

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH HÒA BÌNH**

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

Bản án số: 23/2025/DS-PT

Ngày: 06-5-2025

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA 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:* Ông Nguyễn Quang Tuấn.

*Các Thẩm phán:* Bà Bạch Thị Hồng Hoa.

Ông Đinh Trường Sơn

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Thị Vân Anh - Thư ký TAND tỉnh Hòa Bình.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hòa Bình:** Ông Hoàng X Tân - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 06 tháng 5 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hòa Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 38/2024/TLPT-DS ngày 12/11/2024 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất. Do bản án dân sự sơ thẩm số 09/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Lạc Sơn, tỉnh Hòa Bình bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 06/2025/QĐPT-DS ngày 12/02/2025; giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Bùi Văn T, sinh năm 1972. Nơi cư trú: Xóm Mọi Mới, xã Tuân Đạo, huyện Lạc Sơn, tỉnh Hòa Bình. “có mặt”

- *Bị đơn:* Ông Bùi Văn X, sinh năm 1978. Nơi ĐKNKTT: Xóm Mọi Mới, xã Tuân Đạo, huyện Lạc Sơn, tỉnh Hòa Bình. Chỗ ở hiện tại: Xóm Chuông Bắp, xã Xuất Hoá, huyện Lạc Sơn, tỉnh Hòa Bình. “có mặt”

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Nguyễn Trọng T 1-Công ty luật hợp danh Đại An Phúc; địa chỉ: số 97, xóm Tân Lập, xã Thịnh Minh, thành phố Hòa Bình. “có mặt”

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

+ Ủy ban nhân dân huyện Lạc Sơn, tỉnh Hòa Bình. Đại diện theo ủy quyền: Ông Quách Anh T2, chức vụ: Phó Trưởng phòng nông nghiệp và Môi trường huyện Lạc Sơn (văn bản ủy quyền số 07/GUQ-UBND ngày 16/9/2024, số 01/GUQ-UBND ngày 03/3/2025). “có mặt”

+ UBND xã T Đ, huyện Lạc Sơn, tỉnh Hòa Bình.

+ Cụ Bùi Thị C, sinh năm 1940; nơi cư trú: Xóm Mọi Mới, xã Tuân Đạo, huyện Lạc Sơn, tỉnh Hòa Bình. Đại diện theo ủy quyền: ông Bùi Văn T3, sinh năm 1987, nơi cư trú: xóm Mọi Mới, xã Tuân Đạo, huyện Lạc Sơn, tỉnh Hòa Bình.

+ Bà Bùi Thị Ái L, sinh năm 1978; nơi ĐKNKTT: xóm Mọi Mới, xã Tuân Đạo, huyện Lạc Sơn, tỉnh Hòa Bình. Chỗ ở hiện tại: Xóm Chuông Bắp, xã Xuất Hoá, huyện Lạc Sơn, tỉnh Hòa Bình. “có mặt”

+ Bà Bùi Thị K; sinh năm 1973; anh Bùi Văn Hảo; sinh năm 1995; nơi cư trú: xóm Mọi Mới, xã Tuân Đạo, huyện Lạc Sơn, tỉnh Hòa Bình.

+ Chị Bùi Thị X, sinh năm 1990, chị Bùi Thị S, sinh năm 1993; nơi cư trú: xóm Mọi Mới, xã Tuân Đạo, huyện Lạc Sơn, tỉnh Hòa Bình.

- *Người làm chứng:* Bà Phan Thị T4; sinh năm 1962, Phố Vó, xã Nhân Nghĩa, huyện Lạc Sơn, tỉnh Hòa Bình.

