

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÀO CAI**

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

Bản án số: 55/2025/DS-PT

Ngày 17/12-2025

V/v “*Tranh chấp quyền sử
dụng đất và kiện đòi tài sản*”

**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 Trần Văn Nghĩa

Các Thẩm phán: Ông Trương Quyết Thắng

Bà Đỗ Thu Hương

- 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 tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Hoài - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 12 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 42/2025/TLPT-DS ngày 07/10/2025. Do bản án dân sự sơ thẩm số 05/2025/DS-ST ngày 22/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3, tỉnh Lào Cai bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 144/2025/QĐ-PT ngày 02/12/2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị T1, sinh năm 1942

Địa chỉ: Thôn N, xã M, tỉnh Lào Cai. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị M, sinh năm 1962

Địa chỉ: Thôn N, xã M, tỉnh Lào Cai. Có mặt.

2. Bị đơn:

- Ông Trần Văn T2, sinh năm 1965. Có mặt.

- Bà Dương Thị T3, sinh năm 1963. Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Thôn N, xã M, tỉnh Lào Cai.

Người đại diện theo ủy quyền: Chị Trần Thị N, sinh năm 1991

Địa chỉ: Thôn L, xã M, tỉnh Lào Cai. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T2, bà T3, chị N, anh L:
Ông Nguyễn Đức D— Địa chỉ: SN 716 đường Đại Đồng, xã Yên Bình, tỉnh Lào Cai.

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

- Ông Lại Thành L, sinh năm 1986
Địa chỉ: Thôn L, xã M, tỉnh Lào Cai. Có mặt.
- Chị Trần Thị N, sinh năm 1991
Địa chỉ: Thôn L, xã M, tỉnh Lào Cai. Có mặt.
- Ông Trần Văn T4, sinh năm 1968
Địa chỉ: Thôn Cầu Khai, xã M, tỉnh Lào Cai. Có mặt.
- Ngân hàng chính sách xã hội Việt Nam - Người đại diện theo pháp luật :
Ông Dương Quyết T5 - Tổng giám đốc.
Người đại diện theo ủy quyền: ông Hoàng Mạnh G - Giám đốc phòng giao
dịch Văn Yên – Lào Cai.
Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Nguyễn Anh T6 -
Phó Giám đốc phòng giao dịch Văn Yên – Lào Cai. Vắng mặt.

4. Những người làm chứng:

- Ông Hoàng Văn H (Có mặt).
- Bà Trần Thị K (Vắng mặt).
- Ông Hoàng Đình V (Có mặt).
- Ông Hà Văn T7 (Có mặt).
- Ông Nguyễn Văn L1 (Vắng mặt).
- Ông Nguyễn Đức T8 (Vắng mặt).
- Bà Đặng Thị L2 (Có mặt).
- Bà Trần Thị H (Có mặt).
Cùng địa chỉ: Thôn N, xã M, tỉnh Lào Cai.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện, bản tự khai nguyên đơn trình bày:

Bà Trần Thị T1 và ông Trần Văn Nhĩ lấy nhau năm 1958, có 04 người con và sống ở Nam Định. Đến năm 1972 ông Nhĩ chết, đến năm 1976 bà cùng các con chuyển lên làm ăn kinh tế tại khu Khe Chà, xã Mậu Đông. Đến năm 1979 thì bà đưa các con chuyển vào khu vực hiện nay bà đang ở là Thôn N, xã Mậu Đông, huyện Văn Yên, tỉnh Yên Bái sinh sống. Trong quá trình sinh sống bà đã nhận đất, khai hoang, đất chưa có giấy tờ, được nhà nước giao để khai phá làm kinh tế.

Khoảng năm 1989 ông T2 lấy vợ hai là bà Dương Thị T3, bà đã làm nhà, cắt đất đồi, rừng cho ông T2, bà T3 ra ở riêng (Tài sản bà cho ông T2 tính theo giá trị tương đương một nửa tài sản của bà lúc bấy giờ). Phần diện tích đất bà cho ông T2 ở khu vực phía sau tách biệt khu đất nhà bà ở, cách 01 khe nước nay được đắp bờ thành cái ao diện tích khoảng 01 sào bắc bộ. Khi cho đất làm nhà cho ông T2 thì khi đó ông T2 đi một lối đường mòn vào nhà (đường lâm trường đi vào khai thác gỗ) hai bên đều giáp đất của bà một bên giáp đất vườn, một bên giáp đồi chè.

