

Bản án số: 83/2026/DS-PT

Ngày: 03-4-2026

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ THỌ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Quang Tuấn.

Các Thẩm phán: Ông Đinh Trường Sơn
Bà Hoàng Ngọc Liễu

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thúy Hằng- Thư ký TAND tỉnh Phú Thọ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ: Bà Khả Thị Liên -
Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 03 tháng 4 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ - cơ sở 3 xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 190/2025/TLPT- DS ngày 03/11/2025 về việc Tranh chấp quyền sử dụng đất

Do bản án dân sự sơ thẩm số 02/2025/DS-ST ngày 04/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 14 - Phú Thọ bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 60/2026/QĐPT-DS ngày 03/02/2026 và Quyết định hoãn phiên tòa, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Bùi Văn K - Sinh năm 1965, trú tại: xóm T, xã T1, tỉnh Phú Thọ.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn Bùi Văn K và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đinh Kim T2: Bà Đỗ Thị H, sinh năm 1979; địa chỉ: Tổ 9 phường Hoà Bình (phường Hữu Nghị cũ), tỉnh Phú Thọ.

2. Các bị đơn:

- Ông Đinh Văn L, sinh năm 1978, trú tại: xóm T, xã T1, tỉnh Phú Thọ.
Người đại diện theo uỷ quyền ông L: anh Đinh Văn T3, địa chỉ: xóm T, xã T1, tỉnh Phú Thọ.

- Bà Đinh Thị M, sinh năm 1961, trú tại: xóm T, xã T1, tỉnh Phú Thọ

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bị đơn: Ông Nguyễn Trọng Trí – Luật sư thuộc Công ty luật hợp danh Đại An Phúc, địa chỉ: Xóm Tân Lập, xã Thịnh Minh, tỉnh Phú Thọ.

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

- Bà Đinh Kim T2, sinh năm 1965, trú tại: xóm T, xã T1, tỉnh Phú Thọ. Anh Bùi Văn H1, địa chỉ: Xóm B, xã T5, tỉnh Phú Thọ. Chị Bùi Thị Y, sinh năm 1986, địa chỉ: C – B1 – Hải Phòng.

- Bà Đinh Thị T4, sinh năm 1977; anh Đinh Văn T3, sinh năm 1994; anh Đinh Văn T6, sinh năm 1986; anh Bùi Văn C, sinh năm 1980. Cùng trú tại: Xóm T, xã T1, tỉnh Phú Thọ.

- Anh Đinh Văn Đ, sinh năm 1997, địa chỉ: Xóm N, xã M1, tỉnh Phú Thọ.

4. Người tham gia tố tụng khác: Đại diện Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Đà Bắc, tỉnh Phú Thọ: Ông Nguyễn Minh T5, tổ trưởng tổ đo đạc.

- **Người kháng cáo:** Nguyên đơn ông Bùi Văn K, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Đinh Kim T2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Bùi Văn K trình bày:

Ngày 25/4/1993, ông K có mua lại một căn nhà chôn cột, một gian hai chái và mảnh đất rộng khoảng 2.500m² của ông Xa Văn Tính tại xóm T9, xã T1, huyện Đà Bắc, tỉnh Hoà Bình (nay là xóm T, xã T1, tỉnh Phú Thọ), mảnh đất này ông Xa Văn Tính khai hoang từ năm 1987 (hai bên có lập biên bản bàn giao nhà và đất viết tay, có xác nhận của ông Đinh Công Dùng – Trưởng xóm T9 khi đó). Sau khi làm thủ tục mua bán, bàn giao nhà và đất, gia đình ông K sinh sống và canh tác trên nhà đất đó một thời gian. Vì điều kiện kinh tế khó khăn nên gia đình ông K chưa làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Cuối năm 1993, trong khoảng thời gian gia đình chưa có nhu cầu sử dụng nhà đất đó, gia đình bà Đinh Thị M chuyển đến xóm T9 sinh sống và hỏi mượn nhà đất của gia đình ông K để ở. Căn nhà của ông K cho mượn có vị trí cách đất nhà bà Bùi Thị K1 khoảng 70m và cách đường dân sinh xuống Sông Đà hiện nay khoảng 20m. Thời gian sau, do nhà quá cũ, bị dột nát, đổ sập nên gia đình bà M tự ý dựng một ngôi nhà tạm khác trên đất của gia đình ông K để ở, nhà bà M dựng cách nhà cũ của ông K trước đó khoảng 30m. Hiện nay gia đình bà M vẫn đang sử dụng căn nhà mới tự dựng này. Từ năm 2021, vì thiếu đất canh tác gia đình ông K yêu cầu bà M trả lại phần diện tích đất trên cho ông K. Ban đầu bà M đồng ý trả cho ông K, nhưng sau đó bà M lại nói là đất này là mượn của ông Đinh Văn L. Cùng với đó, gia đình ông Đinh Văn L (ban đầu ở nhờ trên đất nhà bà Bùi Thị K1, sau đó lại được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng 1.000m² trên phần đất ở nhờ đó). Khi gia đình ông K yêu cầu trả đất và đề nghị cán bộ địa chính đến đo địa giới để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì ông Đinh Văn L đã cản trở.