- Người kháng cáo: Bị đơn ông Bùi Văn X.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Trong đơn khởi kiện ngày 26/7/2021 và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn Bùi Văn T trình bày:*

Năm 2000, gia đình ông T được nhà nước cấp GCNQSDĐ số N971165 đối với thửa số 62C, tờ bản đồ số 09, diện tích 517m<sup>2</sup> tọa lạc tại xóm Mới (nay là xóm Mọi Mới), xã Tuân Đạo, huyện Lạc Sơn, tỉnh Hòa Bình mang tên Bùi Văn T (đo đạc chính quy xác định là thửa 739 tờ bản đồ 33, diện tích 451,9m<sup>2</sup>) *sau đây viết tắt là thửa 62C*. Nguồn gốc của thửa đất này là do bố mẹ ông T khai hoang làm lều để ở, trồng ngô, khoai, sắn. Gia đình ông T sử dụng đất từ năm 1974 đến năm 1994 thì bố mẹ ông T làm nhà bán kiên cố. Năm 2004, gia đình ông T làm nhà kiên cố và sinh sống ổn định cho đến nay.

Năm 2004, do vợ chồng ông Bùi Văn X và bà Bùi Thị Ái L không có nhà ở nên mẹ bà L là Ứng Thị Hải đặt vấn đề xin mượn ông T một phần đất nằm trong thửa đất số 62C để vợ chồng ông X, bà L làm nhà ở, buôn bán nhỏ và tiện cho công việc dạy học của bà L. Vì là anh em họ hàng xa nên gia đình ông T nhất T 1 cho mượn. Bản

chất, gia đình ông T chỉ cho nhà ông X, bà L mượn chứ không hề bán đất hay cho thuê đất. Bà Hải là người giao dịch mượn đất và hai bên chỉ thoả thuận miệng chứ không làm giấy tờ, không có người làm chứng. Đến năm 2008, gia đình ông X làm nhà, ông T chỉ đồng ý cho làm nhà tạm nhưng ông X cố tình đổ mái bằng, làm nhà kiên cố. Đến năm 2017, gia đình ông X chuyển đi ở nơi khác nên ông T đòi lại đất nhưng ông X không trả lại nên ông T yêu cầu TAND huyện Lạc Sơn xem xét giải quyết buộc gia đình ông X phải trả lại phần đất trước đây gia đình ông X mượn của gia đình ông mà hiện tại ông X đã được nhà nước cấp GCNQSD đất là thửa đất số: 738, tờ bản đồ số 33, tại xóm Mới (nay là xóm Mọi Mới), xã Tuân Đạo, huyện Lạc Sơn, tỉnh Hòa Bình, *sau đây viết tắt là thửa 738.*

*Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai và quá trình giải quyết vụ án bị đơn Bùi Văn X và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Bùi Thị Ái L thống nhất trình bày:*

Ông X, bà L không nhất T 1 với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T. Thửa đất số 738 có nguồn gốc là do gia đình ông X được UBND xã T Đ lập hồ sơ và được cấp GCNQSD đất năm 2011 (cấp đổi năm 2015) mang tên ông Bùi Văn X. Trên thực tế, trước đó gia đình ông có mua của nhà ông Bùi Văn N và Bùi Văn T mỗi gia đình một phần đất để xây nhà ở, hiện ngôi nhà vẫn đang tồn tại trên đất nhưng việc mua bán chỉ thoả thuận miệng, việc đưa tiền chỉ có vợ chồng ông T, ông N với vợ chồng ông X bà L mà không có người làm chứng, không viết giấy tờ. Tuy nhiên, khi làm thủ tục cấp GCNQSD đất, UBND xã T Đ đã giải thích rõ với gia đình ông X là thửa đất trên thuộc quyền quản lý của UBND xã T Đ nên gia đình ông đã nộp thuế để được cấp đất mà không phải đất được cấp do mua bán với nhà ông T, ông N.

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

- Cụ Bùi Thị C, bà Bùi Thị K và anh Bùi Văn H nhất T 1 theo ý kiến của ông T và không có bổ sung gì thêm.

