

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HƯNG YÊN**

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

Bản án số: 83/2025/DS -PT
Ngày 15 - 9 - 2025
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Quang Tú

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Duy Phụng
Ông Trần Ngọc Lâm

- Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Thị Thảo - Thư ký Tòa án Tòa án nhân dân tỉnh Hưng Yên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hưng Yên tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hưng Yên xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 54/2025/TLPT-DS ngày 23 tháng 7 năm 2025 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án Dân sự sơ thẩm số 06/2025/DS-ST ngày 18 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Hưng Yên (Tòa án nhân dân huyện Tiên Lữ, tỉnh Hưng Yên trước đây) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 79/2025/QĐ-PT ngày 15 tháng 8 năm 2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Trần Thị H, sinh năm 1966; Địa chỉ: Đ, thôn D, xã H, tỉnh Hưng Yên (Đ, thôn D, thị trấn V, huyện T, tỉnh Hưng Yên trước đây); “có mặt”

- *Bị đơn:* Bà Trần Thị H1, sinh năm 1964; Địa chỉ: Đ, thôn D, xã H, tỉnh Hưng Yên (Đ, thôn D, thị trấn V, huyện T, tỉnh Hưng Yên trước đây); “có mặt”

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Bà Trần Phương A, Luật sư Công ty L2 thuộc Đoàn luật sư Thành phố H; “có mặt”

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

1. Ông Trần Văn Đ, sinh năm 1962; Địa chỉ: Đ, thôn D, xã H, tỉnh Hưng Yên (Đ, thôn D, thị trấn V, huyện T, tỉnh Hưng Yên trước đây); “có mặt”

2. Ông Vũ Văn N, sinh năm 1958; Địa chỉ: Đ, thôn D, xã H, tỉnh Hưng Yên (Đ, thôn D, thị trấn V, huyện T, tỉnh Hưng Yên trước đây); “có mặt”

3. Ủy ban nhân dân xã H, tỉnh Hưng Yên.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Đình P, Trưởng phòng Kinh tế xã H; “*vắng mặt*” (Văn bản ủy quyền ngày 12 tháng 8 năm 2025)

- *Người làm chứng*: Ông Nguyễn Văn H2, sinh năm 1954; Địa chỉ: Đ, thôn D, xã H, tỉnh Hưng Yên (Đ, thôn D, thị trấn V, huyện T, tỉnh Hưng Yên trước đây); “*vắng mặt*”

- Người kháng cáo: Bị đơn bà Trần Thị H1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các văn bản bổ sung trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Trần Thị H trình bày: Thửa ao có tranh chấp có nguồn gốc là của vợ chồng ông Nguyễn Văn H2 (Nguyễn Mạnh H3) và bà Lê Thị H4 nhận thầu của UBND xã D Năm 1993 vợ chồng ông Hà N1 lại cho vợ chồng bà thừa ao này với giá 5.000.000 đồng, gia đình bà đã trả đủ tiền chuyển nhượng, hai bên lập Giấy nhượng ao ngày 10/01/1993, ông H3 đứng tên bên bán, bà H thay mặt ông Đ ký bên mua nhưng không xin xác nhận của chính quyền địa phương. Năm 1998 khi UBND xã bán đứt ao (thầu dài hạn) cho người thầu thì ông H3 là người được mua ao do vẫn đứng tên người thầu ao, ông H3 đã nộp cho UBND xã số tiền 10.830.000 đồng theo phiếu thu số 39A ngày 16/6/1998. Do ông H3 đã nộp tiền mua ao nên năm 2005 vợ chồng bà phải mua lại thửa ao lần hai với giá 45.000.000 đồng, vợ chồng bà đã trả đủ tiền cho vợ chồng ông H3. Hai bên đã lập Giấy xin chuyển nhượng ao thầu dài hạn ngày 28/02/2005, có hai người làm chứng ký xác nhận là ông Trần Phi T là anh trai ông Đ và ông S là anh trai ông H3, có xin xác nhận của địa chính xã và xác nhận của UBND xã D Khi UBND xã xác nhận đã cung cấp cho vợ chồng bà Biên bản xác định mốc giới ngày 04/10/1997. Gia đình bà đã sử dụng ao từ năm 1993, vợ chồng ông H3 không sử dụng vì đã chuyển nhượng cho gia đình bà từ năm 1993.