Ông K đề nghị Tòa án giải quyết:

Về nguồn gốc đất: Nhà đất tại xóm T xã T1, tỉnh Hoà Bình trước đây, nay là xóm T xã T1, tỉnh Phú Thọ là do ông K mua của ông Xa Văn Tính năm 1993 (ông T7 đã chết), nhà đất đó thuộc quyền sở hữu, sử dụng không thể chối cãi của gia đình ông K. Lợi dụng lúc gia đình ông K không sinh sống thường xuyên

trên đất đó, ông L đã tự ý lấn chiếm, xây dựng công trình phụ của gia đình mình lên phần đất của ông K. Ông K đề nghị Tòa án giải quyết như sau:

1. Buộc gia đình ông Đinh Văn L phải tháo dỡ, di chuyển công trình phụ, chèo gợn ra khỏi phần đất của gia đình ông K tại xóm T, xã T1, trả lại đất cho gia đình ông K.

2. Buộc gia đình bà Đinh Thị M, phải tháo dỡ, di chuyển căn nhà tạm bà M tự ý dựng trên phần đất ra khỏi khu đất của gia đình ông tại xóm T, xã T1. Trả lại đất cho ông K.

3. Công nhận quyền sử dụng hợp pháp của gia đình ông K với diện tích đất 2.500m² mà gia đình ông K đã mua của ông Xa Văn Tính năm 1993, tại xóm T, xã T1. Tài liệu, chứng cứ ông K đưa ra gồm:

- 01 biên bản bàn giao đất nhà ở lập ngày 25/4/1993, có chữ ký của bên giao là ông Xa Văn Tính, bên nhận là ông Bùi Văn K.

- 01 biên bản bàn giao cây phòng hộ, lập ngày 20/4/1993, có chữ ký của ông Xa Văn Tính, có xác nhận của tổ trưởng xóm T9, xã T1 và có xác nhận của Phó chủ tịch UBND xã T1 ông Đinh Văn Tường ký đóng dấu ngày 20/4/93.

Ngày 29/6/2023, ông Bùi Văn K có đơn bổ sung đơn khởi kiện, với nội dung bổ sung sau:

Phần đất diện tích 2.500m² đất ông Xa Văn Tính bán lại cho ông K theo biên bản bàn giao đất nhà ở ngày 25/4/1993 là số liệu ước chừng (khoảng). Năm 1993, khi bán cho ông K, ông T7 và ông K tiến hành đo đạc bằng phương pháp thủ công, nên số liệu chưa thể chính xác bằng phương pháp đo đạc có sự hỗ trợ của các phương tiện đo đạc hiện đại. Hơn nữa, trong quá trình sử dụng đất, ông K đã cải tạo, mở rộng thêm diện tích đất mới tăng lên thành 3.261m² như kết quả trích đo ngày 25/5/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đà Bắc. Ngoài ra, trong quá trình xây dựng đường điện 35kV, gia đình ông K đã bị chiếm dụng diện tích 638,4m² tại xóm T để đảm bảo an toàn hành lang lưới điện nhưng chưa được bồi thường. Đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết:

- Công nhận quyền sử dụng hợp pháp phần diện tích đất là 3.261m² tại xóm T, xã T1, huyện Đà Bắc, tỉnh Hoà Bình (Nay là xóm T, xã T1, tỉnh Phú Thọ).

- Buộc cơ quan chức năng liên quan có thẩm quyền phải bồi thường về đất hoặc bằng tiền tương ứng với phần diện tích 638,4m² đất sử dụng cho việc bảo vệ an toàn hành lang lưới điện 35kv.

Ý kiến của bà Đỗ Thị H: Nguồn gốc đất, là ngày 25/4/1993 ông K có mua lại của ông Xa Văn Tính, thửa đất tại xóm T9, xã T1 (nay là xóm T), diện tích đất khoảng 2.500m², quá trình sử dụng trên đất có 01 nhà 02 chái, nhà gỗ chôn cột, trên đất còn có cây hoa màu, cuối năm 1993, ông K cho bà M mượn nhà để ở nhờ, sau một thời gian nhà bị hỏng, bà M tháo dỡ và dựng một ngôi nhà tạm gần nhà cũ để ở, trong thời gian bà M ở nhờ trên đất gia đình ông K vẫn tiếp tục canh tác, đến năm 2014, gia đình lên làm nhà ở, nhưng do có sạt lở nên không lên đó ở. Đến năm 2021, thấy người dân nói rằng bà M gọi người bán khu đất

đó, gia đình ông K đề nghị bà M trả lại đất đã mượn, khi đó bà M đồng ý, nhưng gia đình ông Đinh Văn L cho rằng, gia đình có diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng trên diện tích đất đó, nên đã xảy ra tranh chấp giữa gia đình ông K với gia đình ông L và bà M. Đề nghị Tòa án giải quyết:

- Yêu cầu ông L và bà M trả lại diện tích đất là 3.261m² tại xóm T, xã T1 và đề nghị HĐXX công nhận diện tích đất 3.261m² đang tranh chấp là của ông K.

