

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÀO CAI

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

Bản án số: 17/2026/DS-PT
Ngày 09-4-2026
V/v: Tranh chấp quyền sử dụng
đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÀO CAI

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thu Hương

Các Thẩm phán: Ông Đặng Phi Long và bà Trần Thị Khánh Vân

Thư ký phiên tòa: Bà Đào Thu Thủy - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lào

Cai.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lào Cai tham gia phiên tòa: Bà
Đỗ Thị Hồng Yến - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 4 năm 2026, 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 06/2026/TLPT-DS ngày
03 tháng 3 năm 2026 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 02/2026/DS-ST ngày 22-01-2026 của Tòa
án nhân dân khu vực 1 - Lào Cai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 38/2026/QĐ-PT ngày
27 tháng 3 năm 2026. Giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

+ Ông Nhâm Xuân T, sinh ngày 10/10/1966, Căn cước công dân số
015066003858, do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày
11/8/2021.

+ Bà Phạm Thị H, sinh ngày 27/01/1967, Căn cước công dân số
015167005787, do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày
11/8/2021.

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố H, phường Y, tỉnh Lào Cai.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà H: Ông Nhâm Xuân T. Có mặt

- Bị đơn:

+ Ông Hà Văn N, sinh ngày 11/11/1956, Căn cước công dân số
015056003309, do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày
11/8/2021.

+ Bà Phạm Thị X, sinh ngày 12/3/1961, Căn cước công dân số 015161002806, do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 11/8/2021.

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố H, phường Á, tỉnh Lào Cai.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông N: Chị Hà Thị Hoài T1, sinh ngày 23/02/1983, Căn cước công dân số 015183010390, do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 11/8/2021. Có mặt.

Địa chỉ: Tổ dân phố H, phường Á, tỉnh Lào Cai.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ủy ban nhân dân phường Á, tỉnh Lào Cai.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Tiến D – Chủ tịch UBND phường Á, tỉnh Lào Cai;

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Nguyễn Thị Thu H1 – Chức vụ: Phó Trưởng phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Á. Vắng mặt (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

+ Chị Hà Thị Hoài T1 – Sinh năm: 1983 Số CCCD: 015183010390, do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 11/8/2021. Có mặt.

Địa chỉ: Tổ dân phố H, phường Á, tỉnh Lào Cai.

Người kháng cáo: Chị Hà Thị Hoài T1 là người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông Hà Xuân N1.

Trong vụ án còn có những người làm chứng không liên quan đến kháng cáo, không bị kháng nghị Tòa án không triệu tập.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm và tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Nguyên đơn ông Nhâm Xuân T và bà Phạm Thị H thống nhất trình bày:

Gia đình ông T, bà Hiền hiện có một diện tích đất cây lâu năm (CLN) khoảng 62,9m² tọa lạc tại tổ A, phường H, thành phố Y, tỉnh Yên Bái (nay là phường Á, tỉnh Lào Cai). Diện tích đất này chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là Giấy chứng nhận QSDĐ) nhưng gia đình ông đã sử dụng ổn định, liên tục từ tháng 7/2011 đến nay. Theo bản đồ địa chính năm 2013, diện tích đất này được đánh số thửa 115, 116, trong đó tên người sử dụng đất được ghi rõ là - Nhâm Xuân T. Về nguồn gốc sử dụng đất: Gia đình nguyên đơn có một diện tích đất trồng rừng sản xuất và đất thổ cư hơn 8.000m², cùng địa chỉ như trên, đã được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số BA608457, do UBND thành phố Y cấp ngày 01/6/2010. Để thuận tiện cho việc đi lại, tiếp cận khu đất nói trên, vào năm 2011, nguyên đơn đã tiến hành mua lại hai lô đất của vợ chồng ông Hà Kim T2 - bà Nguyễn Thị S và ông Dương Tiến D1 - bà Nguyễn

Thị T3. Mỗi lô đất gồm hai thửa: thửa phía trước giáp Quốc lộ C đã được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ (số vào sổ H và H00384); thửa phía sau có tổng diện tích 62,9m² chưa được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ, nhưng vẫn thuộc quyền sử dụng và quản lý của vợ chồng ông T2, bà S. Việc chuyển nhượng diện tích 62,9m² đất phía sau này, không được lập thành văn bản công chứng nhưng có giấy xác nhận viết tay của ông Hà Kim T2 đã bán đất cho nguyên đơn. Hai bên đã giao đất, nhận tiền đầy đủ và không phát sinh tranh chấp với ai trong suốt thời gian dài sau đó.