Theo Biên bản xác định mốc giới của UBND xã D ngày 04/10/1997 thì thửa ao là thửa số 280, tờ bản đồ số 28, có diện tích 1648,3m², tất cả các hộ tiếp giáp đều ký xác nhận mốc giới trong đó có bà H1. Từ năm 1993 khi bà mua ao thì mốc giới ao đúng như biên bản xác định mốc giới năm 1997 đã xác định, cách đây 6 - 7 năm gia đình bà H1 mới cạp vượt và xây công trình chăn nuôi.

Khi hòa giải, UBND xã D đã tiến hành đo đạc thì khu chăn nuôi của gia đình bà H1 lấn sang ao nhà bà khoảng 40m², ngõ đi lấn sang ao khoảng 40m² nên ông N chồng bà H1 đã xác nhận gia đình ông vượt lập xây bờ kè, một phần chuồng trại chăn nuôi tạm vượt mốc sang ao nhà bà H. Bà đề nghị Tòa án giải quyết buộc bà H1 phải trả lại gia đình bà diện tích ao đã lấn chiếm và xây chuồng lợn khoảng 40m², diện tích ngõ lấn chiếm sang ao khoảng 40m² và yêu cầu gia đình bà H1 phải xức và vận chuyển gạch vỡ đã đổ xuống ao, tháo dỡ phần chuồng lợn xây sang ao để trả mặt bằng ao ban đầu như UBND xã đã giao cho gia đình.

Bị đơn bà Trần Thị H1 trình bày: Gia đình bà có thửa đất ở và ngõ đi giáp với thửa ao gia đình bà H thầu của xã D Trước đó thửa ao do gia đình ông

Nguyễn Mạnh H3 thuê của xã từ năm 1998, sau đó ông H3 mới chuyển nhượng cho vợ chồng bà H, ông Đ. Việc chuyển nhượng này được thể hiện tại Giấy xin chuyển nhượng ao thuê do ông Nguyễn Mạnh H3 và vợ là Lê Thị H4 gửi UBND xã D ngày 28/02/2005. Cùng ngày ông Vũ Văn T1 là công chức địa chính xã đã xác nhận trong giấy nội dung “*Ông Nguyễn Mạnh H3 và vợ là Lê Thị H4 có chiếc ao thuê dài hạn của Ủy ban nhân dân xã cho thuê năm 1998, nay chuyển nhượng chân thuê dài hạn cho ông Trần Văn Đài H5 thuộc thửa 280, tờ bản đồ số 28*”, ngày 28/02/2005 UBND xã D chế xác nhận nội dung “*Ông bà Hà H6 nhượng ao cho ông bà Hằng Đ1 là đúng sự thật. Yêu cầu hai bên gia đình thực hiện như cam kết và quy định của pháp luật không được làm biến dạng*”.

Bà xác nhận gia đình bà có san lấp, coi nói một phần diện tích ao giáp với ngõ đi từ đường công cộng vào gia đình bà để cho ngõ rộng ra, đi lại thuận tiện hơn. Đoạn cuối ngõ đi gia đình bà có xây bờ kè lấn sang ao để đất của gia đình bà đỡ bị sạt lở xuống ao, sau đó gia đình bà có xây chuồng lợn trên đất của gia đình bà và một phần chuồng lợn xây trên phần ao gia đình bà đã xây bờ kè. Gia đình bà san lấp và xây bờ kè từ năm 1991 và xây chuồng lợn năm 1992 trước khi gia đình ông Hà thuê của UBND xã. Khi gia đình bà san lấp và xây chuồng lợn không bị UBND xã đến yêu cầu tạm đình chỉ hoặc đình chỉ việc coi nói, gia đình ông H3 cũng không có ý kiến gì, có xác nhận của ông Nguyễn Văn T2 và ông Nguyễn Văn N2 là hàng xóm.

