

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÀO CAI

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

Bản án số: 38/2025/DS-PT

Ngày 21 - 9 - 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 LÀO CAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Khánh Vân

Các Thẩm phán: Ông Đặng Phi Long

Ông Nguyễn Ngọc Phương

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Lương Kim Ngân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lào Cai:** Bà Phùng Thị Minh Hải - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 21/9/2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 32/2025/TLPT-DS ngày 08/8/2025 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2025/DS-ST ngày 26/6/2025 của Tòa án nhân dân huyện Bảo Thắng, tỉnh Lào Cai (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 6 - Lào Cai) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 100/2025/QĐXXPT-DS ngày 28/8/2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Trần Thanh H và chị Lê Thị Mai P

Địa chỉ: Khu phố T, thị trấn H, huyện Y, tỉnh Hòa Bình (nay là xã Y, tỉnh Phú Thọ). Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn: Chị Lương Thị N - Địa chỉ: Thôn N, xã X, tỉnh Lào Cai (Giấy ủy quyền ngày 01/8/2025). Có mặt tại phiên tòa.

2. Bị đơn: Chị Trần Thị T

Địa chỉ: Thôn N, xã X, huyện B, tỉnh Lào Cai (nay là xã X, tỉnh Lào Cai). Có mặt tại phiên tòa.

3. Người kháng cáo: Bị đơn chị Trần Thị T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn trình bày:

Tháng 7/2022 gia đình anh Trần Thanh H nhận chuyển nhượng của anh Nguyễn Bá B và chị Trần Thị Trung H1 quyền sử dụng đất tại 07 thửa đất, trong đó có thửa đất số 28, tờ bản đồ số 43, diện tích 356,6m², mục đích sử dụng: Đất trồng cây hàng năm khác, địa chỉ: Thôn N, xã X, huyện B, tỉnh Lào Cai, đất đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt: GCNQSDĐ) ngày 26/7/2022, số DG 831053, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS 02933 mang tên ông Trần Thanh H. Sau khi nhận chuyển nhượng do công tác ở xa nên anh H, chị P chưa sử dụng đến đất. Đến tháng 6/2023 gia đình anh H có nhu cầu xây dựng chuồng trại để chăn nuôi phát triển kinh tế thì phát hiện diện tích đất của gia đình anh H bị chị Trần Thị T là người có đất liền kề với đất của anh H đã lấn chiếm xây dựng chuồng trại trên đất. Anh H đã làm đơn đề nghị chính quyền hòa giải nhưng không được nên có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết.

Sau khi Tòa án xem xét thẩm định tại chỗ xác định diện tích đất mà anh H, chị P đang tranh chấp với chị T là 330,4m² tại thửa đất số 28, trong đó có 70,1m² đất đã được Ủy ban nhân dân (viết tắt: UBND) xã X xây dựng cống xả lũ, trên đất có một số chuồng chăn nuôi gia súc do chị T xây dựng. Vì vậy, anh H, chị P đề nghị Tòa án giải quyết: Buộc chị Trần Thị T tháo dỡ di chuyển toàn bộ số tài sản trên đất, trả lại diện tích đất đã lấn chiếm tại thửa đất số 28, tờ bản đồ số 43, diện tích là 356,6m² tại thôn N, xã X, huyện B, tỉnh Lào Cai. Diện tích đất tranh chấp đã được cấp GCNQSDĐ mang tên anh Trần Thanh H.

Bị đơn trình bày:

Đối với diện tích đất 356,6m² tại thửa đất số 28, tờ bản đồ số 43 đang có tranh chấp với gia đình anh Trần Thanh H, chị Lê Thị Mai P là do chị cùng chồng là anh Trần Quang H2 nhận chuyển nhượng của ông Lê Nguyên X từ năm 2007, diện tích là 1.200m². Khi mua hai bên có lập giấy viết tay, ông X là người đi làm các thủ tục chuyển nhượng. Vợ chồng chị T, anh H2 đã được cấp GCNQSDĐ đối với diện tích đất 250m², thửa số 33, tờ bản đồ số 22, diện tích đất còn lại khoảng 900m² liền kề với thửa số 33 chưa làm thủ tục cấp GCNQSDĐ.

