

Bản án số: 200/2025/DS-PT
Ngày: 18 - 11 - 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 THÁI NGUYÊN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông: **Hoàng Anh Tuấn.**

Các Thẩm phán: Ông: **Hoàng Hữu Truyền.**

Bà: **Lý Thị Thúy.**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Cao Văn Chiến** - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Thái Nguyên.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên: Ông **Nông Văn Đồi** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 18 tháng 11 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Thái Nguyên xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 101/2025/TLPT-DS ngày 02 tháng 10 năm 2025 về việc: Tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2025/DS-ST ngày 07 tháng 7 năm 2025 của Toà án nhân dân Khu vực 2 - Thái Nguyên bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 161/2025/QĐPT-DS ngày 29 tháng 10 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Phạm Trung K**, sinh năm 1955. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Anh **Nguyễn Xuân H**, sinh năm 1981. Có mặt.

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố T, phường P, tỉnh Thái Nguyên.

2. Bị đơn:

2.1. Ông **Đỗ Văn C**, sinh năm 1969. Có mặt.

2.2. Chị **Đỗ Ngọc Q**, sinh năm 1990. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Q: Ông **Đỗ Văn C**, sinh năm 1969. Có mặt.

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố T, phường P, tỉnh Thái Nguyên.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà **Dương Thị L**, sinh năm 1962. Có mặt.

3.2. Bà **Nguyễn Thị H1**, sinh năm 1969. Có mặt.

3.3. Ông **Phạm Văn S**, sinh năm 1949. Có mặt.

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố T, phường P, tỉnh Thái Nguyên.

4. Người làm chứng:

4.1. Ông **Trần Khắc M**, sinh năm 1952. Vắng mặt.

Địa chỉ: Tổ dân phố C, phường P, tỉnh Thái Nguyên.

4.2. Ông **Nguyễn Đình C1**, sinh năm 1957. Vắng mặt.

4.3. Bà **Đỗ Thị N**, sinh năm 1971. Có mặt.

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố T, phường P, tỉnh Thái Nguyên.

5. Người kháng cáo: Bị đơn ông **Đỗ Văn C**, chị **Đỗ Ngọc Q**.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, các biên bản lấy lời khai và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn trình bày:

Ngày 25/6/1998, ông K được UBND huyện (nay là thành phố) Phổ Yên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 716, tờ bản đồ số 32 (104), diện tích 220 m² đất thổ cư, đã trừ hành lang giao thông, địa chỉ tại: xóm D, xã H, huyện P (nay là Tổ dân phố T, P), tỉnh Thái Nguyên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 268536, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02541 QSDĐ/302 mang tên Phạm Trung K.

Về nguồn gốc hình thành thửa đất: Anh trai ông K là Phạm Văn S có thửa đất liền cạnh, khi đó gia đình ông K gồm: 2 vợ chồng và 01 đứa con ra ở riêng, đã được anh trai cho phần diện tích đất khoảng 120 m² đất cùng thửa với đất anh trai ông. Sau đó, vợ chồng ông làm nhà cấp IV có diện tích 70 m² trên thửa đất đó. Đến năm 1984, cụ Nguyễn Thị Đ - mẹ ông Đỗ Văn C có thửa đất sát bên cạnh có nhu cầu bán nên vợ chồng ông mua lại, diện tích ông không nhớ cụ thể nhưng khoảng hơn 100 m². Khi mua bán cả hai bên có giấy tờ viết tay, có chữ ký rõ ràng. Sau khi mua bán đất của cụ Đ và nhận tặng cho đất của ông S, đến 1998 thì Nhà nước triển khai việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì nhà ông mới hợp nhất hai thửa và làm bìa riêng. Khi đó cơ quan đo đạc gồm Chủ nhiệm Hợp tác xã, Địa chính xã, Chủ tịch xã lập Hội đồng đo đất, có sự chứng kiến của hai bên gia đình, phần diện tích thực tế nhà ông sử dụng là khoảng 240 m² nhưng khi vào bìa chỉ có 220 m².