Đến năm 2000 bà làm Giấy chứng nhận QSD đất nhưng chỉ làm 323m² đất ở và đã được Cấp giấy chứng nhận QSD đất số: R728854, số vào sổ GCNQSD đất số: 00838 QSDĐ/03QĐUBH ngày 23/11/2000 của UBND huyện Văn Yên, tỉnh Yên Bái. Diện tích đất vườn còn lại bà vẫn sử dụng nhưng chưa làm giấy CNQSDĐ.

Năm 2013 bà có bán cho ông T2, bà T3 01 ao nước. Khi bán có mời ông Phạm Trung Tuyển - trưởng ban mặt trận thôn (đã chết) và ông Hoàng Văn H làm công an viên của xã sang chứng kiến việc bán đất. Diện tích đất bán lúc đó là tính theo mặt nước dâng, không đo diện tích cụ thể, xác định mặt nước dâng đến đâu thì diện tích bán đến đó. Giá thỏa thuận là 15.000.000 đồng, sau đó bà cho ông T2 1.000.000 đồng và ông T2 thanh toán cho bà 14.000.000 đồng tiền mặt. Việc mua bán có lập giấy tờ có chữ ký của các bên và người làm chứng, biên bản do ông Hoàng Văn H lập hộ. Biên bản lập thành 02 bản mỗi bên giữ 01 bản, hiện nay do lâu ngày bà đã không còn giữ.

Năm 2015 bà có cho vợ chồng ông T2 mượn đất vườn để trồng quế. Trong quá trình trồng quế ông T2 đã tự ý thuê máy múc về san gạt và dịch chuyển phần ngõ đi vào nhà ông T2 từ giáp đất nhà ông Đinh Văn Phòng ra cách tường nhà ông Phòng khoảng 10m vào đất vườn của bà. Khi tiến hành san gạt bà có ra xem thì ông T2 bảo con làm đường đi cho tiện. Bà nghĩ là chỉ làm tạm để đi không ảnh hưởng gì đến đất của bà, ông T2 lại là con nên bà không nói gì.

Đến đầu năm 2022 khi đó bà tuổi cao, hay ốm, gia đình họp thống nhất bà về sống cùng với con trai là ông T2 và giao nhà, đất cho ông T2 quản lý với điều kiện ông T2 có trách nhiệm chăm sóc nuôi dưỡng bà (thỏa thuận miệng, không có văn bản). Bà có chuyển về sống cùng với gia đình ông T2, nhưng do con ông T2 là cháu Trần Văn Xuyên tìm cách gây mâu thuẫn đuổi bà ra khỏi nhà. Vợ chồng ông T2 cũng không quan tâm bảo vệ bà và nói là nhà làm cho ông Xuyên, bà muốn ở thì ở, thích đi thì đi. Con dâu còn vứt quần áo, giường của bà ra ngoài. Do xảy ra mâu thuẫn, bản thân bà không chịu được uất ức nên đến tháng 11 (âm lịch) năm 2022 bà lại về nhà cũ của bà ở.

Ngày 25/6/2023 ông T2 lại tiếp tục tiến hành san gạt mặt bằng lấp ao mà trước đây bà đã bán cho ông T2. Ông T2 thuê máy múc về làm và đã múc đất vườn của bà để đổ xuống lấp ao. Ông T2 tự ý múc sâu vào đất vườn của bà cách ao khoảng 11m, chiều dài khoảng 52m, diện tích khoảng 572 m² để đổ xuống ao, nhằm lấn chiếm đất vườn của bà.

Bà không đồng ý cho múc nên bà có làm đơn đề nghị Ủy ban nhân dân xã vào giải quyết và xã đã đình chỉ không cho ông T2 tiến hành múc đất nữa. Sau đó sự việc đã được hòa giải tại chính quyền địa phương nhưng không có kết quả. Bà đã làm đơn khởi kiện ra Tòa án. Ngày 23/7/2024 tại biên bản làm việc tại Tòa án do không muốn tranh chấp kéo dài, lại là con cháu trong gia đình nên bà đã đồng ý cho ông T2 diện tích đất vườn bị ông T2 san gạt trái phép lấn chiếm của bà khoảng 572m² và cho cháu Trần Thị N (con gái ông T2) diện tích đất giáp đất nhà ông Đinh Văn Phòng ra đến đường ngõ 4m (con đường mà ông T2 tự ý dịch chuyển ra giữa vườn của bà). Nhưng sau khi các bên ký biên bản làm việc và thống nhất thời gian đo đạc thực tế thì gia đình ông T2 gây khó khăn, không thống nhất đo đạc, xác định ranh giới và không chịu ký giáp ranh cho bà. Do tuổi cao không có thu nhập nên bà muốn bán một phần đất vườn để có tiền dưỡng già, nhưng do anh T2 gây khó khăn nên không thực hiện được.

