

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH THÁI NGUYÊN**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc**

Bản án số: 02/DS-PT

Ngày: 07/01/2022

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

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

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Văn Quế.

*Các Thẩm phán:* Bà Nguyễn Minh Lý và bà Dương Thị Liên

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Vũ Thị Hồng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên tham gia phiên tòa:**  
Bà Lê Thị Hương Giang - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 01 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên, mở phiên tòa xét xử công khai phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 65/2021/TLPT-DS ngày 14 tháng 10 năm 2021, về tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2021/DSST ngày 30 tháng 8 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện ĐH bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 84/2021/QĐXX-PT ngày 01 tháng 11 năm 2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Hoàng Văn H, sinh năm 1964;

Địa chỉ: Xóm LB, xã SP, huyện ĐH, tỉnh Thái Nguyên. (có mặt tại phiên tòa).

2. Bị đơn: Ông Hà Xuân B, sinh năm 1954;

Địa chỉ: Xóm LB, xã SP, huyện ĐH, tỉnh Thái Nguyên (có mặt có mặt tại phiên tòa).

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

3.1. Bà Phùng Thị Th, sinh năm 1961 (vợ ông H có mặt tại phiên tòa).

3.2. Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1961 (vợ ông B có đơn xin xét xử vắng mặt).

3.3. Anh Hà Mạnh T, sinh năm 1985 (con ông B có mặt tại phiên tòa).

3.4. Chị Hà Thị D, sinh năm 1978 (con ông B có đơn xin xét xử vắng mặt).

3.5. Anh Hoàng Văn S, sinh năm 1990 (con ông H có đơn xin xét xử vắng mặt).

Các đương sự đều trú tại: Xóm LB, xã SP, huyện ĐH, tỉnh Thái Nguyên.

3.6. Anh Hà Quốc T1, sinh năm 1982;

Địa chỉ: Xóm TT, xã SP, huyện ĐH, tỉnh Thái Nguyên (con ông B có đơn xin xét xử vắng mặt).

3.7. Chị Hoàng Thị Ng, sinh năm 1986; Địa chỉ: Số nhà 20, tổ dân phố TK, thị trấn CC, huyện ĐH, tỉnh Thái Nguyên (con ông H có đơn xin xét xử vắng mặt).

4. Người làm chứng:

4.1 Ông Nguyễn Ngọc H1, sinh năm 1955 (vắng mặt tại phiên tòa).

4.2 Ông Lê Văn B1, sinh năm 1959 (vắng mặt tại phiên tòa).

Đều có địa chỉ: Xóm LB, xã SP, huyện ĐH, tỉnh Thái Nguyên.

4.3 Ông Hà Tấn Kh, sinh năm 1946 (vắng mặt tại phiên tòa).

4.4 Ông Hà Văn Q, sinh năm 1973 (vắng mặt tại phiên tòa).

Đều có địa chỉ: Xóm TT, xã SP, xã TTh, huyện ĐH, tỉnh Thái Nguyên.

4.5 Ông Hoàng Kim N, sinh năm 1950 (vắng mặt tại phiên tòa).

Địa chỉ: Số nhà 43, ngách 451, tổ 1, phường QT, thành phố TN, tỉnh Thái Nguyên.

## NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm nguyên đơn ông Hoàng Văn H trình bày: Năm 1989 ông được bố mẹ chia cho một mảnh đất do bố mẹ khai phá. Khi cho không đo, vẽ cụ thể là bao nhiêu m<sup>2</sup>, cũng không có giấy tờ gì, đất trên đồi cao hơn 3m so với mặt đường bê tông hiện nay. Sau khi được bố mẹ chia đất năm 1990 ông làm nhà và cùng vợ con quản lý, sử dụng liên tục đến nay. Khi đó con đường vào nhà ông không phải ở trước nhà thẳng từ đường bê tông của xóm vào sân nhà ông như bây giờ mà là ở cạnh đầu sân, đầu nhà, ở đầu ngõ vào nhà ông B, một mặt giáp với đường bê tông liên xã hiện nay (vị trí tranh chấp 1). Khi đó ông lảng vảng xi măng rộng khoảng 2m dài khoảng 7m lên sân, không có trụ, không làm cổng và trước đây còn là đường của xóm đi ngang qua sân nhà ông để đi ra đường làng sau đó ông mới chuyển đường đi ra vị trí đường làng bê tông như hiện nay. Dọc con ngõ đi vào nhà anh Q, nay là nhà ông B trước đây là hàng rào cây Cúc Tần do ông trồng và cũng đã tự xây lùi vào cho nhà ông B lấy làm đường đi năm 2016.

