

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HƯNG YÊN**

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

Bản án số: 79/2026/DS-PT

Ngày 28/4/2026

“*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH HƯNG YÊN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hương.

Các Thẩm phán: Ông Phạm Trung Thực.

Ông Hoàng Tuấn Trọng.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Bùi Văn Giang - Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân tỉnh Hưng Yên.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hưng Yên tham gia phiên tòa:**
Bà Nguyễn Thị Yến - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 22 và 28 tháng 4 năm 2026, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hưng Yên xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 31/2026/TLPT-DS ngày 05 tháng 3 năm 2026 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2026/DS-ST ngày 13/01/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Hưng Yên bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 60/2026/QĐ-PT ngày 12 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Mai Văn S, sinh năm 1945. Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Chị Nguyễn Thị B, sinh năm 1977. Đều có địa chỉ: thôn T, xã H, tỉnh Hưng Yên. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Bà Đỗ Thị K – Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh H. Có mặt.

- Bị đơn: Bà Vũ Thị T, sinh năm 1942. Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Anh Đỗ Đức N, sinh năm 1977. Địa chỉ: thôn Á, xã H, tỉnh Hưng Yên. Chỗ ở hiện nay: thôn G, xã H, tỉnh Hưng Yên. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông Nguyễn Hùng P – Luật sư thuộc Văn phòng L, Đoàn Luật sư tỉnh H. Có mặt.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Trần Thị H, sinh năm 1981;

2. Anh Đỗ Đức N, sinh năm 1977;

Đều ĐKTT tại: Á, Hồ N, Hưng Yên.

Đều có nơi ở hiện nay tại: thôn G, xã H tỉnh Hưng Yên. Có mặt.

3. Bà Vũ Thị G, sinh năm 1945; Địa chỉ: thôn T, xã H, tỉnh Hưng Yên. Vắng mặt. (Bà G ủy quyền cho chị Nguyễn Thị B).

Người kháng cáo: Bị đơn bà Vũ Thị T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo nội dung đơn khởi kiện, lời khai và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Mai Văn S và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông Mai Văn S là chủ sử dụng thửa đất số 11, tờ bản đồ số 01, đo đạc theo chỉ thị 299 năm 1986, diện tích 675m². Nguồn gốc đất là do Ban Q duyệt cấp đất cho ông vào năm 1971. Do điều kiện khó khăn nên ông đã đào một phần đất thành ao thùng để lấy đất đóng gạch. Năm 1999, ông có chuyển nhượng một phần đất cho bà T với diện tích 203m². Hai bên lập giấy bán nhà chuyển nhượng đất đề ngày 24/7/1999, có xác nhận của trưởng thôn, UBND xã H, huyện Á (cũ). Tứ cận phần đất chuyển nhượng gồm: Cạnh phía Đông dài 18m; phía Tây dài 18m; phía Nam dài 11,5m, phía Bắc dài 11m, với giá 10.300.000 đồng, trên đất có 01 ngôi nhà cấp 4, công trình phụ. Sau khi chuyển nhượng, gia đình bà T về mảnh đất này sinh sống. Năm 2009, gia đình bà T đã xây hàng rào cố định và lán sang phần đất và phần ao thùng của ông. Mặc dù gia đình ông có ý kiến ngăn cản, nhưng bà T vẫn cố tình thực hiện. Theo bản đồ đo đạc năm 2016, thửa đất của bà T được thể hiện bao gồm đất ở có diện tích 245,1m² tại thửa số 16 và đất ao có diện tích 138,4m² tại thửa số 29. Đối chiếu với giấy mua bán thì ông chỉ chuyển nhượng cho bà T diện tích 203m² đất ở, nhưng hiện trạng sử dụng thì bà T có cả đất ở và đất ao. Đồng thời, diện tích đất ở của bà T lại tăng lên so với giấy tờ chuyển nhượng 42,1m². Như vậy, bà T đã lấn chiếm một phần đất ở và toàn bộ diện tích đất ao của gia đình ông. Đã nhiều lần hòa giải tại UBND xã nhưng không thành, nên ông khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà T phải trả ông diện tích 180,5m² đất, bao gồm cả đất ở và đất ao.

2. Bị đơn bà Vũ Thị T trình bày: Năm 1999, bà có mua một mảnh đất của ông Mai Văn S gồm: một căn nhà xây cấp 4 và công trình phụ với toàn bộ diện tích đất ở là 203,0m² (theo hồ sơ quản lý đất ở của xã năm 1993), đã được UBND xã H làm thủ tục xác nhận cho hai bên gia đình. Ngoài ra theo hồ sơ quản lý của xã thì đã trừ đi 3m lưu không giáp với đường, ông S chỉ còn lại diện tích đất trên bán cho bà. Phía sau phần đất ở của gia đình bà có diện tích thùng vũng chạy dọc tuyến đường đến sát bờ ruộng. Năm 2002 bà đã mua đất của chú C (con trai bà B1) ở bên cạnh giáp với đất nhà bà để lấp vào thùng vũng đó. Năm 2004, ông S có ao muốn khai sâu để nuôi cá nên sang nhà bà gạ hút bùn vào phần thùng đó và bà đã đồng ý thuê ông S đổ bùn với giá là 2.000.000 đồng. Việc này mọi người hàng xóm xung quanh đều biết. Sau đó bà xây tường bao phía ngoài toàn bộ thửa

