

Bản án số: **51/2025/DS-PT**
Ngày: 17-11-2025
V/v: “Tranh chấp QSDĐ”

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: Ông Phạm Hồng Quân

Các Thẩm phán: Ông Đặng Phi Long và ông Nguyễn Ngọc Phương

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Đông – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lào Cai tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bích Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 11 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số: 45/2025/TLPT-DS ngày 08 tháng 10 năm 2025 về Tranh chấp quyền sử dụng đất. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2025/DS-ST ngày 24 tháng 7 năm 2025 và quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số: 01/2025/QĐ-SCBSBA ngày 08 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Lào Cai, bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 133/2025/QĐ-PT ngày 31 tháng 10 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Phan Văn T, sinh ngày 24-4-1974. Căn cước công dân số: 036074011203; do Cục C về trật tự xã hội cấp ngày 26-4-2021; địa chỉ: Tổ dân phố B, phường Á, tỉnh Lào Cai.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Phan Mạnh T1, sinh ngày 28-5-1976. Căn cước công dân số: 015076001502; do Cục C về trật tự xã hội cấp ngày 28-10-2022; địa chỉ: Tổ dân phố B, phường Á, tỉnh Lào Cai. Có mặt tại phiên tòa.

Đồng bị đơn: Ông Phan Như B, sinh ngày 26-12-1962. Căn cước công dân số: 015062004231; do Cục C về trật tự xã hội cấp ngày 11-8-2021 và bà Nguyễn Thị T2, sinh ngày 30-6-1964. Căn cước công dân số: 015164001290; do Cục C về

trật tự xã hội cấp ngày 26-4-2021. Điều trú tại: Tổ dân phố B, phường A, tỉnh Lào Cai.

Người đại diện theo ủy quyền của đồng bị đơn: Anh Phan Như D, sinh ngày 21-10-1987. Căn cước công dân số: 015087001968; do Cục C về trật tự xã hội cấp ngày 26-4-2021; địa chỉ: Tổ dân phố B, phường A, tỉnh Lào Cai. Có mặt tại phiên tòa.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Ông Phan Mạnh T1, sinh ngày 28-5-1976. Căn cước công dân số: 015076001502; do Cục C về trật tự xã hội cấp ngày 28-10-2022. Có mặt tại phiên tòa,

- Chị Phan Thị Thanh M, sinh ngày 27-4-1982. Căn cước công dân số: 015182006540; do Cục C về trật tự xã hội cấp ngày 28-6-2021;

- Chị Vũ Thị H, sinh ngày 16-7-1987. Căn cước công dân số: 015187013656; do Cục C về trật tự xã hội cấp ngày 09-5-2021;

- Cháu Phan Vũ Anh Q, sinh ngày 02-4-2009. Căn cước công dân số: 01529003933; do Cục C về trật tự xã hội cấp ngày 05-12-2023;

Điều trú tại: Tổ dân phố B, phường A, tỉnh Lào Cai.

Người đại diện hợp pháp của cháu Phan Vũ A Q: Chị Vũ Thị H, sinh ngày 16-7-1987. Căn cước công dân số: 015187013656; do Cục C về trật tự xã hội cấp ngày 09-5-2021; địa chỉ: Tổ dân phố B, phường A, tỉnh Lào Cai.

Người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Phan Thị Thanh M; chị Vũ Thị H: ông Phan Mạnh T1, sinh năm 1976; địa chỉ: Tổ dân phố B, phường A, tỉnh Lào Cai. Có mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện nộp ngày 17-10-2024; đơn khởi kiện sửa đổi bổ sung ngày 27-11-2024 và trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án. Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Mạnh T1 trình bày:

Bố tôi là Phan Như T3, sinh năm 1932 và mẹ tôi là Nguyễn Thị H1, sinh năm 1947, có bốn người con: Phan Văn T, sinh năm 1974, Phan Mạnh T1, sinh năm 1976, Phan Thị Thanh M, sinh năm 1982, Phan Thanh H2, sinh năm 1984. Năm 1984 bố mẹ tôi được nghỉ hưu và về sinh sống tại đội 4, xã B (nay là tổ dân phố B, phường A, tỉnh Lào Cai); năm 1986 bố tôi chết, mẹ tôi cùng các con vẫn sinh sống

và canh tác trên khu đất tại thôn B và không tranh chấp với ai. Đến năm 1999 mẹ tôi là Nguyễn Thị H1 được Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Yên Bái (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00158 QSDĐ/434QĐUBH, tờ bản đồ 46, tổng diện tích được cấp là 5.162m², trong đó có thửa số 112, diện tích là 1.443m², giáp ranh cùng các thửa trên tờ số bản đồ số 46. Thời điểm cấp đất năm 1999 gia đình mẹ tôi có mẹ tôi và ba người con là Phan Mạnh T1, Phan Thị Thanh M và Phan Thanh H2, địa chỉ hiện tại Thôn B, xã M nay là tổ dân phố B, phường A, tỉnh Lào Cai. Đến năm 2008 do ảnh hưởng làm đường C - Lào Cai gia đình nhà ông Phan Như H3 là anh trai bố tôi có đề nghị với mẹ tôi nhượng lại cho 300m² đất canh tác chè tại thửa số 112, diện tích 1.443m² để làm nhà tạm. Đến năm 2010 mẹ tôi ốm đau và đã chết, không để lại di chúc, lúc chết mẹ tôi ở cùng với con út là Phan Thanh H2, con dâu là Vũ Thị H (vợ chú H2) và cháu Phan Vũ A Q (con của chú H2 và cô H). Sau đó ông Phan Như H3 tuổi già và đã chết, phần đất chuyển nhượng đó do con trai ông Phan Như H3 là Phan Như B trực tiếp quản lý sử dụng. Hiện tại có ông Phan Như B và vợ là Nguyễn Thị T2 đang quản lý và sử dụng sinh sống trên mảnh đất đó. Đến năm 2019 em tôi là Phan Thanh H2 ốm và đã chết để lại cho vợ và con trai quản lý và sử dụng toàn bộ diện tích đất mẹ tôi được cấp.

Khi mẹ tôi là Nguyễn Thị H1 chuyển nhượng đất cho ông Phan Như H3 với diện tích 300m² đất trồng chè có giấy viết tay nhưng hiện tại không tìm thấy, việc chuyển nhượng chỉ có mẹ tôi và ông H3 biết còn anh, em tôi không rõ gianh giới, mốc giới bán đến đâu. Năm 2012 ông B (con ông H3) có tiến hành san gạt làm nhà trên diện tích đất mua của mẹ tôi chỉ xác định từ chân taluy sau nhà ông B ra đến mặt đường là 15m, chiều dài mặt đường giáp đường đi vào nhà tôi là 20m, còn hai mặt còn lại giáp với diện tích thửa đất 112 của gia đình tôi.

Đến năm 2021 gia đình ông B cùng vợ là Nguyễn Thị T2 đã tự ý xây tường rào lấn chiếm một phần đất đường đi vào cổng nhà tôi. Gia đình tôi có ý kiến nhưng gia đình ông B không nghe, tôi đã nhờ Ban hòa giải cơ sở thôn B và Ủy ban nhân dân xã B đã tiến hành hòa giải hai lần nhưng không thành. Ngày 17 tháng 10 năm 2024 tôi có làm đơn khởi kiện nộp cho Tòa án, yêu cầu gia đình ông Phan Như B và bà Nguyễn Thị T2 trả lại cho gia đình tôi diện tích đất đã lấn chiếm là 99,8m² và thu dọn toàn bộ tài sản trên diện tích đất lấn chiếm.

Tại phiên tòa sơ thẩm ông Phan Mạnh T1 là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện chỉ đề nghị Tòa án buộc bị đơn ông Phan Như B và bà Nguyễn Thị T2 trả lại 72,2m² đất lấn chiếm theo như biên bản thẩm định tại chỗ ngày 03-4-2025 của Tòa án nhân dân huyện Trấn Yên Tỉnh Yên Bái (do anh Phan Văn T xác định chỉ lấy lại diện tích trên).

