

Bản án số: 05/2025/DS-PT  
Ngày: 10/01/2025  
“V/v: Tranh chấp về quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hương Giang.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hà Giang,  
Bà Triệu Thị Luyện.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Ngọc Thương Hiền - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang tham gia phiên tòa:** Ông Lương Thất Tùng - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 158/TLPT- DS ngày 14 tháng 10 năm 2024, về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2024/DS-ST ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã Việt Yên, tỉnh Bắc Giang bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 252/2024/QĐ-PT ngày 29/10/2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 392/2024/QĐ-PT ngày 14/11/2024, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 172/2024/QĐPT-DS ngày 10/12/2024, Thông báo thay đổi thời gian mở phiên tòa số 15/TB-TA ngày 20/12/2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Vũ Văn Đ, sinh năm 1955; (có mặt)

Địa chỉ: Thôn N (nay là thôn Đ), xã M, huyện V (nay là thị xã V), tỉnh Bắc Giang.

Đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Anh Nguyễn Tiến Q – sinh năm 1981, địa chỉ: Số F, đường N, thành phố B (Có mặt).

- **Đồng bị đơn:**

1. Anh Vũ Văn T, sinh năm 1973 và chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1976 do anh Vũ Văn T đại diện theo uỷ quyền (chị H vắng mặt, anh T có mặt);

2. Anh Vũ Văn T1, sinh năm 1970 và chị Nguyễn Thị Đ1, sinh năm 1974 do anh Vũ Văn T1 đại diện theo uỷ quyền (anh T1 có mặt, chị Đ1 vắng mặt);

3. Chị Vũ Thị B, sinh năm 1968 (có mặt);

Cùng địa chỉ: Thôn N (nay là thôn Đ), xã M, huyện V (nay là thị xã V), tỉnh Bắc Giang.

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

1. Bà Vũ Thị A, sinh năm 1956 (vắng mặt);

Địa chỉ: Thôn N (nay là thôn Đ), xã M, huyện V (nay là thị xã V), tỉnh Bắc Giang.

Đại diện theo ủy quyền của bà A: Anh Vũ Văn T2 – sinh năm 1984, cùng địa chỉ (có mặt).

2. Ủy ban nhân dân thị xã V, tỉnh Bắc Giang;

Địa chỉ: phường B, thị xã V, tỉnh Bắc Giang do bà Thân Thị L – Phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường đại diện theo uỷ quyền. (vắng mặt)

3. Ủy ban nhân dân xã M, huyện V, tỉnh Bắc Giang do ông Giáp Văn P Chủ tịch UBND đại diện theo pháp luật. (vắng mặt)

Địa chỉ: xã M, huyện V, tỉnh Bắc Giang.

*Người kháng cáo:* Nguyên đơn là ông Vũ Văn Đ.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Nguyên đơn là ông Vũ Văn Đ trình bày:*

Ông và bà Vũ Thị A (vợ ông) được sử dụng diện tích đất ao dùng để nuôi trồng thủy sản do cụ Vũ Thị D (là mẹ đẻ của và Vũ Thị A) để lại từ năm 1976, có diện tích 1.078m<sup>2</sup>, có số thửa 1630, tờ bản đồ số 3 có từ những năm 1990 (*gọi tắt là thửa số 1630*) tại Thôn N (nay là thôn Đ), xã M, huyện V, tỉnh Bắc Giang. Thửa đất có phía Đông giáp nương của thôn, phía Nam giáp đường vào thôn, phía Bắc giáp bãi đất hoang của thôn và phía Tây giáp thung vôi của thôn. Quá trình sử dụng, vợ chồng ông dùng để thả cá và thực hiện các chính sách thuế đầy đủ theo quy định của pháp luật đối với thửa đất ao trên. Đến năm 1991 ông có mua thêm của hợp tác xã M, xã M diện tích đất hoang liền kề (hướng Bắc) với thửa đất ao trên có số thửa là 1529 (*gọi tắt là thửa 1529*) và có diện tích là 414m<sup>2</sup> với giá 100.000 đồng. Hiện nay do thửa đất có vị trí cao hơn nên ông vẫn để bờ và ranh giới như cũ.

Diện tích hai thửa đất trên cho đến nay vợ chồng ông chưa đăng ký kê khai quyền sử dụng đất nên chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngoài phiếu thu tiền mua đất của thôn đối với diện tích đất mua thêm, ông không có bất kỳ giấy tờ nào khác của cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp quyền sử dụng đối với hai thửa đất trên.