Toàn bộ diện tích đất này tiếp giáp trực tiếp với khu đất rừng sản xuất và đất thổ cư hơn 8.000m² của nguyên đơn, và kể từ thời điểm chuyển nhượng, gia đình nguyên đơn đã sử dụng ổn định toàn bộ diện tích đất này làm lối đi vào khu đất rừng, đất ở nói trên. Việc sử dụng diễn ra liên tục từ năm 2011 đến năm 2024, cho đến khi phát sinh tranh chấp với bị đơn ông Hà Văn N, bà Phạm Thị X là hàng xóm có nhà gần khu vực đất của nguyên đơn. Cụ thể: Vào năm 2024, gia đình bị đơn tiến hành xây dựng nhà tạm, liền kề với phần đất của nguyên đơn. Trong quá trình xây dựng, ông N đã xây tường lấn chiếm khoảng 10m chiều dài, gần 20cm chiều rộng sang phần đất 62,9m² nêu trên. Ngày 22/8/2024, bị đơn đã thuê người mang cọc sắt và dây thép gai đến rào chắn toàn bộ diện tích 62,9m², ngăn cản hoàn toàn lối đi vào khu đất rừng, đất ở của nguyên đơn. Ngay sau khi phát hiện sự việc, ông T đã nhiều lần chủ động trao đổi, yêu cầu ông N tháo dỡ hàng rào, nhổ cọc thép và trả lại đất. Tuy nhiên, gia đình ông N kiên quyết không đồng ý và khẳng định rằng diện tích đất tranh chấp là của bị đơn.

Nguyên đơn có thiện chí hòa giải với ông N, bà X nhưng chị T1 là con gái của bị đơn không đồng ý và đòi nguyên đơn phải cam kết sau này nếu khu đất của nguyên đơn trở thành lối đi để đi vào khu đất phía sau của nhà nguyên đơn thì phải cho nhà chị T1 cùng đi lối đó để vào đất phía bên trong của nhà chị T1. Nhưng nguyên đơn không nhất trí với ý kiến của chị T1. Sau đó, nguyên đơn đã nhiều lần gửi đơn đề nghị UBND phường H tổ chức hòa giải tranh chấp, nhưng không thành.

Từ ngày 22/8/2024 đến nay, do bị rào chắn, gia đình nguyên đơn không thể đi vào khu đất rừng phía sau để sản xuất, canh tác, dẫn đến nhiều thiệt hại cho gia đình nguyên đơn.

Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Hà Văn N và bà Phạm Thị X trả lại cho gia đình ông diện tích đất cây lâu năm (CLN) khoảng 62,9 m², hiện đang bị gia đình ông N lấn chiếm, rào chắn. Diện tích đất này có tứ cận như sau: Một cạnh dài 9m giáp đất thổ cư của gia đình ông; một cạnh dài 7,2m giáp đất nhà ông N; một cạnh dài 6,8m giáp đất nhà ông T6; một cạnh dài 9m giáp đất rừng của gia đình ông. Buộc ông Hà Văn N và bà

Phạm Thị Xuân N2 toàn bộ cọc, tháo dỡ hàng rào dây thép gai, dỡ bỏ các vật dựng trái phép trên diện tích đất của gia đình ông để trả lại mặt bằng và hiện trạng đất ban đầu cho gia đình ông.

Bị đơn bà Phạm Thị X trình bày:

Bà là vợ ông Hà Văn N, vào năm 1992 gia đình bà có mua của ông Hoàng Văn S1 (hiện ông S1 đã chết chỉ còn vợ là M và con là Hoàng Văn C) với diện tích chiều dài theo mặt đường N (hiện nay, trước là đường mòn) là 32m, chiều sâu giáp đất ông S1 (bà cũng không biết chiều sâu là bao nhiêu), một cạnh theo hướng đi cầu Yên Bái giáp ông Nguyễn Văn H2, một cạnh theo hướng đi cầu Ngòi Lâu giáp đất ông Hoàng Văn T4 (là cháu ông S1); thời điểm gia đình bà mua đất của ông S1 là đất đồi và trên đất trồng chè, cọ, có làm giấy viết tay và có người làm chứng.

Sau khi mua xong đến năm 2000 gia đình bà đánh đất, mái ta luy cao khoảng 20m (tiền đánh đất là do ông N chồng bà và em chú là ông Hà Văn T5 bỏ ra), sau đó làm sổ chia cho em chú là ông Hà Văn T6 7,8m theo chiều mặt đường, chiều sâu giáp đất nhà ông S1; ông Hà Văn T5 là 8m và em dâu là bà Nguyễn Thị S 4m theo chiều mặt đường và chiều sâu giáp đất ông S1; còn lại 8m theo chiều mặt đường là của gia đình bà. Sau khi đánh đất xong có đợt làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận QSDĐ của Ủy ban nhân dân huyện T, các gia đình đã được phân chia đất làm thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ theo diện tích đất gia đình bà đã phân chia. Việc nộp thuế và đứng tên trên Giấy chứng nhận QSDĐ như thế nào bà cũng không nắm được. Ngoài văn bản là “Biên bản bàn giao tiền” ngày 20/12/1992 làm căn cứ xác nhận việc mua bán đất giữa gia đình bà và ông S1 không còn văn bản nào khác.