Quá trình sử dụng đất: Khi mua bán đất xong, gia đình ông C đã xây công trình phụ, cùng hệ thống chuồng trại và tường rào để phân chia ranh giới với nhà ông. Xây từ sát mép đường cho đến hết kích phần đất, xấp xỉ 40m chiều dài, hiện nay chỉ còn phần tường dài 7 - 8m nằm phía sát mép cổng nhà ông và sát đường 261. Hai bên đã nhất trí và sử dụng ổn định từ thời điểm năm 1984. Gia đình ông đã sử dụng ổn định từ năm 1984 đến tháng 8/2023 thì có tranh chấp xảy ra với nhà ông Đỗ Văn C vì lý do: Ngày 27/8/2023, ông C cùng một số

người đến đo đạc và đòi lại khoảng 40m² đất ở mà trong sổ đỏ ông C có nói là đã sang tên một phần cho con gái là chị Đỗ Ngọc Q trên nền đất ở nhà ông đã sinh sống ổn định gần 40 năm nay, đã được nhà nước cấp quyền sử dụng đất ngày 25/6/1998, ông C cho rằng chỗ đất 40 m² đó thuộc quyền quản lý của ông C, gia đình ông muốn làm gì thì phải hỏi xin ý kiến của ông C, gây khó khăn cho gia đình ông khi ông muốn làm thủ tục sang tên bìa đỏ cho vợ là bà Dương Thị L. Đây là điều vô lý, không có căn cứ, gây ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông và gia đình, cho đến nay, hai bên đã hòa giải ở các cấp chính quyền địa phương nhưng không thành.

Đối với con đường 261 đi qua trước cửa nhà ông, ban đầu rộng khoảng 4m, sau nhiều lần sửa đường, hiện nay đã rộng khoảng 7m, nhà ông cùng các gia đình hàng xóm đều tự nguyện hiến đất, phần đất hiến của gia đình ông không bị thu hồi, không bị điều chỉnh trong bìa. Diện tích hiến đất cụ thể ông không nhớ rõ. Sau khi làm bìa, nhà ông không thực hiện thủ tục tặng cho, chuyển nhượng hay đăng ký biến động tăng giảm phần diện tích trong thửa đất nêu trên.

Về phân ranh giới thửa đất từ 1984 đã có tường rào giữa phần đất nhà ông C và nhà ông. Hiện nay phân ranh giới vẫn đang được sử dụng trên phần đất nhà chị Q, từ lúc mua đất cho đến lúc làm bìa cấp đất đến nay đều sử dụng bờ tường đó làm ranh giới giữa hai nhà.

Đối với kết quả đo đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P ông cho rằng không đúng, phần diện tích giữa các thửa đất đang chồng lên nhau, ông không đồng ý với kết quả đo. Đất ông S cho gia đình ông mà giờ lại chồng sang nhà ông S gần 100 m², vào giữa nhà ông S và vòng ra phía sau vườn. Phần tiếp giáp nhà ông C, hai bên gia đình đã sử dụng ổn định gần 40 năm, có bờ tường xây cố định làm ranh giới giữa hai nhà.

Nay ông khởi kiện yêu cầu công nhận phần diện tích đất tranh chấp 37,3 m² thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông, Đồng thời yêu cầu ông C, bà H1, chị Q chấm dứt hành vi cản trở ông thực hiện quyền sử dụng đất hợp pháp đối với phần đất nêu trên.

Bị đơn ông Đỗ Văn C trong quá trình giải quyết vụ án trình bày:

Ngày 25/3/2008, mẹ ông C là cụ Nguyễn Thị Đ đã làm thủ tục đề nghị cấp có thẩm quyền chuyển cho quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông, đến ngày 13 tháng 4 năm 2009 vợ chồng ông được UBND huyện P (nay là thành phố P) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Seri AN 861314. Số vào sổ cấp giấy chứng nhận 4582, giấy chứng nhận mang tên Đỗ Văn C và Nguyễn Thị H1.

Thửa đất số 831, Tờ bản đồ số 104; Diện tích 1040 m² trong đó: Đất ở 900 m², thời hạn sử dụng lâu dài; đất trồng cây lâu năm 140 m², thời hạn sử dụng đến tháng 12 năm 2058; Hình thức sử dụng: sử dụng riêng 1040 m². Địa chỉ thửa đất: Tổ dân phố T, phường H, thành phố P (nay là phường P), tỉnh Thái Nguyên; Nguồn gốc sử dụng đất: Bố mẹ chuyển cho.

Năm 2018 thị xã P thực hiện công tác chỉnh trang đô thị, đầu tư nâng cấp mở rộng đường, xây dựng mương thoát nước và lát vỉa hè 2 bên tuyến đường

tỉnh lộ DT 261. Ngày 03/10/2018 gia đình ông làm đơn tự nguyện xin hiến 69,5 m² đất của gia đình cho nhà nước để làm mương thoát nước và lát vỉa hè đường DT 261. Ngày 09/10/2018 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã P (nay là thành phố P) đã đồng ý điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông còn lại là 970,5 m² (trong đó đất ONT: 900 m², đất CLN 70,5 m²).