Đến năm 2014 gia đình chị T xây dựng chuồng để nuôi lợn. Năm 2022 ông X chết, năm 2023 chồng chị T là anh H2 chết, để thuận lợi cho việc làm các thủ tục giấy tờ thì chị T đi đăng ký biến động diện tích đất tại thửa số 33 sang tên chị và được cấp GCNQSDĐ mới. Diện tích đất còn lại từ khi mua đến nay chị T không đi đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền cũng như đăng ký biến động về quyền sử dụng đất sau khi chồng chị chết. Hiện nay các giấy tờ của chị T đã bị mất hết nên chị không xuất trình được tài liệu chứng cứ chứng minh việc gia đình chị đã mua diện tích đất 900m² còn lại nêu trên của ông X.

Tháng 9/2024, anh H đến đòi lại đất và làm đơn đề nghị UBND xã giải

quyết tranh chấp đối với thửa đất số 28 nhưng không thống nhất được. Sau khi Tòa án xem xét thẩm định tại chỗ xác định diện tích đất đang tranh chấp có vị trí tại thửa đất số 28, diện tích là 330,4m², đã được cấp GCNQSDĐ mang tên anh Trần Thanh H. Đối với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thì chị T nhất trí. Tuy nhiên, chị không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của anh H, mặc dù diện tích đất tranh chấp đã được cấp GCNQSDĐ mang tên anh H nhưng việc cấp GCNQSDĐ như thế nào thì chị T không biết, diện tích đất này là gia đình chị mua của ông X từ năm 2007, trên đất có một số chuồng chăn nuôi gia súc do gia đình chị xây dựng, chị không nhất trí trả lại đất cho vợ chồng anh H, chị P.

Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2025/DS-ST ngày 26/6/2025 của Tòa án nhân dân huyện Bảo Thắng, tỉnh Lào Cai (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 6 - Lào Cai) đã quyết định:

Căn cứ Điều 166 Bộ luật Dân sự; Khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 158 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 166, khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là anh Trần Thanh H và chị Lê Thị Mai P, buộc chị Trần Thị T phải trả lại diện tích đất lần chiếm là 330,4m² tại thửa số 28, tờ bản đồ số 43, địa chỉ thửa đất: Thôn N, xã X, huyện B, tỉnh Lào Cai đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG 831053, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS 02933 mang tên ông Trần Thanh H.

Buộc chị Trần Thị T phải có nghĩa vụ di dời toàn bộ chuồng chăn nuôi gia súc trên đất để trả lại diện tích đất đã lần chiếm là 330,4m² tại thửa 28 nêu trên cho anh Trần Thanh H và chị Lê Thị Mai P theo quy định.

(Kèm theo bản án là trích lục sơ đồ thửa đất tranh chấp là một phần không thể tách rời).

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Trần Thanh H và chị Lê Thị Mai P đối với diện tích 26,6m² đất tại thửa số 28, tờ bản đồ số 43, địa chỉ: Thôn N, xã X, huyện B, tỉnh Lào Cai do bị đơn chị Trần Thị T không sử dụng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên cụ thể về các cạnh thừa của diện tích đất tranh chấp buộc bị đơn chị Trần Thị T phải trả lại cho nguyên đơn anh Trần Thanh H và chị Lê Thị Mai P, về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo, quyền thỏa thuận thi hành án và quyền yêu cầu thi hành án cho các đương sự.

Ngày 10/7/2025, Bị đơn chị Trần Thị T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm 06/2025/DS-ST ngày 26/6/2025 của Tòa án nhân dân huyện Bảo Thắng, tỉnh Lào Cai (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 6 - Lào Cai) theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG

831053 đã cấp cho anh Trần Thanh H để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho gia đình chị.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn anh Trần Thanh H và chị Lê Thị Mai P là chị Lương Thị N giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; Bị đơn chị Trần Thị T giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lào Cai phát biểu ý kiến:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án để xét xử phúc thẩm và chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát cùng cấp nghiên cứu. Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về việc xét xử phúc thẩm. Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng như nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đầy đủ và đúng quy định theo Điều 70, 71, 72 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1, khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 148, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

- Giữ nguyên phần của Bản án sơ thẩm về việc: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Trần Thanh H, chị Lê Thị Mai P: Buộc chị Trần Thị T phải trả lại diện tích lấn chiếm là 330,4m² tại thửa đất số 28, tờ bản đồ số 43, đã được cấp GCNQSDĐ mang tên anh H. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với diện tích 26,6m² đất tại thửa số 28, tờ bản đồ số 43.

