

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TH**

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

Bản án số:16 /2026/DS-PT

Ngày 26/01/2026

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Hoàng Hữu Truyền

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thủy

Ông Hoàng Anh Tuấn

- Thư ký phiên toà: Bà Hoàng Thị Thúy Loan -Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh TH

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh TH tham gia phiên toà: bà Lê Thị Dịu-Kiểm sát viên.

Trong các ngày 26/12/2025, ngày 26/01/2026 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh TH mở phiên toà xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 122/2025/TLPT-DS, ngày 17/10/2025 về tranh chấp quyền sử dụng đất do Bản án dân sự sơ thẩm số: 09/2025/DS-ST, ngày 15 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5 – TH bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 179/2025/QĐ-PT, ngày 03 tháng 11 năm 2025 của TAND tỉnh TH giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Ông Dương Văn G, sinh năm 1974;

Địa chỉ: Xóm L, xã D, tỉnh TH.

(Có mặt tại phiên tòa).

*** Bị đơn:** Bà Trần Thị Đ, sinh năm 1963;

Địa chỉ: Xóm L, xã D, tỉnh TH.

Ủy quyền cho: Ông Âu Văn P, sinh năm 1984;

Địa chỉ: Xóm L, xã D, tỉnh TH.

(Có mặt tại phiên tòa).

*** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:**

1.Ủy ban nhân dân xã D, tỉnh TH

Người đại diện theo pháp luật: Bà Mông Thị Tuyết N - Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã D, tỉnh TH;

Ủy quyền cho: Ông Lèng Hải D - Công chức địa chính xây dựng xã D, tỉnh TH. Vắng mặt

2.Bà Trần Thị A (tên gọi khác Trần Thị O), sinh năm 1983; Địa chỉ: Xóm L,

xã D, tỉnh TH.

Ủy quyền cho: Ông Dương Văn G, sinh năm 1974;

Địa chỉ: Xóm L, xã D, tỉnh TH.

(Có mặt tại phiên tòa).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn:

1. Bà Phạm Thị Hồng V, sinh năm 1986; Luật sư Công ty L4 thuộc đoàn luật sư thành phố H.

(Có mặt tại phiên tòa).

2. Bà Nguyễn Thị Thanh B, sinh năm 1992;

Luật sư Công ty L4 thuộc đoàn luật sư thành phố H.

(Có đơn xin xét xử vắng mặt tại phiên tòa).

* Những người làm chứng:

1. Anh Âu Văn T – sinh năm 1981; Địa chỉ: Xóm L, xã D, tỉnh TH. Vắng mặt

2. Anh Âu Văn L – sinh năm 1960; Địa chỉ: Xóm L, xã D, tỉnh TH. Vắng mặt

3. Bà Dương Thị N1- sinh năm 1947; Địa chỉ: Xóm L, xã D, tỉnh TH. Vắng

mặt

4. Anh Trần Văn S - sinh năm 1963; Địa chỉ: Xóm L, xã D, tỉnh TH. Vắng

mặt

5. Anh Trần Văn C – sinh năm 1969; Địa chỉ: Xóm L, xã D, tỉnh TH. Vắng

mặt

6. Anh Dương Văn T1 – sinh năm 1961; Địa chỉ: Xóm L, xã D, tỉnh TH. Vắng

mặt

7. Anh Triệu Văn Đ1 – sinh năm 1962; Địa chỉ: xã D, tỉnh TH. Vắng mặt

8. Anh Lê Văn T2 – sinh năm 1963; địa chỉ: xã D, tỉnh TH. Vắng mặt

9. Bà Dương Thị N2 – sinh năm 1952; Địa chỉ: Xóm L, xã D, tỉnh TH. Vắng

mặt

Người kháng cáo bị đơn bà Trần Thị Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, vụ án được tóm tắt như sau:

Ngày 26/7/1993 ông Dương Đại L1 (tức Dương Văn L2) là bố đẻ của ông G được nhà nước bàn giao rừng và đất để trồng rừng gồm lô 3 khoảnh 4 tiểu khu C diện tích 2,7 ha; lô 4 khoảnh 4 tiểu khu C diện tích 4,82 ha; lô 4a khoảnh 4 tiểu khu C diện tích 3,76 ha. Ngày 01/11/1993 ông Dương Đại L1 được UBND huyện V quyết định giao đất giao rừng tổng diện tích 11,28ha gồm: lô 3 khoảnh 4 tiểu khu C diện tích 2,7 ha; lô 4 khoảnh 4 tiểu khu C diện tích 4,82 ha; lô 4a khoảnh 4 tiểu khu C diện tích 3,76 ha. Ngày 26/01/1994 ông Dương Đại L1 có hợp đồng trồng rừng, chăm sóc rừng theo dự án 327/CT với Lâm trường V trên một phần diện tích đất được nhà nước giao. Ngày 24/6/1994 thì ông Dương Đại L1 nhận hợp đồng giao khoán bảo vệ rừng và khoanh nuôi phục hồi rừng đối với diện tích đất được nhà nước giao. Năm 1995 gia đình ông L1 có trồng hồi lên một phần diện tích được giao.

Đến năm 2013 ông L1 đã cho ông G một phần diện tích thuộc lô 4 khoảnh 4 tiểu khu C của ông L1, Sau đó ông G đã kê khai và làm thủ tục để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 29/10/2013 ông G được UBND huyện V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB070808 tổng diện tích 24986m² mục đích đất có rừng tự nhiên phòng hộ, thuộc thửa đất số 312, tờ bản đồ địa chính số 03. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Dương Văn G và Trần Thị O. Đến năm 2015 bà Trần Thị Đ có tự ý đến phát dọn lẩn chiếm đất và trồng keo, khi phát hiện ông có yêu cầu bà Trần Thị Đ thu hoạch keo để trả lại đất. Đến năm 2022 bà Trần Thị Đ đã khai thác keo nhưng không trả lại đất cho ông. Năm 2023 ông đã làm đơn gửi đến UBND xã yêu cầu giải quyết việc tranh chấp nhưng không thành, quá trình giải quyết bà Đ tiếp tục trồng keo lên diện tích đất đang tranh chấp. Vì vụ việc giải quyết ở UBND xã không thành nên sau đó ông G đã làm đơn đến Tòa án để yêu cầu giải quyết.

Qua quá trình đo đạc thì tổng diện tích theo như ông Dương Văn G dẫn đạc là 28536,0m², trong đó có 10100,6m² nằm thửa đất số 312 tờ bản đồ địa chính số 3 của xã Dân Tiến ông G đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà Đ đã trồng 1900 cây keo trên phần diện tích đất đó.

Nay ông Dương Văn G yêu cầu Tòa án buộc bà Đ phải trả lại 10100,6m² nằm trong thửa đất số 312 tờ bản đồ địa chính số 3 của xã D, ông G đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB070808 ngày 29/10/2013 và buộc bà Đ phải di dời toàn bộ cây Keo đã trồng trên đất.

Bị đơn bà Trần Thị Đ (đại diện theo uỷ quyền anh Âu Văn P) trình bày:
Năm 1989 đến 1990 gia đình bà Trần Thị Đ đã trồng N3, K, S1. Ngày 02/8/1993 ông Âu Văn S2 là chồng của bà Đ (hiện nay ông S2 đã chết) được giao rừng và đất để trồng rừng thuộc lô 5 khoảnh 4 tiểu khu C diện tích 4,06 ha và lô 6 khoảnh 4 tiểu khu C diện tích 3,87ha. Ngày 01/11/1993 có quyết định giao đất giao rừng của UBND huyện V với tổng diện tích là 7,93ha trong đó lô 5 khoảnh 4 diện tích 4,06 ha và lô 6 khoảnh 4 tiểu khu C diện tích 3,87ha. Đến năm 1994 thì gia đình trồng cây hồi, đến năm 1999, năm 2000 do trồng cây Hồi không hiệu quả nên bà Đ đã trồng cây keo, bà Đ và ông S2 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2022 thì xảy ra tranh chấp với gia đình ông Dương Văn G.

Nay ông G yêu cầu Tòa án buộc bà Đ phải trả lại 10100,6m² nằm trong thửa đất số 312 tờ bản đồ địa chính số 3 của xã D, gia đình ông G đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB070808 ngày 29/10/2013 và buộc bà Đ phải di dời toàn bộ cây Keo đã trồng trên đất thì bà Đ không nhất trí.