đất của gia đình bà, với đất gia đình chú C, bà B1, và gia đình ông S. Thời điểm đó, vợ chồng ông S còn sang chỉ mốc giới cho bà xây (có sự chứng kiến của cô Á con gái bà B1), không hề có sự tranh chấp gì. Toàn bộ diện tích đất gia đình bà mua của ông S và diện tích gia đình bà tự tôn tạo lên ở phía sau, gia đình bà đã sử dụng ổn định từ năm 1999 đến nay, không lấn chiếm vào phần đất gia đình ông S. Bà nhận thấy việc ông S khởi kiện yêu cầu bà trả lại diện tích 180,5m² là không có căn cứ, đề nghị bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Mai Văn S.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Anh Đỗ Đức N trình bày: Anh là con trai ruột của bà T. Gia đình anh không có quan hệ gì với ông S. Trước khi nhận chuyển nhượng đất của gia đình ông S thì gia đình anh chưa biết gia đình ông S. Thời điểm năm 1999, anh đang lao động tại M có nghe tin em trai ông S chuyển nhượng đất nên anh về hỏi thì ông S nói không bán đất này nữa mà bán phần đất ông S đang ở. Anh nhất trí mua. Khi mua thửa đất này có thùng vũng, giáp với thùng vũng là ruộng canh tác của người dân, ông S chỉ mốc giới hết thùng vũng. Hai bên có lập giấy chuyển nhượng nhà, đất có chữ ký bên mua là anh, bên bán là ông S, có xác nhận của UBND xã H, người làm chứng ông Nguyễn Đình M ký. Hai bên đo đạc và đóng cọc giữ mốc nhưng không có sự chứng kiến của địa chính xã, chỉ có hàng xóm là chị Á. Sau khi nhận chuyển nhượng, gia đình anh chuyển về mảnh đất này ở và sinh sống. Năm 2006, khi anh thuê ông S đổ bùn vào thùng vũng và xây tường bao thì hai bên xảy ra xô sát. Gia đình ông S không cho làm vì cho rằng đó là phần đất của gia đình ông S. Anh có làm đơn ra UBND xã và được UBND xã cho quan điểm đất của tập thể ai đã lấn chiếm, tôn tạo thì sử dụng, khi Nhà nước đòi thì phải trả. Sau này, anh xây tường bao chính ông S ra chỉ mốc giới nên anh mới xây được. Năm 2023, gia đình ông S làm đơn đến UBND xã, U không thành nên ông S làm đơn khởi kiện đòi bà T phải trả lại diện tích đất 108,5m². Anh có quan điểm không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông S.

3.2. Bà Vũ Thị G trình bày: Bà là vợ của ông S. Ông bà kết hôn vào năm 1971. Sau khi kết hôn khoảng 01 tháng, ông bà được Ban quản trị HTX thôn Trai Thôn duyệt cấp mảnh đất tại thửa số 11, tờ bản đồ số 01, đo đạc theo chỉ thị 299, có diện tích 675m². Quá trình sử dụng, do điều kiện khó khăn nên vợ chồng bà đã đào một phần đất đóng gạch, phần đất đó đã trở thành ao thùng. Đến năm 1999, do làm ăn thua lỗ nên ông S có bàn bạc với bà là bán đất cho bà T. Bà cũng nhất trí nhưng ông S không nói với bà là bán bao nhiêu diện tích. Sau đó bà T, ông S làm giấy tờ, đo đất để bàn giao cho bà T, có ông M chứng kiến, có xác nhận của UBND xã H. Quá trình sử dụng đất, gia đình bà T đã lấn sang đất của gia đình bà như ông S đã trình bày. Bà nhất trí với nội dung trình bày và quan điểm của ông S.

3.3. Chị Trần Thị H trình bày: Chị được biết thửa đất mà gia đình anh N ở là được mua vào năm 1999, trước khi cưới chị khoảng hơn 1 tháng. Quá trình hai bên chuyển nhượng cũng như việc sử dụng thì chị thống nhất như lời khai của anh N. Nguyên nhân ông S kiện gia đình chị là do vài năm trở lại đây ông S muốn làm sổ đỏ có bảo gia đình chị ký giáp ranh, anh chị cũng muốn làm sổ đỏ

nên cũng bảo gia đình ông S ký giáp ranh nhưng ông S không ký, nên ông S làm đơn đến UBND xã để đòi đất và khởi kiện đến Tòa án. Chi đề nghị Tòa giải quyết theo quy định của pháp luật.

4. Những người làm chứng:

4.1. Ông M trình bày: Thừa đất giữa ông S, bà T tranh chấp có nguồn gốc như thế nào ông không rõ nhưng năm 1999, do có quan hệ quen biết với ông S, bà T nên có nhờ ông làm chứng việc mua bán đất giữa ông S, bà T. Việc mua bán này giữa ông S, bà T có làm giấy tờ, trong giấy tờ thể hiện diện tích, số đo tứ cận, số tiền. Hai bên có đo đất nên mới có số đo tứ cận. Sau khi bán đất bà T về đây ở. Những năm gần đây thì hai bên xảy ra xô xát vì lý do phần đất ở phía sau đất là cù, không biết do ông S hay bà T vượt lập và xây dựng lên. Cả hai bên đều nhận là đất của mình.

4.2. Ông Nguyễn Văn C trình bày: Ông là hàng xóm của ông S, có thừa đất giáp ranh với nhà ông S. Khoảng 20 năm trước, ông S có chuyển nhượng thừa đất giáp với thừa đất của ông cho bà T, ông không chứng kiến việc mua bán, chuyển nhượng giữa ông S, bà T. Tuy nhiên sau thời gian chuyển nhượng bà T đã chuyển về mảnh đất trên để ở, diện tích như nào ông không rõ, giáp đường là đất thổ cư, dưới là đất ao, có chiều rộng khoảng 7m, dài khoảng 20m, sâu khoảng 1,4m. Khoảng năm 2000 trở về trước bà T có mua đất của ông để lấp phần đất thung vũng. Ông chở 20 xe công nông, mỗi xe là 1m³ đất cát, bà T đã trả ông số tiền 2.000.000 đồng. Ngoài ra ông không chứng kiến, hay biết gì thêm về vụ việc của hai gia đình ông S, bà T vì thời điểm sau năm 2000 ông vào N sinh sống.