Do vậy bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Buộc ông T2 trả lại diện tích đất hiện dùng làm đường đi vào nhà, đang nằm giữa đất vườn của bà T1 có chiều rộng là 4m, dài khoảng 35m, diện tích khoảng 140m². Chuyển đường về vị trí cũ cho giáp đất nhà anh Đinh Văn Phong.

+ Trả lại phần diện tích đất vườn phía sau cách ao nhà ông T2 khoảng 11m, chiều dài khoảng 52m, diện tích khoảng 572m².

Trong quá trình xét xử sơ thẩm, sau khi có kết quả đo đạc cụ thể, bà yêu cầu bị đơn và những người liên quan phải trả lại diện tích đã lấn chiếm là 912m² nằm 02 thửa đất (thửa 01 diện tích 536,5m², thửa số 02 diện tích: 298,9 m²) theo diện tích đã được kiểm tra và các bên xác định ranh giới theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 26/3/2025 và 21/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3-Lào Cai.

Bị đơn, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Đối với mảnh đất giáp nhà ông Đinh Văn Phòng: Nguồn gốc trước đây là của bà Trần Thị T1 bán một quả đồi cho ông Trần Văn T4 (quả đồi nằm giáp đường đi vào nhà ông, bà). Sau khi mua xong ông T4 đã thuê người san gạt xuống tạo mặt bằng. Khi đó còn một phần đất chèo của chân đồi giáp công đi vào nhà ông, bà ông T4 đã cho lại ông, bà (phần đất này trước đây ông, bà T3 trồng cỏ voi). Sau khi được ông T4 cho thì ông, bà đã tiến hành thuê người san gạt mặt bằng nâng cổng đi vào nhà. Ông, bà khẳng định từ năm 1987 đến nay vị trí cổng đi vào nhà vẫn ở chỗ cũ không có việc dịch chuyển cổng như bà T1 nói.

Đối với phần diện tích đất ao: Năm 2012 ông, bà có mua của bà Trần Thị T1 01 ao nước (khi mua ông nghĩ bán ao thì phải có cả rệ dốc ao) với số tiền là 15.000.000 đồng. Sau đó thông toán 14.000.000 đồng, bà T1 cho 1.000.000 đồng. Khi giao tiền có ông Hoàng Văn H (lúc đó làm công an viên) làm chứng. Hai bên tiến hành chỉ mốc giới nhưng không đo diện tích cụ thể. Bà T1 chỉ nói trên mặt bằng là của bà còn từ rệ dốc ao xuống là của ông bà. Sau đó ông, bà tiến hành trồng chuối và cây làm ranh giới. Năm 2014 ông bà mua quế về cấy và phá dần hàng chuối. Do trồng quế không có hiệu quả nên năm 2023 ông, bà đã thu hoạch quế và thuê máy xúc san gạt đất xuống để cải tạo ao. Khi tiến hành xúc thì bà T1 cũng ra chỉ cho ông Thắng lái máy xúc ranh giới đất và bà cũng không có ý kiến gì. Khi ông, bà tiến hành trồng sắn thì mới xảy ra tranh chấp.

Sự việc đã được Ủy ban nhân dân xã hòa giải không có kết quả. Bà Trần Thị T1 đã làm đơn đề nghị Tòa án giải quyết. Ngày 23/7/2024 tại biên bản làm việc tại Tòa án bà T1 đã đồng ý cho ông, bà diện tích đất đồi phía giáp ao mà ông, bà đã mức san gạt với diện tích khoảng 572m². Đối với phần diện tích đất vườn giáp đất nhà ông Phòng, bà T1 đồng ý cho cháu Trần Thị N và Lại Thành L (là con gái, con rể của ông, bà) để làm chỗ trồng cây. Vì nghĩ là tình cảm mẹ con, bà cháu nên gia đình ông, bà đã hạ cái tôi của mình xuống và nhất trí với việc bà nói rằng bà cho đất (mặc dù không có việc lấn đất của bà) để sự việc được giải quyết êm đẹp vì toàn là người trong nhà với nhau.