- Chị Bùi Thị X, chị Bùi Thị S:

Thửa số 62B, tờ bản đồ số 9, diện tích theo GCNQS đất là 290m<sup>2</sup>, tại xóm Mới (nay là xóm Mọi Mới), xã Tuân Đạo, huyện Lạc Sơn, tỉnh Hòa Bình được GCNQSD đất cấp năm 2000 mang tên ông Bùi Văn N - bố đẻ chị S. (đo đạc chính quy xác định là Thửa số 651, tờ bản đồ 33, diện tích 271m<sup>2</sup>) *sau đây viết tắt là thửa 62B.*

Phần đất 26,2m<sup>2</sup> chồng lấn trong vụ án, các chị trình bày không có việc gia đình đã bán cho ông X và yêu cầu được lấy lại phần mà thửa đất 738 cấp chồng lên thửa đất số 62B thuộc quyền sử dụng của ông Bùi Văn N. Khi Tòa án tiến hành công khai chứng cứ và hoà giải thay đổi ý kiến không đòi lại đất mà cho ông X. Tại phiên tòa

sơ thẩm, chị S không yêu cầu lấy lại đất và giao phần đất đó cho ai sử dụng là tùy cân nhắc của HĐXX để đảm bảo khả năng khai thác, sử dụng đất và tài sản trên đất.

- Quan điểm của Ủy ban nhân dân huyện L S và UBND xã T Đ, huyện Lạc Sơn, tỉnh Hòa Bình thống nhất trình bày: Tính đến thời điểm hiện tại toàn bộ diện tích của thửa số 62C và thửa số 62B vẫn còn nguyên vẹn, chưa chia tách. Thửa đất số 738 là Thửa đất bị cấp chồng lên Thửa số 62C và Thửa số 62B do đó đề nghị giải quyết theo đúng qui định, UBND huyện L S; UBND xã T Đ không có ý kiến gì khác. Vấn đề xác định thửa đất 738 có nguồn gốc đất thuộc UBND xã T Đ quản lý là do quá trình đo đạc chính quy năm 2004-2005, nhà ông X và bà L đang sinh sống ở đó nên phát sinh thêm một thửa đất chưa được cấp GCNQSD đất do vậy được xác định là đất thuộc quyền quản lý của UBND xã T Đ, sau đó năm 2011 cấp cho gia đình ông X. Việc các bên có cho nhau mượn đất hay chuyển nhượng đất hay không địa phương không nắm được cụ thể. Ngoài ra UBND xã T Đ, UBND huyện L S không cung cấp chứng cứ gì khác làm cơ sở pháp lý chứng minh cho việc xác định thửa đất 738 có nguồn gốc thuộc UBND xã T Đ quản lý.

Tại bản án sơ thẩm số 09/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Lạc Sơn, tỉnh Hòa Bình quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn T về việc yêu cầu ông Bùi Văn X trả lại thửa đất số 738. Giao cho ông Bùi Văn T sử dụng toàn bộ thửa đất số 738 và tài sản là ngôi nhà 01 tầng gắn liền trên đất có tứ cận: hướng đông giáp đất ông Bùi Văn N và đất ông Bùi Văn T; hướng tây giáp đường bê tông; hướng nam giáp ông Bùi Văn T; hướng bắc giáp đất ông Bùi Văn N được giới hạn bởi các điểm 1, 2, 3, 4, 11, 9, 10 (có sơ đồ hiện trạng thửa đất kèm theo bản án). Ông T có trách nhiệm thanh toán cho ông X giá trị ngôi nhà là 55.967.000đ.

2. Kiến nghị UBND huyện L S, tỉnh Hoà Bình thu hồi 01 GCNQSD đất cấp năm 2015 đối với thửa số 738. Các bên đương sự có trách nhiệm đến Cơ quan có thẩm quyền để làm các thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai khi bản án đã có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 04/10/2024, bị đơn ông Bùi Văn X có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm xử theo hướng sửa bản án sơ thẩm, bác toàn bộ nội dung khởi kiện của ông T, trả lại đất và nhà ở hợp pháp cho gia đình theo qui định. Các đương sự giữ nguyên nội dung đã trình bày tại cấp sơ thẩm.