- Sửa một phần của Bản án sơ thẩm về việc: Buộc Nguyên đơn anh H, chị P nhận lại tài sản trên diện tích đất tranh chấp do chị T đã xây dựng và sử dụng. Anh H, chị P có trách nhiệm trả cho chị T số tiền giá trị tài sản trên đất theo Biên bản định giá tài sản ngày 06/3/2025 là 216.590.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả việc tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của nguyên đơn, bị đơn, ý kiến của Kiểm sát viên; Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về hình thức đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của Bị đơn chị Trần Thị T có đầy đủ các nội dung theo mẫu đơn và đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm nên được xác định là hợp lệ.

[2]. Xét nội dung kháng cáo của Bị đơn chị Trần Thị T:

[2.1]. Về việc xác định diện tích đất tranh chấp:

Quá trình giải quyết vụ án Tòa án sơ thẩm đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với diện tích đất tranh chấp. Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 06/3/2025 xác định diện tích đất tranh chấp (do hộ chị H3 đang quản lý, sử dụng) là 330,4m², nằm trong thửa đất số 28, tờ bản đồ số 43 đã được Sở

Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp GCNQSDĐ số DG 831053 ngày 26/7/2022 mang tên anh Trần Thanh H. Các đương sự đều không có ý kiến gì đối với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ. Vì vậy, xác định diện tích đất tranh chấp theo kết quả đo đạc tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 06/3/2025.

[2.2]. Xét căn cứ pháp lý về quyền sử dụng đối với diện tích đất tranh chấp:

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án sơ thẩm đã thu thập hồ sơ về việc cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất tranh chấp cũng như các thửa đất có liên quan. Trên cơ sở các tài liệu trong hồ sơ và lời khai của đương sự thấy rằng diện tích đất tranh chấp nằm trong thửa đất số 28, tờ bản đồ số 43 đã được cấp GCNQSDĐ mang tên anh H. Nguồn gốc là do anh H nhận chuyển nhượng của anh Nguyễn Bá B và chị Trần Thị Trung H1 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/7/2022. Trước đó anh B, chị H1 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Lê Mạnh T1 và bà Trần Thị L theo Hợp đồng chuyển nhượng ngày 17/5/2022. Ông T1, bà L nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ ông Lê Nguyên X, bà Đào Thị Y theo Hợp đồng chuyển nhượng ngày 13/6/2017. Quá trình nhận chuyển nhượng các bên đều làm thủ tục đăng ký việc chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, người nhận chuyển nhượng được cấp GCNQSDĐ. Đối với các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thì đến nay không có ai có khiếu nại hay kiến nghị gì, những người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong quá trình sử dụng đất cũng không phát sinh tranh chấp về ranh giới đất với các hộ gia đình, cá nhân khác.

Bị đơn chị Trần Thị T cho rằng nguồn gốc diện tích đất tranh chấp là do gia đình chị nhận chuyển nhượng của ông Lê Nguyên X, bà Đào Thị Y, trong đó một phần đất nhận chuyển nhượng đã làm thủ tục để cấp GCNQSDĐ, phần đất còn lại chưa làm thủ tục để cấp GCNQSDĐ mà chỉ thỏa thuận nhận chuyển nhượng bằng miệng. Tại cấp sơ thẩm, chị T cung cấp hồ sơ về việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cụ thể ngày 07/12/2007 giữa bà Đào Thị Y với anh Trần Quang H2, chị Trần Thị T lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 252/HĐCN-QSDĐ, nội dung bà Y chuyển nhượng cho anh H2, chị T diện tích đất 250m² thuộc thửa đất số 33, tờ bản đồ số 22 theo GCNQSDĐ số X 723650 do UBND huyện B cấp ngày 06/8/2003. Sau đó các bên đã làm thủ tục chuyển nhượng, anh H2 và chị T được UBND huyện B cấp GCNQSDĐ số AL 930089 ngày 28/01/2008. Tuy nhiên chị T không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào chứng minh có việc mua bán phần diện tích đất đang tranh chấp với vợ chồng ông X, bà Y nhưng chưa làm thủ tục để cấp GCNQSDĐ như nội dung trình bày của mình.