- Ông L và bà M phải tháo dỡ, di dời chuồng lợn, cọc bê tông do ông L và bà M xây dựng ra khỏi phần đất của ông K.

Bị đơn ông Đinh Văn L trình bày:

Năm 1995, chuyển về tại xóm T9, nay là xóm T, xã T1, khi đến ở là đất bỏ hoang, gia đình đã ở từ đó đến nay, gia đình ông L được giao đất, đến năm 2000 gia đình ông L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Diện tích đất được cấp là 1.000m². Trong đó: Đất thổ cư 400m²; Đất vườn tạp là 600m², gia đình sử dụng đất ổn định không có tranh chấp với ai. Đến khoảng tháng 7-8 năm 2022, tự nhiên thấy ông K đến tranh chấp đất với gia đình nhà ông, ông K cho rằng phần đất ông L đang ở đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 2000, là đất của ông K. Ông L không đồng ý và xảy ra tranh chấp, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ông L cho rằng, gia đình nhà ông K trước đây có ở gần nhà ông L, sau khi bị sạt lở đất thì gia đình ông K chuyển lên khu tái định cư vào khoảng năm 2018 – 2019 cho tới nay. Trước khi ông K chuyển đi lên khu tái định cư thì nhà ông K cách nhà ông L khoảng 300m, chưa có lần nào ông K canh tác hoặc làm nhà ở trên mảnh đất đang tranh chấp này.

Ngày 10/11/2022, ông Đinh Văn L có đơn yêu cầu phản tố, nhưng đến ngày 22/4/2025, ông L rút yêu cầu phản tố.

Bị đơn bà Đinh Thị M trình bày:

Gia đình bà M sử dụng mảnh đất này từ năm 1993, đầu tiên là trồng sắn, trồng lúa nương, trồng luống, sau này trồng cây gỗ keo, cây keo trồng từ năm 1998, đã khai thác đến nay khoảng 5 đến 6 lần và sử dụng đất ổn định không có tranh chấp với ai.

Đến năm 2000, gia đình bà M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phần đất của nhà bà M được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng là 1.300m². Trong đó: Đất thổ cư là 400m²; Đất vườn tạp là 900m², làm nhà ở và canh tác trên mảnh đất này. Đến năm 2022, tự nhiên ông K đến tranh chấp đất với gia đình bà M, từ trước tới khi xảy ra tranh chấp, ông K chưa lần nào ở vị trí đất này và cũng chưa lần nào canh tác trên vị trí đất này. Ngôi nhà sàn bà M đang ở là mượn đất của ông L, dựng từ năm 2010, sau khi con bà M lập gia đình. Đến tháng 6/2022, ông K đến tranh chấp với ông L và với ngôi nhà và đất

của bà M. Việc ông K tranh chấp phần đất của bà là không có căn cứ. Vì phần đất này là được Nhà nước cấp có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Nếu ông K cho rằng phần đất đang tranh chấp với ông L này là của ông K, thì tại sao khi ông L cho bà M mượn đất để dựng nhà, mà bà M đang ở thì ông K không nói năng gì, khi làm nhà ông K còn đến giúp đào nền nhà, dựng nhà giúp, nhà ông Cường bên dưới nhà bà M và nhà ông L, khi bà M làm nhà ông K đều đến đào nền nhà cả tháng trời, ông K không nói gì. Đến năm 2022, do đất có giá ông K lại đến nhận phần đất đó là của ông K. Việc ông K tranh chấp phần đất của bà M và ông L là vô lý và không có căn cứ.

Ngày 18/7/2023, bà M có đơn phản tố, nhưng đến ngày 22/4/2025, bà M đã có đơn rút yêu cầu phản tố.

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

Bà Đinh Kim T2: Ngày 23/4/1993, chồng bà là ông Bùi Văn K có mua lại một căn nhà chôn cột một gian hai chái trong khuôn viên mảnh đất rộng khoảng 2.500m² của ông Xa Văn Tính, địa chỉ: xóm T9, xã T1, việc mua đất của ông T7 có làm giấy tờ viết tay, có sự xác nhận của ông Đinh Công Dũng, trưởng xóm T9 lúc đó. Mảnh đất mua có tứ cận tiếp giáp: hướng Tây Bắc giáp nhà Đinh Thị D1, hướng Tây Nam giáp nhà Bùi Thị K1, hướng Đông Bắc và hướng Đông Nam giáp với Sông Đà. Sau khi mua bán, bàn giao đất, gia đình bà có sinh sống và canh tác trên nhà đất đó một thời gian. Vì điều kiện kinh tế khó khăn, nên gia đình bà chưa tiến hành thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Cuối năm 1993, trong khoảng thời gian gia đình bà Thị chuyển lên khu tái định cư mới của xóm T sinh sống, tạm thời chưa có nhu cầu sử dụng nhà đất đó, thời điểm đó gia đình bà Đinh Thị M chuyển đến xóm T9 sinh sống, có hỏi mượn nhà đất đó để ở. Căn nhà của gia đình bà Thị cho bà M mượn có cách nhà bà Bùi Thị K1 khoảng 70m và cách đường dân sinh đi xuống Sông Đà hiện nay khoảng 20m.