Năm 2018 gia đình ông đã làm thủ tục hồ sơ đề nghị cấp có thẩm quyền tách đất cho 02 con gái ông là Đỗ Ngọc Q và Đỗ Thị D. Ngày 19/10/2018 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Đỗ Ngọc Q; Số sêri: CO 236670, thửa đất số 2051, tờ bản đồ số 32, diện tích 86,2 m² đất ở, thời hạn sử dụng sử dụng lâu dài và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Đỗ Thị D; Số sêri: CO 651506, thửa đất số 2050, tờ bản đồ số 32, diện tích 82,9 m² đất ở, thời hạn sử dụng sử dụng lâu dài.

Ngày 26 tháng 6 năm 2019, gia đình ông được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất mang tên ông C, bà H1 số sêri CQ 087034. Thửa đất số 831; Tờ bản đồ số 32, diện tích 801,4 m², trong đó: Đất ở 730,9 m² thời hạn sử dụng lâu dài, đất trồng cây lâu năm là 70,5 m² thời hạn sử dụng đến tháng 12 năm 2058. Địa chỉ thửa đất: Tổ dân phố T, phường H, thành phố P (nay là phường P), tỉnh Thái Nguyên.

Hàng năm gia đình ông thực hiện đóng thuế sử dụng đất đầy đủ theo quy định của nhà nước. Từ khi tách đất ở cho 2 con ông thì không có ai có ý kiến gì. Đầu năm 2022 chị Đỗ Ngọc Q đã phá dỡ ngôi nhà cấp 4, bốn gian gia đình ông xây dựng từ năm 1992 và đã cho chị Đỗ Ngọc Q từ năm 2018 để tiến hành xây dựng nhà ở mới nằm trên vị trí nên nhà cũ, phía sau nhà cũ vẫn còn diện tích đất mà gia đình chưa sử dụng khoảng hơn 01 m.

Gia đình ông sử dụng thửa đất số 831, tờ bản đồ số 32, diện tích 801,4 m² ổn định từ trước đến nay, không tranh chấp với các hộ giáp ranh, liền kề và các hộ gia đình khác.

Tại phiên toà sơ thẩm ông C trình bày: Ông thừa nhận nguồn gốc hình thành thửa đất 716 của gia đình ông K là từ đất mua một phần của mẹ ông khi cụ Đ còn sống và một phần nhận tặng cho từ ông S là anh trai ông K, không có tranh chấp gì. Cho đến năm 2008 khi mẹ ông tặng cho đất cho vợ chồng ông thì ông đã biết việc đất của nhà mình được cấp quyền sử dụng vẫn còn một phần diện tích đang được gia đình ông K sử dụng nhưng thời điểm đó hàng xóm sống với nhau hoà thuận nên ông cũng không có ý kiến gì, chỉ nghĩ đơn giản sau này cần thì sẽ lấy lại. Năm 2018 ông tách đất cho chị Q khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận mới cho chị Q ông vẫn biết việc nhà ông K đang sử dụng một phần đất của nhà mình nhưng cũng không có ý kiến gì với cơ quan cấp đất. Đến năm 2022 chị Q làm nhà thì mới có ý kiến với gia đình ông K để lấy lại đất thì gia đình ông K không đồng ý trả đất. Tuy nhiên, ông cũng không báo với cơ sở xóm hoặc chính quyền địa phương để can thiệp, giải quyết tranh chấp đất đai.

Ông thừa nhận kết quả đo đạc xem xét, thẩm định của Toà án tiến hành là đúng. Nay ông K khởi kiện yêu cầu công nhận phần diện tích tranh chấp với gia

đình ông là 15.7 m² ông không đồng ý vì nó nằm trong phần đất nhà ông đã được cấp quyền sử dụng theo bản đồ địa chính.

Bị đơn chị Đỗ Ngọc Q trình bày:

Về nguồn gốc thửa đất: Năm 2018, bố mẹ chị Q là ông Đỗ Văn C và bà Nguyễn Thị H1 tách đất cho chị 86,2 m² từ thửa 831, chị được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 236670, chỉnh lý thành thửa 2051, tờ bản đồ số 32, ngày 19/10/2018.