Trong quá trình sử dụng, các hộ gia đình đã có hành vi lấn chiếm của ông như sau:

1. Đối với vợ chồng anh Vũ Văn T và chị Nguyễn Thị H đã có hành vi trồng cây trên bờ nương cụ thể là cây bạch đàn trồng trên nương đã lấn sang phần đất ao của ông khoảng 30,0m<sup>2</sup> (giáp hướng Đông của thửa số 1630), xong trong quá

trình giải quyết vụ án, anh Vũ Văn T đã tự xác định phần diện tích đất 414m<sup>2</sup> mà ông mua của hợp tác xã Mỏ Ngân xã M (thửa 1529) là của anh T.

2. Đối với vợ chồng anh Vũ Văn T1 và chị Nguyễn Thị Đ1 có đất trồng rau muống sát với diện tích ao của vợ chồng ông (hướng Tây của thửa 1630). Trong quá trình sử dụng đã mức đất hết phần bờ ao của vợ chồng ông và lấn sang ao của của vợ chồng ông là 7,0m. Chiều rộng, 20,0m chiều dài. Cụ thể là khoảng 80m<sup>2</sup>.

3. Đối với chị Nguyễn Thị B1 cũng mức đất lấn bờ và đổ đất sang phần ao của gia đình ông (thửa số 1630). Diện tích lấn chiếm khoảng là 40m<sup>2</sup>.

Khi thấy có hiện tượng bị lấn chiếm, ông đã có đơn gửi đến chính quyền thôn N (nay là thôn Đ), UBND xã M để giải quyết đối với anh T từ những năm 2007, anh T1 từ năm 2015 và chị B1 từ năm 2018.

Quá trình giải quyết vụ việc của chính thôn N, UBND xã M ông không đồng ý vì khi địa phương tiến hành dẫn đạc đo vẽ bản đồ năm 2008 ông không được biết nên không có mặt. Nay nay T, anh T1 và chị B1 đề nghị lấy bản đồ năm 2008 để làm căn cứ giải quyết ông không đồng ý. Ông đề nghị Tòa án lấy bản đồ năm 1990 làm căn cứ để giải quyết vụ án và buộc các hộ phải trả lại diện tích đất đã lấn chiếm cho gia đình ông theo bản đồ năm 1990 và theo quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án, sau khi có kết quả xem xét thẩm định và tại phiên tòa ông Đ thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện: Đề nghị Tòa án giải quyết:

Buộc vợ chồng anh T trả 406m<sup>2</sup> (là thửa đất 1529 của ông mua hợp tác xã Mỏ Ngân) đất ao tại thôn Đ;

Yêu cầu vợ chồng anh T1 phải trả 56,9m<sup>2</sup> đất ao tại thôn Đ;

Yêu cầu chị B1 phải trả 38,3m<sup>2</sup> đất ao tại thôn Đ;

Tất cả diện tích đất trên đều nằm trong 1630 và thửa 1529 (nay là thửa 315, tờ bản đồ 69 năm 2019).

Ngoài yêu cầu khởi kiện trên, ông không có bất cứ yêu cầu khởi kiện nào khác.

*Bị đơn là anh Vũ Văn T và chị Nguyễn Thị H do anh Vũ Văn T đại diện trình bày:*

Gia đình anh có thửa đất số 1529 với diện tích 414 m<sup>2</sup> (theo bản đồ năm 1990) do bố mẹ anh khai hoang phục hóa trước năm 1970, bên trên trồng cây lâu năm, bên dưới đắp bờ thả cá từ trước những năm 1970 đến nay và vẫn đang sử dụng. thửa đất có phía Bắc giáp đường ngõ, phía Đông giáp nương của thôn, phía Nam giáp ao bà Đ2, và phía Tây giáp ao nhà ông H1. Quá trình gia đình anh sử dụng đến năm 2007 không xảy ra tranh chấp với ai, đến năm 2007, ông Đ cho rằng diện tích đất gia đình anh đang sử dụng ông Đ đã mua của thôn từ năm 1991 nên đã yêu cầu vợ chồng anh trả diện tích đất trên.