Từ năm 2021, do có nhu cầu sử dụng đất, gia đình bà Thị yêu cầu bà M trả lại phần diện tích đất trên cho gia đình bà Thị. Ban đầu bà M đồng ý trả đất, nhưng sau đó lại nói là đất này mượn của ông Đinh Văn L. Cùng với đó ban đầu gia đình nhà ông L ở nhờ trên mảnh đất của bà Bùi Thị K1, sau đó đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 1.000m² trên phần đất ở nhờ đó. Khi gia đình bà Thị đến yêu cầu ông L trả lại đất và đề nghị cán bộ địa chính đến đo địa giới đất để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông L cản trở không cho đo đất.

Anh Bùi Văn H1: Ngày 25/4/1993, bố, mẹ anh H1 mua một căn nhà chôn cột một gian hai chái trong khuôn viên mảnh đất rộng khoảng 2.500m² của ông Xa Văn Tính tại xóm T9, xã T1. Khi đó anh H1 còn nhỏ, sống phụ thuộc, chưa có tài sản riêng nên nhà đất đó thuộc quyền sở hữu, sử dụng riêng của bố mẹ anh H1, anh H1 không có quyền và nghĩa vụ liên quan đến nhà đất đó. Đề nghị Tòa án giải quyết, yêu cầu ông L và bà M trả lại toàn bộ diện tích nhà đất đó cho bố mẹ anh H1. Anh H1 cũng xin được vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc,

các phiên họp, các phiên Tòa xét xử.

Chị Bùi Thị Y: Ngày 25/4/1993, bố mẹ chị Y có mua lại một căn nhà chôn cột một gian hai chái trong khuôn viên mảnh đất rộng khoảng 2.500m² của ông Xa Văn Tính, trú tại: xóm T9, xã T1, huyện Đà Bắc, tỉnh Hoà Bình. Khi đó chị Y còn nhỏ, sống phụ thuộc gia đình, chị Y không có quyền và nghĩa vụ liên quan đến nhà đất đó.

Năm 1993, trong lúc gia đình tạm thời chưa có nhu cầu sử dụng nhà đất đó, gia đình bà M từ nơi khác chuyển đến xóm T9 sinh sống và có hỏi mượn nhà đất của gia đình chị Y để ở. Thời gian sau, do nhà cũ bị dột nát, đổ sập nên gia đình bà M đã tự ý dựng ngôi nhà khác lên diện tích đất đó để ở.

Từ năm 2021, do nhu cầu sử dụng, bố mẹ chị Y đã yêu cầu bà M trả lại diện tích đất trên cho gia đình. Ban đầu bà M đồng ý trả, nhưng sau đó lại nói rằng đất này là mượn của ông L. Việc bố mẹ chị Y làm đơn khởi kiện yêu cầu ông L và bà M trả lại phần diện tích đất mà ông L và bà M lấn chiếm của bố mẹ chị Y là chính đáng, vì nhà đất đó là của bố mẹ chị Y. Chị Y hoàn toàn đồng ý với nội dung khởi kiện của ông K. Chị Y đề nghị xin được vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, các phiên họp, các phiên tòa xét xử do Tòa án tổ chức.

Bà Đình Thị T4: Gia đình bà T4 ở mảnh đất đang tranh chấp này từ năm 1994, trước khi xây ngôi nhà đang ở hiện nay, gia đình bà T4 có làm nhà tạm trên phần đất đang tranh chấp này, vị trí là ở sân bóng bây giờ, ở được một thời gian do con cái hay ốm, vì ở giữa mom đồi nên không ở khoẻ. Khi đó có ông Hai Nhân là anh rể bà K1 bảo sang phần đất của ông Nhân. Hiện nay ngôi nhà đang ở là của ông Hai Nhân và bà K1 trước đây, sau này bán cho ông Thi, phần đất ông L đang xây nhà ở là đất ông Thi cho gia đình. Vì ông Thi là anh trai ruột của bà T4.

Gia đình bà T4 được cấp đất năm 2000, cả gia đình bà M và bà K1 rồi bà K1 bán lại cho ông Thi, các gia đình ở ổn định mấy chục năm nay không có tranh chấp. Đến khoảng 7/2021, tự nhiên thấy ông Bùi Văn K và các con ông K đến tranh chấp với gia đình bà và gia đình bà M. Việc ông K tranh chấp quyền sử dụng đất với gia đình bà và bà M là không có căn cứ. Vì gia đình bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Anh Đình Văn T3: Gia đình anh T3 canh tác diện tích đất đang tranh chấp từ năm 1990, từ năm 1992 ông L xây dựng gia đình và dựng nhà trên khu đất đó, quá trình sử dụng ổn định không có tranh chấp với hộ gia đình, cá nhân, tổ chức nào, đến năm 2000 gia đình được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích 1.000m² (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) thực tế sử dụng có thể hơn diện tích đất được cấp trong giấy CNQSDĐ.