Nay bà Trần Thị T1 lại khởi kiện đòi lại diện tích đất này ông, bà không nhất trí.

Trong quá trình ở cùng bà T1, bà T1 có vay của Ngân hàng chính sách xã hội, phòng giao dịch Văn Yên số tiền 8.000.000 đồng. Nhưng do bà T1 không trả được và khi đó bà T1 có nói đất đai của bà sau này bà chết đi cũng là của vợ chồng ông, bà. Nên ông, bà đã phải đi vay lãi để trả khoản nợ này bà T1. Nay bà T1 lại khởi kiện ông bà đòi đất nên ông bà yêu cầu bà Trần Thị T1 phải trả lại số tiền 10.500.000 đồng là tiền ông, bà đã đi vay để trả nợ cho bà T1.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị N và anh Lại Thành L trình bày:

Bố mẹ anh chị là Trần Văn T2 và Dương Thị T3 có một mảnh đất giáp đất nhà ông Phòng, mảnh đất này nguồn gốc là khoảng năm 1999 đến 2000 bà Trần Thị T1 có bán cho ông Trần Văn T4 một đôi chè giáp cổng đi hiện tại vào nhà bố mẹ anh chị. Sau khi mua ông T4 san gạt và còn lại ít đất chéo chân đôi phía trước giáp đường Ngòi A Quang Minh nên ông T4 đã cho lại bố mẹ anh chị. Ông, bà T2 T3 đã trồng cỏ voi ở rệ dốc sát cổng đi hiện tại. Sau khoảng vài năm thì ông T2, bà T3 đã đổ đất để tôn nền đường nên có mặt bằng như ngày hôm nay. Năm 2020 ông T2, bà T3 đã bán lại mảnh đất này cho vợ chồng anh chị và anh chị đã tiến hành cấy quế. Khi mua bán thì do là người trong gia đình nên chỉ thỏa thuận bằng miệng, không làm giấy tờ. Nay bà T1 khởi kiện đòi đất, anh chị xác định chỉ trồng quế trên đất tranh chấp. Còn đất là của ông T2, bà T3 chưa làm thủ tục sang tên cho anh chị, nên anh chị không liên quan đến việc tranh chấp đất này.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng chính sách xã hội Việt Nam- phòng giao dịch Văn Yên trình bày:

Gia đình bà Trần Thị T1 ở thôn N, xã Mậu Đông đã từng có 01 số vay vốn chương trình hộ nghèo về nhà ở theo QĐ 167 tại Ngân hàng chính sách xã hội với số tiền vay là: 8.000.000, đồng (Tám triệu đồng); số món vay là: 6000001900020889, ngày vay 06/10/2011, ngày đến hạn: 16/09/2021, (Có số vay vốn kèm theo). Hiện nay số vay vốn của bà Trần Thị T1 với khoản vay trên không còn dư nợ do được gia đình trả nợ vào ngày 26/10/2019 tại điểm giao dịch xã Mậu Đông cho Ngân hàng. Căn cứ vào sổ theo dõi giao dịch tiền vay của khách hàng Trần Thị T1 thì tổng số tiền mà gia đình bà đã trả là: 9.946.479 đồng (Chín triệu, chín trăm bốn sáu nghìn bốn trăm bảy chín đồng). Trong đó: Số tiền gốc đã trả: 8.000.000, đồng; Số tiền lãi đã trả: 1.946.479, đồng. Người đứng ra tất toán số tiền vay của hộ bà Trần Thị T1 vào ngày 26/10/2019 là bà Dương Thị T3. Qua trao đổi với chính quyền địa phương và thôn bản được biết bà Trần Thị T1 và ông Trần Văn T2, bà Dương Thị T3 có mối quan hệ gia đình đã từng ở cùng nhau trong một mái nhà nên Ngân hàng không có ý kiến gì về việc ông Trần Văn T2, bà Dương Thị T3 yêu cầu bà Trần Thị T1 phải trả lại số tiền vay trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Trần Văn T4 trình bày:

Khoảng năm 1999, 2000 ông có mua của bà Trần Thị T1 một đôi chè. Sau khi mua ông tiến hành san gạt mặt bằng mục đích ương cây giống. Do khi đó đường đi vào nhà ông T2, bà T3 ở thấp hơn mặt bằng ông đã san gạt và không có nhu cầu sử dụng rệ đôi nên ông đã cho lại gia đình. Khi đó ông chỉ nghĩ đơn giản mua đất

của mẹ nay ông T2 là con trai của bà T1 đang trồng cỏ voi ở phần rệ này nên ông đã cho lại gia đình để tiếp tục trồng cỏ voi và cũng là để không lở đất của ông. Khi cho không có biên bản cũng như không xác định rõ diện tích là bao nhiêu. Sau đó ông đã bán lại cho bà Nguyễn Thị Đường (là mẹ ông Trang Phòng) một lô đất cạnh cổng nhà ông, bà T3 T2. Sau khi bà Đường mua xong có san gạt thêm không thì ông không biết. Vì từ sau khi bán đất ông không để ý cũng như không qua lại nữa. Ông chỉ biết khi ông mua thì đường đi vào nhà ông T2 giáp chân đồi mà ông mua của bà T1, còn con đường do ai mở, đất của ai thì ông không biết. Hiện nay, hiện trạng đường đã được tôn tạo lại không còn vị trí như ban đầu nên ông không xác định được vị trí con đường cũ có đúng ở vị trí con đường hiện nay đi vào nhà ông T2 hay không.

Bản án số 05/2025/DS-ST ngày 22/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3, tỉnh Lào Cai đã quyết định:

Căn cứ Điều 166, Điều 170, khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Căn cứ Điều 158, Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 227; Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, 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 mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị T1:

+ Buộc ông Trần Văn T2, bà Dương Thị T3, chị Trần Thị N, anh Lại Thành L phải thu dọn toàn bộ cây cối, hoa màu trên đất trả lại cho bà Trần Thị T1 diện tích đất tại thôn N, xã M, tỉnh Lào Cai, cụ thể:

*Thửa đất được đánh số 01 trên sơ đồ xem xét thẩm định tại chỗ có diện tích 536, 5m² cụ thể:

- Phía Đông Bắc giáp đất ao của ông T2 bà T3 đoạn: 58.5.
- Phía Tây Bắc giáp đất cây lâu năm của bà Trần Thị T1 đoạn: 4.0.
- Phía Đông Nam giáp đường mòn đi vào nhà ông Trần Văn T2 hiện nay là đoạn 7.2
- Phía Tây Nam giáp đất cây lâu năm bà Trần Thị T1 đang sử dụng gồm các đoạn: 14.7, 41.0 và 2.9.

(Tại thời điểm thẩm định trên đất hiện có 02 khóm chuối, 02 cây xoan từ 3 đến 5 tuổi do ông Trần Văn T2 và bà Dương Thị T3 trồng)

*Thửa đất được đánh số 02 trên sơ đồ xem xét thẩm định tại chỗ có diện tích 298,9m² cụ thể:

- Phía Đông Bắc giáp đất ông T2, bà K gồm các đoạn: 3.6 và 6.7.
- Phía Nam giáp đất cây lâu năm của bà Trần Thị T1 gồm các đoạn 4.2, 8.0, 8.8 và 7.2

- Phía Đông Nam giáp đất hiện chị N, anh L đang trồng quế đoạn 26.2
- Phía Tây Nam giáp đường Yên Thái, Ngòi A, Quang Minh gồm các đoạn 5.8 và 2.3.

(Tại thời điểm thẩm định trên đất hiện có 186 cây quế từ 3 đến 5 tuổi do ông Lại Thành L và chị Trần Thị N trồng).

- Buộc bà Trần Thị T1 phải trả cho ông Trần Văn T2 và bà Dương Thị T3 số tiền 9.946.479 đồng.

Ngoài ra bản án còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án, án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 03/9/2025, bị đơn ông Trần Văn T2 kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị T1 về việc buộc ông T2 bà T3, chị N anh L phải thu dọn toàn bộ cây cối, hoa màu trên đất để trả lại cho bà T1 thửa đất số 01, diện tích 536,5 m² và thửa đất số 02, diện tích 298,9 m² trên sơ đồ xem xét thẩm định tại chỗ tại thôn N, xã M, tỉnh Lào Cai; Buộc bà T1 phải chịu toàn bộ số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình xét xử phúc thẩm, các đương sự đều giữ nguyên yêu cầu của mình.