### **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hòa Bình phát biểu ý kiến:**

- Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án Thẩm phán và Thư ký Tòa án cấp phúc thẩm đã chấp hành đúng, đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự tuân thủ đúng quy định về thụ lý vụ án, thời hạn chuẩn bị xét xử quy định. Người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/ UBTVQH 14 của Ủy ban thường vụ quốc hội: Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án dân sự sơ thẩm số 09/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Lạc Sơn, tỉnh Hòa Bình, theo hướng:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bùi Văn T. Buộc bị đơn ông Bùi Văn X phải trả lại cho ông Bùi Văn T:

+ Phần diện tích đất còn lại: 36m<sup>2</sup>.

+ Phần thanh toán bằng tiền: 600.000đ x 39,1m<sup>2</sup> = 23.460.000 đồng.

- Ghi nhận tự thỏa thuận giữa gia đình ông N và ông X về việc phân diện tích đất cấp chồng 26,2m<sup>2</sup> là quyền sử dụng đất của gia đình ông X. Ông X được quyền sử dụng đất có diện tích là: (26,2m<sup>2</sup> + 39,1m<sup>2</sup> = 65,3m<sup>2</sup>).

- Kiến nghị UBND huyện L S, tỉnh Hoà Bình thu hồi, chỉnh lý các giấy GCNQSD đất cấp cho gia đình theo kết quả giải quyết tại bản án.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Trên cơ sở các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và được xem xét, thẩm tra tại phiên tòa cũng như kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

#### **[1] Về tố tụng:**

Cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền, nội dung theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của bị đơn trong hạn luật định, hợp lệ, nên được chấp nhận để xem xét.

Về sự vắng mặt của người tham gia tố tụng: Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nhưng có đơn đề nghị Tòa án án xét xử vắng mặt và việc vắng mặt của đương sự không ảnh hưởng đến việc xét xử. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

#### **[2] Về nội dung kháng cáo:**

2.1. Về phạm vi khởi kiện: Đơn khởi kiện ngày 26/7/2021 ông T yêu cầu ông X trả lại diện tích đất 10m<sup>2</sup>. Biên bản tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải ngày

14/12/2023 yêu cầu trả lại diện tích đất tại thửa 738 đã cấp cho ông X tại xóm Mọi Mới, xã Tuân Đạo, huyện Lạc Sơn mà trước đây gia đình ông T đã cho mượn, tại phiên tòa sơ thẩm ngày 30/9/2024 nguyên đơn (theo kết quả thẩm định và T 1ch đo có diện tích đất bị chồng lấn là 75,1m<sup>2</sup>) đã yêu cầu buộc ông X trả lại diện tích đất 75,1m<sup>2</sup> là có căn cứ để Tòa án giải quyết theo quy định.

### *2.1. Về quyền sử dụng đất:*

- Năm 2000, UBND huyện L S cấp cho ông Bùi Văn T thửa đất số 62C, tờ bản đồ số 9, diện tích theo GCNQS đất là 517m<sup>2</sup> (đo đạc chính quy xác định là thửa 739 tờ bản đồ 33, diện tích 451,9m<sup>2</sup>); cấp cho ông Bùi Văn N thửa số 62B, tờ bản đồ số 9, diện tích theo GCNQS đất là 290m<sup>2</sup>, (đo đạc chính quy xác định là thửa số 651, tờ bản đồ 33, diện tích 271m<sup>2</sup>). Hai thửa đất trên liền kề cùng địa chỉ tại xóm Mới (nay là xóm Mọi Mới), xã Tuân Đạo, huyện Lạc Sơn, tỉnh Hòa Bình.