Thửa đất này nay là một phần của thửa đất 315 tờ bản đồ 69 tờ bản đồ địa chính năm 2019. Đến nay vợ chồng anh chưa kê khai đăng ký quyền sử dụng đất

cũng như không có bất kỳ giấy tờ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền để xác nhận cấp quyền sử dụng thửa đất này.

Vào năm 2018, trong lúc bố anh ốm phải đi viện điều trị thì ông H1 múc ao hất đất sang đất của nhà anh nên đã làm mất hiện trạng ao ban đầu của nhà anh.

Nay ông Đ làm đơn kiện gia đình anh đòi thừa đất số 1529 (nay là một phần của thửa đất 315 tờ bản đồ 69 tờ bản đồ địa chính năm 2019), vợ chồng anh không đồng ý.

Ngoài ra không có yêu cầu nào khác.

*Bị đơn là anh Vũ Văn T1 và chị Nguyễn Thị Đ1 do anh Vũ Văn T1 đại diện trình bày:*

Gia đình anh có thửa đất ao có diện tích 167,6m<sup>2</sup> (bản đồ địa chính năm 2019 là thửa 102) đang sử dụng ở tại thôn N, M, huyện V, Bắc Giang, thửa đất có nguồn gốc là do bố mẹ anh được xã chia cho từ rất lâu. Thửa đất này có phía Bắc giáp ao nhà chị B1, phía Đông giáp ao bà Đ2, phía Nam và phía Tây giáp đường đi của thôn. Đến nay vợ chồng anh chưa kê khai đăng ký quyền sử dụng đất cũng như đến nay không có bất cứ giấy tờ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền để xác nhận quyền sử dụng thửa đất này.

Việc ông Đ cho rằng vợ chồng anh lấn chiếm ao của ông Đ và yêu cầu vợ chồng anh trả ông Đ diện tích ao lấn chiếm theo kết quả thẩm định khoảng 56,9m<sup>2</sup> thì anh không nhất trí vì anh không lấn chiếm của gia đình ông Đ.

*Bị đơn là bà Vũ Thị B trình bày:*

Nguồn gốc diện tích đất chị đang sử dụng là thửa 101 có diện tích 245,9m<sup>2</sup> (bản đồ địa chính 2019) tại thôn Đ, xã M là của bố mẹ chồng bà cho bà từ năm 1990 và bà vẫn sử dụng để trồng rau muống từ đó. Diện tích đất ao này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc giấy tờ nào khác do cơ quan nhà nước cấp quyền sử dụng đôi thửa đất này.

Nay ông Đ cho rằng bà lấn chiếm diện tích đất ao của ông Đ thì bà không đồng ý vì không lấn chiếm. Diện tích đất của bà đã được ghi nhận trong bản đồ địa chính xã năm 2019 vẫn còn thiếu.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Vũ Thị A trình bày:*

Hoàn toàn nhất trí với yêu cầu khởi kiện của ông Đ và không có ý kiến gì thắc mắc. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết toàn bộ các yêu cầu khởi kiện của ông Đ theo đúng quy định của pháp luật. Ngoài ra không có đề nghị gì khác, không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan UBND xã M do ông Giáp Văn P chủ tịch trình bày:*

Sau khi kiểm tra sổ sách lưu tại địa phương thì tại trang số 125 số mục kê đất đai năm 2007 có thể hiện hộ ông Vũ Văn Đ bà Vũ Thị A có thửa đất số 103 diện tích 1262,4m<sup>2</sup> (mục đích sử dụng TSN tức nuôi trồng thủy sản) và thửa đất 104 diện tích 187,6m<sup>2</sup> (mục đích sử dụng LNK tức nông nghiệp khác)

Theo sổ biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất (quyển số 01/01) thì hộ ông Đ bà A cũng có 2 thửa đất số 103,104 diện tích như sổ. Mục kê đất đai nhưng hộ ông Đ không ai ký vào mục chủ sử dụng.

Cũng theo sổ này thì các hộ giáp hộ ông Đ bà A đều ký tên vào mục chủ sử dụng đất. Trong biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất chỉ có hộ ông Vũ Văn P1 và bà Nguyễn Thị H2 (bố mẹ anh Vũ Văn T1) là không ký.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan UBND thị xã V do bà Thân Thị L đại diện trình bày:*

Khu vực thửa 100, 101, 102, 103, 104, 105 cùng thuộc tờ bản đồ số 28 bản đồ địa chính năm 2008, địa chỉ tại thôn N (nay là thôn Đ), xã M, thị xã V, tỉnh Bắc Giang. Theo bản đồ địa chính xã M đo đạc năm 2019, khu vực thửa 100 đến 102 được đo đạc thể hiện tương tự tại vị trí các thửa 522, 523, 524; khu vực thửa 103 đến 105 được đo bao tại vị trí thửa 315 (cùng thuộc tờ bản đồ số 69).