Ngày 12/02/1995 ông được UBND huyện ĐH cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 750m<sup>2</sup> trong đó có 400m<sup>2</sup> đất ở và 350m<sup>2</sup> đất vườn tạp nhưng do chưa đo vẽ bản đồ nên không có sổ thừa và tờ bản đồ. Ngày 30/11/2012 vợ chồng ông làm thủ tục và được cấp đổi sang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 149106 với diện tích 1.643,4m<sup>2</sup>, trong đó có 400m<sup>2</sup> đất ở và 1.243,4m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm tại thửa số 240, tờ bản đồ số 35, bản đồ địa chính xã SP. Ngày 15/7/2019 ông chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất cho ông Hà Văn H2 và Nguyễn Thị H3 với diện tích 65,5m<sup>2</sup> và không liên quan gì đến vị trí, diện tích đất tranh chấp với ông B. Ngày 07/8/2019 được chỉnh lý thành thửa đất 260, tờ bản đồ số 35, Bản đồ địa chính xã SP, với tổng diện tích 1.577,9 m<sup>2</sup>. Trong đó có 400m<sup>2</sup> đất thổ cư và 1.177,9m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm. Ông cũng không biết chính xác diện tích đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản đồ địa chính là ở vị trí nào, từ đâu đến đâu và hiện trạng đất ông đang ở là bao nhiêu m<sup>2</sup> có trùng khớp bản đồ địa chính hay không. Quá trình quản lý sử dụng đến năm 2016 ông san đất xuống để làm nhà bếp và làm cổng (chuyển lối đi) ra phía trước nhà, giáp đường bê tông như hiện nay, lối vào nhà và hàng cây Cúc Tần ông tháo dỡ và xây tường gạch xi

móng đá từ mương đường (phía sau nhà bếp, đúng vị trí hàng rào cây cúc tần) chạy dọc với đường vào nhà ông B. Sau khi ông chuyển cổng đi vào nhà và xây tường rào thì vào tháng 6/2020 gia đình ông B lấn chiếm đất, kê đá, lát đường, láng vữa xi măng cho rộng ra vào diện tích lối cổng cũ của gia đình ông khoảng 8,1m<sup>2</sup>. Phần đất tranh chấp phía sau nhà ông (vị trí tranh chấp 2) năm 2007 khi gia đình ông B làm nhà đã mức san vào bờ rào cây Mây của gia đình ông, ông bảo nhưng ông B không nghe nhưng vì hàng xóm ông cũng không làm biên bản giấy tờ gì. Năm 2016 ông san đất để làm bếp, năm 2017 san đất để làm nhà và đều không san mức hết phần đất của gia đình do đất san xuống sâu khoảng 2m lên sợ sạt lở đất và trên phần đất tranh chấp nhà ông B đã trồng chuối. Năm 2018 ông làm nhà ở và xây cổng, tường rào, làm mương và cách đường bê tông khoảng hơn 2m như hiện nay.

Diện tích ranh giới trước đây đã có bụi Ngà ngăn cách, sau đó ông B chặt đi thì gia đình ông đã thay thế bằng hàng cây Mây làm ranh giới, đến nay lại phá bỏ hàng rào cây Mây, trồng chuối và san đất làm nhà, vườn cho con gái ông B (chị Duyên) là ông không nhất trí. Diện tích đất tranh chấp 66,4m<sup>2</sup> và đã được Tòa án xem xét thẩm định tại chỗ vị trí tranh chấp cổng vào nhà ông B có diện tích tranh chấp 30,8 m<sup>2</sup> (vị trí 1) và vị trí tranh chấp phía sau nhà ông ở trên tả ly dương 2m có diện tích tranh chấp là 51,2m<sup>2</sup> là nằm trong tổng diện tích 1.643,4m<sup>2</sup>, trong đó có 400m<sup>2</sup> đất ở và 1.243,4m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm tại thửa số 240, tờ bản đồ số 35, bản đồ địa chính xã SP được UBND huyện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 149106 ngày 30/11/2012 mang tên hộ ông Hoàng Văn H và bà Phùng Thị Th. Sau khi chuyển đổi ngày 07/8/2019 được chỉnh lý và nằm trong tổng diện tích 1.577,9m<sup>2</sup>. Trong đó có 400m<sup>2</sup> đất thổ cư và 1.177,9m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm tại thửa đất 260, tờ bản đồ số 35, Bản đồ địa chính xã SP là của vợ chồng ông. Nay ông yêu cầu ông Hà Xuân B phải dỡ bỏ toàn bộ tài sản, công trình xây dựng, cây trồng có trên đất trả lại cho ông 82m<sup>2</sup> đất tranh chấp, trong đó có 30,8m<sup>2</sup> đất tranh chấp ở phần ngõ đi vào nhà ông B (vị trí 1) và 51,2m<sup>2</sup> đất tranh chấp ở phía sau nhà ông, ngoài ra ông không yêu cầu gì.