Bà khẳng định diện tích đang tranh chấp là của gia đình bà, vì thực tế Giấy chứng nhận QSDĐ chiều sâu chỉ có 15m và khi ông T5 bán đất có trao đổi với gia đình bà là cho người mua thêm 5m chiều sâu nữa để có chiều sâu là 20m, còn số diện tích đất còn lại phía sau 20m là của gia đình bà. Diện tích đất đang tranh chấp là do ông T san gạt, vì đất ông T ở phía trong nên ông T đi nhờ qua đất nhà bà thì mới có lối vào để san gạt đất ở và đất rừng của gia đình ông T ở phía trong.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông Hà Văn N là chị Hà Thị Hoài T1 trình bày:

Vào năm 1992, bố mẹ chị là ông Hà Văn N và bà Phạm Thị X đã mua đất của ông Hoàng Văn S1, thửa đất có chiều dài mặt đường (nay là đường N) là 30m, chiều sâu thỏa thuận miệng với nhau là hết diện tích đồi của ông S1. Đến năm 2000, bố mẹ chị chia đất cho các em trai là ông Hà Văn T6 7, 8m mặt đường và cho ông Hà Kim T2 8m mặt đường và em dâu là bà Nguyễn Thị S 4m mặt đường, chiều sâu 15m. Sau khi được cho đất, năm 2000 ông T6, ông T2, bà

S đã được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận QSDĐ. Đến năm 2003, Ủy ban xã H đã lập biên bản thỏa thuận điều chỉnh đất thổ cư, nội dung biên bản là điều chỉnh đất của ông N bà X rút bớt 30cm theo chiều mặt đường và chạy suốt chiều sau lô đất, như vậy lô đất của ông N còn chiều dài 21,7m đã trừ phần đất của ông T6. Diện tích đất bố mẹ chị cho ông T2, bà S đã được ông T2, bà S bán lại cho người khác và gia đình chị khẳng định ông T bà H không mua đất trực tiếp từ ông T2, bà S. Bố mẹ chị chỉ cho ông T2, bà S diện tích đất theo đúng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông T2 bà S được cấp chứ không có thêm phần diện tích đất nào phía sau. Việc ông T, bà H cho rằng đã mua 62,9m² đất phía sau để lấy lối đi lại tiếp cận với khu đất rừng trồng sản xuất và thổ cư hơn 8000m² của ông bà từ ông T2, bà S là không đúng sự thật. Năm 2024, gia đình chị đã tiến hành chôn cọc, rào lưới dây thép gai phần diện tích đất phía sau để giữ đất thì ông T đến ngăn cản và báo cáo tổ dân phố và làm đơn lên UBND phường H yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai. Qua quá trình hòa giải gia đình chị khẳng định diện tích đất tranh chấp là của gia đình chị. Đến nay ông T, bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông N, bà X trả lại diện tích đất cây lâu năm khoảng 62,9m² có tứ cận một cạnh dài 9m giáp đất thổ cư của ông T, một cạnh dài 7,2m giáp đất gia đình ông N, một cạnh 6,8m giáp đất nhà ông T6, một cạnh 9m giáp đất rừng của ông T; buộc gia đình ông N bà Xuân N2 toàn bộ cọc, tháo dỡ hành rào dây thép gai, dỡ bỏ vật dụng trái phép trấn diện tích đất của ông T để trả lại mặt bằng hiện trạng đất ban đầu. Ý kiến của gia đình chị là không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, bà H vì đây là diện tích đất thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông N, bà X từ năm 1992.