Quá trình làm việc với UBND xã M, UBND xã M cung cấp thông tin liên quan và kết quả xác minh cùng các tài liệu còn lưu trữ cho thấy các thửa đất 100, 101, 102, 103, 104 cùng thuộc tờ bản đồ số 28 nêu trên từ trước đến nay không có ai quản lý sử dụng, cũng chưa có ai kê khai đề nghị cấp GCN QSD đất.

- Về quy hoạch sử dụng đất hiện tại vị trí các thửa đất nêu trên quy hoạch là đất ở.

- Về chủ sử dụng và loại đất:

+ Theo hiện trạng sử dụng đất: Các thửa đất nêu trên là đất ao nuôi trồng thủy sản và không có ai sử dụng.

+ Theo quy chủ khi đo đạc bản đồ địa chính năm 2008: không thể hiện tên.

+ Theo quy chủ khi đo đạc năm 2019: Các thửa 522 đến 524 không thể hiện tên; thửa 315 thể hiện tên là ông Vũ Văn Đ.

- Sự biến động kích thước và diện tích thửa đất qua các thời điểm: kích thước cạnh và diện tích các thửa đất có sự biến động giữa bản đồ địa chính năm 2008 và năm 2019.

- Về việc thu thuế: Đất nông nghiệp hiện không thực hiện thu thuế.

- Về thu hồi đất: Hiện chưa có quyết định thu hồi đất của cơ quan có thẩm quyền.

- Về việc giao quản lý sử dụng: Không có cơ sở để giao, tạm giao cho các hộ dân đang có tranh chấp để quản lý, sử dụng. Biên bản xác minh mốc giới của các thửa đất lập năm 2007 khi đo đạc bản đồ địa chính năm 2008, thông tin chủ sử dụng quy chủ trên bản đồ địa chính năm 2008 và 2019 không phải là căn cứ pháp lý xác định chủ sử dụng.

Đề nghị UBND xã M quản lý chặt chẽ diện tích đất tại các thửa nêu trên.

Đề nghị Tòa án nhân dân thị xã Việt Yên, tỉnh Bắc Giang giải quyết theo quy định pháp luật.

Quá trình thu thập chứng cứ được chính quyền địa phương, UBND xã M cung cấp:

Căn cứ sổ mục kê đất đai năm 2007 tại trang 125 lưu trữ tại UBND xã M thể hiện hộ ông Vũ Văn Đ, bà Vũ Thị A có thửa đất số 103, diện tích 1262,4m<sup>2</sup> (mục đích sử dụng TSN tức nuôi trồng thuỷ sản ) và thửa đất 104 diện tích 187,6m<sup>2</sup> (mục đích sử dụng LNK tức nông nghiệp khác)

- Ông T3 trưởng thôn Đ trình bày: Nguồn gốc thửa đất 103 là của mẹ vợ ông Đ để lại cho vợ ông Đ ( tức bà A) trong phần diện tích này, ông Đ mua của Hợp tác xã thôn M một phần diện tích 414m<sup>2</sup> với số tiền 100.000đồng (mua năm 1991). Gia đình ông Đ sử dụng diện tích này từ trước đến nay. Đối với thửa đất 104 diện tích 187,6m<sup>2</sup> quy chủ mang tên ông Đ bà A. Tuy nhiên diện tích đất này thuộc đất tập thể. Năm 2019, ban lãnh đạo thôn N và gia đình ông Đ bà A thoả thuận thống nhất, gia đình ông Đ hiến đất tổng diện tích hiến 21,5m<sup>2</sup>, diện tích hoán đổi 86m<sup>2</sup> (thể hiện tại biên bản làm việc ngày 20/1/2019. (Ông T3 cung cấp cho Toà án bản phô tô).

Đối với thửa đất số 102 diện tích 167,6m<sup>2</sup> có nguồn gốc là đất tập thể, sau này gia đình ông T1 khai hoang, cấy rau muống từ thời điểm nào ông không nắm được. Đất thuộc loại đất thừng vũng, hoang hoá. Gia đình ông T1 sử dụng từ trước tới nay.