Quá trình sử dụng đất: Trước đó chị ở nhà cũ, nhà cấp IV, bốn gian mà bà nội chị - cụ Nguyễn Thị Đ xây dựng từ năm 1992, sau đến năm 2022 khi chị làm nhà thì chị mới dỡ bỏ căn nhà đó đi. Tháng 3 năm 2022 chị xây dựng nhà ở và được UBND thị xã (thành phố) Phổ Yên cấp GPXD số 69/GPXD ngày 24/03/2022. Khi xây nhà chị còn để lại một phần đất giáp ranh giới với nhà ông Phạm Trung K (chiều rộng phía trên và đáy hơn 1m, chiều dài hơn 15m) chị chưa xây hết đất của gia đình, còn để lại để làm đường đi về phía sau nhà và đặt đường ống thoát nước, đường nước sạch chạy phía dưới. Hàng năm chị thực hiện đóng thuế đất ở đầy đủ theo quy định của Nhà nước.

Đối với kết quả đo đạc đất của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố P, chị đồng ý. Phần diện tích đất của nhà chị vẫn còn và đang được ông K quản lý sử dụng là 21,6 m², chị không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận phần diện tích 21,6 m² này thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Phạm Trung K, đề nghị gia đình ông K phải trả lại cho chị phần đất này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn S trình bày:

Thửa đất hiện nay nhà ông đang sử dụng là thửa số 715, tờ bản đồ 104, diện tích 475 m² đất thổ cư có vị trí tại xóm A, xã H, huyện P (nay là Tổ dân phố T, phường P), tỉnh Thái Nguyên. Thửa đất của gia đình ông mua của ông Đào L1 và bà Hoàng Thị L2 từ năm 1982, có giấy viết tay ký bán nhà và hoa màu, có xác nhận của Hợp tác xã Âm Diện T và xã H. Trong giấy nhượng nhà và hoa màu không thể hiện diện tích rõ ràng, chỉ ghi giá bán là 20.000 đồng. Mốc ranh giới được thể hiện bằng hàng rào tre, bờ ao, bụi dứa chứ không được xây bằng tường gạch rõ ràng. Sau khi mua xong, gia đình ông sử dụng ổn định và không tranh chấp với ai từ năm 1982 đến nay. Năm 1984, ông có cho em trai là ông K khoảng 100 m² đất để xây nhà, đến năm 1985, ông K có mua thêm của bà Nguyễn Thị Đ (mẹ ông C) hơn 100 m² đất nữa, phần diện tích đất mua thêm của bà Đ ông không được biết rõ về nội dung, ông chỉ sang bảo bà Đ bán cho ông K thêm đất, còn sự việc mua bán sự tình như nào thì do vợ chồng ông K.

Thời điểm trước khi ông cho đất cho nhà ông K thì gia đình ông K ở tại khu tập thể Nhà máy Z131. Khi cho đất là tặng cho cả hai vợ chồng ông K. Đến năm 1985 nhà ông K làm nhà trên đất. Quá trình sử dụng nhà ông đã nhiều lần hiến đất, phần diện tích hiến đất làm đường 261 ông không nhớ rõ, chỉ nhớ gia đình ông đã phải chuyển hàng rào vào nhiều lần để mở rộng đường. Phần hiến đất không được thể hiện trong bìa.

Nhà ông K sử dụng ổn định từ năm 1985 cho đến khoảng tháng 8/2023 thì ông được biết có xảy ra tranh chấp. Do hôm đó ông K - em trai ông đã phải đi viện cấp cứu ông mới được biết sự việc ông C đo lại đất. Từ đó đến nay, hai bên xảy ra tranh chấp không thể hòa giải. Việc cấp đất cho nhà ông K thì ông không được ký giáp ranh do ngày xưa không có thủ tục cấp đất phải ký giáp ranh nhưng ông có được biết về việc cấp đất của ông K. Ông có tặng cho đất cho nhà ông K từ năm 1984, phần diện tích tặng cho khoảng 100 m². Đối với kết quả đo đạc của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thể hiện đất nhà ông C vẫn còn bên nhà ông K và đất nhà ông K vẫn còn phần nhiều bên nhà ông là vô lý vì nguồn đất nhà ông K có được là do ông tách cho và mua thêm diện tích không nhiều và đã sử dụng hết, không có tranh chấp gì từ thời điểm 1984 - 1985 cho đến nay nên không thể còn phần đất dôi dư nào khác nữa. Gia đình ông không có tranh chấp gì về ranh giới đất với gia đình ông K, không có yêu cầu xem xét giải quyết tranh chấp đất với gia đình ông K trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H1 trình bày:

Bà nhất trí với quan điểm trình bày của chồng bà là ông Đỗ Văn C: Đối với phần bờ tường xây gạch lửng được ông K xác định là ranh giới đất giữa hai nhà thực chất là móng nhà cũ mà mẹ chồng bà là cụ Đ đã xây dựng từ năm 1992. Sau khi tách đất tặng cho chị Q, chị Q đã phá dỡ nhà cũ, xây dựng nhà trên nền nhà cũ tuy nhiên để xây cho thẳng nhà thì chị Q để lại một phần diện tích đất ở phía bên phải tiếp giáp với đất nhà ông K không sử dụng đến. Sau khi nhà chị Q làm nhà xong, việc nhà ông K trình bày Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai về đo đất thì bà cũng có nói lại là đất nhà anh chị đến đâu thì đo đến đấy, sau chồng bà về ký sau, bà không biết đất đai như thế nào. Sau khi có kết quả, đất nhà bà hiện tại đủ diện tích, còn nhà chị Q bị thiếu 42 m², nằm trong phần đất của nhà ông K đang sử dụng.

Bà nhất trí với kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P do Toà án tiến hành. Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông K. Phần diện tích của nhà bà còn lại đang được ông K sử dụng là 15,7 m² thì bà yêu cầu ông K phải trả lại đất cho gia đình bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Dương Thị L trình bày: Bà nhất trí với lời trình bày của ông K và anh H.

Người làm chứng bà Đỗ Thị N trình bày: Bà là em gái của ông Đỗ Văn C và là hàng xóm của ông Phạm Trung K. Khi ông K mua đất của cụ Đ, bà còn nhỏ, không biết rõ việc mua bán, nhà cụ Đ là nhà cấp IV quay lưng về phía đất nhà ông K, sau nhà vẫn còn cây mít, cây chè, nhiều loại cây đại khác nhau, còn khoảng 2 - 3m đất nữa thì mới đến đất nhà ông K, sau này ông C sửa nhà, lấy đất từ đó hất xuống làm móng thì không còn hàng rào và các bên gia đình không còn hàng rào là ranh giới giữa hai nhà nữa mà cứ sử dụng ổn định như thế đó đến nay;

Người làm chứng ông Trần Khắc M trình bày: Ông là con nuôi cụ Đ. Cụ Đ trước đây có ngôi nhà cấp 4 vẫn còn phần đất chưa sử dụng, từ móng nhà ra là 2,5m mới đến giáp đất nhà ông K. Năm 1992 cụ Đ xây nhà mới cấp 4 giáp

với nhà cũ, đằng sau nhà là bờ rào cúc tần đất chưa sử dụng. Đến năm 2018 ông được biết ông C đã tách đất cho chị Q, vậy ông xác nhận phần đất phía sau nhà ông C và cháu Q vẫn đất còn chưa sử dụng.

Người làm chứng ông Nguyễn Đình C1 trình bày: Ông là con rể cụ Đ. Đất ở của cụ Đ trước đây có ngôi nhà chính cấp 4 sau đó đến nhà bếp, dãy chuồng trại chăn nuôi. Đến năm 1992 cụ Đ xây thêm mới ngôi nhà cấp 4 giáp với đường DT 261, đằng sau nhà ở vẫn còn đất chưa sử dụng, chiều rộng 2.5m. Ông xác nhận phần đất phía sau nhà ông C và cháu Q vẫn đất còn chưa sử dụng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2025/DS-ST ngày 07 tháng 7 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 2 - Thái Nguyên đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 271 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ vào các Điều 166, 169, 175, 176, 180, 182, 183, 185, 236 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Căn cứ vào các Điều 31 Luật Cải cách ruộng đất năm 1959; Điều 16, 17, 18, 48, 49 Luật Đất đai năm 1987; Điều 20, 73, 74, 79 Luật Đất đai năm 1993; Điều 100, 101, 106, 170, 188, 203 Luật Đất đai năm 2013; Căn cứ vào Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 và Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ; Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1. Công nhận phần diện tích đất tranh chấp là 37,3 m², vị trí tại các điểm (1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 1) theo trích đo hiện trạng lập ngày 08/5/2024, thuộc tổ dân phố T, phường P, tỉnh Thái Nguyên, thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Phạm Trung K.

2. Buộc ông Đỗ Văn C, bà Nguyễn Thị H1 và bà Đỗ Ngọc Q chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng hợp pháp của ông K đối với phần đất tranh chấp 37,3 m², vị trí tại các điểm (1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 1) theo trích đo hiện trạng lập ngày 08/5/2024, thuộc tổ dân phố T, phường P, tỉnh Thái Nguyên.

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh, cập nhật hồ sơ pháp lý về đất theo đúng hiện trạng thực tế sử dụng đất.