Diện tích đất gia đình, phía Đông giáp đất nhà bà K1 (hiện nay là đất của ông Thi do bà K1 chuyển nhượng cho ông Thi); phía Tây tiếp giáp sân bóng; phía Bắc giáp đường đi; phía Nam giáp Sông Đà. Kể từ khi khai phá đến nay gia đình chưa có tranh chấp với hộ liền kề, thời điểm canh tác từ trước đến nay chỉ

có hộ bà M, hộ bà K1 trước đây, nay là ông Thi và gia đình ông L. Ông K khởi kiện tranh chấp phần đất này của gia đình chúng tôi là không có căn cứ, vì gia đình ông L đã canh tác đất từ lâu, nay đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Anh Bùi Văn C: Gia đình anh C ở ngôi nhà hiện nay trên phần đất đang tranh chấp giữa ông K và ông L, anh C làm ngôi nhà này từ năm 2011, khi làm ngôi nhà này ông K không nói gì, ông K còn đến đào nền nhà giúp. Nguồn gốc đất này là của bác Đình Công Thi và bác Đình Văn L cho anh C làm nhà, đất chưa có sổ, vì còn nằm trên phần đất của các bác cho nên chưa tách sổ. Đến năm 2021, tự nhiên thấy ông K đến tranh chấp phần đất này với các hộ. Từ trước tới nay ông K chưa làm gì trên mảnh đất này, ông K không có cơ sở để đòi đất.

Anh Đình Thanh T6: Gia đình anh T6 chuyển từ xóm Bãi Hả lên xóm T9, xã T1, khi chuyển lên anh T6 khoảng 5- 6 tuổi ở cho tới nay, từ khi chuyển lên ở không có tranh chấp đất với ai. Đến khoảng năm 2021 – 2022, thì thấy ông K đến tranh chấp phần đất mà gia đình anh C đang ở trên đất ông L và gia đình bà M (mẹ anh T6) từ khi gia đình ở cho tới nay chưa thấy ông K đến canh tác làm gì trên mảnh đất này lần nào, toàn bộ cây keo trồng trên mảnh đất đang tranh chấp này là của gia đình anh T6 trồng và khai thác, cứ 5-6 năm khai thác một lần, tính đến thời điểm này gia đình đã khai thác 5 lần. Về nguồn gốc đất, khi ở vị trí đất đó chỉ có nhà anh T6, nhà bà K1 và nhà ông L, còn nhà ông K cách đây khoảng 200 – 300m.

4. Tài liệu xác minh:

Bà Đình Thị K1: Bà K1 cho biết: Trước đây bà K1 có ở bên xóm T9, xã T1, sau này bà K1 chuyển sang xã Ngòi Hoa (nay là xã Mường Hoa, tỉnh Phú Thọ), không nhớ rõ chuyển sang năm bao nhiêu, chỉ nhớ khoảng 20 năm, khi chuyển đi có bán lại cho ông Đình Văn Thi mảnh đất ở xóm T9 (nay là xóm T), bán cả nhà và đất với số tiền 2.000.000đ (hai triệu đồng). Phần đất bán cho ông Thi giáp với phần đất nhà bà M và ông L, nhà ông L sát với nhà bà K1, bên trên là nhà bà M, khi ở không có sân bóng, chỉ có gò đất. Khi ở đây không có nhà ông Bùi Văn K, ông K chưa hề làm nhà ở đó, mà nhà ông K cách nhà bà K1 khoảng 300 – 400m. Chỉ nghe ông K nói là mua đất của ông T7, phần đất giáp với nhà bà K1, lúc đó ông T7 chuyển đi miền nam, không nhớ năm bao nhiêu. Từ khi nghe nói ông K mua đất của ông T7, chưa thấy có lần nào ông K canh tác hoặc làm gì trên mảnh đất này. Còn từ khi bà K1 chuyển đi, ông K có canh tác trên mảnh đất này hay không thì bà K1 không biết, bà K1 cũng khẳng định từ khi ở cho đến lúc chuyển đi chưa thấy ông K ở trên mảnh đất này lần nào. Nếu ông K cho là phần đất đang tranh chấp này là của ông K, thì tại sao từ khi mua của ông T7 đã hơn 30 năm nay (từ năm 1993) cho tới nay không làm sổ và không canh tác.

Bà Đình Thị D1: Trước năm 1993, khi chưa chuyển xuống xóm Tân Sơn, xã Toàn Sơn (nay là xã Đà Bắc), khi đó chỉ có nhà bà Dung, nhà ông Nhân (anh rể bà K1) và nhà ông T7.

Đến khoảng năm 2022, mới nghe nói là ông K mua lại nhà ông T7, ông K mua của nhà của ông T7 khi nào bà Dung không biết. Trước đây phần đất của nhà ông T7 giáp nhà bà Dung, còn phần đất của nhà bà Dung sau khi chuyển đã để lại cho anh chị em trên đây.