4.3. Ông Mai Văn C1 trình bày: Ông là hàng xóm của gia đình ông S, bà T. Ông S có bán mảnh đất cho bà T, ở phía sau mảnh đất ở có đất ao và gia đình bà T, anh N có thả cá, sau này anh N có thuê ông S hút bùn, hút không được nhiều nên chỉ được 1 ngày, trả tiền như nào ông không rõ. Toàn bộ dãy phía nhà ông S kéo đến nhà ông, nhà nào cũng trên là đất ở, dưới là đất ao vì do người sử dụng đất vượt lên để làm nền đất ở, đóng gạch. Toàn bộ thừa đất ao phía sau là thuộc quyền quản lý của các gia đình, không thuộc quản lý của UBND xã.

4.4. Bà Nguyễn Thị P1 trình bày: Bà là hàng xóm nhưng khác thôn, phía bên đường ông S, bà T là thôn T, phía bà là thôn Đ Phía trước nhà ông S, bà T là đất liền thổ, phía sau là ao nhỏ, khi mua bán giữa ông S, bà T có phần đất ao này hay không thì bà không rõ. Sau này ông S có hút ít bùn vào thẳng phần đất phía dưới đã bán cho bà T, việc ông S hút bùn, anh N có thuê không thì bà không rõ, bà T có đổ đất nhưng đổ đất vào ao hay không thì bà không rõ. Việc hai gia đình có xảy ra xô xát nhiều năm nay còn nguyên nhân như nào bà không rõ.

4.5. Ông Mai Xuân P2 trình bày: Ông là người cùng làng với ông S, bà T, bà T có ra khu đất này ở là mua của ông S. Việc mua bán như nào ông không nắm được. Hiện trạng thừa đất phần tiếp giáp với đường là đất liền thổ, phía sau là thung vũng, nguồn gốc ông không rõ, nhưng ông không thấy ở đây nói có ao tập thể. Giữa gia đình ông S, bà T đã xảy ra tranh chấp nhiều năm nay, đến nay thung vũng trên đã được vượt lập, ai vượt ông không rõ cũng không chứng kiến.

4.6. Ông Nguyễn Minh K1 trình bày: Ông làm trưởng thôn từ năm 2000 đến năm 2023, đối với trường hợp tranh chấp giữa gia đình ông S, bà T đã diễn ra nhiều năm nay. Nguồn gốc thửa đất trước đây là trại lợn Hợp tác xã, đất ao trước là ruộng nhưng sau đó để đào lấp đất ở nên thành ao, do Ủy ban xã quản lý. Năm 2003 chia ruộng thì gia đình ông S nhận ruộng ngay sau nhà nên chia ruộng giáp phần đất ao. Về quyền sử dụng hợp pháp của đất ao phải do Ủy ban nhân dân xã quản lý hồ sơ. Việc mua bán giữa gia đình ông S, bà T vào năm bao nhiêu ông không rõ nhưng do hai bên gia đình xảy ra tranh chấp và ông là người giải quyết nên có nắm được, khi mua bán có thể hiện diện tích, Đ, T1, N1, B2 đầy đủ, có ngôi nhà cấp 4, không có đất ao, khi anh N, bà T về sinh sống có lấp đất ao nên xảy ra tranh chấp vì hai bên đều cho rằng phần đất ao thuộc quyền sử dụng của mình. Khi chuyển nhượng đã có tường nhưng thấp, nay đã xây cao hơn.

4.7. Ông Vũ Sỹ V trình bày: Ông làm địa chính xã H từ năm 1998 đến năm 2004 sau đó chuyển công tác khác, khoảng năm 1999 gia đình ông S, bà T có mua bán một phần diện tích đất của ông S ở thôn T, xã H, lúc đó hai bên đã làm giấy tờ mua bán có xác nhận của thôn, địa chính và UBND xã, lúc bấy giờ hai gia đình tự đo và viết văn bản với nhau, ông không chứng kiến việc này, chỉ sau khi có xác nhận của trưởng thôn, hai bên gia đình mang đến thì ông là cán bộ chuyên môn xác nhận để hoàn thiện thủ tục của hai gia đình sau đó trình chủ tịch UBND xã ký. Về nguồn gốc thửa đất gia đình ông S, đã lâu ông không nắm được, phải dựa trên sổ mục kê của xã, tranh chấp của hai nhà ông cũng không rõ. Hồ sơ quản lý đo đạc ngày 06/3/1993 do UBND xã H tự đo và chỉ đo đất ở để tính thuế, thửa đất có diện tích 203,4m² đứng tên chủ hộ Mai Văn S khi đo năm 1993 đã trừ 3m lưu không đường. Đến năm 1998 đo đạc theo ảnh hàng không là đo hiện trạng gia đình sử dụng tính từ mép đường đến hết đất.