Tại phiên tòa sơ thẩm, chị T1 cung cấp tài liệu bản chính Giấy chứng nhận QSDĐ số BG 685401 do Ủy ban nhân dân thành phố Y cấp ngày 13/01/2012 cho ông Hà Văn N và bà Phạm Thị X diện tích 24,6 m², địa chỉ: Thôn A, xã H, thành phố Y (nay là tổ dân phố H, phường Á, tỉnh Lào Cai), mục đích sử dụng đất: Đất trồng cây lâu năm khác (LNK) và bản viết tay Đơn xin xác nhận của ông Hà Văn N có chữ ký người làm chứng là ông Đỗ Kim Q, ông Trần Văn A, bản xác nhận nơi cư trú của ông Đỗ Kim Q và ông Trần Văn A.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Đại diện Ủy ban nhân dân phường Á, tỉnh Lào Cai trình bày:

Căn cứ tờ bản đồ số 49 thì thửa đất số 115, diện tích 27,0m² đất trồng cây lâu năm (LNK) và thửa đất số 116, diện tích 22,3m² loại đất trồng cây lâu năm (LNK) cùng được quy chủ là ông Nhâm Xuân T. Căn cứ tờ bản đồ số 1 thì thửa đất số 115, 116 tiếp giáp với thửa đất số 48 được quy chủ là ông Nhâm Xuân T.

Như vậy, việc ông Nhâm Xuân T cho rằng khu đất phía sau tiếp giáp với thửa đất 115,116 là của ông T là có căn cứ theo quy định tại nội dung b2⁰ điểm b Mục 3.II của phần của C Phần V Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày

12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của Chính quyền địa phương 02 cấp, phần quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai.

Căn cứ bản đồ địa chính đo đạc năm 2013, diện tích đất mà ông Hà Văn N nhận là diện tích đất thuộc thửa đất số 48, tờ bản đồ số 1 được quy chủ là ông Nhâm Xuân T. Việc ông Nhâm Xuân T yêu cầu ông Hà Văn N trả lại diện tích đất 177,6m² là có căn cứ.

- *Chị Hà Thị Hoài T1 trình bày:*

Đối với ngôi nhà tạm xây bằng gạch không nung, mái lợp tôn giáp với phần diện tích đang tranh chấp là của chị xây vào năm 2014, việc xây dựng này không được cấp giấy phép xây dựng (có cán bộ địa chính phường đến nhắc nhở). Chị xây dựng nhà trên diện tích đất của bố chị (là ông Hà Văn N) sau khi bố chị nói cho chị và đồng ý cho chị xây dựng. Đối với ý kiến của ông T cho rằng một phần tường xây có nằm trên diện tích đất của ông T. Chị đề nghị Tòa án xác định, nếu anh T chứng minh được là đất của anh T thì chị sẽ tháo dỡ phần tường đó. Chị đề nghị Tòa án xác minh nguồn gốc đất và giải quyết theo quy định của pháp luật, vì trong quá trao đổi, mua bán có sự lấn chiếm, mua bán chui lủi, hiện tại gia đình nhà chị đang bị thiếu đất.

Những người làm chứng trình bày:

* *Ông Hà Kim T2 trình bày tại biên bản ghi lời khai ngày 24/7/2025:*

Ông có diện tích đất ở tại thôn A, xã H, huyện T, tỉnh Yên Bái (nay là tổ dân phố H, phường A, tỉnh Lào Cai). Diện tích 60 m² đất ở nông thôn do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 31/7/2007, số vào sổ cấp GCNQSDĐ: H00383, Quyết định số: 1210/QĐ-UBND. Ngoài thửa đất trên ông còn có diện tích đất liền kề phía sau thửa đất ở của ông và mái ta luy giáp với đất của anh Nhâm Xuân T có tứ cận: Phía bắc giáp đất của ông và ông D1 dài 9m, phía tây giáp đất ông T6 dài khoảng 7m, phía đông giáp đất ông L dài khoảng 7m, phía nam giáp đất ông T dài 9m. Toàn bộ diện tích đất nói trên (gồm đất ở và đất mái ta luy) gia đình ông bán cho vợ chồng anh Nhâm Xuân T và bà Phạm Thị H có địa chỉ tổ B, phường H, thành phố Y, tỉnh Yên Bái vào năm 2011.

Về nguồn gốc đất là do ông mua đất của nhà ông bà S1, M thời điểm mua là trước năm 1990 đến khoảng năm 1991 thì đánh đất. Sau khi đánh đất xong ông chia cho ông Hà Văn N 8m theo mặt đường quốc lộ, ông Hà Văn T6 là 7,5m theo mặt đường; phần còn lại 12m theo mặt đường là của ông (tổng số chiều dài theo mặt đường là 27,5m) việc phân chia như trên đã được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ (Ông Hà Văn N là anh trai ông, còn ông Hà Văn T6 là em trai ông).

Sau đó đến năm 2007 ông bán cho ông Dương Tiên D1, bà Nguyễn Thanh T7 địa chỉ: Khu A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Yên Bái. Đối với diện tích đang tranh chấp thời điểm ông bán là mái ta luy, sau đó gia đình anh T đánh đất hết mái ta luy đó nên diện tích đất tranh chấp là của gia đình ông Nhâm Xuân T.