Bà Đ có đơn yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB070808 ngày 29/10/2013 của UBND huyện V cấp cho ông Dương Văn G và công nhận có quyền sử dụng đất đối với đất tranh chấp.

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan:

Ủy Ban nhân dân xã D, tỉnh TH trình bày: Tháng 6 năm 2013 ông Dương Văn G kê khai đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với các thửa đất số 312, tờ bản đồ địa chính số 3 diện tích 24986 m² trong đó về tình trạng tranh chấp về đất đai và tài sản gắn liền với đất là không có. Đến tháng 10 năm 2013 ông Dương Văn G và vợ là bà Trần Thị O được UBND huyện V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BB 070808 đối thửa đất số 312, tờ bản đồ địa chính số 3 diện tích 24986 m², mục đích sử dụng đất có rừng tự nhiên phòng hộ, nguồn gốc sử dụng là Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất như nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất. Qua kiểm tra, UBND xã D nhận thấy quá trình kê khai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Dương Văn G và bà Trần Thị O chưa được bảo đảm, cụ thể về nguồn gốc sử dụng đất ông G kê khai là khai phá nhưng thực ra là nhận tặng cho từ bố đẻ là ông Dương Văn L2; Về giấy ủy quyền không ghi rõ ngày tháng, chỉ ghi năm 2013 và chỉ có ông Dương Văn L2 ký; Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất các chủ sở hữu đất, chủ quản lý liên kề bao gồm ông Âu Văn S2, ông Dương Công T3 không ký xác nhận ranh giới, mốc giới sử dụng đất là đồng ý hay không đồng ý. Đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết đúng theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án số 09/2025/DS-ST, ngày 16/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5 – TH Căn cứ Điều 26; Điều 35; Điều 39; Điều 147; 157; 158; Điều 165; 166; Điều 244, 266, 271, khoản 1 Điều 273; Điều 235 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 100; Điều 166; Điều 203 Luật đất đai năm 2013; 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; Mục 1 phần III công văn số 196/TANDTC-PC ngày 03/10/2023 của Tòa án nhân dân Tối cao. **Tuyên xử:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Dương Văn G về việc yêu cầu giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất với Bà Trần Thị Đ.

2. Buộc bà Trần Thị Đ phải trả lại cho ông Dương Văn G diện tích 10100,6 m² đất nằm trong tổng diện tích 24986m² thuộc thửa số 312 tờ bản đồ số 3 bản đồ địa chính xã D, tỉnh TH ông Dương Văn G đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB070808 ngày 29/10/2013 mang tên Dương Văn G, Trần Thị O, có vị trí theo bản vẽ hiện trạng của Công ty cổ phần Đ2 vẽ ngày 15/01/2025 cụ thể : 1,2,3,19,17,14,1 (có sơ đồ đo vẽ kèm theo). Buộc bà Trần Thị Đ di dời thu hoạch toàn bộ số cây keo đã trồng trên trên 10100,6 m² diện tích đất tranh chấp.

3. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bà Trần Thị Đ yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB070808 ngày 29/10/2013 của Ủy ban nhân dân huyện V cấp cho ông Dương Văn G và bà Trần Thị O.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 26/9/2025, Bị đơn bà Trần Thị Đ kháng cáo với nội dung:

Bản án sơ thẩm không đưa ra được bất cứ tài liệu nào chứng minh phía Nguyên đơn đã từng sử dụng hợp pháp, bản án cũng không căn cứ vào thực tế phía gia đình bị đơn đã sử dụng ổn định, ngay tình, liên tục và không tranh chấp.

Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà Trần Thị Đ.

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm: Tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ bổ sung và lấy lời khai của những người làm chứng trong vụ án.

Tại phiên tòa phía Nguyên đơn trình bày: Tại thời điểm giao đất giao rừng năm 1992, việc nhận đất do bố đẻ là ông Dương Văn L2 nhận đất.

Đến năm 2013, anh G nhận thừa đất 312 tờ bản đồ số 03 trên cơ sở bản đồ địa chính đo đạc và sau đó kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không được đến thừa đất để xác định ranh giới của thửa đất.