Đối với thửa đất 101 diện tích 245,9m<sup>2</sup> có nguồn gốc hình thành từ xa xưa, các gia đình tự khai hoang để sử dụng.

*Kết quả buổi tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 10/01/2024:*

Tiến hành xem xét, thẩm định tài sản gồm:

- Thửa đất ao số 103, diện tích 1262,4m<sup>2</sup> hộ ông Vũ Văn Đ đang sử dụng.  
- Thửa đất số 104, diện tích 187,6m<sup>2</sup> hộ ông Nguyễn Văn N ( Vũ Văn T) đang sử dụng.

- Thửa đất số 102, diện tích 167,6m<sup>2</sup> hộ anh Vũ Văn T1 đang sử dụng.

- Thửa đất số 101, diện tích 245,9m<sup>2</sup> hộ chị Vũ Thị B đang sử dụng.

(Theo bản đồ địa chính chính quy xã M 2007 thuộc tờ bản đồ số 28). Qua xem xét kết quả thẩm định như sau:

\* Các thửa đất đang tranh chấp, hiện trạng là ao (đất ao) liền thửa nhau, không phân ranh giới rõ ràng.

\* Vị trí tiền giáp; Hướng Đông Bắc giáp đường thôn; Hướng Đông Nam giáp đường thôn; Hướng Tây Nam giáp đường ngõ; Hướng Tây Bắc giáp ao của gia đình ông H1;

\*Tài sản trên đất gồm: 27 cây bạch đàn đường kính trung bình từ 13cm đến 20cm.

01 cây xà cừ đường kính trung bình từ 13cm đến 20cm.

*Tại biên bản định giá tài sản ngày 10 tháng 01 năm 2024.*

Đã tiến hành định giá: Đất ao đang tranh chấp tại thôn N, xã M, thị xã V, Bắc Giang.

Theo ý kiến của các thành viên hội đồng định giá tài sản:

\*Đất ao đang tranh chấp theo giá thị trường có giá 38.000/1m<sup>2</sup>

\* Tài sản:

27 cây bạch đàn đường kính trung bình 13cm đến 20cm có giá 163.000/1 cây.

Thành tiền: 27 x 163.000 = 4.401.000đồng.

01 cây xà cừ đường kính trung bình 13cm đến 20cm có giá 163.000đồng.

Kết quả xem xét thẩm định, định giá bổ sung ngày 08/4/2024 thửa đất 104 là loại đất trồng cây lâu năm khác giá 45.000 đồng/m<sup>2</sup>, trên đất có 38 cây tre đường kính nhỏ hơn 07cm có giá 32.000đ/cây x38 = 1.216.000 đồng

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2024/DSST ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã Việt Yên, tỉnh Bắc Giang đã quyết định:*

Căn cứ 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39; 91, 92, 147, 155, 156, 157, 158, 163, 164, 165, 166, 227, 228, 229, 235, 243, 244, 245, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 115, 158, 163, 164, 166, 169, 175, 176 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ Điều 123 Luật đất đai năm 2003; Điều 26; Điều 100, 166, 170; Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

Điều 11 Thông tư 25/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ T4;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

**Xử:**

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Văn Đ về việc buộc:

- Anh Vũ Văn T, chị Nguyễn Thị H trả phần diện tích 406m<sup>2</sup> đất thuộc thửa đất số 315, tờ bản đồ số 69 bản đồ địa chính năm 2019, địa chỉ thửa đất tại Thôn N (nay là thôn Đ), xã M, huyện V, tỉnh Bắc Giang (*Phần diện tích 406m<sup>2</sup> đất này được giới hạn bởi các điểm A,2,3,B*).

- Anh Vũ Văn T1, chị Nguyễn Thị Đ1 trả phần diện tích 56,9m<sup>2</sup> đất thuộc một phần thửa đất số 315, tờ bản đồ số 69 bản đồ địa chính năm 2019, địa chỉ thửa đất tại Thôn Đ, xã M, thị xã V, tỉnh Bắc Giang (*Phần diện tích 56,9m<sup>2</sup> đất này được giới hạn bởi các điểm K,D,H,I*).

- Bà Vũ Thị B trả phần diện tích 38,3m<sup>2</sup> đất thuộc một phần thửa đất số 315, tờ bản đồ số 69 bản đồ địa chính năm 2019, địa chỉ thửa đất tại Thôn Đ, xã M, thị xã V, tỉnh Bắc Giang (*Phần diện tích 38,3m<sup>2</sup> đất này được giới hạn bởi các điểm B,C,D,K*).