Bị đơn ông Hà Xuân B trình bày: Ông không lấn chiếm, không tranh chấp đất với gia đình ông Hoàng Văn H. Từ năm 2005 ông mua lại đất của anh Hà Văn Q và chuyển nhà đến ở từ đó cho đến nay. Khi mua có viết giấy mua bán nhưng cũng không có diện tích, không có sơ đồ, ranh giới cụ thể mà chỉ đất trên thực địa đúng như hiện nay. Khi mua ranh giới phía trước ngõ đi vào nhà ông ngăn cách với đất nhà ông H là đã có hàng cây Cúc Tần, theo ông biết là do ông H trồng từ những năm 1990, khi đó đường làng vẫn đi qua sân nhà ông, rộng khoảng 2m, có con mương còn lấy đá làm kè vào sân, không có bê tông gì. Phía sau nhà ngăn cách giữa hai thửa đất là bụi Ngà có từ thời xa xưa là của bố Ông N trồng, đến năm 1985 Ông N chuyển nhượng đất cho ông K sử dụng, đến năm 1996 ông K lại chuyển nhượng đất cho con trai là anh Q sử dụng, đến năm 2005 anh Q chuyển nhượng đất cho gia đình ông sử dụng và khi nhận chuyển nhượng đã thấy phần đất

ông H đã hạ xuống thấp hơn 1m. Sau khi mua đất của anh Q ông sử dụng ổn định, không lấn chiếm, không tranh chấp với ai. Năm 2007 ông phá bỏ bụi Ngà, san đất làm nhà và có trồng cây Núc Lác (sau bụi Ngà) để làm ranh giới và trồng chuối. Trên diện tích đất này không có tường rào ngăn cách. Quá trình sử dụng khoảng năm 2014 - 2015 gia đình ông H san đất, làm bếp, chuyển đường vào nhà ra phía trước nhà, đi thẳng từ đường bê tông vào nhà. Phần ranh giới giữa ngõ nhà ông (sau bếp nhà ông H) với đất nhà ông H, ông H đã xây tường rào gạch xi (đúng hàng rào cây Cúc Tần) có mương nước (giáp móng đá) ngăn cách rồi mới đến đường vào nhà ông. Năm 2018 ông H làm xong nhà, xây tường bao làm cổng phía trước nhà ở như hiện nay không có tranh chấp gì. Phần ngõ vào nhà (có diện tích đất tranh chấp ông H khởi kiện) năm 2018 ông san lấp, kè một phần bờ ao của nhà để mở đường từ đường bê tông liên xóm vào nhà ông, ở giữa ông dải một lượt gạch cay rộng khoảng 1m bên trên phủ vữa ba ta, dài khoảng 35 m để đi cho đỡ trơn trượt và cũng không có tranh chấp gì.

Về thời gian, quá trình hiến đất, làm đường, đo đạc bản đồ địa chính thời gian nào ông không nhớ. Năm 2018 mới tiếp tục cải tạo, mở rộng làm đường bê tông như hiện nay. Ông cũng không biết chính xác diện tích đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản đồ địa chính là chính xác ở vị trí nào, từ đâu, đến đâu và hiện trạng đất ông đang ở là bao nhiêu m<sup>2</sup> có trùng khớp bản đồ địa chính hay không vì liên quan đến phần đất lâm nghiệp của gia đình ông đã bị sạt lở nhiều và thay đổi do đo đạc bản đồ địa chính. Sự việc phát sinh tranh chấp, ông H khởi kiện là vào tháng 4/2020, khi ông san hạ thấp một phần đất cho thấp xuống (phần đất tranh chấp phía sau, có bụi Ngà) để làm nhà cho con gái, khi san ông H cũng không có ý kiến gì. Ông H chỉ hỏi cho chôn cột để rào gà và chó nhưng ông không đồng ý sau đó ông H cũng không có ý kiến gì thêm và cũng không rào nữa. Đến tháng 6/2020 khi ông đang chuẩn bị khởi công, làm móng nhà cho con gái thì ông H tự ý mang cột bê tông và cột sắt phi 16 đến chôn xuống đất mới xảy ra tranh chấp như hiện nay.

Nay ông xác định toàn bộ diện tích đất tranh chấp ông H khởi kiện yêu cầu ông phải dỡ bỏ toàn bộ đường gạch lát vữa xi măng cát và cây trồng có trên tổng diện tích 82m<sup>2</sup> đất. Trong đó có 30,8 m<sup>2</sup> (vị trí 1) và có 51,2 m<sup>2</sup> (vị trí 2) đã được xem xét thẩm định tại chỗ ông không chấp nhận, vì toàn bộ diện tích đất nêu trên ông đã sử dụng liên tục, ổn định từ năm 2005 cho đến nay, bà con hàng xóm đều biết. Diện tích đất ở cổng là ngõ đi chung có từ xa, xưa và đến nay vẫn là ngõ đi vào nhà ông, còn phần đất tranh chấp ở phía sau nhà ông H đã có bụi Ngà, cây Núc Lác làm ranh giới và nằm trong tổng diện tích 2.959,7m<sup>2</sup> đất, trong đó có 400m<sup>2</sup> đất ở và 2.559,7m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm tại thửa số 248 tờ bản đồ số 35 Bản đồ địa chính xã SP đã được UBND huyện DH cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 595956 ngày 29/11/2012 mang tên hộ ông là Hà Xuân B và Nguyễn Thị X.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

- bà Phùng Thị Th vợ ông H nhất trí với lời khai của ông H.