Về hiện trạng sử dụng đất đúng như kết quả xem xét thẩm định bổ sung ngày 23/01/2025.

Tại phiên tòa phía bị đơn trình bày: Việc nhận đất do bố đẻ là ông Âu Văn S2 nhận đất vào năm 1993, quá trình quản lý đối với đất tranh chấp thực hiện việc trồng Hòe theo dự án khoảng năm 1994, sau đó dự án trồng Hòe không hiệu quả chuyển sang trồng cây M và từ năm 2003 trồng cây Keo liên tục cho đến nay.

Đến năm 2022, gia đình phía bị đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đi xin chữ ký của hộ giáp ranh có phát sinh tranh chấp với phía Nguyên đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày:

Về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 070808- ngày 29/10/2013 không đúng trình tự, thủ tục:

UBND xã D đã trả lời “ *Qua kiểm tra, UBND xã D nhận thấy quá trình kê khai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Dương Văn G và bà Trần Thị O chưa được đảm bảo, cụ thể về nguồn gốc tại 3.3 về nguồn gốc sử dụng đất ông G kê khai là khai phá nhưng thực ra là nhận tặng cho từ bố đẻ là ông Dương Văn L2; về giấy ủy quyền không ghi rõ ngày tháng năm và chỉ có ông Dương Văn L2 ký*”.

Về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND xã D trả lời “ *Bản mô tả ranh giới thửa đất các chủ sử dụng đất chủ quản lý liên kế gồm ông Âu Văn S2, ông Dương Công T3 không ký xác nhận ranh giới, mốc giới sử dụng đất là đồng ý hay không đồng ý*”, dẫn đến việc cấp thửa đất số 312 không đúng với thực tế sử dụng có chồng lấn lên phần diện tích đất do phía bị đơn sử dụng.

Việc chuyển quyền sử dụng đất từ ông Dương Văn L2 sang ông Dương Văn G chưa đúng thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất, vì tại thời điểm năm 2013 ông L2 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc tặng cho quyền sử dụng đất không lập hợp đồng công chứng, chứng thực.

Ngoài ra Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét đến nguồn gốc và quá trình sử dụng ổn định lâu dài liên tục của gia đình bà Đ để công nhận thửa đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Trần Thị Đ.

Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn chưa đúng quy định pháp luật.

Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn, chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa viện kiểm sát phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán, thư ký và của Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tuân thủ theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự

Việc chấp hành pháp luật của đương sự: đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ khoản 2, điều 308/BLTTDS. Chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Sửa Bản án sơ thẩm số 09/2025/DS-ST ngày 15/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5, tỉnh TH

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn: Công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất tranh chấp cho gia đình bị đơn bà Trần Thị Đ.

Các đương sự có trách nhiệm đến cơ quan có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ theo quy định.

Các đương sự phải chịu chi phí tố tụng và án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Sau khi xét xử ngày 15/9/2025 đến ngày 26/9/2025 bị đơn bà Trần Thị Đ kháng cáo trong thời hạn quy định và đã nộp án phí phúc thẩm được Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2]. Về nội dung vụ án: Xét kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử nhận định:

[2.1]. Quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm phía Nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện xác định phần diện tích tranh chấp diện tích 10100,6m² thuộc thửa đất số 312 tờ bản đồ địa chính số 3 xã D được xác định bởi các điểm 1-2-3-19-17-14-1, phía bị đơn bà Trần Thị Đ có yêu cầu phản tố gồm hai nội dung là yêu cầu là hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và công nhận quyền sử dụng hợp pháp đất tranh chấp; tại phiên hòa giải ngày 23/7/2025 giữ nguyên yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 070808 – ngày 29/10/2013 của Ủy ban nhân dân huyện V để trả phần diện tích đất tranh chấp 10100.6m² thuộc thửa đất số 312 tờ bản đồ địa chính số 3 xã D được xác định bởi các điểm 1-2-3-19-17-14-1.

Như vậy các đương sự tranh chấp diện tích 10100,6m² thuộc thửa đất số 312 tờ bản đồ địa chính số 3 xã D được xác định bởi các điểm 1-2-3-19-17-14-1.