** Ông Hà Văn T6 trình bày tại Biên bản ghi lời khai ngày 29/8/2025:*

Gia đình ông có diện tích đất giáp ranh với đất gia đình ông Nhâm Xuân T. Về nguồn gốc đất của gia đình ông là do ông Hà Kim T2 (anh trai ông) đưa tiền cho ông Hà Văn N (anh trai ông) mua của gia đình ông S1, bà M vào năm 1992, do ông N không đưa đủ tiền cho gia đình ông S1, bà M nên gia đình ông S1 chỉ bán cho một phần đất, chiều dài theo mặt đường N khoảng 20m, chiều sâu khoảng gần 30m (hiện là từ diện tích đất của gia đình ông đến hết đất của ông Hà Văn T5), còn diện tích đất của nhà ông N là do gia đình ông N khai hoang. Sau khi mua xong anh em ông cùng nhau san gạt đất vào khoảng năm 1993 (nhà ông lúc đó do làm đường nên đã có mặt bằng sẵn, còn đất nhà ông T5, ông N phải đánh đất vì là đồi), phần đất đã chia thì của ai người đó phải trả tiền đánh đất. Sau khi đánh đất xong ông T5 là người đi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận QSDĐ; ông được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ theo mặt đường Ngô Minh L1 là 7,8m; chiều sâu vào là 15m; ông T5 được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ theo mặt đường Ngô Minh L1 là 13m, chiều sâu vào là 15m; ông N được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ theo mặt đường Ngô Minh L1 là 8m, chiều sâu vào là 15m (đã được cấp bổ sung thêm 0,5m).

Sau này phần diện tích đất của ông T5 đã được bán cho người khác và hiện tại ông Nhâm Xuân T mua của ông T5 4m theo mặt đường N và mua của ông Dương Tiến D1 5m theo mặt đường N.

Theo tôi phần đất đang tranh chấp giữa ông N và ông T có nguồn gốc là của ông Hà Văn T5, hiện đã bán cho ông Nhâm Xuân T.

** Bà Nguyễn Thị M trình bày tại Biên bản ghi lời khai ngày 28/8/2025:*

Gia đình bà có diện tích đất tại tổ dân phố H, phường Á, tỉnh Lào Cai (mới) do gia đình bà khai phá từ năm 1978, đến cuối năm 1992, bà nghe nói chồng bà là ông Hoàng Văn S1 bán cho gia đình ông Hà Văn N. Thực tế đất của gia đình bà là từ đất của ông Hà Văn T5 đến hết đất nhà ông Hà Văn T6 theo hướng đi Cầu Ngòi Lâu khoảng 20m theo mặt đường Ngô Minh L1 còn đất từ nhà ông Hà Văn N theo hướng đi cầu Yên Bái bà không biết là của ai. Diện tích đất chồng bà bán sau đó được hạ thấp, chiều dài từ mặt đường Ngô Minh L1 vào chân ta luy khoảng 20m, mái ta luy cao khoảng 20m, còn phần đất phía sau từ mái ta luy vào phía trong là của gia đình bà, đến năm 1996 gia đình bà cho ông Hoàng Văn T8 (là cháu ruột chồng bà) sau đó cháu bà (anh T8) đã bán cho ông Nhâm Xuân T.

** Ông Hoàng Văn T8 trình bày tại Biên bản ghi lời khai ngày 11/12/2025:*

Gia đình ông có diện tích đất tại tổ dân phố H, phường Á, tỉnh Lào Cai (mới) nguồn gốc do ông Hoàng Văn S1, bà Nguyễn Thị M cho gia đình ông vào năm 1995. Khi cho thì diện tích đất đang trông chè và là đồi. Đến năm 2011 thì ông chuyển nhượng cho gia đình ông Nhâm Xuân T, khi chuyển nhượng cho

ông T thì diện tích phần mặt đường ông S1 đã bán đã được san gạt thành mặt bằng với mái ta luy cao khoảng 20m. Đất của ông chuyển nhượng cho ông T giáp ranh với gia đình ông Hoàng Văn Đ và vợ tên là C1, hiện tại diện tích đất của ông Đ, bà C1 đã chuyển nhượng cho gia đình ông Nhâm Xuân T.

Khi ông chuyển nhượng cho gia đình ông T theo đúng sơ đồ đất, diện tích đất gia đình ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với phần đất không quy chủ theo bản đồ địa chính năm 2013 không phải của gia đình ông.

