công vị trí đất xin chuyển nhượng; khi chuyển nhượng cho gia đình anh [Nguyễn Văn D](#) được thực hiện đầy đủ thủ tục theo quy định, đo đạc đối với phần diện tích đất chuyển nhượng cho anh [D](#). Phần diện tích đất còn lại của ông [Y](#) không được đo đạc lại (được thể hiện trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 25/9/2011, Biên bản kiểm tra thực địa về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/9/2011, Biên bản kiểm tra thực địa ngày 24/11/2011, đơn xin chuyển quyền sử dụng đất ngày 10/9/2011). Đến năm 2013, việc cấp đổi GCNQSDĐ cho các hộ gia đình được thực hiện đảm bảo đúng trình tự, thủ tục theo quy định, có người dẫn đạc, hộ gia đình cắm mốc và mời hộ liền kề chứng kiến cũng như xác nhận, đơn vị tư vấn đo đạc đầy đủ, hộ gia đình và các hộ liền kề đã ký chỉ đầy đủ các văn bản như đơn đề nghị cấp đổi, biên bản kiểm tra thực địa, bản mô tả ranh giới trên thực địa và hộ cung cấp các giấy tờ liên quan để hoàn thiện hồ sơ. Mặt khác về sai số diện tích đất vì trước đây đo vẽ bằng thủ công nhưng đến năm 2013 đã được đo bằng định vị tọa độ. Nên có thể khẳng định rằng gia đình ông [Y](#), bà [L](#) được cấp là 383,1m² là đúng quy định và chỉ được quyền sử dụng đối với diện tích đất này. Tuy nhiên, qua xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện diện tích đất thực tế bị đơn đang sử dụng 427,9m², thừa 44,8m², so với GCNQSDĐ năm 2013; Việc gia đình anh [Nguyễn Văn D](#) khởi kiện yêu cầu gia đình ông [Nguyễn Thái Y](#) lấn chiếm 34 m² là có cơ sở chấp nhận. Cụ thể vị trí diện tích đất lấn chiếm: Phía Đông từ điểm 7 đến 8 có chiều dài 0,28 m; phía Bắc từ điểm 8 đến 11 có chiều dài 29,74m; phía Nam từ điểm 7 đến 4 có chiều dài 29,51m; phía Tây từ điểm 4 đến điểm 11 có chiều dài 1,99m. Trên diện tích đất tranh chấp nói trên ông [Y](#) đã xây dựng chuồng trại chăn nuôi gồm: Một phần trong tổng thể chuồng trại chăn nuôi hươu, được xây dựng bằng gạch đỏ, lợp ngói bia rô xi măng với diện tích 10,7m². Xét thấy các loại tài sản này có thể di dời được, nên cần buộc ông [Y](#), bà [L](#) di dời để trả lại diện tích đất đó cho gia đình anh [D](#).

[3.5] Yêu cầu khởi kiện của anh [Nguyễn Văn D](#) và chị [Trần Thị H1](#) yêu cầu gia đình ông [Cao Xuân B](#) và bà [Nguyễn Thị L1](#), trả lại diện tích đất đã lấn 12m². Lấn phía Nam với chiều dài: 25,52m, chiều rộng: 0,5m. Quá trình giải quyết vụ án, anh [D](#) và chị [H1](#) cho rằng ông [B](#), bà [L1](#) không lấn chiếm đất của vợ chồng anh chị nên anh [D](#) và chị [H1](#) rút một phần yêu cầu khởi kiện tranh chấp đất đai đối với gia đình ông [B](#) là hoàn toàn tự nguyện, không ai ép buộc, không trái pháp luật và cũng không có căn cứ cho rằng ông [B](#) bà [L1](#) lấn chiếm đất của anh [D](#) và chị [H1](#), vì vậy chấp nhận và đình chỉ đối với yêu cầu này.

[4]. Xét thấy Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2024 ngày 11/9/2024 của TAND huyện Hương Sơn xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh [Nguyễn Văn D](#) chị [Trần Thị H1](#) là có căn cứ và đảm bảo quy định pháp luật, không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

[5]. Xét đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Tĩnh tại phiên toà là phù hợp.

[6]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông [Nguyễn Thái Y](#) là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí phúc thẩm nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm. Bà [Trần Thị L](#) phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ Luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông [Nguyễn Thái Y](#) và bà [Trần Thị L](#), giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2024/DS-ST ngày 11/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Hương Sơn, tỉnh Hà Tĩnh:

Căn cứ vào: khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a và c khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 157, khoản 1 Điều 158, Điều 165, khoản 1 Điều 166, Điều 184, Điều 185, khoản 2 Điều 227, khoản 1, khoản 3 Điều 228, Điều 235, khoản 2 Điều 244 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 155, khoản 2 Điều 165, Điều 166, Điều 174, Điều 175 và Điều 176 Bộ luật dân sự; Điều 166, Điều 167, Điều 168, Điều 169, Điều 170 và Điều 202 Luật đất đai 2013; Điều 236 Luật đất đai năm 2024, [Đ1](#) b khoản 1 Điều 3, khoản 1 Điều 6, điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 6 Điều 19, điểm a khoản 1 Điều 24, khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH ngày 30-12-2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh [Nguyễn Văn D](#) và chị [Trần Thị H1](#), buộc: Ông [Nguyễn Thái Y](#) và bà [Trần Thị L](#) phải trả lại diện tích đất 34m² cho anh [Nguyễn Văn D](#) và chị [Trần Thị H1](#). Cụ thể như sau: Phía Đông từ điểm 7 đến 8 có chiều dài 0,28 m; phía Bắc từ điểm 8 đến 11 có chiều dài 29,74m; phía Nam từ điểm 7 đến 4 có chiều dài 29,51m; phía Tây từ điểm 4 đến điểm 11 có chiều dài 1,99m, cho anh [Trần Văn D1](#) và chị [Trần Thị H1](#) (có sơ đồ kèm theo). Buộc ông [Nguyễn Thái Y](#) và bà [Trần Thị L](#) phải tháo dỡ toàn bộ những tài sản trên 34m² đất lấn chiếm để trả lại đất cho anh [Nguyễn Văn D](#) và chị [Trần Thị H1](#).

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của anh [Nguyễn Văn D](#) và chị [Trần Thị H1](#) về việc yêu cầu gia đình ông [Cao Xuân B](#) và bà [Nguyễn Thị L1](#), trả lại diện tích đất đã lấn 12m². Lấn phía Nam với chiều dài: 25,52m, chiều rộng: 0,5 m.

3. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn anh [Nguyễn Văn D](#) đã nộp đủ và tự nguyện chịu chi phí tố tụng là 4.429.675 đồng.

4. Về án phí: Bà [Trần Thị L](#) phải chịu 150.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch. Trả lại cho anh [Nguyễn Văn D](#) số tiền 300.000 đồng, đã nộp tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án theo biên lai thu số 006480 ngày 03/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hương Sơn, tỉnh Hà Tĩnh.

5. 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

Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 29 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: Bị đơn ông [Nguyễn Thái Y](#) là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí phúc thẩm nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm. Bà [Trần Thị L](#) phải chịu 150.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ trong số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số 0002931 ngày 26/9/2014 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hương Sơn, tỉnh Hà Tĩnh. Trả lại cho bà [Trần Thị L](#) số tiền 150.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị 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.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao;
- VKSND tỉnh Hà Tĩnh;
- TAND huyện Hương Sơn;
- Chi cục THADS huyện Hương Sơn;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA, TDS, VP.

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

Bùi Quang Năng