- Bà Phùng Thị X vợ ông B nhất trí với lời khai của ông B.

- Chị Hà Thị D con gái ông B trình bày: Chị đi lấy chồng từ năm 2005 khi đó gia đình còn ở xóm Minh Tiến, xã Bộc Nhiêu, đến năm 2020 chị mới về ở cùng nhà bố mẹ đẻ là ông Hà Xuân B và bà Nguyễn Thị X tại xóm LB, xã SP cho đến nay. Về chi tiết sự việc thì chị không biết, tuy nhiên do lấy chồng ở gần và thường xuyên đi về nhà bố mẹ đẻ vì vậy chị thấy diện tích đất hiện nay bố mẹ chị mua của anh Q từ năm 2005 cho đến nay, vẫn đường đi và ranh giới như bố mẹ chị trình bày. Chị không có tài sản, cây trồng gì trên phần đất tranh chấp, không liên quan đến chị. Nay ông H khởi kiện đòi đất bố mẹ chị, chị đề nghị Tòa án xem xét giải quyết đảm bảo quyền và lợi ích cho gia đình bố mẹ chị.

- Anh Hà Mạnh T trình bày: Anh ở với bố mẹ là ông Hà Xuân B và bà Nguyễn Thị X từ nhỏ cho đến nay. Lời trình bày của ông B về thực tế quá trình quản lý sử dụng đất là đúng, anh không bổ sung gì thêm. Nay ông H khởi kiện đòi đất bố mẹ anh, anh đề nghị Tòa án xem xét giải quyết đảm bảo quyền và lợi ích cho gia đình anh.

- Anh Hà Quốc T1 trình bày: Anh ở với bố mẹ là ông Hà Xuân B và bà Nguyễn Thị X từ nhỏ đến năm 2010 xây dựng gia đình và ra ở riêng tại thôn Trung Tâm, xã SP huyện DH , tỉnh Thái Nguyên cho đến nay, anh không có tài sản, không liên quan gì đến diện tích đất tranh chấp. Quá trình anh ở cùng bố mẹ và thực tế anh thấy đường phần lối đi ở cổng ngõ vào nhà từ khi bố, mẹ đến ở đã có hàng cây Cúc Tần làm ranh giới, phía sau có bụi Ngà ngăn cách và bố, mẹ anh đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không thấy tranh chấp gì mãi đến năm 2020 mới nảy sinh tranh chấp, còn cụ thể thế nào do bố, mẹ anh quản lý anh không rõ. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết đảm bảo quyền và lợi ích cho gia đình anh.

- Anh Hoàng Văn S trình bày: Anh là con của ông Hoàng Văn H và bà Phùng Thị Th, anh ở với bố mẹ từ nhỏ cho đến nay. Quá trình ở cùng bố mẹ và thực tế anh thấy giữa hai gia đình không có tranh chấp gì. Anh không có tài sản, không có liên quan gì đến diện tích đất tranh chấp vì đất là của bố, mẹ anh. Phần vị trí tranh chấp phía trước cổng là ngõ đi trước đây vào nhà và tiếp theo là có hàng cây Cúc Tần, phần phía sau là có hàng cây Mây làm tường rào như bố, mẹ đã trình bày. Đến năm 2020 gia đình ông B đổ đất làm đường, san đất làm nhà cho chị Duyên, làm vào đất của bố, mẹ anh mới xảy ra tranh chấp. Theo anh biết diện tích đất tranh chấp là của bố, mẹ anh và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ lâu. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết đảm bảo quyền và lợi ích cho bố, mẹ anh.

- Chị Hoàng Thị Ng trình bày: Chị là con gái của ông Hoàng Văn H và bà Phùng Thị Th, chị ở với bố mẹ từ nhỏ trên diện tích đất của ông, bà cho bố mẹ. Đến năm 2009 chị đi xây dựng gia đình riêng và chị không có tài sản, không liên

quan gì đến diện tích đất tranh chấp. Quá trình ở cùng bố mẹ và thực tế chị thấy trước năm 2018 khi chưa làm nhà mới thì ngõ vào nhà đi bên lối ngõ nhà ông B hiện nay, sau năm 2018 nhà bố mẹ xây xong thì chuyển ngõ như hiện nay và xây tường bao. Phần vị trí tranh chấp ở cổng là ngõ đi trước đây vào nhà có hàng cây Cúc Tần, phần phía sau là có hàng cây Mây làm tường rào như bố, mẹ đã trình bày. Đến năm 2020 gia đình ông B đổ đất làm đường, san đất làm nhà cho chị Duyên, làm vào đất của bố, mẹ chị mới xảy ra tranh chấp. Theo chị biết diện tích đất tranh chấp là của bố, mẹ chị và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ lâu. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết đảm bảo quyền và lợi ích cho bố, mẹ chị.