- Năm 2004-2005, Nhà nước tiến hành đo đạc chính quy xác định phần đất ông X và bà L ở thuộc thửa đất số 738, tờ bản đồ số 33, diện tích 114,2m<sup>2</sup>, tại xóm Mới (nay là xóm Mọi Mới), xã Tuân Đạo, huyện Lạc Sơn, tỉnh Hòa Bình thuộc quyền quản lý UBND xã T Đ. Năm 2011, UBND huyện L S cấp GCNQSD đất đối với thửa đất số 738 cho ông Bùi Văn X, năm 2015, cấp đổi GCNQSD đất đối với thửa đất trên vì GCNQSD đất trước đó chưa thể hiện tài sản trên đất.

### *2.2. Về xác định phần diện tích đất có tranh chấp:*

Quan điểm của Ủy ban nhân dân huyện Lạc Sơn và Ủy ban nhân dân xã Tuân Đạo, huyện Lạc Sơn, tỉnh Hòa Bình tại văn bản số 23/CV-UBND ngày 26/9/2022 do Chủ tịch UBND xã ký có ý kiến: Quá trình sử dụng đất, tính đến thời điểm hiện tại toàn bộ diện tích của thửa số 62C và 62B vẫn còn nguyên vẹn, chưa chia tách. Thửa đất số 738 là thửa đất bị cấp chồng lên thửa số 62C và 62B do đó đề nghị Tòa án giải quyết theo đúng qui định.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Quách Anh Tuấn, chức vụ Phó Trưởng phòng Nông nghiệp và Môi trường huyện Lạc Sơn là người đại diện theo ủy quyền cho Ủy ban nhân dân huyện Lạc Sơn cũng có ý kiến như trên.

Theo biên bản xem xét và thẩm định của Tòa án nhân dân huyện Lạc Sơn: Phần diện tích thửa đất số 738 cấp chồng lên thửa đất 62C là: 75,1m<sup>2</sup>; chồng lên thửa 62B là 26,2m<sup>2</sup>. Gia đình ông T và ông N xác nhận không có việc chuyển nhượng đất giữa ông N, ông T với gia đình ông X, bà L. Ông T chỉ xác nhận có cho nhà ông X mượn để làm nhà ở vì nhà ông X lúc đó chưa có nhà ở, không được ký bất kỳ giấy tờ thể hiện giáp danh thửa đất số 738 khi nhà nước tiến hành đo đạc chính quy cũng như quá trình cấp GCNQSD đất cho ông Bùi Văn X.

TAND huyện Lạc Sơn đã có Quyết định yêu cầu cung cấp chứng cứ, yêu cầu Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Lạc Sơn; Chi cục thuế khu vực Lạc Sơn- Yên Thủy; UBND xã T Đ cung cấp hồ sơ đo đạc địa chính chính quy năm 2004-2005; hồ sơ cấp đất đối với Thửa số 738 cho ông Bùi Văn X nhưng các cơ quan trên không còn lưu giữ. Ông X, bà L cũng không cung cấp chứng cứ chứng minh đối với thửa đất 738.

Theo trình bày ngày 04/3/2025 của bà Phan Thị Thanh; sinh năm 1962, địa chỉ: Phô Vó, xã Nhân Nghĩa, huyện Lạc Sơn thể hiện: “Năm 1998 tôi có thuê nhà ông N trong 05 năm không đo diện tích cụ thể, tôi đã làm 01 nhà lợp ngói, đến năm 2002 tôi đã bán toàn bộ công trình trên đất cho bà L, phần đất vì là đất thuê của ông N nên tôi không bán”.

2.3. Như vậy, có căn cứ để xác định giấy chứng nhận QSD đất UBND huyện L S, tỉnh Hòa Bình đã cấp cho ông Bùi Văn T và ông Bùi Văn N tại thửa 62B và 62C là có căn cứ, đúng quy định. Xác định việc cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận QSD đất đối với thửa đất số 738, cho ông Bùi Văn X là không đúng qui định, do đó Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Bùi Văn T là có căn cứ.