- Xét về nguồn gốc: nhà nước giao đất giao rừng vào năm 1993, Nguyên đơn được giao bao gồm các lô 3 khoảnh 4 tiểu khu 359 diện tích 2,7ha; lô 4 khoảnh 4

tiểu khu C diện tích 4,82ha; lô 4a khoảng 4 tiểu khu C diện tích 3,76ha; phía bị đơn được giao gồm lô 5 khoảng 4 tiểu khu C diện tích 4.06ha và lô 6 khoảng 4 tiểu khu C diện tích 3,87ha.

Xét thấy các bên đương sự đều khai nhận khi giao đất được nhận đất trên thực địa và giao theo địa hình rộng (đường phân thủy); khe (đường tụ thủy) tại thời điểm năm 1993 phía Nguyên đơn do ông Dương Văn L2 (bố đẻ anh Dương Văn G) là người đi nhận đất tại thực địa, phía bị đơn là ông Âu Văn S2 (chồng của bà Trần Thị Đ) đi nhận đất trên thực địa.

[2.2]. Về quá trình quản lý đối với đất tranh chấp:

+ Lời khai của những người làm chứng anh Âu Văn T khai nhận: đối với đất tranh chấp gia đình bà Đ và ông S2 sử dụng đất để trồng H, thời điểm trồng Hồi khoảng năm 1994, sau đó gia đình bà H trồng cây Mỡ, cây K1,

+ Lời khai của ông Ninh Văn L3: đối với đất tranh chấp khoảng năm 1990 gia đình bà Đ trồng Lúa nương sau đó đến năm 1994 trồng cây Hồi, sau đó trồng cây M và sau đó trồng cây K1 đến nay đã được mấy lứa Keo.

+ Lời khai của ông Âu Văn L: đối với đất tranh chấp khoảng năm 1990 gia đình bà Đ trồng Lúa nương sau đó đến năm 1994 trồng cây Hồi, sau đó trồng cây M và sau đó trồng cây K1 đến nay đã được mấy lứa Keo.

+ Lời khai của bà Dương Thị N1: đất tranh chấp do bà Đ là người khai phá để trồng Lúa nương, tôi không nhớ từ năm nào nhưng bà Đ vẫn sử dụng liên tục từ lúc phát, trước đó trồng lúa nương, sau đó trồng cây Mỡ, cây K1, bà N1 không thấy ông G quản lý, sử dụng đất với thửa đất.

+ Lời khai của ông Trần Văn S: ông S không rõ bà Đ sử dụng đối với thửa đất từ năm nào nhưng ông S thấy bà Đ đã sử dụng khoảng 20 năm nay, chủ yếu trồng cây Mỡ, cây K1.

+ Lời khai của ông Triệu Văn Đ1: khoảng năm 2004, ông Đ1 có được thu mua trực tiếp cây Keo với ông Âu Văn S2 là chồng của bà Trần Thị Đ tại vị trí cây Khế hay còn gọi là khe Mỏ nước, trong đó có được thu mua cây Keo tại vị trí đất có tranh chấp.

+ Lời khai của ông Lê Văn T2: Khoảng năm 2010, ông T2 có được thu mua cây Keo với ông Âu Văn S2 là chồng của bà Đ tại thửa đất gọi lại khe cây Khế hay còn gọi là khe Mỏ nước, ông Đ1 được thu mua cây trên đất của ông Âu Văn S2 còn việc tranh chấp như thế nào không được biết.

+ Lời khai của ông Dương Văn T1: Khoảng năm 2022, ông T1 được thu mua cây Keo với ông Âu Văn S2 là bố đẻ của anh Âu Văn P tại vị trí đất có tranh chấp, còn cụ thể đất tranh chấp như thế nào ông T1 không được biết.

+ Lời khai của ông Trần Văn C: đất của ông Trần Văn C tiếp giáp với đất tranh chấp là đỉnh rộng, về quá trình quản lý đối với đất thì có trồng Hồi theo dự án khoảng năm 1995, sau khi dự án không thuận lợi thì chặt bỏ cây H chuyển sang

trồng cây M và sau đó trồng cây K1, mỗi lứa K2 khoảng 06 năm, về quy trình trồng Keo là đều phát sạch và đốt sạch thực bì mới tiến hành trồng Keo.