Những người làm chứng trình bày:

- Ông Nguyễn Ngọc H1 và ông Lê Văn B1 trình bày: Ông là hàng xóm của gia đình ông H, ông B từ lâu. Nguồn gốc diện tích đất của ông H là của bố mẹ để lại cho ông H từ những năm 1988 - 1989 gì đó các ông không biết cụ thể. Khi đó diện tích đất vẫn ở trên cao so với đường bê tông hiện nay khoảng 3m, trên đất có nhà xây của ông H. Phần đất của gia đình ông B thì mua của anh Q và đến ở từ năm 2005 cho đến nay và vẫn thấy ngõ đi vào nhà ông B như hiện nay không thấy thay đổi, không có tranh chấp gì. Quá trình sử dụng trước đây ông H có 02 cổng, một cổng là đi bên phía giáp đất nhà ông H2 đi thẳng vào vườn và chuồng lợn phía sau nhà ở của ông H, còn một cổng (phần đất tranh chấp) là tiếp giáp với đường bê tông hiện nay và là ở đầu ngõ đường vào nhà ông B, để đi vào sân, vào nhà ông H và có hàng rào cây Cúc Tần ngăn cách. Phía sau (phần đất tranh chấp) có bụi Ngà to của nhà ông B, sau đó thấy chặt bỏ không rõ lúc nào. Khoảng năm 2016 ông H san đất làm bếp và xây tường rào ngăn cách với đường đi vào ngõ nhà ông B, Năm 2018 sau khi ông B làm nhà xong thì chuyển ngõ thẳng từ trong sân ra như hiện nay và xây tường bao ngõ cũ vào, còn ngõ bên phía giáp đất của ông H2, ông H cũng xây tường bao và không đi nữa, cũng không thấy có tranh chấp gì. Đến năm 2020 mới xảy ra tranh chấp. Ông B, ông H1 xác định đồ bê tông đường liên xóm vào khoảng năm 2018 - 2019 còn không nhớ thời gian hiến đất làm đường, đo đạc bản đồ địa chính khi nào. Cũng không rõ gia đình ông H, ông B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi nào và từ đâu đến đâu. Nay giữa hai gia đình ông H và ông B xảy ra tranh chấp, sự việc tùy Tòa án xem xét giải quyết đảm bảo quyền và lợi ích cho gia đình các bên.

- Ông Hoàng Kim N trình bày: Diện tích đất của ông B đang ở và có tranh chấp trước đây là của ông K ở từ nhỏ. Diện tích đất của gia đình ông H được bố mẹ chia cho từ những năm 1989 gì đó các ông không biết cụ thể. Giữa hai gia đình khi đó không có tranh chấp gì. Năm 1985 Ông N chuyển đi Thái Nguyên ở thì bán lại toàn bộ diện tích đất cho ông Hà Văn K, ông K sử dụng đến năm 1996 thì lại bán cho con trai là Hà Văn Q, sau đó đến năm 2005 anh Q tiếp tục bán cho ông B còn cụ thể các bên mua bán, chuyển nhượng đất với nhau như thế nào ông không rõ. Ông N xác định ông B sử dụng đất đúng vị trí, đúng ranh giới diện tích đất

trước đây ông sử dụng. Ngõ đi và lối đi vào nhà ông B không có thay đổi gì, đúng vị trí, chỉ khác là nhà ông B đổ bê tông đi vào nhà và có tường rào của nhà ông H xây ngăn cách còn phía sau cụ thể thế nào ông cũng không nhớ, không rõ các bên được đo đạc được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi nào và từ đâu đến đâu. Nay giữa hai gia đình ông H và ông B xảy ra tranh chấp, sự việc tùy Tòa án xem xét giải quyết đảm bảo quyền và lợi ích cho gia đình các bên.

- Ông Hà Tấn Kh trình bày: Diện tích đất của ông B đang ở và hiện nay có tranh chấp một phần với ông H ở phía cổng vào và phía sau nhà ông H trước đây là Ông N ở, sử dụng. Năm 1985 Ông N chuyển đi Thái Nguyên ở thì chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích đất cho ông K sử dụng. Năm 1996 ông K chuyển nhượng cho con trai là Hà Văn Q sử dụng, tuy nhiên đều không có viết giấy tờ gì, không có diện tích cụ thể. Diện tích đất của ông H là được bố, mẹ ông H cho, làm nhà ở từ lâu và không có tranh chấp gì với gia đình ông K. Hàng rào cây Cúc Tần do chính ông H trồng từ khoảng năm 1990 để làm ranh giới và cổng vào nhà ông H khi đó là lối đi bên nhà ông H2, đến năm 1994 mới chuyển qua ngõ nhà ông B. Khi đó đường xóm là đường đất, nhỏ và còn đi qua sân nhà ông H. Phía sau có bụi Ngà ở vị trí đất tranh chấp là của gia đình Ông N trồng từ trước để làm ranh giới. Ông H đã san xuống khoảng 1m từ năm 1996 sát bụi Ngà để làm ranh giới thửa đất. Ông K xác định ông B sử dụng đất đúng vị trí, đúng ranh giới hiện trạng diện tích đất trước đây ông sử dụng. Ngõ đi và lối đi vào nhà ông B không có thay đổi gì, đúng vị trí, chỉ khác trước đây là đường đất nay là đường bê tông và có tường rào xây của nhà ông H. Ông K cũng không biết việc hiến đất, đo đạc bản đồ địa chính, không rõ các bên được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi nào và từ đâu đến đâu. Nay giữa hai gia đình ông H và ông B xảy ra tranh chấp, sự việc tùy Tòa án xem xét giải quyết đảm bảo quyền và lợi ích cho gia đình các bên.