** Bà Bùi Thị C1 trình bày tại Biên bản ghi lời khai ngày 11/12/2025:*

Bà và ông Hoàng Văn Đ (đã chết) là vợ chồng, có diện tích đất tại tổ dân phố H, phường Á, tỉnh Lào Cai (mới) nguồn gốc do gia đình khai hoang. Đến năm 2010 gia đình bà chuyển nhượng cho gia đình ông Nhâm Xuân T theo giấy chứng nhận QSDĐ của bà. Khi chuyển nhượng cho ông T là đồi chè, phần diện tích gia đình bà chuyển nhượng cho ông T là từ đỉnh mái ta luy của ông T5, bà S trở vào (nay là hàng rào dây thép gai do ông N dựng). Sau khi ông T nhận chuyển nhượng thì ông T tiến hành san gạt. Ông T là người quản lý sử dụng diện tích đất đang tranh chấp từ khi nhận chuyển nhượng đất của gia đình bà. Đối với phần đất không quy chủ theo bản đồ địa chính năm 2013 không phải của gia đình bà.

Bà khẳng định diện tích đất đang tranh chấp là của ông Nhâm Xuân T vì đó là mái ta luy và phần đất cây lâu năm, đất ở mà ông T đã nhận chuyển nhượng của gia đình ông Hà Kim T2.

Ngày 13 tháng 08 năm 2025, Tòa án nhân dân khu vực 1 – Lào Cai tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ:

- *Ý kiến ông T:* Ông thống nhất với ranh giới và diện tích đo đạc tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ. Lý do có sai số diện tích so với biên bản hoà giải tại UBND phường vì khi giải quyết ở phường đo đạc trong giới hạn 02 hàng rào cọc thép của nhà ông N dựng lên (cộng thêm 5m đằng sau của giấy chứng nhận và toàn bộ mái ta-luy) nên diện tích đất tranh chấp khi đó xác định chỉ là 62,9m², khi xem xét thẩm định ngày 13/8/2025 ông N lại nói đất của ông chỉ có 15m từ hành lang đường đúng với diện tích trong Giấy chứng nhận QSDĐ nên diện tích tranh chấp lớn hơn khi UBND phường Á đo đạc để hòa giải. Ông đề nghị Tòa án giải quyết theo phần diện tích tranh chấp do ông xác định tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 13/8/2025 là 177,6m².

- *Ý kiến bà X, chị T1:* Nhất trí ý kiến của ông T, thống nhất diện tích đất tranh chấp là 177,6m².

Tại Bản án dân sự sơ thẩm 02/2026/DS-ST ngày 21-01-2026 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Lào Cai) đã quyết định như sau:

Căn cứ Điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 157, Điều 158, Điều 227, Điều 228, Điều 229, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố

tụng Dân sự; Điều 236 của Luật Đất đai; Điều 158, Điều 161, Điều 166, Điều 185 của Bộ luật Dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/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;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nhâm Xuân T và bà Phạm Thị H.

1.1. Công nhận diện tích đất 177,6m² có tư cận tại các điểm 1, 2, 4, 5 theo sơ đồ thửa đất kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 13/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Lào Cai là của ông Nhâm Xuân T và bà Phạm Thị H. Ông T, bà H có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện các trình tự, thủ tục và nghĩa vụ với Nhà nước theo quy định để được cấp quyền sử dụng đất nếu phù hợp với quy hoạch sử dụng đất của địa phương.

1.2. Buộc ông Hà Văn N, bà Phạm Thị X phải tháo dỡ hàng rào dây thép gai, cọc sắt chữ V chiều dài 9m. Chị Hà Thị Hoài T1 phải tháo dỡ phần tường đã xây lấn sang diện tích đất đang tranh chấp có chiều dài 7,1m để trả lại diện tích đất 177,6m² cho ông Nhâm Xuân T và bà Phạm Thị H. (có sơ đồ đo vẽ kèm theo)

Về chi phí tố tụng: Ông Hà Văn N và bà Phạm Thị X phải trả số tiền 5.846.000 đồng (Năm triệu tám trăm bốn mươi sáu nghìn đồng) tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ cho ông Nhâm Xuân T và bà Phạm Thị H.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng; án phí; quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án cho các đương sự theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm,

Ngày 02-02-2026, bà Hà Thị Hoài T1 là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Hà Văn N có đơn kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm số 02/2026/DS-ST ngày 22/01/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Lào Cai với nội dung: Đề nghị Tòa án phúc thẩm hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 02/2026/DS-ST ngày 22/01/2026 do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng hoặc sửa bản án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Công nhận quá trình quản lý, sử dụng đất ổn định, liên tục của gia đình ông Hà Văn N từ năm 1992 đến khi phát sinh tranh chấp.

Tại giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm, bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn vẫn giữ nguyên kháng cáo;

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Hà Văn N và bà Phạm Thị X, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 02/2026/DS-ST ngày 22/01/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Lào Cai.