Ông C biết gia đình bà Đ trồng cây K1 còn thời gian cụ thể trồng cây K1 vào thời gian nào và bao nhiêu lần khai thác thì ông C không được biết do ông C mở mặt bên này rộng.

Các lời khai về nguồn gốc và quá trình quản lý đất được thu thập tại Tòa án cấp phúc thẩm gồm các lời khai của những người đã khai thác thu mua cây Keo tại vị trí đất tranh chấp phù hợp với ý kiến của đại diện ban xóm chề tại biên bản hòa giải tranh chấp đất đai ngày 17/5/2024 (BL 22-23): *“Ban xóm đã tổ chức hòa giải nhiều lần với diện tích khoảng 1,9ha trên khi gia đình bà Đ đã trồng cây Keo từ những năm 2003, gia đình ông Dương Văn G không có ý kiến gì, đến năm 2023 mới có đề nghị giải quyết tranh chấp. Đề nghị các cấp giải quyết theo đúng thẩm quyền”* phù hợp với lời khai của phía Bị đơn đã quản lý đất trồng cây Hồi khoảng năm 1995, sau đó chuyển sang cây M và sau đó chuyển sang trồng cây K1, việc trồng K1 đã được thác mấy lứa Keo liên tục cho đến năm 2022 trồng cây Keo thì có phát sinh tranh chấp với ông Dương Văn G.

Phía Nguyên đơn cũng khẳng định gia đình phía bị đơn trồng cây Keo nhưng có thỏa thuận miệng là sau vụ Keo trồng năm 2017 sau khai thác thì trả lại đất tranh chấp nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho nội dung này, phía bị đơn không thừa nhận.

Phía Nguyên đơn ông Dương Văn G cho rằng đất tranh chấp được gia đình bị đơn trồng cây Hồi từ khoảng năm 1995 và sau đó trồng cây M nhưng không đưa ra được căn cứ chứng minh, trong khi đó bà Ninh Thị N4 là mẹ đẻ của ông Dương Văn G khai nhận khoảng năm 2022 có việc anh Âu Văn P đề nghị bà N4 xác nhận ranh giới thửa đất để anh P làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, lúc đó bà N4 thấy diện tích được giao có diện tích lớn nhưng thực tế quản lý thấy không đủ mới cho con cháu vào xem thì thấy phần diện tích tranh chấp thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình bà N4 nên không ký giáp ranh và xảy ra tranh chấp với gia đình bà Đ phù hợp với ý kiến của đại diện Ban xóm C1 đến năm 2023 mới có phát sinh tranh chấp.

Tại Biên bản hòa giải tranh chấp đất đai ngày 17/5/2024 tại trụ sở UBND xã D, đại diện ban xóm Làng Chề trình bày: *“Ban xóm đã tổ chức hòa giải nhiều lần, với diện tích khoảng 1,9ha trên khi gia đình bà Trần Thị Đ trồng Keo từ những năm 2003 gia đình ông Dương Văn G không có ý kiến gì, đến năm 2023 mới đề nghị giải quyết tranh chấp, đề nghị các cấp giải quyết theo đúng thẩm quyền”*.

Phía Nguyên đơn không đưa ra được các căn cứ chứng minh về quá trình quản lý đối với đất tranh chấp.

[2.3]. Về quá trình giao đất giao rừng: Các bên đương sự đều khai nhận nhận đất trên thực địa căn cứ vào đặc điểm khe, rông và địa hình để giao nhận thửa

đất, qua xem xét hiện trạng của thửa đất số 312 tờ bản đồ số 3 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cắt ngang thửa đất là không phù hợp với thực địa.

Mặt khác theo bản đồ địa chính phần diện tích tranh chấp và thửa đất số 312 phải tiếp giáp với thửa số 311 của ông Dương Công T3 nhưng theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thì từ điểm 1-14-13-12-11-10-9 là khe nước cạn tiếp giáp với toàn bộ diện tích đất của anh Dương Văn G (đất của Dương Văn G trồng cây Keo vào năm 2024).