- Ông Hà Văn Q trình bày: Diện tích đất của ông B đang ở và có tranh chấp với ông H ở phía cổng vào nhà ông B và phía sau nhà ông H theo anh Q biết thì trước đây là đất của Ông N ở, sử dụng. Năm 1985 Ông N chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích đất cho bố anh là ông K sử dụng. Năm 1996 ông K chuyển nhượng cho anh sử dụng tuy nhiên đều là bố, con không có viết giấy tờ gì, không có diện tích cụ thể. Năm 2005 anh chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích đất cho ông B, khi mua có viết giấy chuyển nhượng nhưng cũng không có diện tích, không có sơ đồ, ranh giới cụ thể, không làm thủ tục gì với chính quyền địa phương mà chỉ ranh giới đất trên thực địa để sử dụng, khi đó đất, nhà ông H vẫn trên đồi cao chưa san bằng như hiện nay và cũng không có tranh chấp gì với ông H. Khi đó đường đi vào ngõ nhà anh (nay là nhà ông B) ngăn cách với nhà ông H là hàng rào cây Cúc Tần đã có từ trước và đúng tường rào nhà ông H hiện nay, tiếp theo là mương nước rồi mới đến đường đi và không có thay đổi gì về vị trí. Khi đó lối đi vào nhà ông H là bên nhà ông H2 sau đó ông H mới chuyển sang đi cùng ngõ nhà ông. Khi đó đường xóm là đường đất, nhỏ và còn đi qua sân nhà ông H. Phía sau có bụi Ngà ở

vị trí đất tranh chấp của bố mẹ để lại, khi bán cho ông B vẫn còn bụi Ngà, sau đó quá trình sử dụng ông B, ông H san đất, chặt bụi Ngà, xây nhà, xây tường, hiến đất như thế nào ông không biết. Ông cũng không biết việc đo đạc bản đồ địa chính, không rõ các bên được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi nào và từ đâu đến đâu. Nay giữa hai gia đình ông H và ông B xảy ra tranh chấp, sự việc tùy Tòa án xem xét giải quyết đảm bảo quyền và lợi ích cho gia đình các bên.

Với nội dung trên, tại bản án số 10/2021/DSST ngày 30 tháng 8 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện ĐH, tỉnh Thái Nguyên đã xét xử và quyết định:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 39, 147, 157, 158, 164, 165, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 271, 273 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015. Khoản 1 Điều 2, khoản 3 Điều 36, Điều 73 Luật đất đai năm 1993. Điều 105, 106 Luật đất đai năm 2003. Điều 97, 98, 100, 166, 167, 203 luật đất đai năm 2013; Điều 256 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều, 158, 160, 161, 164, 166, 169, 175, 176 Bộ luật dân sự năm 2015 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Văn H.

Buộc ông Hà Văn B1 và bà Nguyễn Thị X phải trả lại cho ông Hoàng Văn H và bà Phùng Thị Th diện tích 34,2m<sup>2</sup> đất (vị trí tranh chấp số 2) nằm trong tổng diện tích 1.643,4m<sup>2</sup> đất tại thửa số 240, tờ bản đồ số 35, bản đồ địa chính xã SP, huyện ĐH, tỉnh Thái Nguyên, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 149106 ngày 30/11/2012 mang tên hộ ông Hoàng Văn H và bà Phùng Thị Th được chỉnh lý ngày 07/8/2019 với tổng diện tích 1.577,9m<sup>2</sup> đất tại thửa đất 260, tờ bản đồ số 35, Bản đồ địa chính xã SP (có sơ đồ kèm theo)

2. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng:

2.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Hoàng Văn H phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0005203 ngày 10/12/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện ĐH, tỉnh Thái Nguyên.