Từ năm 1993 đến nay, ông K chưa lần nào làm nhà trên đất đang tranh chấp này. Khi bà Dung còn ở trên xóm T9 (nay là xóm T) thì nhà ông K ở sát bờ sông, nhà ông K lúc đó cách nhà bà Dung khoảng 200 – 300m chưa có lần nào ông K làm nhà sát nhà ông L. Hiện tại đất của nhà ông L và bà M ở trên phần đất của bà Dung và bà K1 trước đây. Đất nhà bà K1 trước đây hiện nay do ông L ở.

Ông K không có căn cứ gì để tranh chấp phần đất này. Vì từ năm 1993 đến nay, khi hai hộ ông L và bà M ở, làm nhà và canh tác trên mảnh đất này ông K không có ý kiến gì. Các hộ đã đăng ký cấp đất và được giao đất ở ổn định mấy chục năm nay, ông K tranh chấp phần đất này là vô lý.

Tại bản án sơ thẩm số 02/2025/DS-ST ngày 04/9/2025 của Tòa án nhân khu vực 14- Phú Thọ quyết định: Căn cứ khoản 9 Điều 26; Điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c Khoản 1 Điều 39; Điều 228, Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 217 BLTTDS; Án lệ số 32/2020/AL được Hội đồng thẩm phán TANDTC thông qua ngày 05/02/2020 và được công bố theo Quyết định số 50/QĐ-CA ngày 25/02/2020 của Chánh án TANDTC;

Căn cứ Điều 235 của Bộ luật dân sự 2015. Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bùi Văn K về yêu cầu ông Đinh Văn L và bà Đinh Thị M trả lại 3261.0m² đất.

2. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Đinh Văn L, bà Đinh Thị M về yêu cầu công nhận diện tích đất ông L, bà M tại vị trí tranh chấp. Hậu quả của việc đình chỉ yêu cầu phản tố của các bị đơn: Các bị đơn có quyền khởi kiện lại yêu cầu phản tố đã đình chỉ; các bị đơn có quyền nhận lại các tài liệu, chứng cứ liên quan đến yêu cầu phản tố đã đình chỉ.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 08/9/2025, Người đại diện của nguyên đơn ông Bùi Văn K kháng cáo toàn bộ bản án. Ngày 11/9/2025 nguyên đơn ông Bùi Văn K, người liên quan bà Đinh Kim T2 (vợ ông K) kháng cáo toàn bộ bản án.

Ngày 10/11/2025 nguyên đơn có đơn trình bày đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để xét xử lại theo quy định, tại biên bản lấy lời khai ngày 26/11/2025 nguyên đơn có ý kiến Trường hợp, Tòa xác định được phần đất của bà Đinh Thị M là 1.300m² và ông Đinh Văn L là 1.000m² trên phần đất 3.261m² đã đo đạc thì phần đất còn lại được xác định thuộc quyền sử dụng của gia đình ông Bùi Văn K.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người kháng cáo giữ nguyên nội dung đã kháng cáo các đương sự không thoả thuận giải quyết toàn bộ vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án Thẩm phán và Thư ký Tòa án cấp phúc thẩm đã chấp hành đúng, đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự tuân thủ đúng quy định về thụ lý vụ án, thời hạn chuẩn bị xét xử quy định. Người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo không xuất trình được tài liệu, chứng cứ nào mới được pháp luật chấp nhận nên không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Bùi Văn K, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Đinh Kim T2, giữ nguyên nội dung Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2025/ DS-ST ngày 04/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 14 – Phú Thọ,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và được xem xét, thẩm tra tại phiên tòa cũng như kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền, nội dung theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo trong thời hạn luật định nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung kháng cáo:

2.1. Xác định nội dung phạm vi khởi kiện của nguyên đơn

Căn cứ vào nội dung khởi kiện của ông Bùi Văn K, có các nội dung như sau: Buộc gia đình ông Đinh Văn L, bà Đinh Thị M phải tháo dỡ, di chuyển công trình xây dựng ra khỏi phần đất của gia đình ông K tại xóm T, xã T1, huyện Đà Bắc, tỉnh Hoà Bình (Nay là xóm T, xã T1, tỉnh Phú Thọ), trả lại đất cho gia đình ông K. Công nhận quyền sử dụng hợp pháp của gia đình ông K với diện tích đất theo số liệu trích đo là 3.261m² mà gia đình ông K đã mua của ông Xa Văn Tính từ năm 1994.

2.2. Xác định yêu cầu phản tố:

Ngày 10/11/2022, ông Đinh Văn L có đơn yêu cầu phản tố với nội dung yêu cầu công nhận diện tích đất ông L tại vị trí tranh chấp, đến ngày 22/4/ 2025, ông L rút yêu cầu phản tố, cấp sơ thẩm đã đình chỉ giải quyết.