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

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án thì thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký tòa án đã thực hiện đúng theo trình tự, thủ tục tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đều chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Căn cứ khoản 1 Điều 308; Điều 148 Bộ luật Tố tụng Dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn T2, bà Dương Thị T3 về việc không chấp nhận đơn khởi kiện của Trần Thị T1 buộc ông Trần Văn T2 và bà Dương Thị T3, chị Trần Thị N và anh Lại Thành L phải thu dọn cây cối, hoa màu trên đất để trả lại đất cho bà Trần Thị T1 thửa đất số 01, diện tích 536,5m² và thửa số 02, diện tích 298,9m² tại thôn N, xã M, tỉnh Lào Cai; buộc bà Trần Thị T1 phải chịu toàn bộ tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 05/2025/DS-ST ngày 22/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3, tỉnh Lào Cai.

Tuyên án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét, đánh giá đầy đủ, toàn diện các chứng cứ. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về hình thức đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của bị đơn có đầy đủ nội dung theo quy định tại Điều 272, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự, nộp trong hạn luật định là hợp lệ nên được xem xét giải quyết.

[2] Về thủ tục tố tụng: Cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp và đưa người tham gia tố tụng đầy đủ và đúng quy định.

[3] Xét nội dung kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn T2:

[3.1] Ông Trần Văn T2 kháng cáo cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không đánh giá khách quan các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, chủ yếu dựa vào lời khai của phía nguyên đơn mà không xem xét công sức của ông T2 trong việc tạo lập khối tài sản chung của gia đình bà T1. Căn cứ vào chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Về nguồn gốc đất: Toàn bộ diện tích đất là do bà Trần Thị T1 khai hoang từ năm 1976, đất trồng cây lâu năm, gia đình sử dụng ổn định đến nay không phát sinh tranh chấp. Năm 1989 ông Trần Văn T2 là con trai của bà T1 lấy vợ là bà Dương Thị T3, bà T1 đã cắt đất đồi, rừng cho hai vợ chồng ở riêng. Khi bà T1 cho ông T2 đất làm nhà thì có một lối đường mòn vào nhà (đường lâm trường đi vào khai thác gỗ), một bên giáp vườn, một bên giáp đồi chè của bà T1. Đến ngày 23/11/2000 được UBND huyện Văn Yên cấp GCNQSDĐ số R 728854, sổ vào sổ cấp GCNQSDĐ số 00838 QSDĐ/03QĐUBH cho bà Trần Thị T1, diện tích 323 m² đất ở, phần còn lại bà T1 vẫn sử dụng nhưng chưa được cấp GCNQSDĐ.

Đối với phần diện tích đất là đường đi vào nhà ông T2: Căn cứ Biên bản xác minh của UBND xã Mậu Đông; căn cứ lời khai của những người làm chứng ông Hoàng Văn H; ông Hoàng Đình Văn và bà Trần Thị K đều khẳng định trước đây vị trí con đường này nằm giáp đất nhà Trang Phòng hiện nay. Nguồn gốc con đường là đường mòn Lâm trường để đi vào kéo gỗ, khi đó có nhà ông T2 và bà K cùng đi con đường đó, con đường này không phải do ông T2 mở. Sau đó đường đi hẹp quá trình sử dụng đã mở đã mở rộng lòng đường ô tô đi vào trở gỗ được. Khi ông Trần Văn T4 mua đất của bà T1 san gạt thì ông T2, bà T3 đã thuê máy xúc và san gạt lấp đường đi cũ và mở rộng đường đi như hiện nay. Con đường mới hiện tại cách con đường cũ khoảng 4-5m vào phần đất vườn mà trước đây bà T1 khai hoang và sử dụng.