4.8. Ông Mai Thanh S1 trình bày: Ông là cháu ông S, ông B3, ở gần nhà ông S. Bố của ông làm phó chủ tịch xã, sau khi bố của ông nghỉ việc thì nhận chăn nuôi lợn cho hợp tác xã trên phần đất hiện nay là các thửa đất nhà ông S. Khoảng năm 1971 ông S đi bộ đội về thì ông S được xã chia đất chỗ trại lợn của hợp tác xã đó, thửa đất lúc đó có 3 gian nhà lợn lá, đất thấp. Sau đó có ông B3 và ông S ở đó, khi đó ông đi bộ đội, năm 1991 ông về hãn Trai Thôn sinh sống. Gia đình nhà ông S là gia đình đầu tiên đào đất để đóng gạch, một thời gian sau thành phần thũng vũng nhỏ. Về việc chuyển nhượng thửa đất giữa ông S và bà T ông chỉ biết là có bán chứ không chứng kiến trực tiếp, chỉ có bên chuyên môn địa chính tham gia. Còn về biên bản xác định mốc giới năm 1998, thửa đất của ông Mai Văn B3 có chữ ký, chữ viết của chủ sử dụng đất ghi là Mai Thanh S1 là chữ ký, chữ viết của ông. Vào năm 1998 ông là Đảng ủy viên của xã, phụ trách thôn T, là cháu, do ông B3 ở xa, sức khỏe kém nên có ký thay biên bản xác định mốc giới cho ông B3. Còn thời điểm ký tên ông không nhớ chính xác vào tháng năm bao nhiêu.

5. Kết quả xác minh của Tòa án cấp sơ thẩm:

5.1. Biên bản xác minh với UBND xã H về diện tích đất đang có tranh chấp thể hiện:

- Theo bản đồ 299, năm 1987: Diện tích đất tranh chấp thuộc thửa đất số 11, tờ bản đồ số 1, diện tích 675m², chủ kê khai là ông Mai Văn S.

- Theo bản đồ đo đạc năm 1993 (sổ đo ngày 06/3/1993), thửa đất số 11 được tách thành 02 thửa: Thửa đất số 1, mang tên ông Mai Văn B3 (là em trai ông Mai Văn S), diện tích 207m² và thửa đất số 2, mang tên ông Mai Văn S, diện tích 203,4m².

- Theo bản đồ đo đạc năm 1998, được thể hiện tại các thửa sau: Tại tờ bản đồ số 9, thửa đất số 4, loại đất ONT, diện tích 229,4m², chủ kê khai sử dụng là ông Mai Văn B3; Thửa số 23, diện tích 134,3m², loại đất ao, chủ sử dụng là ông Mai Văn B3; Thửa số 5, diện tích 248,3m², loại đất ONT, chủ sử dụng kê khai là bà Vũ Thị T; Thửa đất số 24, diện tích 139,3m², loại đất ao, chủ sử dụng kê khai là ông Mai Văn S.

- Bản đồ năm 2016 chỉnh lý của bản đồ năm 1998 thể hiện tại các thửa như sau: Thửa số 17, tờ bản đồ số 10, diện tích 228m², loại đất ONT, chủ sử dụng kê khai là ông Mai Văn S; Thửa số 28, tờ bản đồ số 10, diện tích 133,9m², loại đất ao, chủ sử dụng là ông Mai Văn S; Thửa số 16, tờ bản đồ số 10, diện tích 245,1m², loại đất ONT, chủ sử dụng kê khai là bà Vũ Thị T (bản đồ 1998 thuộc thửa số 5); Thửa số 29, tờ bản đồ số 10, diện tích 138,4m², loại đất ao, chủ sử dụng kê khai là bà Vũ Thị T.

- Về chênh lệch diện tích qua các thời kỳ: Từ bản đồ 299 đến sổ đo ngày 06/3/1993 có sự chênh lệch là do năm 1993 chỉ đo phần diện tích đất thổ cư. Đến năm 1998, năm 2016 chỉnh lý của năm 1998 có sự chênh lệch do gia đình ông S, bà T đã tự mở rộng lấn ra phần đất nông nghiệp tiếp giáp các thửa đất ao.

- Về các Thửa số 29, tờ bản đồ số 10, diện tích 138,4m², loại đất ao và Thửa số 28, tờ bản đồ số 10, diện tích 133,9m², loại đất ao. UBND xã không quản lý các thửa đất này.

- Về hành lang đường: Năm 1993 theo sổ đo ngày 06/3/1993, thửa đất có 3m để lưu không từ mép đường cũ. Năm 2018 mở rộng đường ĐH63, thửa đất kê khai chủ sử dụng kê khai bà Vũ Thị T (Thửa số 16, năm 2016 chỉnh lý của năm 1998) đã bị nhà nước thu hồi 3,5m² đất ở, được bồi thường với số tiền 2.625.000 đồng.

- Về việc chuyển nhượng đất của gia đình ông S, bà T thể hiện vào năm 1999 nhưng Bản đồ đo đạc năm 1998 thể hiện thửa số 5, diện tích 248,3m², loại đất ONT, chủ sử dụng kê khai là bà Vũ Thị T. Do bản đồ đo đạc bắt đầu năm 1998, nên việc thể hiện chủ sử dụng bà Vũ Thị T như trên do là năm 1999 bản đồ năm 1998 đang được chỉnh lý, đo đạc và chủ sở hữu kê khai sử dụng vào thời điểm đó nên được chỉnh lý, bổ sung. Thông tin về việc chuyển nhượng đất của gia đình ông S, bà T, qua kiểm tra hồ sơ lưu trữ không có nên UBND xã không nắm được, mà chỉ thể hiện kê khai trên bản đồ năm 1998, chỉnh lý năm 2016.

5.2. Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 20/8/2025 của Tòa án cấp sơ thẩm thể hiện:

- Thửa đất số 16, tờ bản đồ số 10, đứng tên chủ sử dụng bà Vũ Thị T, diện tích đo đạc thực tế 231,4m², có tứ cận: Bắc giáp đường ĐH 63 dài 10,81m; Đông giáp thửa đất số 15 dài 9,30m + 9,47m; Nam giáp thửa đất ao số 29 dài 10,98m; Tây giáp thửa đất số 17 dài 19,39m, trên đất có 01 ngôi nhà ngói cấp 4, lán tôn không tường, nhà cấp 4 lợp tôn (bếp), nhà vệ sinh, tường bao, bể nước.