Bản đồ giao đất giao rừng được thực hiện bằng khoanh vẽ trên nền địa hình không phù hợp với thực tế các bên nhận đất và quản lý, vì đối với phần diện tích từ điểm 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-1 theo bản đồ địa chính ngoài thửa số 311 bao gồm cả các thửa đất số 311, 25, 36 nhưng các hộ giáp ranh đều xác nhận không phải diện tích đất của các hộ giáp ranh.

Từ các căn cứ trên, Hội đồng xét xử có căn cứ để khẳng định từ thời điểm giao đất, giao rừng năm 1993, ông Dương Văn L2 và ông Âu Văn S2 đi nhận đất trên thực địa, trong đó ông Âu Văn S2 đã nhận phần đất tranh chấp, sau khi đi nhận đất tại thực địa ông Dương Văn L2 và ông Âu Văn S2 đều thực hiện việc trồng cây Hòe từ khoảng năm 1995 và sau đó trồng cây M và sau đó trồng cây K1, trong khi trồng các loại cây này đều phải tiến hành đốt, làm sạch thực bì nhưng gia đình ông Dương Văn L2 đều không có ý kiến phản đối, khởi kiện, chứng tỏ phía Nguyên đơn biết phần đất này là của gia đình ông Âu Văn S2, xét thấy tuy trong kết quả xem xét thẩm định tại chỗ có đối chiếu phần diện tích tranh chấp thuộc thửa đất số 312 tờ bản đồ số 3 theo bản đồ địa chính và thuộc lô số 4 tiểu khu C theo bản đồ giao đất giao rừng nhưng phương pháp lập các bản đồ này trên khoanh vẽ không phù hợp với thực tế thực địa các hộ nhận đất và quản lý.

Mặt khác vận dụng Án lệ số:33/2020/Al ban hành kèm theo Quyết định số 50/QĐ-CA, ngày 25/2/2020 của Chánh án Tòa án nhân dân Tối Cao:

Tình huống án lệ: “Cá nhân được Nhà nước cấp đất nhưng không sử dụng mà để người khác quản lý, sử dụng ổn định, lâu dài từ khi được giao đất. Trong quá trình sử dụng đất, người này đã tôn tạo đất, xây dựng nhà ở ổn định, đăng ký kê khai quyền sử dụng đất mà người được cấp đất không có ý kiến gì”.

[2.4]. Xét thấy quá trình giải quyết, đơn yêu cầu phản tố của bị đơn, tại phiên hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm có các nội dung yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, **công nhận quyền sử dụng đất đối với đất tranh chấp**, đây là yêu cầu phản tố trong vụ án, do có kháng cáo của bị đơn đối với các nội dung này và kháng cáo được chấp nhận, do đó cần sửa bản án sơ thẩm.

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn: Bị đơn có quyền sử dụng đất đối với diện tích đất tranh chấp diện tích 10.100.6m² thuộc thửa đất số 312 tờ bản đồ địa chính số 3 xã D được xác định bởi các điểm 1-2-3-19-17-14-1, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn.

Hội đồng xét xử xét thấy không cần thiết hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB070808 ngày 29/10/2013 của UBND huyện V đối với phần diện tích đất tranh chấp 10100,6m² thuộc thửa đất số 312 tờ bản đồ địa chính số 3 xã D.

Các bên đương sự có liên hệ với cơ quan chức năng thẩm quyền chỉnh lý, điều chỉnh lại biên động về đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất theo bản án có hiệu lực của Tòa án.

Ông Dương Văn G, bà Trần Thị O có trách nhiệm giao nộp bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB070808 ngày 29/10/2013 của UBND huyện V đối với thửa đất số 312 tờ bản đồ số 3 để cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thực hiện điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đăng ký biến động quyền sử dụng đất theo bản án có hiệu lực pháp luật.

Trường hợp các bên đương sự không tự nguyện thực hiện thủ tục giao nộp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản gốc) nêu trên, cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện nhiệm vụ, công vụ được giao về việc thu hồi, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB070808 ngày 29/10/2013 của UBND huyện V đối với thửa đất số 312 tờ bản đồ số 3 để thực hiện việc đăng ký biến động theo bản án có hiệu lực của Tòa án.

[3]. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Phía Bị đơn và Nguyên đơn anh Dương Văn G tại phiên tòa phúc thẩm nhất trí với phần chi phí tố tụng đã tuyên của Bản án sơ thẩm đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên phần chi phí tố tụng.