Tại biên bản tự khai ngày 02-01-2025 và trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa, đại diện theo uỷ quyền của bị đơn là anh Phan Như D trình bày:

Căn cứ vào đơn khởi kiện của ông Phan Văn T đã uỷ quyền cho ông Phan Mạnh T1 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất với bố mẹ tôi là Phan Như B và bà Nguyễn Thị T2. Về nguồn gốc diện tích đất đang tranh chấp là do ông bà nội tôi là ông Phan Như H3 và bà Lương Thị R khai phá từ năm 1955. Đến năm 1984, ông bà nội tôi cho bà H1 mượn đất để ở, năm 1986 thì ông Phan Như T3 chết. Đến năm 2008 bà Nguyễn Thị H1 chết không trả lại diện tích đất đã mượn cho ông Phan Như B và bà Nguyễn Thị T2. Trước khi bà H1 chết (năm 2008) gia đình tôi buộc phải mua lại diện tích đất của bà H1 là 300m² với giá 10.000.000 đồng, tôi thấy bố tôi bảo có giấy tờ mua bán nhưng hiện nay không tìm thấy nữa.

Khi mua bán thì việc mua bán diễn ra giữa bà H1 và ông nội (Phan Như H3), việc chỉ ranh giới, mốc giới đến nay không xác định được. Khi mua bán thì diện tích đất hiện trạng vẫn là đất đồi, chưa được san gạt. Đến khoảng năm 2011 thì bố mẹ tôi san gạt đất để làm nhà, đến năm 2022 thì xây tường rào. Đến khoảng năm 2023 thì bắt đầu xảy ra tranh chấp do xe ô tô của chị H đi vào đường đất bị vướng vào tường rào xây của bố mẹ tôi.

Tại biên bản hoà giải ở xã vào năm 2023 xác định diện tích đất đang tranh chấp là 99,8m². Tháng 5 năm 2024, chính quyền địa phương tổ chức hoà giải về việc ông Phan Văn T có đơn tranh chấp đất đồi với gia đình tôi. Tháng 10 năm 2024, ông T làm đơn khởi kiện tại Tòa án về việc gia đình tôi lấn chiếm diện tích đất 99,8m² tại thửa đất số 112, tờ bản đồ số 46 địa chỉ thửa đất tại Thôn B, xã B, nay là tổ dân phố B, phường A, tỉnh Lào Cai. Diện tích đất đã được UBND huyện T, tỉnh Yên Bái (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Nguyễn Thị H1 (mẹ đẻ ông Phan Văn T) vào ngày 31-12-1999, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00158 QSDĐ/434QĐUBH. Trên diện tích đất đang tranh chấp có 03 cây mít, 01 cây si và có 01 giếng nước cũng được trồng, đào từ năm 2012, sau đó có xây tường bao trước mặt nhà, xây quây thêm chuồng gà bằng gạch chỉ để nuôi gà.

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn đề nghị Tòa án buộc gia đình ông Phan Như B và bà Nguyễn Thị T2 phải trả lại 99,8 m² đất lấn chiếm theo như biên bản hoà giải tại địa phương. Đại diện theo uỷ quyền của bị đơn anh Phan Như D không nhất trí. Đối với tài sản trên diện tích đất đang tranh chấp, trường hợp Tòa án xét xử mà gia đình bố mẹ tôi phải trả lại diện tích đất có tranh chấp thì tài sản trên đất tôi đồng ý bỏ, không tính giá trị và không yêu cầu bồi thường

Tại biên bản thẩm định tại chỗ ngày 03-4-2025 các bên đương sự đều thừa nhận hiện trạng mốc giới của việc mua bán 300m² đất nằm trong thửa 112, tờ bản đồ số 46 có diện tích 1443m².