- Thửa đất ao số 29, TĐĐ số 10, diện tích 140,1m², có tứ cận: Bắc giáp thửa đất ở số 16 dài 10,98m; Đông giáp thửa đất số 15 dài 5,49m, giáp thửa đất số 30 dài 6,92m; phía Nam giáp ruộng chuyên đổi dài 10,90m; phía Tây giáp thửa đất số 28 dài 13,26m. Trên đất có tường bao xung quanh.

5.3. Tại Biên bản định giá ngày 20/8/2025, Hội đồng định giá xác định: Giá trị quyền sử dụng thửa đất ONT là 3.600.000 đồng/m², đất NTS là 80.000 đồng/m². Ngoài ra trên đất còn có nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất.

6. Kết quả xét xử sơ thẩm:

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 01/2026/DS-ST ngày 13/01/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Hưng Yên đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, 157, 158, 165, 166, 169 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 115, Điều 166 Bộ luật dân sự; Điều 26, Điều 236 Luật đất đai năm 2024; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Mai Văn S về việc đòi bà T phải trả diện tích 140,1m² tại thửa số 29 tờ bản đồ số 10, tại thôn T, Hồ N, Hưng Yên.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông S về việc đòi 31,9m² đất ở tại thửa số 16 tờ bản đồ số 10, tại thôn T, Hồ N, Hưng Yên.

2. Buộc bà Vũ Thị T phải trả cho ông Mai Văn S diện tích 140,1m² tại thửa số 29 tờ bản đồ số 10, tại thôn T, Hồ N, Hưng Yên theo hình CDEFG trong sơ đồ đất kèm theo bản án.

3. Buộc ông S có trách nhiệm thanh toán cho bà T, vợ chồng anh N giá trị 56,944m² tường bao gia đình bà T đã xây dựng trên đất và giá trị công sức vượt lập, cải tạo giữ gìn đất tại thửa số 29 tờ bản đồ số 10 số tiền 50.660.103 đồng.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo quy định.

7. *Kháng cáo:* Sau khi xét xử sơ thẩm, bà Vũ Thị T có đơn kháng cáo: Đề nghị sửa lại phần nhận định của bản án sơ thẩm theo sự thống nhất của nguyên đơn và bị đơn về diện tích gia đình bà T nhận chuyển nhượng có cạnh phía Bắc dài 11m, cạnh phía Nam dài 11,5m và đề nghị chỉnh sửa lại sơ đồ bản án sơ thẩm.

8. Phiên tòa phúc thẩm:

8.1. Phiên tòa ngày 22/4/2026:

Nguyên đơn ông Mai Văn S và người đại diện theo ủy quyền vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, xác định không kháng cáo bản án sơ thẩm đồng thời đề nghị HĐXX phúc thẩm bác toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Nguyên đơn xác định chưa bao giờ thống nhất với bị đơn về việc diện tích chuyển nhượng có cạnh phía Bắc dài 11m và cạnh phía Nam dài 11,5m. Nếu bị đơn yêu cầu đo đúng chiều B2 và N1 như trong giấy tờ chuyển nhượng thì cũng chỉ được nhận diện tích đúng là 203,4m², diện tích thừa còn lại so với giấy tờ chuyển nhượng phải trả lại cho nguyên đơn.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị Tòa án xác định diện tích gia đình bà T nhận chuyển nhượng của ông S theo giấy chuyển nhượng ngày 24/7/1999, có xác nhận của trưởng thôn, UBND xã H, huyện A (cũ), theo đó, phần đất chuyển nhượng gồm cạnh phía Đông dài 18m; phía Tây dài 18m; phía Nam dài 11,5m, phía Bắc dài 11m. Bị đơn đề nghị Tòa án tạm ngừng phiên tòa để tiến hành đo đạc lại cạnh phía Bắc và cạnh phía Nam của thửa đất ở số A đang có tranh chấp, bởi theo bị đơn thì số liệu trong sơ đồ đo đạc hiện trạng kèm biên bản xem xét thẩm định tại chỗ có sự nhầm lẫn, không thể hiện đúng kích thước thực tế của cạnh phía Bắc và cạnh phía Nam của thửa đất số 16 đang có tranh chấp. Số liệu khi đo đạc thực tế tại buổi thẩm định thể hiện cạnh phía Bắc dài 10,98m, nhưng trong sơ đồ đo đạc lại ghi là 10,81m; còn cạnh phía Nam có số liệu thực tế là 10,81m nhưng trong sơ đồ đo đạc lại ghi là 10,98m. Đồng thời bị đơn xác định Tòa án cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn phải thanh toán trả bị đơn giá trị công vượt lập ao và tường xây trên đất ao phải trả lại nguyên đơn với số tiền 50.000.000 đồng là quá ít, đề nghị HĐXX xem xét buộc nguyên đơn phải thanh toán số tiền cao hơn để đỡ thiệt thòi cho bị đơn.

Nguyên đơn nhất trí tạm ngừng phiên tòa, không nhất trí trả thêm số tiền thanh toán công vượt lập và bức tường bavanh xây trên phần đất ao mà bị đơn phải trả lại nguyên đơn.

HĐXX đã quyết định tạm ngừng phiên tòa để tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ lại theo yêu cầu của nguyên đơn.