Chị Hà Thị Hoài T1 là người đại diện theo ủy quyền của ông Hà Xuân N1 đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận kháng cáo của bị đơn, hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Các đương sự không xuất trình thêm tài liệu, chứng cứ và 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:

- Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015. Thủ tục phiên tòa đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Đơn kháng cáo của đương sự làm trong hạn luật định và hợp lệ.

- Về nội dung: Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

+ Không chấp nhận kháng cáo của bà Hà Thị Hoài T1 người đại diện theo ủy quyền của ông Hà Văn N, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2026/DS-ST ngày 22-01-2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Lào Cai.

+ Về nghĩa vụ thi hành án: Tuyên theo quy định của pháp luật.

+ Về án phí phúc thẩm: Ông Hà Văn N thuộc trường hợp được miễn án phí theo quy định và đã có đơn xin miễn án phí phúc thẩm. Ông Hà Văn N không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ đã được thẩm tra công khai, xem xét tại phiên tòa, cũng như kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trong hạn luật định, đơn kháng cáo đúng, đủ về hình thức và nội dung. Nên kháng cáo của đương sự là hợp lệ và được xem xét, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án theo quy định tại khoản 9 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn. Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy:

Về nguồn gốc sử dụng đất: Đất của gia đình ông Nhâm Xuân T, bà Phạm Thị H đang quản lý, sử dụng là đất của gia đình ông Hoàng Văn S1, bà Nguyễn Thị M chuyển nhượng cho ông Hà Văn N, ông Hà Văn T5 và ông Hà Văn T6 vào năm 1992. Sau khi san gạt được mặt bằng ông N, ông T5, ông T6 tiến hành phân chia diện tích đất đã mua và được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ. Đến năm

2010, ông T và bà H nhận chuyển nhượng thửa đất của ông Dương Tiến D1, bà Nguyễn Thanh T7 (gia đình ông T5, bà S chuyển nhượng cho gia đình ông D1, bà T7 vào năm 2007). Đến năm 2011 gia đình ông Hà Kim T2, bà Nguyễn Thị S chuyển nhượng cho ông T, bà H lô đất gồm hai thửa: thửa phía trước giáp Quốc lộ C đã được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ (số vào sổ H và H00384); thửa phía sau có tổng diện tích 62,9m² chưa được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ. Các Giấy chứng nhận QSDĐ ông T, bà H nhận chuyển nhượng đều thể hiện phía sau diện tích đất ở là đất trồng cây lâu năm của gia đình ông T2. Do ông T, bà H nhận chuyển nhượng nguyên thửa đất nên Văn phòng đăng ký QSDĐ thành phố Yên Bái điều chỉnh thông tin chủ sử dụng đất vào phần thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận QSDĐ mà không làm thủ tục cấp mới giấy chứng nhận QSDĐ.

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ đã thu thập có trong hồ sơ vụ án xác định; Diện tích đất đang tranh chấp chưa được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ và liền kề với diện tích đất ở đã được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ của nguyên đơn; trước đây là mái ta luy cao khoảng 20m và được nguyên đơn san tạo mặt bằng như hiện trạng.

Tại văn bản ngày 15-10-2025, Ủy ban phường Á, tỉnh Lào Cai xác nhận: Theo bản đồ địa chính đo đạc năm 2013 thửa số 115 diện tích 22,3 m² đất trồng cây lâu năm khác (LNK) mang tên ông Nhâm Xuân T. Tiếp theo là một khoảng đất trống chiều sâu khoảng 1,5m đến 1,8m trên bản đồ địa chính 2013 không quy chủ (*có trích lục bản đồ địa chính kèm theo*), tiếp theo là đất của ông Nhâm Xuân T. Căn cứ tờ bản đồ số 49 thì thửa đất số 115, diện tích 27,0m² đất trồng cây lâu năm (LNK) và thửa đất số 116, diện tích 22,3m² loại đất trồng cây lâu năm (LNK) cùng được quy chủ là ông Nhâm Xuân T. Căn cứ tờ bản đồ số 1 thì thửa đất số 115, 116 tiếp giáp với thửa đất số 48 được quy chủ là ông Nhâm Xuân T.

Theo quy định tại nội dung b2 điểm b Mục 3.II của phần của C Phần V Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của Chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai thì việc ông T cho rằng khu đất phía sau tiếp giáp với thửa đất 115,116 là của nguyên đơn là có căn cứ.