Khi tiến hành đo đạc phần diện tích sử dụng của nhà ông Phan Như B xác định tổng diện tích ông B đang sử dụng là 397,3m² có kích thước cạnh thửa như sau: Phía Tây: Từ điểm E đến điểm A giáp đất bà Nguyễn Thị H1 (mẹ đẻ của ông Phan Văn T và gia đình ông T đang sử dụng) gồm các cạnh đo được (5,0; 1,2; 3,7; 2,8)m; Từ điểm A đến điểm F giáp đường đi gồm các cạnh đo được (3,2; 1,0)m. Từ điểm F đến điểm B giáp đường đất đo được (2,9m). Phía Bắc: Từ điểm B đến điểm C giáp đường đất đo được: (5,9; 2,1; 6,7; 3,4; 1,4; 0,3; 4,9)m. Phía Đông: Từ điểm C đến điểm D giáp diện tích đất bà Nguyễn Thị H1 (mẹ đẻ ông T và gia đình ông T đang sử dụng) gồm các cạnh đo được: 1,0; 5,4; 5,8; 0,3; 5,1)m. Phía Nam: Từ điểm D đến điểm E giáp diện tích đất bà Nguyễn Thị H1 (mẹ đẻ ông T và gia đình ông T đang sử dụng) gồm các cạnh đo được (8,4; 1,8; 9,2;)m. Là thửa số 2 (có sơ đồ kèm theo BL 115).

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa đại diện của bị đơn xác nhận đất thuộc nhà mình đang quản lý có tổng diện tích khi đo đạc là 397,3m², thửa 97,3m² là thửa đất số 03, so với việc gia đình ông Phan Như B mua của bà Nguyễn Thị H1 là đất đang có tranh chấp. Năm 2012 ông Phan Như B có san gạt mảnh đất này để làm nhà, khi san gạt cả hai bên gia đình cũng không kiểm tra diện tích mua bán. Vì vậy gia đình ông Phan Như B sử dụng toàn bộ diện tích đất đã san gạt từ năm 2012 đến nay. Năm 2024 con trai của bà Nguyễn Thị H1 là ông Phan Văn T khởi kiện đòi lại phần đất lấn chiếm của gia đình ông B, ông Phan Như B không nhất trí.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2025/DS-ST ngày 24-7-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Lào Cai đã quyết định:

Căn cứ Điều 6, khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 157, Điều 158, khoản 2 Điều 228, Điều 244, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Nghị quyết 81/2025/UBTVQH15 ngày 27-6-2025; Nghị quyết số 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27-6-2025;

Căn cứ các Điều 164, Điều 166, Điều 176 của Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ khoản 1 Điều 11, khoản 1 Điều 17, Điều 236 Luật đất đai năm 2024;

Căn cứ khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Đình chỉ phần yêu cầu rút khởi kiện của nguyên đơn đối với diện tích đất 27,6m² nằm trong diện tích 99,8m² đất nguyên đơn khởi kiện.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc bị đơn ông Phan Như B và bà Nguyễn Thị T2 “thu dọn toàn bộ tài sản trên đất gồm: 03 cây mít; 01 cây si; 01 tường gạch đỏ (tường 10) dài 17,57m, cao 01m, lưới B40 dài 17,57m cao 01m; 01 trụ xây gạch 37x37 cm, cao 2,1m; 01 tường gạch đỏ (tường 10) dài 10,3m, cao 2,1m; 01 tường gạch đỏ (tường 10) dài 10,5m, cao 3,4m; 02 trụ xây gạch 25x25 cm, 03 trụ cốt thép cao 3,5m; 01 giếng nước đào sâu 05m, đường kính 1,2m” trả lại cho gia đình ông Phan Văn Thành P diện tích đất lấn chiếm (theo yêu cầu của nguyên đơn) 72,2m² thuộc thửa đất 112, tờ bản đồ số 46 được UBND huyện T (cũ) cấp cho hộ bà Nguyễn Thị H1 có vị trí, kích thước như sau:

- Phía Bắc: Từ điểm B đến điểm C giáp đường đất đi vào nhà bà Nguyễn Thị H1 là 24,7m (5,9; 2,1; 6,7; 3,4; 1,4; 0,3; 4,9m).

- Phía Nam: Từ điểm C đến điểm F giáp diện tích đất ông Phan Như B và bà Nguyễn Thị T2 là 24,3m (2,8; 21,5m).

- Phía Tây: Từ điểm F đến điểm B giáp đường đất đo được 2,9m (có sơ đồ kèm theo BL 115).

Ngoài ra, án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 06-8-2025, ông Phan Như D là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn có đơn kháng cáo với nội dung: Không đồng ý toàn bộ quyết định của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Lào Cai như sau.