Ngày 24/4/2026, Tòa án nhân dân tỉnh Hưng Yên tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ lại. Kết quả thể hiện:

Thửa đất ở số A, TĐĐ số 10 đứng tên bà Vũ Thị T, diện tích theo hiện trạng là 231,2m², có cạnh phía Bắc giáp đường giao thông dài 10,82m; cạnh phía Nam giáp thửa ao dài 10,91m; cạnh phía Đông giáp thửa đất số 15, chủ sử dụng ông Nguyễn Văn C, dài 21,8m; cạnh phía Tây giáp thửa đất số 17 của ông Mai Văn S dài 20,68m. Giữa hai bức tường của nhà bà T và nhà ông C có một khe hở hiện trạng rộng 12cm. Hiện chưa rõ khe hở hiện trạng thuộc quyền sử dụng của nhà bà T, anh N hay nhà ông C. Anh N, chị H có quan điểm sau này hai nhà sẽ tự xác định về khe hở hiện trạng này.

Thửa đất ao số 29, TĐĐ số 10, diện tích đo đạc 140,3m², hiện trạng là phần đất trũng, được trồng một số bụi khoai nước và có tường bao xây gạch,

có tứ cận: Bắc giáp thửa đất số 16 dài 10,91m; Nam giáp đất ruộng dài 10,94m, Đông giáp đất ông C dài 12,45m; Tây giáp đất ông S dài 13,24m. Trên đất có tường xây gạch ba vanh diện tích 52,9m².

8.2. Phiên tòa ngày 28/4/2026: Nguyên đơn ông Mai Văn S rút lại ý kiến trình bày tại văn bản ngày 19/3/2026 do ông Mai Văn S giao nộp tại giai đoạn chuẩn bị xét xử sơ thẩm và đề nghị giữ nguyên như bản án sơ thẩm, bị đơn vẫn giữ nguyên quan điểm, ý kiến như đã trình bày tại phiên tòa ngày 22/4/2026.

Trợ giúp viên pháp lý bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn đề nghị HĐXX bác yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm của TAND Khu vực 1 - Hưng Yên.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn đề nghị HĐXX chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hưng Yên phát biểu quan điểm: Thẩm phán và Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đối với người tham gia tố tụng đã chấp hành quy định của pháp luật. Về nội dung: Đề nghị HĐXX áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Đơn kháng cáo của bị đơn là bà Vũ Thị T làm trong thời hạn luật định, bà T là người cao tuổi, có đơn xin miễn nộp tiền tạm ứng án phí và được chấp nhận. Do đó, kháng cáo của bà T hợp lệ, được xem xét, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2]. Về quan hệ pháp luật có tranh chấp, thẩm quyền giải quyết của Tòa án: Theo đơn khởi kiện, nguyên đơn ông Mai Văn S yêu cầu bà Vũ Thị T phải trả lại diện tích đất lấn chiếm bao gồm cả đất ở và đất ao là 180,5m², thuộc các thửa đất số 16, TĐĐ số 10 và thửa đất số 29, TĐĐ số 10, có địa chỉ tại xã H, tỉnh Hưng Yên. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật có tranh chấp là tranh chấp quyền sử dụng đất, thuộc thẩm quyền của TAND khu vực 1 - Hưng Yên là đúng quy định tại khoản 9 Điều 26, Điều 35, Điều 37 BLTTDS năm 2015, sửa đổi, bổ sung năm 2025.

[3]. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn bà Vũ Thị T vắng mặt nhưng có người đại diện theo ủy quyền là anh Đỗ Đức N có mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị G đề nghị xét xử vắng mặt. Do đó, HĐXX xét xử vắng mặt các đương sự này theo quy định pháp luật.

[4]. Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Vũ Thị T, đề nghị sửa lại phần nhận định của bản án sơ thẩm theo sự thống nhất của nguyên đơn và bị đơn về diện tích gia đình bà T nhận chuyển nhượng của ông Mai Văn S theo giấy chuyển

nhượng ngày 24/7/1999, có cạnh phía Bắc dài 11m, cạnh phía Nam dài 11,5m và đề nghị chỉnh sửa lại sơ đồ bản án sơ thẩm, HĐXX thấy:

[4.1]. Thửa đất số 11, tờ bản đồ số 01, đo đạc theo chỉ thị 299 năm 1986, diện tích **675m²**, có nguồn gốc là do Ban quản trị HTX thôn Trai Thôn duyệt cấp đất cho gia đình ông Mai Văn S vào năm 1971. Đến năm 1993, thửa đất số 11 được tách thành 02 thửa, gồm: Thửa đất số 1, mang tên ông Mai Văn B3 (em trai ông Mai Văn S), diện tích 207m² và thửa đất số 2, mang tên ông Mai Văn S, diện tích 203,4m².

[4.2]. Quá trình giải quyết vụ án, các bên đương sự đều thừa nhận, ngày 24/7/1999, ông Mai Văn S và bà Vũ Thị T có lập “*Giấy bán nhà chuyển nhượng đất*”, với nội dung ông S chuyển nhượng cho bà T toàn bộ phần diện tích đất ở đứng tên ông Mai Văn S, diện tích 203m² theo hồ sơ đo đạc, quản lý của UBND xã H năm 1993 (thuộc thửa đất số 02, diện tích 203,4m² sau khi đã trừ 3m lưu không đường), có tứ cận: phía Đông 18m, Tây 18m, Nam 11,5m, Bắc 11m với diện tích 203m². Đồng thời, các đương sự đều xác định, khi chuyển nhượng thì các bên không mời cán bộ địa chính xã đo đạc, cắm mốc mà tự đo đạc bằng phương pháp thủ công, chỉ mốc cho nhau theo hiện trạng sử dụng. Sau khi chuyển nhượng, gia đình bà T đã nhận đất và xây dựng tường bao, một số công trình phụ, nhà tạm, bể nước trên đất, đồng thời được kê khai chủ sử dụng trong hồ sơ địa chính xã là thửa đất số 16 tờ bản đồ số 10, thôn T, xã H, tỉnh Hưng Yên.