2.4. Đối với diện tích đất cấp chồng lấn lên thửa 62B là 26,2m<sup>2</sup> của ông Bùi Văn N, kết quả xác minh cho thấy vợ chồng ông N đều đã chết, hàng thừa kế thứ nhất có chị S và chị X (con gái ông N) đã trình bày tại cấp phúc thẩm là không yêu cầu lấy lại phần đất 26,2m<sup>2</sup> này và giao phần đất đó cho vợ chồng ông X và bà L để đảm bảo khả năng khai thác, sử dụng đất và tài sản trên đất. Nhận thấy: Thoả thuận của các đương sự là tự nguyện, đúng pháp luật, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội được ghi nhận.

2.5. Đối với diện tích đất cấp chồng lấn lên thửa 62C là 75,1m<sup>2</sup> của ông Bùi Văn T, hiện có ngôi nhà 01 tầng (kiên cố) thuộc quyền sử dụng của gia đình ông X, Hội đồng định giá tài sản đã tiến hành định giá phần tài sản ngôi nhà giá trị: 55.967.000đ. Theo kết quả T 1ch đo tại buổi xem xét thẩm định tại chỗ ngày 26/8/2021 của Tòa án nhân dân huyện Lạc Sơn thể hiện trên T 1ch đo hiện trạng ký duyệt ngày 07/7/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Lương Sơn thì phần diện tích căn nhà của ông X xây trên phần đất thuộc thửa 62C là 37,2m<sup>2</sup>, phần đất phía trước ngôi nhà giáp đường giao thông diện tích 1,9m<sup>2</sup>.

Về nguyên tắc, ông X phải tháo dỡ công trình trên đất và trả lại đất cho ông T. Tuy nhiên, xét thấy một phần căn nhà của ông X đã xây dựng trên diện tích đất của ông N (phần này gia đình ông N đã thỏa thuận về quyền sử dụng đất của ông X), phần

còn lại xây dựng trên đất của ông T, nếu buộc nhà ông X trả lại đất cho ông T và tháo dỡ công trình xây dựng là không đảm bảo kết cấu công trình đã xây dựng cũng như tính hiệu quả sử dụng, do vậy cần xác định toàn bộ phần diện tích đất đã xây nhà thuộc quyền sử dụng đất của ông X và ông X có nghĩa vụ thanh toán phần giá trị đất cho ông T, phần không xây dựng thì phải trả lại bằng tài sản (đất) cho ông T, cụ thể:

- Phần trả lại bằng đất được xác định bao gồm: Diện tích  $75,1\text{m}^2$  được trừ đi  $37,2\text{m}^2$  (phần đất đã làm nhà) và  $1,9\text{m}^2$  (phần đất phía trước ngôi nhà giáp đường giao thông) còn là  $36\text{m}^2$ .

- Phần thanh toán bằng tiền:

Căn cứ vào Điều 158 Luật Đất đai năm 2024; Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất;

Căn cứ vào Quyết định số: 01/2025/QĐ-UBND, ngày 01 tháng 01 năm 2025 của UBND tỉnh Hòa Bình về Sửa đổi, bổ sung một số điều liên quan đến các quy định về Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Hòa Bình (Tại Biểu số 07 bảng giá đất ở tại nông thôn đối với xã Tuân Đạo, khu vực 1 có giá  $600.000\text{đ}/\text{m}^2$ ).

Căn cứ vào Kết luận định giá tài sản ngày 02/4/2025 Hội đồng định giá tài sản huyện Lạc Sơn xác định giá trị thửa 738:  $600.000\text{đ}/\text{m}^2$ .

Xét kết quả định giá là có căn cứ, đúng quy định, các đương sự không có ý kiến gì khác, do vậy số tiền phải thanh toán cho ông T là:  $600.000\text{đ} \times 39,1\text{m}^2 = 23.460.000$  đồng.