*(Có sơ đồ, vị trí diện tích đất kèm theo).*

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, về quyền kháng cáo và yêu cầu thi hành án của đương sự.

- Ngày 1/8/2024, nguyên đơn là ông Vũ Văn Đ có đơn kháng cáo đề nghị

Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm số 43/2024/DS-ST ngày 24/7/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Việt Yên, tỉnh Bắc Giang.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không rút kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại toàn bộ vụ án. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền thống nhất trình bày: Ông Đồng chỉ yêu cầu anh T trả lại khoảng 30m<sup>2</sup> đất lấn chiếm ở bờ mương của thửa đất số 315. Do khi xem xét thẩm định, anh T cho rằng toàn bộ thửa đất 1529 là của anh T nên ông Đ trình bày có tranh chấp toàn bộ thửa 1529. Ông Đ xin xác nhận lại là thửa đất 1529 hiện ông đang quản lý, sử dụng, chỉ tranh chấp khoảng 30m<sup>2</sup> – phần đất anh T lấn chiếm trồng cây. Ông Đ có đủ căn cứ xác lập quyền sử dụng đất hợp pháp đối với các diện tích đất đang có tranh chấp nên đề nghị hủy án sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm vì Tòa án nhân dân huyện Việt Yên có nhiều vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng

Các bị đơn là anh T, anh T1, bà B giữ nguyên quan điểm đã trình bày tại cấp sơ thẩm, đề nghị không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

*Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:*

+ Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án.

+ Về nội dung: Đề nghị HĐXX căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông Vũ Văn Đ, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 43/2024/DS-ST ngày 24/7/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Việt Yên, tỉnh Bắc Giang về cách tuyên án đối với yêu cầu của ông Đ với anh T do tại phiên tòa phúc thẩm, ông Đ xác định rõ yêu cầu khởi kiện là buộc anh T trả lại khoảng 30m<sup>2</sup> tại thửa đất 1529 (nay là thửa đất 315); giữ nguyên các nội dung khác của bản án sơ thẩm.

Về án phí dân sự phúc thẩm: đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, ý kiến trình bày và tranh luận tại phiên tòa của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về sự vắng mặt của những người tham gia tố tụng: Một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa mở lần thứ hai hoặc đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Tòa án xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đảm bảo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.



[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Vũ Văn Đ, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[3] Về nguồn gốc thửa đất tranh chấp ông Vũ Văn Đ khởi K:

Đối với thửa đất 1630 có diện tích 1078m<sup>2</sup> (theo bản đồ đo đạc năm 2019 thì thửa đất trên là một phần thửa đất 315, tờ bản đồ 69) gia đình ông Vũ Văn Đ đang sử dụng và khai nguồn gốc là của bà Vũ Thị A mẹ vợ ông Đ để lại từ năm 1976, gia đình ông sử dụng để thả cá cho đến nay. Tuy nhiên ông Đ chưa từng kê khai quyền sử dụng đất và chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên.

Đối với thửa đất số thửa đất số 1620 có diện tích 294m<sup>2</sup> (theo bản đồ địa chính năm 2019 là thửa 101 có diện tích 245,9m<sup>2</sup>) do chị B đang sử dụng tiếp giáp với thửa đất 1603 của ông Đ, bà B khai có nguồn gốc của bố mẹ chồng cho bà từ năm 1990, bà sử dụng trồng rau muống cho đến nay không lấn chiếm sang đất của ông Đ, gia đình bà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không có giấy tờ nào khác chứng minh quyền sử dụng đối với thửa đất trên. Theo đơn khởi kiện, ông Đ yêu cầu bà B trả lại khoảng 40m<sup>2</sup> đất lấn chiếm của thửa đất 1603. Sau khi xem xét thẩm định tại chỗ, ông Đ xác định bà B lấn chiếm 38,3m<sup>2</sup> tại thửa đất 1630 của ông, ông yêu cầu bà B trả lại diện tích đất lấn chiếm nói trên.