[4.3]. Nguyên đơn ông S khởi kiện cho rằng, theo giấy chuyển nhượng nhà đất ngày 24/7/1999 thì ông chỉ chuyển nhượng cho gia đình bà T diện tích đất ở 203m² và không thỏa thuận chuyển nhượng đất ao. Tuy nhiên, theo bản đồ đo đạc năm 2016, thì quyền sử dụng đất của bà T lại bao gồm thửa đất ở số A, diện tích 245,1m² và thửa đất ao số 29, có diện tích 138,4m². Đồng thời, diện tích đất ở của bà T lại tăng lên so với giấy tờ chuyển nhượng 42,1m². Như vậy, bà T đã lấn chiếm một phần đất ở và toàn bộ đất ao của gia đình ông. Đã nhiều lần hòa giải tại UBND xã nhưng không thành nên ông khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà T phải trả ông tổng diện tích 180,5m² đất, bao gồm 138,3m² đất ao và 42,1m² đất ở. Bị đơn bà T cho rằng, theo giấy tờ chuyển nhượng ngày 24/7/1999, ông S đã chuyển nhượng cho gia đình bà toàn bộ phần đất ở, diện tích 203m², có tứ cận: phía Đông 18m, Tây 18m, Nam 11,5m, Bắc 11m với diện tích 203m². Đối với phần đất ao mà ông S đang khởi kiện là do gia đình bà vượt lập ra phần đất của UBND xã, không phải đất ao của gia đình ông S. Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên xử không chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện đòi 42,1m² đất ở của ông S; chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện đòi diện tích đất ao 138,4m² của ông S; buộc gia đình bà T phải trả lại diện tích đất ao thuộc thửa đất số 29, TĐĐ số 10 cho gia đình ông S; ông S có trách nhiệm thanh toán tiền công vượt lập và giá trị bức tường bao xây gạch cho gia đình bà T số tiền 50.660.103 đồng. Sau khi xét xử sơ thẩm, ông S không kháng cáo. Bà T chỉ kháng cáo đề nghị xem xét công nhận diện tích đất ở mà ông S chuyển nhượng cho gia đình bà theo giấy chuyển nhượng nhà đất ngày 24/7/1999, có cạnh phía Bắc dài 11m, cạnh phía Nam dài 11,5m. Nhưng hiện

nay, theo kết quả đo đạc hiện trạng thì cạnh phía Bắc của nhà bà chỉ có 10,82m, cạnh phía Nam chỉ có 10,91m là còn thiếu so kích thước ghi trong giấy tờ chuyển nhượng. Bà T không kháng cáo đối với phần đất ao mà Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc bà phải trả lại gia đình ông S.

[4.4]. Về yêu cầu kháng cáo đề nghị xem xét công nhận diện tích đất ở mà ông S chuyển nhượng cho gia đình bà T theo giấy chuyển nhượng nhà đất ngày 24/7/1999, có cạnh phía Bắc dài 11m, cạnh phía Nam dài 11,5m của bị đơn, HĐXX xét thấy, quá trình giải quyết vụ án, cả nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất thừa nhận việc chuyển nhượng là giao toàn bộ diện tích đất ở căn cứ theo hồ sơ đo năm 1993 của UBND xã H, trong đó đã trừ 3m lưu không đường. Giấy bán nhà chuyển nhượng đất năm 1999 do các bên ký kết có ghi cạnh phía Đông 11m, cạnh phía Nam 11,5m chỉ là kết quả đo hai gia đình tự đo đạc thủ công, ước lượng bằng thước dây, không có cơ quan chuyên môn định vị, cắm mốc. Sau khi ký giấy viết tay, ông S đã bàn giao toàn bộ thửa đất ở cho bà T. Kể từ năm 1999 đến nay, gia đình bà T đã sử dụng ổn định, xây dựng thêm tường bao ranh giới, các công trình phụ bếp, bể nước. Đồng thời, từ năm 1999 đến nay, gia đình bà T cũng không có tranh chấp gì về giấy bán nhà, chuyển nhượng đất với gia đình ông S. Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, bà T cũng không đưa ra yêu cầu phản tố về việc gia đình ông S chưa giao đủ đất theo giấy mua bán hoặc phản tố về việc ông S lấn chiếm sang đất của gia đình bà. Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ cho thấy diện tích thực tế thửa đất ở là 231,4m² nếu cộng với 3,5m² Nhà nước đã thu hồi mở đường năm 2017 là 234,9m². Số đo thực tế này phù hợp với bản đồ năm 1993 gồm 203,4m² đất ở + diện tích 3m lưu không. Mặt khác, hiện trạng sử dụng đất và các công trình của bà T hiện nay phù hợp với ranh giới thể hiện trên bản đồ đo đạc năm 1998 và bản đồ chỉnh lý năm 2016. Mặc dù ranh giới, tứ cận không đúng trong giấy chuyển nhượng đất ngày 24/7/1999, nhưng diện tích thực tế bà T sử dụng vẫn đảm bảo diện tích chuyển nhượng, phù hợp với các công trình gia đình bà T đã xây dựng, trong đó có bức tường bao ngăn cách giữa hai thửa đất của gia đình ông S và gia đình bà T. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đường ranh giới giữa thửa đất ở của gia đình ông S và thửa đất ở của gia đình bà T là bức tường bao do bà T xây, đồng thời xác định gia đình bà T sử dụng đất theo hiện trạng diện tích 231,4m², từ đó không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông S về việc gia đình bà T lấn chiếm sang thửa đất của gia đình ông S 42,1m², là phù hợp với hiện trạng sử dụng đất của cả nguyên đơn và bị đơn. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà T không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào mới, do đó, HĐXX không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo này của bà T.