Ngày 18/7/2023, bà Đinh Thị M có đơn yêu cầu phản tố với nội dung yêu cầu công nhận diện tích đất bà M tại vị trí tranh chấp, đến ngày 22/4/2025, bà M rút yêu cầu phản tố, cấp sơ thẩm đã đình chỉ giải quyết.

2. 3. Việc thu thập, tài liệu chứng cứ:

- Nguyên đơn đã giao nộp:

Biên bản bàn giao cây phòng hộ ngày 20/4/1993 (bl 04) thể hiện: Gia đình ông T7 có nhận trồng cây diện tích là 1,47ha của Hạt kiểm lâm Đà Bắc, nay vì điều kiện gia đình phải chuyển đi vùng kinh tế mới nhất trí giao lại rừng cây và số cây cho gia đình ông K. UBND xã T1 ông Đinh Văn T8 đã ký xác nhận và đóng dấu ngày 24/4/1993

Biên bản bàn giao đất, nhà ở (bl 05) Ngày 25/4/1993, ông K có mua lại một căn nhà chôn cột một gian hai chái và mảnh đất rộng khoảng 2.500m² của ông Xa Văn Tính tại xóm T9, xã T1, huyện Đà Bắc, tỉnh Hoà Bình (nay là xóm T, xã T1, tỉnh Phú Thọ), (hai bên có lập biên bản bàn giao nhà và đất viết tay, có xác nhận của ông Đinh Công Dũng – Trưởng xóm T9 khi đó). Hiện tại ông T7 đã chết.

- Ông Đinh Văn T8 khai: Ngày 24/4/1993 theo nguyện vọng của gia đình ông T7 và ông K, tôi lúc đó là Phó chủ tịch UBND xã T1 đã ký và đóng dấu xác nhận gia đình ông T7 bàn giao lại phần diện tích đất 1,47ha để trồng cây phòng hộ, cùng với việc bàn giao đất trên ông T7 còn bán lại cho ông K nhà và diện tích đất vườn khoảng 2500m², tại thời điểm đó ngoài gia đình ông T7 chỉ có hai hộ gia đình là bà Đinh Thị D1 và bà Bùi Thị K1 - BL 171 ngày 29/11/2024. Tuy nhiên ngày 18/8/2025 ông Tường lại khai khi xác nhận không biết đất là vị trí nào.

- Bà Đinh Thị D1 khai: Trước năm 1993, khi chưa chuyển xuống xóm Tân Sơn, xã Toàn Sơn (nay là xã Đà Bắc), khi đó chỉ có nhà bà Dung, nhà ông Nhân (anh rể bà K1) và nhà ông T7. Đến khoảng năm 2022, mới nghe nói là ông K mua lại nhà ông T7, ông K mua của nhà của ông T7 khi nào bà Dung không biết. Trước đây phần đất của nhà ông T7 giáp nhà bà Dung, còn phần đất của nhà bà Dung sau khi chuyển đã để lại cho anh chị em trên đây, nhà ông K lúc đó cách nhà bà Dung khoảng 200 – 300m, hiện tại đất nhà ông L và bà M là ở trên đất nhà tôi và bà K1 (BL 170 ngày 20/01/2025, BL 206 ngày 28/8/2025)

- Bà Bùi Thị K1 khai: Chỉ nghe ông K nói là mua đất của ông T7, phần đất giáp với nhà bà K1, lúc đó ông T7 chuyển đi miền nam, không nhớ năm bao nhiêu.

Quá trình giải quyết vụ án, ông K cho rằng phần đất của ông K chính là phần đất mà gia đình ông L bà M đang sử dụng, chính vì vậy ông L và bà M đều có đơn đề nghị xác minh làm rõ nhà và đất ông T7 và ông K bàn giao cho nhau theo biên bản ngày 25/4/1993 là ở vị trí, địa điểm nào, đo đạc chính xác diện tích đất gia đình ông L, bà M đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm căn cứ giải quyết vụ án - bl 97,98.

Tại bản trích đo ngày 25/5/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đà Bắc theo dẫn đạc của nguyên đơn có diện tích đang tranh chấp là 3261.0m², chưa xác định được phần đất của ông L, bà M trong diện tích đất đó (đây là số liệu do nguyên đơn chỉ dẫn)

Tại Quyết định số 06/2023/QĐ-XXTĐTC ngày 31/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đà Bắc nay là TAND khu vực 14 - Phú Thọ đã yêu cầu tiến hành đo đạc toàn bộ diện tích đất của bà M và ông L đã được cấp giấy với nội dung xác định vị trí, tọa độ lập hồ sơ phần đất của ông L, bà M

Tại bản trích đo ngày 24/10/2024, của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đà Bắc xác định: Trong tổng diện tích đất 3261.0m² có diện tích đất của ông L và bà M, cụ thể: Đối với phần đất ông L, có diện tích 1.457,8m², Đối với phần đất của bà M, có diện tích 1.491,4m². (đây là số liệu do bị đơn chỉ dẫn)