Bị đơn T2 cho rằng đường đi vào nhà bị đơn có từ năm 1987 đến nay, không có sự dịch chuyển, phần đất giáp nhà Trang Phòng có mặt bằng rộng như hiện nay là do ông T4 khi mua đất của T1, lúc đó ông T2, bà T3 không đồng ý bán nhưng ông T4 vẫn mua. Khi ông T4 san gạt để bán thì ông T4 đã cho ông T2, bà T3 một phần rệ dốc để ông bà trồng cỏ voi thì ông T2, bà T3 mới đồng ý ký ranh giới thuận tiện cho ông T4 chuyển nhượng QSDĐ, cấp sổ chứ không phải tự nhiên ông T4 cho. Ông T4 xác định khi mua đất của bà T1 thì có một phần chân đồi ông không sử dụng đến. Khi đó mẹ con bà T1 và ông T2 sống hòa thuận. Tại thời điểm ông T4 cho đất thì ông T2, bà T3 đang trồng cỏ voi, ông T4 cho ông T2 đất nhưng không rõ diện tích cụ thể, không có giấy tờ, sau đó ông bán lại đất bà Đường. Ông T4 xác nhận khi mua thì con đường đi vào nhà ông T2 nằm sát chân đồi mà ông mua của bà T1, con đường ai mở thì ông không biết. Bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không cung cấp được tài liệu chứng cứ, chứng minh diện tích đất ông T4 cho bị đơn từ đâu đến đâu, diện tích bao nhiêu, không có giấy tờ tặng cho. Quá trình thực địa và xem xét thẩm định thấy rằng mỏm đất đồi còn lại giáp nhà bà K là hiện trạng chân đồi ông T4 mua của bà T1

trên đất vẫn còn sót lại hai, ba cây chè. Mặt khác bà Đường cũng khai khi bà mua đất của ông T4 khi đó mặt bằng chưa đạt chuẩn nên bà có san gạt lại mặt bằng, được sự nhất trí của ông T2, bà T3 nên bà đã san gạt đất xuống đường đi vào nhà ông T2, sau đó bà đã xây dựng hết phần diện tích đất bà mua của ông T4. Ông Triệu Văn Phin khai năm 2017 ông được ông T2 thuê san gạt mở đường vào nhà ông T2. Phần đất ông T2 chỉ cho ông san gạt một mặt bằng vườn nhiều cỏ rậm.

Căn cứ lời khai của đương sự, người làm chứng đều xác định đường mòn vào nhà ông T2, bà T3 không phải là vị trí con đường hiện nay, mà đã được nâng cấp, cải tạo, lấp con đường cũ giáp nhà Trang Phòng mở con đường mới như hiện nay. Bị đơn cho rằng con đường không thay đổi hiện trạng, còn phần đất giáp nhà Trang Phòng có mặt bằng như hiện nay nguồn gốc là của bà T1, sau đó bán cho ông T4, ông T4 cho bị đơn phần đất chéo chân đồi và san gạt như hiện nay nhưng không cung cấp được tài liệu chứng minh. Do đó nguyên đơn khởi kiện đòi phần đất này là có căn cứ.

Hơn nữa, tại phiên tòa phúc thẩm, những người làm chứng ông Hà Văn Tâm, bà Đặng Thị L, bà Trần Thị Hương đều khai rằng con đường trước đây là đường mòn nhỏ, ông T2 vẫn sử dụng, hiện nay đã được ông T2 san gạt, mở rộng ra nhưng không biết phần đường được mở rộng sang đất nhà ai. Những người làm chứng đều không biết ông T2 và nhà bà T1 có thỏa thuận mua bán đất hay tặng cho đất nhau hay không.

Đối với phần đất ao cả nguyên đơn và bị đơn đều xác định có mua bán giá thỏa thuận là 15.000.000 đồng, bà T1 cho ông T2 1.000.000 đồng, ông T2 đã thanh toán cho bà T1 14.000.000 đồng. Khi mua hai bên làm giấy tờ có nhờ ông H là người làm chứng. Nguyên đơn cho rằng chỉ thỏa thuận bán ao theo mặt nước dâng, bị đơn cho rằng thỏa thuận mua bán 01 cái ao bị đơn nghĩ bán ao thì phải có rệ dốc ao. Khi bán bà T1 đã chỉ ranh giới cho bị đơn sau đó bị đơn sử dụng trồng cây. Nguyên đơn do tuổi cao sức yếu không lao động được, ở một mình chỉ có ông T2 là con trai ở gần nên bà đã cho ông T2, bà T3 mượn để trồng cây, phát triển kinh tế chứ không có việc bà chỉ ranh giới phía trên mặt ao cho vợ chồng ông T2. Ông Hoàng Văn H là người chứng kiến và lập biên bản bán đất có nội dung bà T1 bán cho ông T2 01 cái ao, diện tích không đo đạc cụ thể nhưng thỏa thuận với nhau mặt nước ao dâng đến đâu thì bán, còn phía đất bên trên là của bà T1, việc mua bán các bên đều xác định có giấy tờ mua bán. Quá trình giải quyết vụ án bị đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh về diện tích mua bán bao gồm cả ao và rệ dốc ao.