- Ông Hà Xuân B phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

2.2. Về chi phí tố tụng: Ông Hoàng Văn H phải chịu 7.500.000đ (Bảy triệu năm trăm nghìn đồng); ông Hà Xuân B phải chịu 7.500.000đ (Bảy triệu năm trăm nghìn đồng) chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản. Ông Hoàng Văn H và ông Hà Xuân B đã nộp đủ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

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



Ngày 06/9/2021 ông Hoàng Văn H kháng cáo một phần bản án sơ thẩm ông cho rằng diện tích 30.8m<sup>2</sup> là đất của gia đình ông, Tòa án cấp sơ thẩm bác một phần khởi kiện của ông là không đúng.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Tại phiên tòa phúc thẩm ông Hoàng Văn H vẫn giữ nguyên nội dung đã kháng cáo.

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và nghe lời trình bày của các đương sự; ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên, Hội đồng xét xử nhận xét:

[1] Xét kháng cáo của ông H cho rằng phần diện tích 30,8m<sup>2</sup> mà hai bên đang tranh chấp là nằm trong thửa đất số 240, nay là thửa 260, tờ bản đồ số 35, có tổng diện tích 1577,9m<sup>2</sup> là của ông thì thấy rằng: Ông H và ông B là hàng xóm có diện tích đất tiếp giáp nhau và đều ở xóm LB, xã SP, huyện ĐH, tỉnh Thái Nguyên. Ông H quản lý và sử dụng diện tích 1.643,4m<sup>2</sup> đất tại thửa số 240 nay là thửa số 260, tờ bản đồ số 35, Bản đồ địa chính xã SP, huyện ĐH, tỉnh Thái Nguyên là của bố, mẹ ông H cho ông H quản lý, sử dụng từ năm 1989 đến nay. Trong quá trình quản lý, sử dụng ông H trồng cây Cúc Tần làm hàng rào ngăn cách với đường đi vào nhà ông B năm 1990, có bụi Ngà phía sau nhà làm hàng rào, sau đó ông H san đất làm bếp, xây tường rào trên hàng cây Cúc Tần năm 2016, san đất làm nhà năm 2018 và năm 2019 thì ông H bán 65,5m<sup>2</sup> đất cho ông Hà Văn H2 và bà Nguyễn Thị H3 cũng không có tranh chấp với ai đều được các bên đương sự thừa nhận. Ông B quản lý và sử dụng diện tích 2.959,7m<sup>2</sup> đất thổ cư và đất trồng cây lâu năm tại thửa đất số 248, tờ bản đồ số 35, bản đồ địa chính xã SP, huyện ĐH, tỉnh Thái Nguyên có ngõ đi vào nhà ông B, nguồn gốc ban đầu là của ông Hoàng Kim N sử dụng từ trước đến năm 1985 chuyển nhượng cho ông Hà Văn K và đến năm 1996 ông K chuyển nhượng cho anh Hà Văn Q và đến năm 2005 thì anh Q lại chuyển nhượng cho gia đình ông Hà Văn B1 sử dụng cho đến ngày nay. Những lần chuyển nhượng các bên đều không đo đạc đất cụ thể, không xác định được chính xác diện tích, không làm hợp đồng chuyển nhượng đất mà chỉ xác định ranh giới trên thực địa và đều không có tranh chấp với ai. Qua đó phần đường đi vào ngõ nhà ông B có cổng vào nhà ông H, tiếp theo có hàng rào cây Cúc Tần ông H trồng từ năm 1990 làm ranh giới, đến năm 2016 ông H xây tường rào làm ranh giới. Phần đất tranh chấp phía sau tiếp giáp giữa hai hộ gia đình có bụi Ngà có từ thời gia đình Ông N trồng làm ranh giới. Các bên đều sử dụng đất ổn định không có tranh chấp với ai. Ông H, ông B đều không nhớ chính xác thời gian hiến đất làm đường, thời gian đo đạc bản đồ địa chính khi nào nhưng đều xác định vào khoảng năm 2012 - 2013, trước khi hiến đất làm đường thì đường làng là đường nhỏ, sau khi hiến đất, làm đường, đổ bê tông đường làng mới rộng như hiện nay và việc hiến đất, làm đường được thực hiện sau khi đo đạc bản đồ địa chính, phù hợp với kết quả xác minh thu thập chứng cứ tại chính quyền địa phương và các bên đương sự xác định cũng không thể biết

rõ, chính xác ranh giới, diện tích đất gia đình các bên đang sử dụng và diện tích được cấp trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có đúng trùng với nhau không và cụ thể từ đâu đến đâu. Đến tháng 6 năm 2020 khi ông B san đất, làm nhà cho chị Duyên thì giữa hai bên mới nảy sinh tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và đối chiếu với sơ đồ thửa đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H và ông B, với bản đồ địa chính cho thấy: Diện tích 30,8m<sup>2</sup> đất (vị trí tranh chấp số 1) ông H khởi kiện ông B không nằm trong tổng diện tích 1.577,9m<sup>2</sup> đất thổ cư và đất trồng cây lâu năm tại thửa đất số 240 (nay là thửa đất số 260), tờ bản đồ số 35 Bản đồ địa chính xã SP, huyện ĐH, tỉnh Thái Nguyên, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông Hoàng Văn H và bà Phùng Thị Th, cũng không nằm trong tổng diện tích 2.959,7m<sup>2</sup> đất thổ cư và đất trồng cây lâu năm tại thửa đất số 248, tờ bản đồ số 35, bản đồ địa chính xã SP, huyện ĐH, tỉnh Thái Nguyên, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông Hà Xuân B và bà Nguyễn Thị X. Vị trí đất tranh nằm ở phần lối đi chung vào ngõ nhà ông B, ông H. Ông B và ông H không ai được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vị trí đất nêu trên. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện này của ông H là có căn cứ.