Đối với thửa 102 có diện tích 167,6m<sup>2</sup> do anh T1 đang sử dụng, anh T1 trình bày thửa đất có nguồn gốc do gia đình anh T1 cho từ nhiều năm trước, gia đình anh vẫn sử dụng đất ổn định cho đến nay, không lấn chiếm của ông Đ nhưng anh chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng như không có giấy tờ nào chứng minh quyền sử dụng đối với thửa đất trên. Tại đơn khởi kiện, ông Đ xác định anh T1 lấn chiếm của ông 80m<sup>2</sup> tại thửa đất 1630 của gia đình ông. Sau khi có kết quả xem xét, thẩm định, ông Đ thay đổi yêu cầu khởi kiện, cho rằng anh T1 lấn chiếm sang phần đất của ông 56,9m<sup>2</sup>.

Thửa đất 1529 có diện tích 414m<sup>2</sup> (nay là một phần thửa đất số 315, tờ bản đồ 69, bản đồ UBND xã M năm 2019) ông Đ cho rằng mua của Hợp tác xã M, xã M, huyện V (nay là thị xã V), tỉnh Bắc Giang từ năm 1990. Ông Đ có cung cấp 01 phiếu thu tiền mua đất của thôn. Tuy nhiên, ông Đ chưa từng kê khai và chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất này. Tại đơn khởi kiện, ông Đ cho rằng thửa đất này ông đang sử dụng, gia đình anh T đã có hành vi trồng cây bạch đàn trên bờ mương, lấn chiếm vào phần đất của gia đình ông Đ. Quá trình giải quyết vụ án, anh T cho rằng toàn bộ thửa 1529 là gia đình anh khai hoang từ năm 1970 và cho anh nhưng anh không có tài liệu gì chứng minh, anh T chưa kê khai và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất này. Tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp và tiếp cận công khai chứng cứ, ông Đ cho rằng gia đình anh T đang lấn chiếm thửa 1529 (diện tích đo đạc thực tế là 406m<sup>2</sup>) nên ông thay đổi yêu cầu khởi kiện, buộc anh T phải trả 406m<sup>2</sup> tại thửa đất số 1529.

[4] Kết quả xác minh tại Ủy ban nhân dân xã M và Ủy ban nhân dân thị xã V thấy: Tranh chấp giữa các hộ phát sinh kể từ năm 2007. Trước năm 2007, không có bản đồ địa chính cũng như tài liệu lưu trữ liên quan đến các thửa đất tranh chấp trên. Căn cứ các biên bản xác định mốc giới, ranh giới các thửa đất nêu trên do Ủy ban nhân dân xã M lập ngày 25/7/2007 thì các biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất 101 không ký giáp ranh, thửa đất 102 và thửa 103 ghi vắng chủ. Như vậy, ngoài lời khai, ông Vũ Văn Đ và các đồng bị đơn anh Vũ Văn T, chị Nguyễn Thị H, anh Vũ Văn T1, chị Nguyễn Thị Đ1, chị Vũ Thị B đều không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh quyền quản lý, sử dụng đối với thửa đất trên và không có tài liệu, chứng cứ nào thể hiện việc được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giao hoặc tạm giao đất cho các hộ sử dụng. Mặt khác, đại diện Ủy ban nhân dân thị xã V cung cấp: các thửa đất 100, 101, 102, 103, 104 cùng thuộc tờ bản đồ số 28 nêu trên từ trước đến nay không có ai quản lý sử dụng, cũng chưa có ai kê khai đề nghị cấp GCN QSD đất. Không có cơ sở để giao, tạm giao cho các hộ dân đang có tranh chấp để quản lý, sử dụng. Biên bản xác minh mốc giới của các thửa đất lập năm 2007 khi đo đạc bản đồ địa chính năm 2008, thông tin chủ sử dụng quy chủ trên bản đồ địa chính năm 2008 và 2019 không phải là căn cứ pháp lý xác định chủ sử dụng.