Tại Biên bản lấy lời khai người làm chứng bà Đào Thị Y ngày 13/6/2025, bà Y trình bày về việc nguồn gốc thửa đất số 822 và 28, tờ bản đồ số 43 đều do vợ chồng bà Y khai hoang từ năm 1979, sau đó được nhà nước cấp GCNQSDĐ vào năm 2009. Tháng 12/2007 vợ chồng bà chuyển nhượng thửa số 822 cho vợ chồng anh chị Thân Hạnh, đã thực hiện thủ tục đăng ký biến động, sau đó anh H2, chị T sử dụng thửa đất đến nay không có tranh chấp gì. Đối với thửa đất số

28 thì vợ chồng bà không bán cho vợ chồng anh H2, chị T mà bán cho anh Lê Mạnh T1, chị Trần Thị L vào tháng 6/2017. Lời khai của người làm chứng anh Lê Mạnh T1 tại Biên bản lấy lời khai ngày 25/02/2025 xác nhận về việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Lê Nguyên X (vợ là bà Đào Thị Y), bao gồm 28 thửa đất trong đó có thửa số 28, tờ bản đồ 43, khi nhận chuyển nhượng được ông X nói có bán một số thửa đất trong bìa đồ cho người khác rồi nhưng không biết cụ thể bán cho ai, anh T1 chỉ nhận chuyển nhượng những thửa đất còn lại. Đối với những người làm chứng do chị T đề nghị Tòa án lấy lời khai là bà Trần Thị S và ông Lâm Mạnh B1 thì Tòa án sơ thẩm cũng đã lấy lời khai nhưng những người làm chứng chỉ biết việc gia đình chị T sử dụng đất từ năm 2007, có xây dựng chuồng trại trên đất nhưng không biết cụ thể gia đình chị T sử dụng thửa đất nào, diện tích bao nhiêu, đất đã được cấp GCNQSDĐ hay chưa?

Sau khi xét xử sơ thẩm, chị T có Đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, kèm theo đơn kháng cáo chị T có nộp tài liệu là Bản tự khai đề ngày 06/7/2025 của bà Đào Thị Y và anh Lê Mạnh T1. Cụ thể:

Bà Đào Thị Y trình bày nội dung về việc năm 2007 vợ chồng bà bán đất cho vợ chồng anh H2, chị T diện tích đất khoảng hơn 1.000m², khi bán có viết giấy viết tay và đưa cho anh H2, chị T giữ. Đến năm 2009 làm thủ tục chuyển nhượng diện tích tại thửa số 33, tờ bản đồ số 22, diện tích 260,8m², diện tích còn lại chưa làm thủ tục chuyển nhượng do chưa được cấp GCNQSDĐ. Năm 2017 vợ chồng bà bán đất cho anh T1 diện tích đất cạnh phần đất đã bán cho anh H2, chị T, khi bán chỉ cắm mốc giới chứ không mời cán bộ địa chính đến để xác định vị trí đất. Tuy nhiên khi bán đất cho anh T1 thì vợ chồng anh H2, chị T đã xây chuồng lợn ở diện tích đất bên cạnh nên ranh giới giữa diện tích bán cho 2 gia đình rõ ràng. Đến khi xảy ra tranh chấp thì mới biết diện tích đất bán cho anh H2 chị T nằm trong thửa đất 28, tờ bản đồ 43 bán cho anh T1. Bà Y khẳng định diện tích đất tranh chấp hiện nay đã bán cho gia đình chị T từ năm 2007 và gia đình chị T đã sử dụng từ đó đến nay.

Anh Lê Mạnh T1 cũng xác nhận khi mua bán đất với vợ chồng ông X, bà Y thì hai bên chỉ xác định mốc giới, khi đó vợ chồng anh H2, chị T đã xây chuồng lợn trên đất và không chỉ phần đất mua bán sang đất của anh H2, chị T. Khi anh T1 chuyển nhượng lại đất cho anh Nguyễn Bá B và chị Trần Thị Trung H1 cũng chỉ mốc giới đất đúng như đã nhận của ông X, bà Y. Anh T1 khẳng định diện tích đất tranh chấp hiện nay giữa gia đình anh H với chị T là diện tích đất gia đình ông X đã bán cho gia đình chị thân chứ không phải bán cho anh.