3. Ông Phạm Trung K và bà Dương Thị L được tiếp tục sử dụng phần tài sản gắn liền với đất tại phần đất tranh chấp gồm: 01 trụ công có thể tích 0,3 m³; 01 phần sân lát gạch đỏ 35,77 m²; 01 phần mái tôn khung thép.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 16 tháng 7 năm 2025, bị đơn ông Đỗ Văn C, chị Đỗ Ngọc Q kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm đề nghị Toà án cấp phúc thẩm giải quyết xem xét lại bản án.

Tại phiên toà phúc thẩm:

- Bị đơn ông Đỗ Văn C không nhất trí với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, giữ nguyên nội dung kháng cáo. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án buộc ông Phạm Trung K phải tháo dỡ các công trình xây dựng trên đất để trả lại diện tích đất cho ông C và chị Q.

- Nguyên đơn không chấp nhận kháng cáo của bị đơn đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: bà Nguyễn Thị H1 nhất trí với kháng cáo của bị đơn.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: bà Dương Thị L, ông Phạm Văn S nhất trí với ý kiến của nguyên đơn giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân tỉnh Thái Nguyên phát biểu: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên toà, người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, đảm bảo đúng quy định của pháp luật.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Toà án nhân dân khu vực 2 - Thái Nguyên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Toà án cấp sơ thẩm đã xác định đúng thẩm quyền giải quyết vụ án, quan hệ pháp luật tranh chấp, người tham gia tố tụng, tiến hành thu thập, tiếp cận, công khai chứng cứ, hoà giải, trình tự thủ tục tại phiên toà sơ thẩm đúng quy định của pháp luật.

Đơn kháng cáo của bị đơn làm đúng theo các quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên toà phúc thẩm những người làm chứng Trần Khắc M, Nguyễn Đình C1 vắng mặt mặc dù đã được Toà án triệu tập hợp lệ. Các đương sự và đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên đề nghị Toà án tiếp tục xét xử vụ án. Hội đồng xét xử thấy rằng những người vắng mặt đã có lời khai, bản tự khai có trong hồ sơ của vụ án, việc vắng mặt của những người này không ảnh hưởng đến việc giải quyết, xét xử của Toà án nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự vẫn tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[2] Về nội dung: Xét toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Đỗ Văn C, chị Đỗ Ngọc Q, Hội đồng xét xử nhận thấy:

2.1. Về nguồn gốc đất tranh chấp và quá trình sử dụng:

2.1.1. Nguyên đơn ông Phạm Trung K khai: Nguồn gốc đất tranh chấp là một phần do anh trai ông là Phạm Văn S cho ông diện tích khoảng 120 m², một

phần mua với cụ Nguyễn Thị Đ (mẹ ông Đỗ Văn C) diện tích khoảng hơn 100 m². Sau khi mua bán đất xong thì gia đình ông C đã xây dựng công trình phụ cùng hệ thống chuồng trại và tường rào để phân chia ranh giới với nhà ông. Hai bên đã sử dụng ổn định từ thời điểm năm 1984 cho đến tháng 8/2023 mới xảy ra tranh chấp. Ranh giới đất chính là bức tường lửng hiện nay vẫn còn. Diện tích đất tranh chấp là 37,3 m² hiện nay đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C và chị Q.

2.1.2. Bị đơn ông Đỗ Văn C khai: Nguồn gốc đất tranh chấp là do mẹ ông là cụ Nguyễn Thị Đ chuyển cho và đã được nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2008. Năm 2018 ông C tách đất cho 02 con gái là Đỗ Ngọc Q và Đỗ Thị D, cụ thể: Ngày 19/8/2018, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T đã cấp cho chị Đỗ Ngọc Q giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CO 236670 thửa đất 2051, tờ bản đồ số 32, diện tích 86,2 m² đất ở và cấp cho chị Đỗ Thị D giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CO 651506 thửa đất 2050, tờ bản đồ số 32, diện tích 82,9 m² đất ở. Năm 2019, gia đình ông C được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 087034, thửa đất số 831, tờ bản đồ số 32, diện tích 801,4 m². Gia đình ông đóng thuế sử dụng đất đầy đủ. Gia đình ông sử dụng đất ổn định từ trước đến nay không tranh chấp với ai. Đối với nguồn gốc thửa đất 716 của gia đình ông K là từ mua một phần đất của mẹ ông khi cụ Đ còn sống và một phần nhận tặng cho từ ông S anh trai ông K.