Tại văn bản số 238/VPĐKĐĐ-CNTT< ngày 05/3/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai thuộc Sở TN&MT tỉnh Hòa Bình thể hiện đối chiếu hồ sơ tài liệu hiện đang lưu trữ có 02 đơn đăng ký quyền sử dụng đất của ông L và bà M, ngoài ra không có tài liệu gì khác - BL 120

Tại giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm, để làm rõ nội dung giải quyết, cấp phúc thẩm đã uỷ thác cho Tòa án nhân dân khu vực 14- Phú Thọ tiến hành biện pháp thu thập chứng cứ sau:

Đối với nhà bà Đinh Thị M: Xác định rõ phần diện tích đất nhà bà Đinh Thị M (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng là 1.300m²). Xác định phần đất bà M dẫn đạc 1491,4m² có chồng lấn lên diện tích 1.300m² của bà M được cấp GCNQSDĐ đất hay không, nếu có thì chồng lấn bao nhiêu mét vuông, (thể hiện rõ trên sơ đồ bản trích đo).

Đối với nhà ông Đinh Văn L: Xác định rõ phần diện tích phần đất ông Đinh Văn L (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 1.000m²). Xác định phần đất ông L dẫn đạc là 1.457,8m² có chồng lấn lên diện tích 1000m² của ông L được cấp GCNQSDĐ hay không? Nếu có thì chồng lấn bao nhiêu m² (thể hiện rõ trên sơ đồ bản trích đo).

Ngày 27/3/2026 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Đà Bắc có kết quả đo thể hiện: Xác định phần đất bà M dẫn đạc là 2.913,7m² (biến động tăng so với kết quả đo ngày 24/10/2024). Xác định phần đất ông L dẫn đạc là 1.239,3m² (biến động giảm so với kết quả đo ngày 24/10/2024).

Tại biên bản xác minh ngày 01/4/2026 ông Nguyễn Đức Lân –Phó giám đốc Chi nhánh VPĐKĐĐ Đà Bắc thể hiện: Về diện tích đất đã cấp cho bà M và ông L trên cơ sở các gia đình tự thực hiện kê khai, tự chịu trách nhiệm về diện tích kê khai để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà chưa tiến hành đo đạc theo quy phạm thành lập bản đồ địa chính, thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đến nay thì trên địa bàn xã T1 cũng như toàn bộ các xã thuộc huyện Đà Bắc cũ chỉ được đo đạc lập bản đồ địa chính đất lâm nghiệp. Đối với phần xác định diện tích đất của ông K do không có hồ sơ địa chính, cũng như hồ sơ xin đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông K được lưu trữ nên Chi nhánh không có cơ sở để xác định.

Tại phần ghi chú của bản trích đo ngày 24/10/2024 đã thể hiện phần diện tích theo hiện trạng 3.261m² được lấy vào thửa 662 (3.261m²) theo bản đồ 672

loại đất DCS-Ia cộng đồng xóm T9 nay là xóm T, tại phiên tòa đại diện Chi nhánh có ý kiến thừa 662 đất cộng đồng khu dân cư do UBND xã T1 quản lý theo quy định.

2.4. Như vậy: Căn cứ các tài liệu chứng cứ và đánh giá nêu trên xác định: ông Bùi Văn K cho rằng có việc thực hiện giao dịch nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Xa Văn Tính căn cứ vào giấy biên bản bàn giao đất, nhà ở ngày 25/4/1993, ông K có mua lại một căn nhà chôn cột một gian hai chái và mảnh đất rộng khoảng 2.500m² của ông T7, tài liệu, nhận thấy nội dung ghi trong giấy là không đầy đủ, không rõ về diện tích, tứ cận; không làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất và không sử dụng đất. Phần đất ông K đang tranh chấp, các bị đơn ông L và bà M sử dụng ổn định, lâu dài, có kê khai đăng ký quyền sử dụng đất và đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất từ năm 2000, nên căn cứ xác định các bị đơn Đinh Văn L và Đinh Thị M có quyền sử dụng hợp pháp đối với diện tích đã được cấp GCNQSD đất.

[3]. Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo không xuất trình được tài liệu, chứng cứ nào mới được pháp luật chấp nhận nên không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, bà Đinh Kim T2, giữ nguyên nội dung như Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2025/ DS-ST ngày 04/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 14 – Phú Thọ, phù hợp với quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ tham gia phiên tòa.

[4]. Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định. Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14. Người kháng cáo là người cao tuổi và xin miễn án phí nên được miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Bùi Văn K, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Đinh Kim T2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 02/2025/DS-ST ngày 04/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 14 – Phú Thọ.

2. Về án phí phúc thẩm: Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 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. Người kháng cáo được miễn án phí phúc thẩm.

3. Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án (03/4/2026).

Nơi nhận:

- Tòa phúc thẩm 1- TAND Tối cao;
- VKSND tỉnh Phú Thọ;
- VKSND khu vực 14- Phú Thọ;
- TAND khu vực 14- Phú Thọ;
- THADS tỉnh Phú Thọ;
- P.THADS khu vực 14- Phú Thọ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Quang Tuấn