[4.5]. Đối với ý kiến bổ sung của anh N là người đại diện theo ủy quyền của bà T về việc đề nghị xem xét buộc ông S phải thanh toán trả thêm giá trị công vượt lập ao, giá trị đoạn tường bao xây gạch, HĐXX xét thấy, bị đơn bổ sung yêu cầu này tại phiên tòa phúc thẩm, không nằm trong phạm vi đơn kháng cáo, lẽ ra không được xem xét, đánh giá do vượt quá phạm vi kháng cáo. Tuy nhiên, qua việc xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 24/4/2026 cho thấy, hiện trạng diện tích đất ao mà bà T phải trả ông S vẫn là nền đất trồng, đang trồng khoai nước. Quá trình

giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét, đánh giá khách quan, từ đó quyết định buộc ông S phải thanh toán trả bà T giá trị công vượt lập và giá trị phần tường bao xây gạch tổng cộng 50.660.103 đồng, là phù hợp với kết quả định giá tài sản cũng như thực tế hiện trạng thửa đất ao nên HĐXX không có căn cứ chấp nhận yêu cầu này của người đại diện theo ủy quyền của bà T đưa ra tại phiên tòa phúc thẩm.

[5]. Đối với văn bản ý kiến ngày 19/3/2026 do ông Mai Văn S giao nộp tại giai đoạn chuẩn bị xét xử sơ thẩm, có nội dung tiếp tục yêu cầu đòi 31,9 m² đất ở, buộc bà T tháo dỡ công trình xây dựng trái phép trên đất và không đồng ý trả tiền công sức tôn tạo, bảo quản đất, tại phiên tòa phúc thẩm, ông S có quan điểm rút lại yêu cầu trên và đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm nên HĐXX không xem xét, đánh giá đối với ý kiến này của nguyên đơn.

[6]. Về yêu cầu xem xét, thẩm định tại chỗ lại do người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đưa ra tại phiên tòa phúc thẩm, HĐXX đã tiến hành xem xét, đo đạc lại hiện trạng thửa đất ở đang có tranh chấp. Kết quả đo đạc lại thể hiện, thửa đất số 16, TĐĐ số 31 đứng tên bà Vũ Thị T, diện tích theo hiện trạng là 231,2m², có cạnh phía Bắc giáp đường giao thông dài 10,82m; cạnh phía Nam giáp thửa ao dài 10,91m; cạnh phía Đông giáp thửa đất số 15, chủ sử dụng ông Nguyễn Văn C, dài 21,8m; cạnh phía Tây giáp thửa đất số 17 của ông Mai Văn S dài 20,68m. Thửa đất ao số 29, TĐĐ số 10, diện tích đo đạc 140,3m², có tứ cận: Bắc giáp thửa đất số 16 dài 10,91m; Nam giáp đất ruộng dài 10,94m, Đông giáp đất ông C dài 12,45m; Tây giáp đất ông S dài 13,24m. Trên đất có tường xây gạch ba vạnh diện tích 52,9m². Như vậy, kết quả đo đạc lại của Tòa án cấp phúc thẩm tương đồng với kết quả đo đạc của Tòa án cấp sơ thẩm, chỉ di lệch không đáng kể và nằm trong sai số cho phép trong kỹ thuật đo đạc. Do đó, bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ lại là 6.000.000 đồng. Được đối trừ với số tiền 6.000.0000 đồng anh N đã nộp tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ lại. Như vậy, bị đơn đã nộp đủ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ lại.

[7]. Từ những phân tích trên, HĐXX xét thấy, bản án sơ thẩm đã đánh giá đúng tính chất vụ án, nhận định có căn cứ và áp dụng đúng pháp luật. Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hưng Yên tại phiên tòa đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[8]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm. Tuy nhiên, bà Vũ Thị T là người cao tuổi, có đề nghị được miễn án phí nên được miễn án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Vũ Thị T. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 01/2026/DSST ngày 13/01/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Hưng Yên.

2. Áp dụng Điều 115, Điều 166 Bộ luật dân sự; Điều 26, Điều 236 Luật đất đai năm 2024. Xử:

2.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Mai Văn S về việc kiện đòi bà Vũ Thị T phải trả diện tích 140,3m² tại thửa số 29 tờ bản đồ số 10, loại đất ao, tại thôn T, xã H, tỉnh Hưng Yên. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông S về việc đòi 31,9m² đất ở tại thửa số 16 tờ bản đồ số 10, tại thôn T, xã H, tỉnh Hưng Yên.

2.2. Buộc bà Vũ Thị T phải trả cho ông Mai Văn S thửa đất ao số 29, TĐĐ số 10, diện tích đo đạc 140,3m², có tứ cận: Bắc giáp thửa đất số 16 dài 10,91m; Nam giáp đất ruộng dài 10,94m, Đông giáp đất ông C dài 12,45m; Tây giáp đất ông S dài 13,24m. Trên đất có tường xây gạch ba vạnh diện tích 52,9m².

(Có sơ đồ đo đạc kèm theo bản án).

2.3. Buộc ông Mai Văn S có trách nhiệm thanh toán cho bà Vũ Thị T, anh Đỗ Đức N và chị Trần Thị H giá trị tường bao gia đình bà T đã xây dựng và giá trị công sức vượt lập, cải tạo giữ gìn đất tại thửa số 29, tờ bản đồ số 10 số tiền 50.660.103 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm trả tiền thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 357, Điều 468 của .

3. Về chi phí tố tụng: Bà Vũ Thị T phải thanh toán trả nguyên đơn ông Mai Văn S số tiền 3.250.000 đồng chi phí thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

4. Về án phí: Bà T, ông S là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Bà T được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hưng Yên;
- Các đương sự;
- TAND KV I – Hưng Yên;

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

- THADS tỉnh Hưng Yên;
- Lưu hồ sơ, VP.

Nguyễn Thị Hương