Xét thấy lời khai của bà Đào Thị Y và anh Lê Mạnh T1 trong Bản tự khai đề ngày 06/7/2025 có bổ sung một số nội dung so với Biên bản lấy lời khai của Tòa án sơ thẩm đã thực hiện trong quá trình giải quyết vụ án nhưng không có sự mâu thuẫn về lời khai. Cả bà Y và anh T1 đều trình bày trong quá trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất mặc dù không đo đạc cụ thể nhưng các bên có bàn giao đất trên thực địa và xác định mốc giới diện tích đất chuyển nhượng, thời

điểm chuyển nhượng thì gia đình anh H2, chị T đã xây dựng chuồng trại, ranh giới đất giữa các gia đình là rõ ràng.

Như vậy, căn cứ các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án và lời khai của các đương sự thấy rằng diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc là đất của ông X, bà Y đã được cấp GCNQSDĐ, sau đó chuyển nhượng cho nhiều người khác nhau, quá trình chuyển nhượng không có sự tranh chấp về ranh giới với thửa đất khác. Đến nay anh H, chị P nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất này là hoàn toàn ngay tình, việc nhận chuyển nhượng thực hiện đúng quy định của pháp luật, đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ. Do đó, việc chị T đang quản lý, sử dụng diện tích 330,4m², nằm trong thửa đất số 28, tờ bản đồ số 43 đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp GCNQSDĐ số DG 831053 ngày 26/7/2022 mang tên anh Trần Thanh H là vi phạm nghĩa vụ của người sử dụng đất, xâm phạm quyền của chủ sử dụng đất hợp pháp là anh H và chị P. Tòa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh H, chị P, buộc chị T trả lại phần diện tích đất trên là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[2.3] Về hiện trạng tài sản trên đất:

Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 06/3/2025 xác định diện tích đất tranh chấp là 330,4m², nằm trong thửa đất số 28, tờ bản đồ số 43 đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp GCNQSDĐ số DG 831053 ngày 26/7/2022 mang tên anh Trần Thanh H, trong đó có 70,1m² đã được xây dựng công trình đang được UBND xã X quản lý, sử dụng vào mục đích chống lũ. Ngoài ra trên đất có tài sản là chuồng chăn nuôi gia súc xây gạch bao quanh do chị T xây dựng và sử dụng. Xét thấy mặc dù chị T sử dụng đất không hợp pháp nhưng các đương sự và người làm chứng đều thừa nhận tài sản trên diện tích đất tranh chấp là chuồng trại chăn nuôi do gia đình anh H2, chị T xây dựng từ năm 2014, trước thời điểm ông X, bà Y chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh T1 (năm 2017). Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn chị T cung cấp tài liệu là Chứng nhận của UBND huyện B ngày 28/12/2015 về việc trang trại của ông Trần Quang H2 đạt tiêu chí kinh tế trang trại. Việc xây dựng chuồng trại chăn nuôi trên đất của gia đình anh H2, chị T phù hợp với mục đích sử dụng đất, quá trình giải quyết vụ án anh H, chị P cũng trình bày anh chị có nhu cầu xây dựng chuồng trại để chăn nuôi phát triển kinh tế. Vì vậy, cần buộc nguyên đơn anh H, chị P khi nhận lại đất thì cần nhận lại tài sản trên đất và phải có trách nhiệm thanh toán cho chị T số tiền giá trị tài sản trên đất theo Biên bản định giá tài sản ngày 06/3/2025 là 216.590.000 đồng (*Hai trăm mười sáu triệu, năm trăm chín mươi nghìn đồng*).

Đối với diện tích là công trình chống lũ do UBND xã X quản lý sử dụng thấy rằng: Tại Biên bản làm việc ngày 20/6/2025 tại UBND xã X có nội dung về việc: Khoảng năm 2003 UBND xã X xây dựng công xả lũ trên diện tích đất tại thửa số 28 (đã cấp GCNQSDĐ cho hộ ông Lê Nguyên X) để phục vụ mục đích xả lũ được sự đồng ý của hộ ông X nhưng không làm thủ tục hiến đất và không thực hiện thủ tục thu hồi đất. Vì vậy diện tích đất 70,1m² xây dựng công xả lũ nằm trên thửa đất số 28 vẫn thuộc quyền sở hữu của ông X. Công xả lũ là công

ngầm nằm sâu dưới lòng đất khoảng 5m, trên mặt đất không xây dựng công trình gì. Do đó, xác định diện tích đất 70,1m² vẫn thuộc quyền sử dụng hợp pháp của hộ ông X, đến nay đã chuyển nhượng cho anh H, chị P nên anh chị vẫn có quyền sử dụng hợp pháp đối với diện tích đất này. Trong quá trình sử dụng đất nếu phát sinh vấn đề liên quan đến diện tích đất đã xây dựng công xả lũ này thì anh H, chị P có thể liên hệ với UBND xã X để được giải quyết theo quy định.