Thuê ao vợ chồng bà H5, ông Đ1 đang sử dụng là ao của UBND xã, do ông Nguyễn Mạnh H3 nhận thuê của UBND xã không phải là UBND xã bán cho ông H3, vợ chồng bà Hằng Đ1 chỉ nhận chuyển nhượng của gia đình ông H3. Tại Biên bản xác định mốc giới thửa đất được lập ngày 04/10/1997 có ghi nội dung “*...Tổ đo đạc cùng với chính quyền địa phương tiến hành khảo sát, xác định mốc giới thửa đất của: Ao UBND đang sử dụng. Địa chỉ: Đ, Thôn D, xã D, huyện T, tỉnh Hưng Yên*”, giấy này đã được UBND xã xác nhận. Như vậy thửa ao này đến nay vẫn thuộc quyền sử dụng của UBND xã D, gia đình ông H3 và bà Hằng Đ1 chỉ nhận thuê ao không phải đã mua nên bà không chấp nhận đơn khởi kiện của bà H5 vì gia đình bà coi nói một phần diện tích ao của tập thể nên gia đình bà Hằng Đ1 không có quyền khởi kiện yêu cầu gia đình bà phải trả gia đình bà H5 phần diện tích ao gia đình bà đã coi nói, gia đình bà sẽ đề nghị UBND xã cho phép được quyền sử dụng và sẽ thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn Đ trình bày: Ông nhất trí với lời khai và yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị H.

Ủy ban nhân dân xã H (Ủy ban nhân dân thị trấn V, huyện T trước đây) trình bày: Căn cứ hồ sơ địa chính qua các thời kỳ và tài liệu do gia đình cung cấp gồm: Phiếu thu số 39A ngày 16/6/1998 UBND xã D đã thu tiền của ông Nguyễn Văn H2; Giấy nhượng ao ngày 10/1/1993 ông Nguyễn Văn H2 nhượng ao cho ông Trần Văn Đ (không có xác nhận của chính quyền địa phương); Giấy xin chuyển nhượng ao thuê dài hạn ngày 28/02/2005, ông Nguyễn Mạnh H3 và vợ là bà Lê Thị H4 chuyển nhượng chân thuê dài hạn cho ông bà Hằng Đ1 với

số tiền 45.000.000 đồng có xác nhận của UBND xã D ngày 28/02/2005. Như vậy năm 1998 ông Nguyễn Mạnh H3 được giao thầu khoán ao dài hạn sau đó đã chuyển nhượng lại cho hộ bà H, ông Đ1 là đúng. Do là ao thầu khoán nên hộ ông Đ1, bà H là hộ đang sử dụng phải sử dụng đúng mục đích, vị trí và diện tích được giao.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản xác định: Đất tranh chấp là đất nuôi trồng thủy sản (NTS), trị giá 240.000 đồng/m². Tổng diện tích đất 1533,2m² có tứ cận: Phía Bắc giáp đất của ông Đ2, ông K, bà L và ông Đ1 kích thước {(1,28 + 7,52 + 1,17) + 12,56 + (1,64 + 2,51 + 3,07 + 3,11 + 2,04) + (1,01 + 3,06 + 2,1 + 1,74 + 3,85 + 0,82)}m. Phía Nam giáp đất ông N, bà H1, kích thước (1,63 + 1,03 + 2,63 + 16,23 + 3,13 + 1,07 + 0,53 + 16,39)m. Phía Đông giáp đất của anh H7, bà T3, và ông Đ2 kích thước {(22,24 + 5,72 + 0,88 + 0,56) + (2,18 + 0,91 + 1,67 + 1,15 + 1,36)}. Phía Tây giáp đất của ông Đ1, và ông L1 kích thước {(6,99 + 2,38 + 1,39 + 10,13 + 1) + (7,81m + 9,87)}m. Trên phần đất tranh chấp có tường bao quanh do ông N, bà H1 xây dựng, cao 0,8m, dài 26,23m, diện tích là 21m²; 01 chuồng chăn nuôi lợn mái proximãng cao 03m, diện tích 59,9m² đương sự không yêu cầu định giá.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2025/DS-ST ngày 18 tháng 6 năm 2025, Tòa án nhân dân khu vực 1 - Hưng Yên (Tòa án nhân dân huyện Tiên Lữ, tỉnh Hưng trước đây) đã quyết định:

Căn cứ các Điều 166, 167, 170, 202 và Điều 203 Luật Đất đai năm 2013. Các Điều 115, 166, 175, 189, 191, 472, 475 và Điều 479 Bộ luật Dân sự. Khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 157, 158, 164, 165 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 về mức thu án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị H.

Buộc bà Trần Thị H1 phải trả cho bà Trần Thị H tổng diện tích 45,15m² đã lấn chiếm tại thửa 278, tờ bản đồ số 25 ở thôn D, xã D (TT V), huyện T (nay là xã H, tỉnh Hưng Yên) trong đó: Phần chuồng trại chăn nuôi là 41,4m²; Phần ngõ đi là 0,1m² + 3,65m². Bà H1 phải di dời toàn bộ tài sản là tường bao, phần chuồng lợn trên diện tích đất đã lấn chiếm để trả lại hiện trạng ao cho bà H. (Có sơ đồ hiện trạng kèm theo)

Ngoài ra bản án còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 01 tháng 7 năm 2025 bà Trần Thị H1 kháng cáo toàn bộ bản án đề nghị sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2025/DS-ST ngày 18 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Hưng Yên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị H.

Tại phiên tòa: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

Nguyên đơn đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp trình bày: Ủy ban nhân dân xã cho đấu thầu đất trái phép nên hợp đồng vô hiệu, hồ sơ không có tài liệu bà H1 ký giáp ranh ao trong khi bà H1 đã sử dụng ổn định trước khi ông H3 đấu thầu ao, nên đề nghị tạm ngưng phiên tòa để thu thập hoặc xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã chấp hành đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình. Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ các tài liệu chứng cứ thu thập trong hồ sơ, cấp sơ thẩm buộc bà H1 phải trả bà H diện tích đất lấn chiếm và tháo dỡ công trình trên đất là có căn cứ nên đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bà H1, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nên Tòa án xét xử vụ án theo quy định tại khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Các đương sự đều công nhận bà Trần Thị H, ông Trần Văn Đ là người được ông Nguyễn Văn H2 chuyển nhượng nhận đấu thầu ao dài hạn với Ủy ban nhân dân xã D (nay là Ủy ban nhân dân xã H) nên theo Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự là tình tiết không phải chứng minh.

[3] Xét đề nghị của bà Trần Thị H1 cho rằng bà Trần Thị H không có quyền khởi kiện, thấy hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn H2, bà Lê Thị H4 và ông bà H, Đài có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã D nên theo Điều 475, khoản 1 Điều 479 Bộ luật Dân sự và Điều 137 Luật Đất đai bà H, ông Đ có quyền sử dụng đất. Do đó theo Điều 26, Điều 31 và Điều 236 Luật Đất đai, bà H có quyền khởi kiện đề nghị Tòa án có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai.