Bản án sơ thẩm hoàn toàn dựa theo luật hiện hành bỏ qua nhiều tình tiết, chứng cứ thực tế như nơi cư trú, nguồn gốc lịch sử đất đai trước thời điểm bố mẹ của nguyên đơn ông Phan Như T3, bà Nguyễn Thị H1 chuyển từ huyện B, tỉnh Hà Nam Ninh về Đội 4, xã B, huyện T, tỉnh Yên Bái. Ông, bà nội tôi là Phan Như H3, Lương Thị R nể tình nghĩa ruột rà đã cho ông T3, bà H1 dựng nhà tạm để ở trên diện tích đất đồi gò, ông bà nội tôi cùng các con để khai phá canh tác liên tục ổn định từ năm 1955 đến tháng 5 năm 1984. Liên kề với diện tích đồi gò nhà ở cũ của ông bà nội bố mẹ tôi. Với thời hạn là 5 năm để gia đình ông T3, bà H1 có nhà tạm để ở đảm bảo cuộc sống. Đầu năm 1986 thì ông Phan Như T3 chết. Đến tháng 5 năm 1989 hết hạn và những năm kế tiếp theo ông bà nội tôi đã rất nhiều lần yêu cầu đòi bà H1 trả lại diện tích đất đồi gò cho gia đình ông bà nội tôi nhưng gia đình bà H1 không trả và lấn chiếm đoạt luôn, đến cuối năm 1999 gia đình bà H1 làm sổ đỏ.

Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết nội dung sau:

- Yêu cầu nguyên đơn cung cấp đầy đủ chứng lý, chứng cứ nguồn gốc đất đai trước tháng 5 năm 1984 như ông Phan Mạnh T1 đại diện ủy quyền bên nguyên đơn khẳng định trước tòa án là tại thời điểm bố mẹ đẻ ông chuyển từ H lên tháng 5 năm

1984 diện tích đất đồi gò của ông bà nội tôi cùng các con để khai phá cho ông T3, bà H1 dựng nhà tạm là diện tích đất đồi gò do Ủy ban nhân dân xã Q1 không phải đất của ai.

- Tháng 8 năm 2010 ông nội bố mẹ tôi cùng bà H1 đã xác nhận lại hai lô đất mà bà H1 có ý kiến trả cho ông nội tôi chỉ lấy tiền hoa lợi trên đất là 10.000.000 đồng để gia đình xây nhà không tranh chấp với ai.

- Đầu năm 2022 gia đình tôi tiếp tục xây tường rào bao quanh, sát với hàng cây ông nội, bố mẹ tôi trồng từ năm 2010, gia đình anh em con cháu đi lại không có ai có ý kiến gì.

Đến tháng 12 năm 2024 gia đình ông T4 có đơn khởi kiện gia đình tôi lấn chiếm đất đai không hiệu vì lý do gì.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Đại diện nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; đại diện của bị đơn ông Phan Như D giữ nguyên nội dung kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lào Cai phát biểu ý kiến: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa phúc thẩm. Thủ tục phiên tòa đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Các đương sự thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

Về hướng giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 148; khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 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 lệ phí Tòa án. Không chấp nhận kháng cáo của đại diện của bị đơn. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 02/2025/DS-ST ngày 24-7-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Lào Cai. Người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu và chứng cứ có trong hồ sơ, được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ tranh chấp của vụ án: Tranh chấp quyền sử dụng đất. Đồng thời xác định đúng, đầy đủ những người tham gia tố tụng trong vụ án và thẩm quyền giải quyết vụ án theo quy định của khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đơn kháng cáo của đại diện bị đơn làm trong thời hạn luật định, đầy đủ về hình thức và nội dung. Nên việc kháng cáo của đại diện bị đơn là hợp lệ được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung vụ án:

Về nguồn gốc diện tích đất tranh chấp: Năm 1999 bà Nguyễn Thị H1 được UBND huyện T (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00158/QSSĐ/434QĐUBH, tờ bản đồ số 46, tổng diện tích được cấp là 5.162m², cấp ngày 31-12-1999. Trong đó thửa 112 được cấp với diện tích là 1443m²; năm 2008 bà H1 có chuyển nhượng lại 300m² đất trồng chè nằm trong thửa đất số 112 cho gia đình nhà ông Phan Như H3 là anh trai của chồng bà Nguyễn Thị H1 để làm nhà tạm. Đến năm 2010 bà H1 chết không để lại di chúc, trước khi chết bà H1 sống cùng với con trai út Phan Thanh H2 có vợ là Vũ Thị H và con trai là Phan Vũ Anh Q trên mảnh đất này. Sau đó ông Phan Như H3 chết, phần đất chuyển nhượng cho ông H3 do con trai ông H3 là Phan Như B có vợ là bà Nguyễn Thị T2 quản lý và sử dụng. Đến năm 2011 ông Phan Như B tiến hành san gạt mảnh đất này để làm nhà ở, việc mua bán đất giữa hai bên chỉ có giấy viết tay, hiện nay các bên đương sự cũng không biết đề đâu và cũng không xác định được mốc giới. Đến năm 2022 ông Phan Như B và bà Nguyễn Thị T2 xây tường rào bao quanh mặt trước nhà và dẫn đến tranh chấp. Theo kết quả thẩm định tại chỗ ngày 03-4-2025 các bên đương sự đều thừa nhận hiện trạng mốc giới của việc mua bán 300m² đất nằm trong thửa 112, tờ bản đồ số 46 có diện tích 1443m².

[3] Xét quyết định của bản án sơ thẩm:

Việc đại diện bị đơn cho rằng nguồn gốc đất tranh chấp là do ông nội là Phan Như H3 và bà Lương Thị R khai phá từ năm 1955 đến năm 1984, cho bà H1 mượn đất để ở, năm 1986 thì ông Phan Như T3 chết, năm 2008 bà Nguyễn Thị H1 chết không trả lại đất cho Phan Như B và bà Nguyễn Thị T2, bị đơn cho rằng khi bà H1 chết gia đình bị đơn đã mua lại diện tích 300m² đất với giá 10.000.000 đồng. Do đại diện bị đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh quyền sử dụng hợp pháp đối với diện tích đất tranh chấp nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và buộc bị đơn phải chịu chi phí tố tụng là đúng quy định của pháp luật.

[4] Xét kháng cáo của đại diện theo ủy quyền bị đơn .

Việc đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Phan Như D kháng cáo án sơ thẩm cho rằng bà H1 dựng nhà tạm để ở trên diện tích đất đồi gò mà gia đình bị đơn khai phá canh tác liên tục ổn định từ năm 1955 đến tháng 5 năm 1984. Đầu năm 1986 thì ông Phan Như T3 chết. Gia đình bị đơn yêu cầu bà H1 trả lại diện tích đất đồi gò cho gia đình nhưng gia đình bà H1 không trả và lấn chiếm đoạt

luôn, đến cuối năm 1999 gia đình bà H1 làm sổ đỏ. Nhưng đại diện bị đơn không có bất kỳ chứng cứ, tài liệu pháp lý nào để chứng minh lời trình bày nói trên, do đó toàn bộ nội dung kháng cáo của đại diện bị đơn là không có căn cứ để chấp nhận. Cần giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2025/DS-ST ngày 24-7-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Lào Cai.

[5] Đề nghị của kiểm sát viên tại phiên tòa là phù hợp và có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[7] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị Hội đồng xét xử không xem xét và có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 148; khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 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 lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận kháng cáo của đại diện bị đơn. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2025/DS-ST ngày 24-7-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Lào Cai.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phan Như D phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng đã nộp theo biên lai số 0000142 ngày 22 tháng 8 năm 2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Lào Cai.

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án.

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 dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi

hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- Vụ GDKT II TANDTC;
- TAND cấp phúc thẩm;
- VKSND tỉnh Lào Cai;
- TAND khu vực 3 - Lào Cai;
- Phòng THADS khu vực 3 - Lào Cai;
- THADS tỉnh Lào Cai;
- Các đương sự (8);
- Lưu: Hồ sơ vụ án, HC-TP./.

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

Phạm Hồng Quân