2.1.3. Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

Về ranh giới đất giữa ông K, ông C và chị Q là tường lửng tồn tại từ khoảng năm 1992, đến năm 2022 khi làm nhà chị Q xây lên thêm tầm 80 cm là có căn cứ. Bởi lẽ, trên diện tích đất tranh chấp là 37,3 m² gia đình ông K đã quản lý, sử dụng từ năm 1984 cho đến khi xảy ra tranh chấp năm 2023 (khoảng 38 - 39 năm) với ông C, chị Q (phần đất từ bờ tường lửng hất sang phía nhà ông K). Trên đất tranh chấp ông K có xây 01 trụ cổng có thể tích 0,3 m³, lát gạch đỏ 35,77 m², lợp mái tôn khung thép, quá trình xây dựng, lắp đặt ông C, chị Q và những người trong gia đình ông C, chị Q không ai có ý kiến gì. Tức là đã thừa nhận quyền sử dụng đất đó là của gia đình ông K. Đối với phần từ bờ tường lửng sang phía nhà ông C, chị Q thì gia đình ông C, chị Q vẫn quản lý sử dụng không có tranh chấp với ai. Mặt khác, ông C cho rằng năm 2007 thì đã xảy ra tranh chấp do ông K đã tự ý xây cột cổng lấn sang đất nhà ông và khi ông phát hiện thì đã đang xây cột cổng ông đã ngăn cản nhưng gia đình ông K vẫn cố tình xây cột cổng lấn sang phần đất nhà ông. Tuy nhiên, đây chỉ là phần trình bày của ông không có chứng cứ gì để chứng minh. Ông C cũng không có yêu cầu cơ quan có thẩm quyền nào giải quyết việc tranh chấp. Tại phiên tòa phúc thẩm ông C cũng thừa nhận đối với phần diện tích đất tranh chấp phần sân xi măng giáp với tường lửng thì trước đây phía nhà ông K sử dụng để đặt cây cảnh.

Những người làm chứng bao gồm bà Đỗ Thị N (em gái ông C), ông Trần Khắc M (con nuôi cụ Đ), ông Nguyễn Đình C1 (con rể cụ Đ), những người này đều khẳng định phần đất phía sau nhà ông C, chị Q vẫn còn đất chưa sử dụng nhưng những người này đều có quan hệ thân thiết đối với bị đơn nên những lời khai của những người làm chứng này không khách quan.

Quá trình giải quyết vụ án thể hiện bản đồ địa chính năm 1992 lập sau khi ông K đã mua đất từ cụ Đ, hợp nhất với diện tích ông S cho và sử dụng ổn định từ năm 1984 - 1985 với diện tích khoảng 232 m² nhưng bản đồ địa chính lại ghi nhận thửa 716 có diện tích là 320 m², trong khi đó ông K không có diện tích đất nào khác. Cũng từ kết quả đo đạc này thể hiện đất nhà ông C, chị Q vẫn còn nằm một phần trên đất nhà ông K, đất nhà ông K vẫn còn một phần lớn bên nhà ông S. Trong khi đó các hộ gia đình này nằm liền kề nhau, không có tranh chấp về ranh giới. Các thửa đất 716 và 831 trước đây được đo đạc thủ công, chủ sử dụng đất kê khai để xin cấp quyền sử dụng đất nên không chính xác số diện tích mà các hộ gia đình thực tế quản lý, sử dụng nên việc đo vẽ lập bản đồ địa chính năm 1992 thiếu sự chính xác. Mặt khác, do không có hồ sơ lưu trữ của thửa đất 716 nên không có căn cứ xác định diện tích 220 m² Nhà nước cấp quyền sử dụng cho ông Phạm Trung K đã trừ hành lang giao thông là bao nhiêu mét. Như vậy, đối chiếu với kết quả đo hiện trạng phần đất ông K đang thực tế sử dụng bao gồm cả phần đất tranh chấp có diện tích 264,7 m² chênh lệch so với diện tích được cấp quyền sử dụng 220 m² là 44,7 m². Tuy nhiên, vì không có căn cứ căn cứ xác định phần trừ hành lang giao thông của thửa đất nhà ông K là bao nhiêu mét, tính từ vị trí nào nên không có căn cứ xác định nhà ông K đang sử dụng thửa đất, mặc dù nhà ông C bị giảm 28,1 m² so với diện tích được cấp quyền sử dụng và đất nhà chị Q bị giảm 25,3 m² so với diện tích được cấp quyền sử dụng.

Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đỗ Văn C, bà Nguyễn Thị H1 số AN 861314 ngày 13/4/2009, thửa đất số 831, tờ bản đồ số 104 địa chỉ tổ dân phố T, phường H, thành phố P (nay là phường P), sau này ông C có tách chia cho chị Đỗ Ngọc Q với diện tích 86,2 m², thửa đất số 2051, tờ bản đồ số 32 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 236670, ngày 19/10/2018. Hội đồng xét xử nhận thấy khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cơ quan có thẩm quyền chỉ căn cứ vào bản đồ địa chính đo vẽ năm 1992 đã được phê duyệt để thực hiện việc tách thửa đất, không đo đạc, xem xét hiện trạng thực tế sử dụng đất đối với diện tích đất 37,3 m² (hiện nay đang tranh chấp giữa ông K và ông C, chị Q) ai là người đang trực tiếp sử dụng nên đã cấp quyền sử dụng đối với diện tích mà ông Phạm Trung K đang sử dụng cho ông Đỗ Văn C, bà Nguyễn Thị H1 như vậy là thiếu sót trong việc kiểm tra ranh giới, diện tích sử dụng thực tế để cấp quyền sử dụng đất.

Với những phân tích trên có cơ sở để xác định quá trình sử dụng nguyên đơn đã trực tiếp quản lý, sử dụng đất liên tục từ năm 1984 - 1985 đến năm 2023 mới xảy ra tranh chấp với bị đơn. Tính đến thời điểm năm 2023 là năm xảy ra tranh chấp thì gia đình nguyên đơn đã sử dụng thửa đất liên tục, ổn định công khai 38 - 39 năm. Do đó, yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn với diện tích 37,3 m² là có căn cứ.

Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét đầy đủ, toàn diện, khách quan toàn bộ các chứng cứ để giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được thêm tài liệu, chứng cứ gì mới để chứng minh yêu cầu kháng cáo là có căn cứ pháp luật. Do vậy, yêu cầu kháng cáo của

bị đơn không được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận, cần bác kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tuy nhiên, Bản án sơ thẩm công nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Trung K nhưng không kèm theo bản đồ trích đo địa chính để thuận tiện cho thi hành bản án là chưa đầy đủ. Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên ông K và bà L được tiếp tục sử dụng phần tài sản của mình tại phần đất tranh chấp là không cần thiết. Do đó, những nội dung này Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[3] Về án phí: Yêu cầu kháng cáo của bị đơn không được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 26, Điều 38, Điều 148, Điều 293, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 29 của Nghị quyết số 326/2026/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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn ông Đỗ Văn C và chị Đỗ Ngọc Q. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2025/DS-ST ngày 07 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Thái Nguyên, cụ thể:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Công nhận phần diện tích đất tranh chấp là 37,3 m² vị trí tại các điểm (1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 1) theo trích đo hiện trạng lập ngày 08/5/2024, địa chỉ thuộc tổ dân phố T, phường P, tỉnh Thái Nguyên, thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Phạm Trung K.

- Buộc ông Đỗ Văn C, bà Nguyễn Thị H1 và chị Đỗ Ngọc Q chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng hợp pháp của ông K đối với phần đất tranh chấp 37,3 m², vị trí tại các điểm (1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 1) theo trích đo hiện trạng lập ngày 08/5/2024, địa chỉ thuộc tổ dân phố T, phường P, tỉnh Thái Nguyên.

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh, cập nhật hồ sơ pháp lý về đất theo đúng hiện trạng thực tế sử dụng đất.

(Kèm theo bản án là trích đo địa chính ngày 08/5/2024).

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Đỗ Văn C phải chịu 5.105.000đ (Năm triệu một trăm linh năm nghìn đồng); chị Đỗ Ngọc Q phải chịu 7.017.000đ (Bảy triệu không trăm mười bảy nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch nộp Ngân sách Nhà nước.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Đỗ Văn C và chị Đỗ Ngọc Q mỗi người phải chịu 300.000^d (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền 300.000^d (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí dân

sự phúc thẩm ông Đỗ Văn C đã nộp theo biên lai số 0000279 ngày 18/7/2025 và số tiền 300.000^d (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm chị Đỗ Ngọc Q đã nộp theo biên lai số 0000280 ngày 18/7/2025 tại Thi hành án Dân sự tỉnh Thái Nguyên. Xác nhận ông C, chị Q đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

3. Các quyết định khác của bản án dân sự 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.

“Trường hợp bản án, quyết định 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, 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”

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Thái Nguyên;
- TAND khu vực 2 - Thái Nguyên;
- Các đương sự;
- Phòng THA khu vực 2 - Thái Nguyên;
- THA Dân sự tỉnh Thái Nguyên;
- Lưu Hồ sơ vụ án.

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

Hoàng Anh Tuấn

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Lý Thị Thúy Hoàng Hữu Truyền

Hoàng Anh Tuấn