[2] Phần diện tích tranh chấp (tại vị trí tranh chấp số 2) theo sơ đồ xem xét thẩm định tại chỗ được mô tả theo sơ đồ FG123MNF có diện tích 34,2m<sup>2</sup> đất, diện tích đất này nằm trong tổng diện tích 1.643,4 m<sup>2</sup> đất tại thửa số 240, tờ bản đồ số 35, bản đồ địa chính xã SP, huyện ĐH, tỉnh Thái Nguyên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông Hoàng Văn H và bà Phùng Thị Th được chỉnh lý ngày 07/8/2019 thành thửa đất 260, tờ bản đồ số 35, Bản đồ địa chính xã SP, với diện tích 1.577,9m<sup>2</sup> đất thổ cư và đất trồng cây lâu năm. Do vậy Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông B sử dụng và lấn chiếm vào có diện tích 34,2m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm và buộc ông B phải trả lại diện tích 34,2m<sup>2</sup> cho ông H là có căn cứ. Ông H kháng cáo nhưng không đưa ra được căn cứ nào để khẳng định phần diện tích 30,8m<sup>2</sup> đất tranh chấp này là của ông, do vậy Tòa án cấp sơ thẩm bác một phần yêu cầu của ông là có căn cứ.

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh phát biểu về sự tuân theo pháp luật của Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử từ khi thụ lý vụ án đến trước khi nghị án đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông H, giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308; Điều 148 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015; Khoản 1 Điều 2, khoản 3 Điều 36, Điều 73 Luật đất đai năm 1993. Điều 105,

106 Luật đất đai năm 2003. Điều 97, 98, 100, 166, 167, 203 luật đất đai năm 2013; Điều 256 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều, 158, 160, 161, 164, 166, 169, 175, 176 và Điều 357 của Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Không chấp nhận kháng cáo của ông Hoàng Văn H. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 10/2021/DSST ngày 30 tháng 8 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện ĐH, tỉnh Thái Nguyên.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Văn H.

Buộc ông Hà Văn B1 và bà Nguyễn Thị X phải trả lại cho ông Hoàng Văn H và bà Phùng Thị Th diện tích 34,2m<sup>2</sup> đất (vị trí tranh chấp số 2 có các cạnh FG123MNF) nằm trong tổng diện tích 1.643,4m<sup>2</sup> đất tại thửa đất số 240, tờ bản đồ số 35, bản đồ địa chính xã SP, huyện ĐH, tỉnh Thái Nguyên, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 149106 ngày 30/11/2012 mang tên hộ ông Hoàng Văn H và bà Phùng Thị Th được chỉnh lý ngày 07/8/2019, với tổng diện tích 1.577,9m<sup>2</sup> đất tại thửa đất 260, tờ bản đồ số 35, Bản đồ địa chính xã SP (có sơ đồ kèm theo bản án).

2. Về chi phí tố tụng:

- Ông Hoàng Văn H phải chịu 7.500.000đ (bảy triệu, năm trăm nghìn đồng).
- Ông Hà Xuân B phải chịu 7.500.000đ (bảy triệu, năm trăm nghìn đồng) chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản. Ông Hoàng Văn H và ông Hà Xuân B đã nộp đủ và chi phí xong.

3. Về án phí:

3.1. Về án phí sơ thẩm:

- Ông Hoàng Văn H phải chịu 300.000đ, (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Xác nhận ông H đã nộp đủ án phí sơ thẩm theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005203 ngày 10/12/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện ĐH, tỉnh Thái Nguyên.

- Ông Hà Xuân B phải chịu 300.000đ, (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

3.2. Về án phí phúc thẩm: Ông Hoàng Văn H phải chịu 300.000đ, (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm. Xác nhận ông H đã nộp đủ án phí phúc thẩm theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí phúc thẩm số 0007048 ngày 15/9/2021, của Chi cục Thi hành án dân sự huyện ĐH, tỉnh Thái Nguyên.

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 thoả 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, 7a, 7b và Điều 9 Luật Thi hành án Dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án Dân sự.

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

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

**CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Dương Thị Liên – Nguyễn Minh Lý**

**Nguyễn Văn Quế**

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Thái Nguyên;
- TAND huyện ĐH ;
- Chi cục THADS huyện ĐH ;
- UBND xã SP, ĐH ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án; Tòa dân sự.

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

**Nguyễn Văn Quế**