[4] Bà Trần Thị H1 cho rằng gia đình bà H1 san lấp và xây bờ kè từ năm 1991 và xây chuồng lợn năm 1992, coi nói ao trước khi gia đình ông Hà thầu của UBND xã nhưng không xuất trình được chứng cứ chứng minh trong khi theo Biên bản xác định mốc giới thửa đất ao do UBND xã D ngày 04/10/1997 có chữ ký xác nhận của các hộ dân tiếp giáp thửa đất, trong đó có chữ ký của bà H1 thì thửa ao của hộ bà H có diện tích là 1648,3m², cạnh ao thửa đất hộ bà H1 không phải là đường thẳng mà có nhiều khúc trong đó có đoạn cuối ao phù hợp với biên bản xác định mốc giới được xác định tại bản đồ 2015. Tuy nhiên theo sơ đồ hiện trạng thì ranh giới không còn giữ nguyên như biên bản xác định mốc giới và bản đồ, không còn nhiều khúc mà đã tương đối thẳng, trong đó có cuối ao phù hợp với lời khai của ông H2: Trước khi ông chuyển nhượng cho ông Đ thì hộ bà H1 đã xếp gạch làm bờ kè để tránh lở đất nhưng chỉ xếp thấp dưới mặt

nước nên không nhìn rõ bờ kè và chưa xây chuồng lợn. Bờ kè ao và chuồng lợn giáp ao hiện nay, gia đình bà H1 xây sau khi ông chuyển nhượng ao cho gia đình bà H nhưng cụ thể năm nào ông không nhớ cùng sự thừa nhận trong quá trình sử dụng đất của gia đình có coi nói, lấn chiếm sang diện tích đất ao của vợ chồng bà H, ông Đ đang thuê khoán của ông N, chồng bà H1 tại buổi hòa giải ngày 09/6/2023 do UBND xã D tổ chức, cấp sơ thẩm xác định gia đình bà H1 lấn chiếm đất ao sau khi gia đình bà H có quyền sử dụng là có căn cứ.

[5] Sự thừa nhận lấn chiếm đất ao của gia đình bà H của bà H1 phù hợp với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện theo sơ đồ đo đạc thực tế, hiện trạng sử dụng đất của hộ bà H, ông Đ đối chiếu với Bản đồ 2015 thì thửa ao của hộ bà H đã bị các hộ giáp ranh lấn chiếm, cụ thể hộ bà H1, ông N đã lấn chiếm 41,4m² phần chuồng trại chăn nuôi và 3,75m² phần ngô đi; hộ anh H7, bà T3 lấn chiếm 3,9m²; hộ ông Đ2, ông K lấn chiếm 37,5m²; hộ bà L lấn chiếm 5,4m² và hộ ông Đ, bà H lấn chiếm 19,1m². Do đó cấp sơ thẩm buộc bà H1 ông N phải trả diện tích đất lấn chiếm phần chuồng trại chăn nuôi 41,4m², phần ngô đi (3.65+0.1)m² và tháo dỡ công trình trên đất lấn chiếm là phù hợp, đúng pháp luật.

[6] Quá trình giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm đã xem xét toàn diện các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ giải quyết đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự. Tại cấp phúc thẩm bà H1 không xuất trình được tài liệu chứng cứ khác nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà H1.

[7] Quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa là phù hợp nên được chấp nhận.

[8] Án phí: Bà Trần Thị H1 là người cao tuổi, tại cấp phúc thẩm có đơn đề nghị nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị H1, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2025/DS-ST ngày 18 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Hưng Yên (Tòa án nhân dân huyện Tiên Lữ, tỉnh Hưng Yên trước đây).

2. Án phí: Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Miễn án phí dân sự phúc thẩm và án phí dân sự sơ thẩm đối với bà Trần Thị H1, hoàn trả lại bà H1 số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004102 ngày 10 tháng 7 năm 2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Hưng Yên.

3. Các Quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị cấp phúc thẩm không xem xét 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:

- VKS tỉnh Hưng Yên;
- TAND khu vực 1 - Hưng Yên;
- THADS tỉnh Hưng Yên;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Trương Quang Tú