[5] Về việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Văn Đ: Về yêu cầu của ông Đ với vợ chồng anh T1 và chị B, ông Đ thay đổi yêu cầu khởi kiện là trong phạm vi khởi kiện ban đầu nên được xem xét, chấp nhận theo quy định tại khoản 1 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về yêu cầu khởi kiện của ông Đ đối với vợ chồng anh T, chị H: Tại đơn khởi kiện, ông Đ yêu cầu anh T, chị H trả khoảng 30m<sup>2</sup> đất tại thửa 1529 (nay là 1 phần thửa đất 315, tờ bản đồ số 69 bản đồ địa chính năm 1019 ở thôn Đ, xã M, thị xã V, tỉnh Bắc Giang. Tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp và tiếp cận công khai chứng cứ và phiên hòa giải ngày 7/5/2021, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Tuy nhiên, sau đó ông Đ thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu anh T trả lại 406m<sup>2</sup> đất lấn chiếm tại thửa đất số 1529. Việc ông Đ thay đổi yêu cầu khởi kiện như trên là vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu theo quy định tại Điều 200 và khoản 1 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử sơ thẩm chấp nhận việc thay đổi yêu cầu này của ông Đ là không đúng pháp luật. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm cần xem xét giải quyết yêu cầu khởi kiện ban đầu của ông Đ.

[6] Tại giai đoạn xét xử phúc thẩm, nguyên đơn là ông Vũ Văn Đ và đại diện theo ủy quyền không đưa ra được bất cứ tài liệu, chứng cứ nào khác chứng minh ông Đ có quyền sử dụng hợp pháp đối với các thửa đất 1630 và thửa đất 1529 (theo bản đồ đo đạc năm 2019 là thửa đất 315). Các tài liệu ông Đ trình bày: Biên lai thu thuế sử dụng đất (không rõ số thửa, diện tích đất thu thuế), Phiếu thu tiền trong đó có nội dung nộp tiền mua đất ao của thôn, Biên bản bán khu bãi hoang.... không phải là căn cứ xác lập quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 4, Điều 100, Điều

166 Luật đất đai năm 2013. Do đó, không có căn cứ chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của ông Đ.

[7] Việc Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đ không phải là căn cứ xác lập quyền sử dụng đất của hộ gia đình anh T1, anh T và bà B đối với diện tích đất đang tranh chấp. Với các giao dịch liên quan đến việc nhận chuyển nhượng diện tích đất có tranh chấp, ông Đ không có yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét. Nếu có yêu cầu, ông Đ có quyền khởi kiện vụ án dân sự khác.

[8] Kiến nghị UBND thị xã V, UBND xã M thực hiện nghiêm việc quản lý đất đai tại địa phương theo quy định của Luật Đất đai.

[9] Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo của ông Vũ Văn Đ, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 43/2024/DS-ST ngày 24/7/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Việt Yên, tỉnh Bắc Giang về cách tuyên án cho phù hợp với phạm vi, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[10] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đ được chấp nhận một phần kháng cáo nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

*Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo của ông Vũ Văn Đ, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 43/2024/DS-ST ngày 24/7/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Việt Yên, tỉnh Bắc Giang.*

*Căn cứ 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39; Điều 91, Điều 92, Điều 147, Điều 148, Điều 157, Điều 158, Điều 163, Điều 164, Điều 165, Điều 166, Điều 229, Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự;*

*Căn cứ Điều 100, 166, 170; Điều 203 Luật Đất đai năm 2013;*

*Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;*

### **Xử:**

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Văn Đ về việc buộc:

- Anh Vũ Văn T, chị Nguyễn Thị H trả phần diện tích 30m<sup>2</sup> đất thuộc thửa đất số 315, tờ bản đồ số 69 bản đồ địa chính năm 2019, địa chỉ thửa đất tại Thôn N (nay là thôn Đ), xã M, huyện V, tỉnh Bắc Giang.

- Anh Vũ Văn T1, chị Nguyễn Thị Đ1 trả phần diện tích 56,9m<sup>2</sup> đất thuộc một phần thửa đất số 315, tờ bản đồ số 69 bản đồ địa chính năm 2019, địa chỉ thửa đất tại Thôn Đ, xã M, thị xã V, tỉnh Bắc Giang

- Bà Vũ Thị B trả phần diện tích 38,3m<sup>2</sup> đất thuộc một phần thửa đất số 315, tờ bản đồ số 69 bản đồ địa chính năm 2019, địa chỉ thửa đất tại Thôn Đ, xã M, thị xã V, tỉnh Bắc Giang.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Đ được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

3. Chi phí tố tụng: Ông Vũ Văn Đ phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản là 12.900.000 đồng (Mười hai triệu chín trăm nghìn đồng). Xác định ông Đ đã nộp đủ số tiền trên.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đ không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Bắc Giang;
- TAND thị xã Việt Yên;
- VKSND thị xã Việt Yên;
- Chi cục THADS thị xã Việt Yên;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ./.

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

**Nguyễn Thị Hương Giang**