Mặt khác, tại trích lục bản đồ địa chính năm 2013 của Ủy ban nhân dân phường Á, tỉnh Lào Cai cung cấp thể hiện: Diện tích đất đang tranh chấp nằm ở giữa hai diện tích đất mà gia đình nguyên đơn đã được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ và đất không thuộc quy hoạch. Diện tích đất của ông Hà Văn N nhận là diện tích đất thuộc thửa đất số 48; tờ bản đồ số 1 được quy chủ là ông Nhâm Xuân T.

Ngoài ra, những người làm chứng: Bà Nguyễn Thị M cũng khẳng định: Diện tích đất đang tranh chấp có nguồn gốc là của gia đình bà, sau khi chồng bà

chuyển nhượng cho gia đình ông Hà Văn N phía mặt đường nên phần còn lại là của gia đình bà (hiện nay ông Nhâm Xuân T đã được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ); Ông Hà Văn T5 cũng xác định: Đã bán cho nguyên đơn diện tích đất ở (ONT) và diện tích đất cây lâu năm (LNK) phía sau và khẳng định diện tích đang tranh chấp là đất ông đã chuyển nhượng cho nguyên đơn; ông Hà Văn T6 cũng xác định diện tích đang tranh chấp là của nguyên đơn.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và sơ đồ đo đạc hiện trạng ngày 13-8-2025 của Tòa án cấp sơ thẩm xác định: Phần diện tích đất 177,6m² đang tranh chấp ông N đã làm hàng rào dây thép gai, cọc sắt chữ V chiều dài 9m và chòi T1 đã tự ý xây dựng nhà tạm có một phần tường đã xây lấn sang diện tích đất đang tranh chấp mà không được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn ông Hà Văn N, bà Phạm Thị X phải tháo dỡ hàng rào dây thép gai, cọc sắt chữ V chiều dài 9m; chòi Hà Thị Hoài T1 phải tháo dỡ phần tường đã xây lấn sang diện tích đất đang tranh chấp có chiều dài 7,1m để trả lại diện tích đất 177,6m² cho nguyên đơn là có căn cứ.

Từ phân tích và nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 02/2026/DS-ST ngày 22-01-2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Lào Cai.

[3] Về án phí: Do bị đơn là người cao tuổi, nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm (đã có đơn xin miễn nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm).

[4] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị cấp phúc thẩm 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; 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, lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Hà Văn N. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 02/2026/DS-ST ngày 22-01-2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Lào Cai như sau:

Căn cứ Điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 157, Điều 158, Điều 227, Điều 228, Điều 229, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; căn cứ Điều 236 của Luật Đất đai; căn cứ Điều 158, Điều 161, Điều 166, Điều 185 của Bộ luật Dân sự; căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị

quyết số 326/2016/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.

1.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nhâm Xuân T và bà Phạm Thị H.

1.1.1. Công nhận diện tích đất 177,6m² có tứ cận tại các điểm 1, 2, 4, 5 theo sơ đồ thửa đất kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 13/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Lào Cai là của ông Nhâm Xuân T và bà Phạm Thị H. Ông T, bà H có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện các trình tự, thủ tục và nghĩa vụ với Nhà nước theo quy định để được cấp quyền sử dụng đất nếu phù hợp với quy hoạch sử dụng đất của địa phương.

1.1.2. Buộc ông Hà Văn N, bà Phạm Thị X phải tháo dỡ hàng rào dây thép gai, cọc sắt chữ V chiều dài 9m. Chị Hà Thị Hoài T1 phải tháo dỡ phần tường đã xây lấn sang diện tích đất đang tranh chấp có chiều dài 7,1m để trả lại diện tích đất 177,6m² cho ông Nhâm Xuân T và bà Phạm Thị H.

1.2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Hà Văn N và bà Phạm Thị X được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nhâm Xuân T, bà Phạm Thị H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được trả lại số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AA/2024/0002439 ngày 26-5-2025 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Yên Bái (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 1 – Lào Cai).

1.3. Về chi phí tố tụng: Ông Hà Văn N và bà Phạm Thị X phải trả số tiền 5.846.000 đồng (Năm triệu tám trăm bốn mươi sáu nghìn đồng) tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ cho ông Nhâm Xuân T và bà Phạm Thị H.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày ông Nhâm Xuân T và bà Phạm Thị H có đơn yêu cầu thi hành án, ông N, bà X chưa trả khoản tiền trên thì còn phải chịu lãi suất theo quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

(Kèm theo bản án là sơ đồ xem xét thẩm định tại chỗ ngày 13-8-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Lào Cai).

2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bị đơn ông Hà Văn N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

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

Nơi nhận:

- Vụ GDKT 2, TANDTC;
- VKSND tỉnh Lào Cai;
- TAND, VKSND KV 1 - Lào Cai;
- Thi hành án Khu vực 1 - Lào Cai;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án; HCTP.

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

Đỗ Thu Hương