Từ những phân tích nêu trên thấy rằng phần đất đang tranh chấp của bà T1 mặc dù chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ nhưng chính quyền địa phương và những người làm chứng đều xác nhận nguồn gốc đất là của gia đình bà T1 khai hoang từ năm 1978, sau đó năm 1987 bà T1 cắt cho ông T2, bà T3 là con trai, con dâu phần đất riêng biệt cách xa nhà bà T1, còn 02 diện tích đang tranh chấp là của bị đơn được ông T4 cho nhưng bị đơn không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh. Việc nguyên đơn khởi kiện yêu cầu ông T2, bà T3 phải thu dọn cây cối trên đất trả lại 02 phần diện tích đã lấn chiếm cho nguyên đơn bà Trần Thị T1

là có căn cứ chấp nhận. Do đó kháng cáo của bị đơn về việc không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị T1 về việc buộc ông Trần Văn T2 và bà Dương Thị T3, chị Trần Thị N và anh Lại Thành L phải thu dọn cây cối, hoa màu trên đất để trả lại đất cho bà Trần Thị T1 thửa đất số 01, diện tích 536,5m² và thửa số 02, diện tích 298,9m² tại thôn N, xã M, tỉnh Lào Cai là không có căn cứ để chấp nhận.

Xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã đánh giá đầy đủ, khách quan và toàn diện các chứng cứ, tài liệu và lời khai của các đương sự, người làm chứng trong vụ án. xác định phần diện tích đất tranh chấp thuộc quyền quản lý sử dụng của bà T1. Việc nguyên đơn khởi kiện yêu cầu ông T2, bà T3 phải thu dọn cây cối trên đất trả lại 02 phần diện tích đã lấn chiếm cho nguyên đơn bà Trần Thị T1 là có căn cứ chấp nhận. Do đó kháng cáo của bị đơn về việc không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị T1 về việc buộc ông Trần Văn T2 và bà Dương Thị T3, chị Trần Thị N và anh Lại Thành L phải thu dọn cây cối, hoa màu trên đất để trả lại đất cho bà Trần Thị T1 thửa đất số 01, diện tích 536,5m² và thửa số 02, diện tích 298,9m² tại thôn N, xã M, tỉnh Lào Cai là không có căn cứ để chấp nhận.

[4] Các vấn đề khác:

Đối với kháng cáo yêu cầu bà Trần Thị T1 phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158 Bộ luật tố tụng dân sự, do yêu cầu của bà T1 được chấp nhận nên ông T2, bà T3 phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ ứng với phần diện tích đo đạc là 9.153.000 đồng. Xác nhận bà T1 đã nộp đủ số tiền nêu trên nên ông T2, bà T3 phải hoàn trả lại cho bà T1 số tiền là 9.153.000 đồng là đúng quy định của pháp luật. Do đó kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

Từ những căn cứ nêu trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã đánh giá đầy đủ, khách quan và toàn diện các chứng cứ, tài liệu và lời khai của các đương sự, người làm chứng trong vụ án. Tòa án cấp sơ thẩm quyết định chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị T1 là có căn cứ và đúng pháp luật. Do vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận, Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm nên người kháng cáo bị đơn ông Trần Văn T2 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 Điều 308; Khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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 bị đơn ông Trần Văn T2. Giữ nguyên toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2025/DS-ST Ngày 22/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3, tỉnh Lào Cai.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Văn T2 phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí do ông Trần Văn T2 đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí ký hiệu số 0000814 cùng ngày 15/9/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Lào Cai.

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

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

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, 7a, 7b 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:

- VKSND tỉnh Lào Cai;
- TAND khu vực 3, Lào Cai;
- THADS tỉnh Lào Cai;
- Các đương sự;
- Lưu VT, HSVA.

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

Trần Văn Nghĩa