[4]. Về án phí phúc thẩm, án phí sơ thẩm: Căn cứ Khoản 1 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự: Do yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn không được chấp nhận, căn cứ điểm a Khoản 2 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền: 300.000 đ (ba trăm nghìn đồng) được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0006727 – ngày 29/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện V (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 5 – TH).

Bị đơn bà Trần Thị Đ không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, án phí phúc thẩm được trả lại số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm: 300.000 đ (ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai số 0006747 – ngày 14/02/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện V (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 5 – TH) và tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm số tiền: 300.000 đ (ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo Biênlai số 0001191 – ngày 02/10/2025 của Cơ quan Thi hành án dân sự tỉnh TH.

[5.] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lý lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Khoản 2 Điều 308: Chấp nhận kháng cáo của Bị đơn: Sửa Bản án sơ thẩm số: 09/2025/DS-ST, ngày 15/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5 – TH.

Căn cứ Điều 26; Điều 35; Điều 39; Điều 147; 157; 158; Điều 165; 166; Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 100; Điều 166; Điều 203 Luật đất đai năm 2013; 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. Án lệ số: 33/2020/AI ban hành kèm theo Quyết định số 50/QĐ-CA, ngày 25/2/2020 của Chánh án Tòa án nhân dân Tối Cao, tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn ông Dương Văn G về việc tranh chấp quyền sử dụng đất đối với bà Trần Thị Đ đối với diện tích tranh chấp 10100,6m² thuộc thửa đất số 312 tờ bản đồ địa chính số 3 xã D được xác định bởi các điểm 1-2-3-19-17-14-1.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trần Thị Đ, bà Trần Thị Đ có quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 10100,6m² thuộc thửa đất số 312 tờ bản đồ địa chính số 3 xã D được xác định bởi các điểm 1-2-3-19-17-14-1.

(Có sơ đồ đo vẽ kèm theo).

Các bên đương sự có liên hệ với cơ quan chức năng thẩm quyền chỉnh lý, điều chỉnh lại biên động về đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất theo bản án có hiệu lực của Tòa án.

Ông Dương Văn G, bà Trần Thị O có trách nhiệm giao nộp bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB070808 ngày 29/10/2013 của UBND huyện V đối với thửa đất số 312 tờ bản đồ số 3 để cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thực hiện điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đăng ký biến động quyền sử dụng đất theo bản án có hiệu lực pháp luật.

Trường hợp các bên đương sự không tự nguyện thực hiện thủ tục giao nộp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản gốc) nêu trên, cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện nhiệm vụ, công vụ được giao về việc thu hồi, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB070808 ngày 29/10/2013 của UBND huyện V đối với thửa đất số 312 tờ bản đồ số 3 để thực hiện việc đăng ký biến động theo bản án có hiệu lực của Tòa án.

3. Về chi phí tố tụng: Bà Trần Thị Đ phải trả cho ông Dương Văn G 7.500.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và tiền định giá tài sản. Ông D phải chịu 13.800.000 đồng (mười ba triệu tám trăm nghìn đồng) tiền chi phí thẩm định, định giá ông G đã nộp và chi phí hết.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, người phải thi hành án chậm trả tiền nêu trên thì phải lãi đối với số tiền chậm trả, Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không vượt quá mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật dân sự nếu không có thỏa thuận khác.

4. Về án phí phúc thẩm, án phí sơ thẩm: Căn cứ Khoản 1 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự: Do yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn không được chấp nhận, căn cứ điểm a Khoản 2 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền: 300.000 đ (ba trăm nghìn đồng) được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0006727 – ngày 29/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện V (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 5 – TH).

Bị đơn bà Trần Thị Đ không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, án phí dân sự phúc thẩm được trả lại số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm: 300.000 đ (ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai số 0006747 – ngày 14/02/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện V (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 5 – TH) và tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm số tiền: 300.000 đ (ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai số 0001191 – ngày 02/10/2025 của Cơ quan Thi hành án dân sự tỉnh TH.

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

“Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 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”.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh TH;
- TAND khu vực 5- TH
- Các đương sự;
- Thi hành án dân sự tỉnh TH
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Hoàng Hữu Truyền