[2.4]. Đối với nội dung kháng cáo của chị Trần Thị T về yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG 831053, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 02933 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp ngày 26/7/2022 mang tên anh Trần Thanh H:

Tại cấp sơ thẩm, bị đơn chị T đã có yêu cầu về việc hủy GCNQSDĐ trên. Xét thấy, vụ án được TAND huyện Bảo Thắng, tỉnh Lào Cai (cũ) thụ lý ngày 20/12/2024, thời điểm này áp dụng quy định tại Điều 34 Bộ luật Tổ tụng dân sự, Điều 32 Luật Tổ tụng hành chính (chưa sửa đổi) thì Tòa án nhân dân cấp huyện không có thẩm quyền thụ lý, giải quyết yêu cầu về việc hủy GCNQSDĐ. Tòa án sơ thẩm khi nhận được Đơn đề nghị về việc hủy GCNQSDĐ của bà T không thụ lý nhưng lại nhận định, đánh giá trong bản án là không phù hợp. Tuy nhiên, như đã nhận định ở phần trên thì bị đơn chị T không cung cấp được chứng cứ chứng minh quyền sử dụng hợp pháp của chị đối với diện tích đất tranh chấp, việc chị đang quản lý, sử dụng diện tích 330,4m², nằm trong thửa đất số 28, tờ bản đồ số 43 đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp GCNQSDĐ số DG 831053 ngày 26/7/2022 mang tên anh Trần Thanh H là vi phạm nghĩa vụ của người sử dụng đất, xâm phạm quyền của chủ sử dụng đất hợp pháp là anh H và chị P. Do đó nhận định của bản án sơ thẩm không ảnh hưởng đến bản chất của vụ án, quyết định của bản án sơ thẩm không tuyên về phần này nên không cần thiết phải sửa bản án sơ thẩm về phần này nhưng cấp sơ thẩm cần nghiêm túc rút kinh nghiệm.

Tại Điều 270 Bộ luật Tổ tụng dân sự quy định: *“Xét xử phúc thẩm là việc Tòa án cấp phúc thẩm trực tiếp xét xử lại vụ án mà bản án, quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm chưa có hiệu lực pháp luật bị kháng cáo, kháng nghị”*. Do Bản án sơ thẩm không quyết định chấp nhận hay bác yêu cầu của bị đơn về việc hủy GCNQSDĐ nên kháng cáo của chị T về phần này là vượt quá phạm vi xét xử phúc thẩm. Hội đồng xét xử không có căn cứ để xem xét, giải quyết.

[3]. Từ những phân tích trên xét thấy Tòa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh H, chị P về việc buộc chị T trả lại diện tích đất đang sử dụng tại thửa đất số 28, tờ bản đồ số 43, diện tích 330,4m² tại thôn N, xã X, huyện B, tỉnh Lào Cai là có căn cứ, đúng pháp luật. Sau khi có Đơn kháng cáo và tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn chị T cung cấp bổ sung chứng cứ là căn cứ xác định việc xây dựng chuồng trại trên đất của gia đình chị ổn định từ năm 2014, phù hợp với mục đích sử dụng đất. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy cần sửa một phần bản án về việc buộc nguyên đơn anh H, chị P nhận lại toàn bộ tài sản trên đất và trả cho chị T số tiền giá trị tài sản trên đất theo Biên bản định giá

tài sản ngày 06/3/2025 là 216.590.000 đồng (*Hai trăm mười sáu triệu, năm trăm chín mươi nghìn đồng*) là phù hợp.