2.6. Kiến nghị UBND huyện L S, tỉnh Hoà Bình thu hồi, chỉnh lý các giấy GCNQSD đất cấp cho gia đình theo kết quả giải quyết tại bản án, cụ thể:

- GCNQSDĐ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00526 QSDĐ ngày 20/12/2000 đối với thửa đất số 62C, tờ bản đồ số 09, diện tích  $517\text{m}^2$  tại xóm Mới (nay là xóm Mọi Mới), xã Tuân Đạo, huyện Lạc Sơn, tỉnh Hòa Bình mang tên Bùi Văn T (đo đạc chính quy xác định là thửa 739 tờ bản đồ 33, diện tích  $451,9\text{m}^2$ ). Xác định phần diện tích đất của ông T giảm đi  $39,1\text{m}^2$ .

- GCNQSDĐ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00526 QSDĐ ngày 20/12/2000 đối với thửa đất số 62B, tờ bản đồ số 9, diện tích  $290\text{m}^2$ , tại xóm Mới (nay là xóm Mọi Mới), xã Tuân Đạo, huyện Lạc Sơn, tỉnh Hòa Bình được GCNQSD đất cấp năm 2000 mang tên ông Bùi Văn N (đo đạc chính quy xác định là thửa số 651, tờ bản đồ 33, diện tích  $271\text{m}^2$ ). Xác định phần diện tích đất của ông N giảm đi  $26,2\text{m}^2$ .

- GCNQSDĐ sổ vào sổ cấp GCN CH00012 ngày 23/9/2015 đối với thửa số 738, tờ bản đồ số 33, tại xóm Mới (nay là xóm Mọi Mới), xã Tuân Đạo, huyện Lạc Sơn, tỉnh Hòa Bình mang tên ông Bùi Văn X năm 2015. (Xác định phần diện tích đất của ông X được quyền sử dụng đất có diện tích là:  $26,2m^2 + 39,1m^2 = 65,3m^2$ ).

2.7. Các gia đình ông N, ông T; ông X có trách nhiệm đến Cơ quan có thẩm quyền nộp lại GCNQSDĐ đã cấp để làm các thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai.

**[3].** Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo không xuất trình được tài liệu, chứng cứ mới được pháp luật chấp nhận nên có không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, có căn cứ để sửa bản án dân sự sơ thẩm số 09/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Lạc Sơn, tỉnh Hòa Bình như nhận định trên, phù hợp với quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hòa Bình tham gia phiên tòa.

**[4].** Về, chi phí tố tụng. án phí:

4.1. Về chi phí tố tụng: Các đương sự đã thực hiện theo qui định tại Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự.

4.2. Về nghĩa vụ chịu án phí được thực hiện theo khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội: “Trường hợp Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án, quyết định sơ thẩm bị kháng cáo thì đương sự kháng cáo liên quan đến phần bản án, quyết định phải sửa không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; Tòa án cấp phúc thẩm phải xác định lại nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 26, Điều 27 của Nghị quyết này”, cụ thể:

4.3. Bị đơn phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng do yêu cầu khởi kiện đòi lại quyền sử dụng đất của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận, phải chịu án phí có giá ngạch đối với số tiền phải hoàn trả cho nguyên đơn là  $23.460.000đ \text{ đồng} \times 5\% = 1.173.000 \text{ đồng}$ .

4.4. Do sửa bản án người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 29 Nghị quyết 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 Bộ luật Tố tụng dân sự; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Lạc Sơn, tỉnh Hòa Bình, cụ thể:

Căn cứ vào Điều 26, Điều 35, Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, Điều 160, Điều 165, Điều 227; Điều 228; Điều 266 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ vào Điều 106; 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 155, Điều 158, Điều 163, Điều 164, Điều 166 của Bộ luật dân sự 2015

Căn cứ vào Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 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 L phí tòa án

**Tuyên xử:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bùi Văn T.

Buộc bị đơn ông Bùi Văn X và bà Bùi Thị Ái L phải trả lại cho ông Bùi Văn T:

+ Phần diện tích đất còn lại: 36m<sup>2</sup> (phần đất này đã được cấp tại GCNQSDĐ số N971165 thửa số 62C, tờ bản đồ số 09, tại xóm Mới (nay là xóm Mọi Mới), xã Tuân Đạo, huyện Lạc Sơn, tỉnh Hòa Bình mang tên Bùi Văn T).