[4]. Về chi phí tố tụng:

Nguyên đơn anh Trần Thanh H, chị Lê Thị Mai P và Bị đơn chị Trần Thị T mỗi bên phải chịu 4.000.000 đồng (*Bốn triệu đồng*) tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Xác nhận anh H, chị P đã nộp tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ số tiền 8.000.000 đồng (*Tám triệu đồng*). Vì vậy, buộc chị T có trách nhiệm trả cho anh H, chị P số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 4.000.000 đồng (*Bốn triệu đồng*). Anh H, chị P đã nộp đủ tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

[5]. Về án phí:

Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn anh Trần Thanh H và chị Lê Thị Mai P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền có trách nhiệm phải trả cho chị Trần Thị T. Bị đơn chị Trần Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch do yêu cầu khởi kiện về việc buộc trả lại đất của nguyên đơn được chấp nhận.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm nên bị đơn chị Trần Thị T không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1, khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Căn cứ Điều 166 Bộ luật Dân sự; Khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 158 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 166, khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai 2013.

Chấp nhận một phần kháng cáo của Bị đơn chị Trần Thị T.

1. Giữ nguyên một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2025/DS-ST ngày 26/6/2025 của Tòa án nhân dân huyện Bảo Thắng, tỉnh Lào Cai (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 6 - Lào Cai) về việc:

1.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Trần Thanh H và chị Lê Thị Mai P.

Buộc chị Trần Thị T phải trả lại diện tích đất 330,4m² tại thửa đất số 28, tờ bản đồ số 43, địa chỉ thửa đất: Thôn N, xã X, huyện B, tỉnh Lào Cai đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG 831053, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS 02933 mang tên ông Trần Thanh H.

(Vị trí, cạnh thửa của diện tích buộc trả lại theo trích lục sơ đồ thửa đất tranh chấp kèm theo, là một phần không thể tách rời của bản án).

1.2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Trần Thanh H và chị Lê Thị Mai P đối với diện tích 26,6m² đất tại thửa số 28, tờ bản đồ số 43, địa chỉ: Thôn N, xã X, huyện B, tỉnh Lào Cai (nay là xã X, tỉnh Lào Cai).

2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2025/DS-ST ngày 26/6/2025 của Tòa án nhân dân huyện Bảo Thắng, tỉnh Lào Cai (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 6 - Lào Cai) như sau:

Buộc anh Trần Thanh H và chị Lê Thị Mai P nhận lại tài sản trên đất do chị Trần Thị T xây dựng và đang sử dụng bao gồm: Chuồng chăn nuôi gia súc xây gạch bao quanh bình quân cao 1m, cột xây gạch chỉ, lợp mái phi brôximăng và mái tôn xộp, nền láng xi, diện tích 9,9mx17,7m; Mái tôn xộp (cạnh chuồng chăn nuôi) diện tích 7m x 4,3m.

Buộc anh Trần Thanh H và chị Lê Thị Mai P có trách nhiệm thanh toán cho chị Trần Thị T số tiền giá trị tài sản trên đất theo Biên bản định giá tài sản ngày 06/3/2025 là 216.590.000 đồng (*Hai trăm mười sáu triệu, năm trăm chín mươi nghìn đồng*).

3. Về chi phí tố tụng:

Anh Trần Thanh H, chị Lê Thị Mai P đã nộp đủ tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ số tiền 4.000.000 đồng (*Bốn triệu đồng*).

Buộc chị Trần Thị T có nghĩa vụ hoàn trả cho anh Trần Thanh H và chị Lê Thị Mai P số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 4.000.000 đồng (*Bốn triệu đồng*).

4. Về án phí:

4.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Chị Trần Thị T phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Anh Trần Thanh H và chị Lê Thị Mai P phải chịu 10.829.500 đồng (*Mười triệu, tám trăm hai mươi chín nghìn, năm trăm đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm anh H, chị P đã nộp là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án ký hiệu BLTU/23P, số 0001098 ngày 17/12/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bảo Thắng, tỉnh Lào Cai (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 6 - Lào Cai) do chị Trần Thị Trung H1 nộp thay. Anh H và chị P còn phải nộp 10.529.500 đồng (*Mười triệu, năm trăm hai mươi chín nghìn, năm trăm đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

4.2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Chị Trần Thị T không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho chị Trần Thị T số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án ký hiệu BLTU/25E, số 0000437 ngày 29/7/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Lào Cai.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự 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 Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lào Cai (2);
- TAND khu vực 6 - Lào Cai;
- THADS tỉnh Lào Cai;
- Phòng THADS khu vực 6 - Lào Cai;
- Các đương sự;
- Lưu VT, HSVA.

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

Trần Thị Khánh Vân