+ Phần thanh toán bằng tiền: 600.000đ x 39,1m<sup>2</sup> = 23.460.000 đồng.

*Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án hợp L của người được thi hành án nếu người phải thi hành án không thanh toán thì hàng tháng còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 – Bộ luật Dân sự 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.*

2. Ghi nhận tự thỏa thuận giữa gia đình ông N và ông X về việc phân diện tích đất cấp chồng 26,2m<sup>2</sup> là quyền sử dụng đất của gia đình ông X.

3. Ông Bùi Văn X được quyền sử dụng đất có diện tích là: 26,2m<sup>2</sup> (từ nhà ông N) + 39,1m<sup>2</sup> (từ nhà ông T) = 65,3m<sup>2</sup>.

4. Kiến nghị UBND huyện L S, tỉnh Hoà Bình thu hồi, chỉnh lý các giấy GCNQSD đất đã cấp cho gia đình theo kết quả giải quyết tại bản án, cụ thể:

- GCNQSDĐ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00526 QSDĐ ngày 20/12/2000 đối với thửa đất số 62C, tờ bản đồ số 09, diện tích 517m<sup>2</sup> tại xóm Mới (nay là xóm Mọi Mới), xã Tuân Đạo, huyện Lạc Sơn, tỉnh Hòa Bình mang tên Bùi Văn T (đo đạc chính quy xác định là thửa 739 tờ bản đồ 33, diện tích 451,9m<sup>2</sup>). Xác định phân diện tích đất của ông T giảm đi 39,1m<sup>2</sup>.

- GCNQSDĐ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00526 QSDĐ ngày 20/12/2000 đối với thửa đất số 62B, tờ bản đồ số 9, diện tích 290m<sup>2</sup>, tại xóm

Mới (nay là xóm Mọi Mới), xã Tuân Đạo, huyện Lạc Sơn, tỉnh Hòa Bình được GCNQSD đất cấp năm 2000 mang tên ông Bùi Văn N (đo đạc chính quy xác định là thửa số 651, tờ bản đồ số 33, diện tích 271m<sup>2</sup>). Xác định phần diện tích đất của ông N giảm đi 26,2m<sup>2</sup>.

- GCNQSDĐ số vào sổ cấp GCN CH00012 ngày 23/9/2015 đối với thửa số 738, tờ bản đồ số 33, tại xóm Mới (nay là xóm Mọi Mới), xã Tuân Đạo, huyện Lạc Sơn, tỉnh Hòa Bình mang tên ông Bùi Văn X năm 2015. (Xác định phần diện tích đất của ông X được quyền sử dụng đất có diện tích là: 26,2m<sup>2</sup> + 39,1m<sup>2</sup> = 65,3m<sup>2</sup>).

*(Có sơ đồ hiện trạng thửa đất kèm theo bản án).*

5. Các gia đình ông N, ông T; ông X có trách nhiệm đến Cơ quan có thẩm quyền nộp lại GCNQSD đất đã cấp để làm các thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai.

#### **6. Về chi phí tố tụng và án phí:**

Về chi phí tố tụng: Các đương sự đã thực hiện theo qui định tại Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm: Bị đơn ông Bùi Văn X phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng và phải chịu án phí có giá ngạch đối với số tiền phải hoàn trả cho nguyên đơn là 1.117.000 đồng.

- Án phí phúc thẩm: bị đơn không phải chịu, được trả lại 300.000đ số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0001371 ngày 09/8/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Lạc Sơn, tỉnh Hòa Bình.

*Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án và người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thỏa 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 điều 6,7 và 9 của luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.*

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án 06/5/2025.

#### **Nơi nhận:**

- TANDCC tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Hòa Bình;
- TAND huyện Lạc Sơn;
- VKSND huyện Lạc Sơn
- Chi cục THADS H. Lạc Sơn;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Nguyễn Quang Tuấn**

