TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH THÁI NGUYÊN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 37/2026/DS - PT
Ngày: 10/3/2026
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 toạ phiên toà: Ông Nguyễn Khánh Phương.

Các thẩm phán: Ông Hoàng Quý Sửu;
Ông Hoàng Hữu Truyền.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hoàng Đạt - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên tham gia phiên tòa*:** Ông Nguyễn Xuân Thắng - Kiểm sát viên.

Ngày 10/3/2026 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Thái Nguyên tiến hành mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 178/2025/DSPT ngày 10/11/2025 về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất*". Do Bản án sơ thẩm số 18/2025/DS-ST ngày 30/9/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 5 - Thái Nguyên bị kháng cáo. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 33/2026/QĐ-PT ngày 11/02/ năm 2026 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Trần Văn Sơn, sinh năm 1965. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Ma Thị Mến, sinh năm 1968. Có mặt.

Bị đơn: Bà Trần Thị Hải, sinh năm 1968. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Anh Hoàng Văn Tuấn, sinh năm: 1991. Có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Ma Thị Mến, sinh năm 1968. Có mặt.

Người làm chứng: Ông Trần Văn Lâm, sinh năm 1972. Có mặt.

Người kháng cáo: Bị đơn bà Trần Thị Hải.

Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, người làm chứng và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bị đơn đều cùng địa chỉ: Xóm Hải Hà, xã Văn Hán, tỉnh Thái Nguyên.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và lời khai tại phiên toà sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Năm 2000 ông Trần Văn Sơn được mẹ đẻ là cụ Trần Thị Nghi tặng cho 04 thửa đất và đã được UBND huyện Đồng Hỷ, tỉnh Thái Nguyên cấp GCNQSD đất số C 344741 ngày 05/10/2000. Trong đó, thể hiện ông Sơn được quyền sử dụng 1.690m^2 đất tại xã Khe Mo, huyện Đồng Hỷ, tỉnh Thái Nguyên (nay là xã Văn Hán, tỉnh Thái Nguyên), GCNQSD đất không thể hiện số thửa đất và số tờ bản đồ. Năm 2016, UBND xã Khe Mo đo đạc lại các thửa đất của ông Sơn, xác định gia đình ông Sơn có thửa đất số 110, tờ bản đồ số 75 xã Khe Mo, diện tích là 1.257m^2, loại đất BHK; thửa đất số 125, tờ bản đồ số 75 xã Khe Mo, diện tích là 2.586,0 m^2, loại đất LNC. Các thửa đất trên nay thuộc xóm Hải Hà, xã Văn Hán tỉnh Thái Nguyên.

Năm 2015 ông Trần Văn Sơn cho bà Trần Thị Hải (là em gái của ông Sơn) mượn một phần diện tích đất của thửa đất số 125 để trồng chè. Tháng 10/2024 ông Sơn yêu cầu bà Hải trả lại ông phần diện tích đất đã mượn, nhưng bà Hải đã không trả, nên ông Sơn đã làm đơn gửi đến UBND xã Khe Mo đề nghị giải quyết, nhưng hai bên không thỏa thuận được. Quá trình giải quyết tại UBND xã Khe Mo, ông Sơn yêu cầu cơ quan đo đạc xác định bà Hải chiếm giữ 60,76m^2 đất thuộc thửa 125 của gia đình ông. Do bà Hải không trả đất, nên ông làm đơn khởi kiện gửi đến Toà án nhân dân khu vực 5 - Thái Nguyên, đề nghị Toà án buộc bà Hải phải trả lại cho gia đình ông 60,76m^2 đất tại thửa 125 tờ bản đồ số 75 xã Khe Mo (nay là xã Văn Hán) mà bà Hải đang chiếm giữ trái phép. Sau khi Toà án xem xét, thẩm định tại chỗ xác định diện tích thực tế bà Hải đang lấn chiếm vào thửa đất số 125 của ông Sơn là **57,7m^2** theo bản trích đo, được giới hạn bởi các mốc 31,11,12,13,30, 31.

Nay ông Sơn khởi kiện đề nghị Toà án giải quyết: Công nhận quyền sử dụng thửa đất số 125 tờ bản đồ số 75 xã Văn Hán, ông đã được mẹ tặng cho và đã được cấp GCNQSD đất, sử dụng các ranh giới, mốc giới ổn định từ năm 2000 đến nay. Buộc chị Trần Thị Hải phải trả ông 57,7 m^2 đất trồng cây lâu năm nằm trong thửa đất số 125 tờ bản đồ số 75 xã Văn Hán, tỉnh Thái Nguyên.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn Trần Thị Hải trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm trình bày:

Bà Trần Thị Hải, ông Trần Văn Sơn và ông Trần Văn Lâm là 3 anh chị em ruột. Các ông, bà đã được mẹ đẻ chia cho sử dụng một số thửa đất, việc sử dụng đất từ khi được mẹ cho là ổn định không tranh chấp với ai. Trong đó bà Hải được mẹ đẻ là cụ Trần Thị Nghi chia cho các thửa đất số 108 tờ bản đồ số 75, diện tích 610,0 m^2; thửa đất số 122 tờ bản đồ số 75, diện tích 901,0 m^2; thửa đất số 119 tờ bản đồ số 75, diện tích 523,0 m^2. Thửa đất số 119, loại đất LUK thuộc xã Khe Mo (nay là xã Văn Hán) tỉnh Thái Nguyên bà Hải được mẹ đẻ là cụ Trần Thị Nghi tặng cho từ năm 1993 để trồng lúa. Đất có ranh giới rõ ràng, không tranh chấp với ai, bà

Hải sử dụng liên tục ổn định từ năm 1993 đến năm 2020 thì ra UBND xã Khe Mo kê khai cấp GCNQSD đất, nhưng hiện nay chưa được cấp GCNQSD đất. Liền kề với thửa đất số 119 của bà Hải là thửa đất số 125 tờ bản đồ số 75 của gia đình ông Sơn, giữa hai thửa đất có ranh giới và trước đây hai nhà vẫn sử dụng ổn định không có tranh chấp gì. Khoảng tháng 10/2024 gia đình ông Sơn, bà Mến sang đòi bà Hải trả lại phần diện tích 60,76m^2 đất (Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của tòa án xác định diện tích thực tế là 57,7m^2), ông Sơn, bà Mến cho rằng diện tích đất này thuộc thửa 125 của gia đình ông Sơn. Việc tranh chấp giữa hai bên đã được UBND xã Khe Mo (nay là xã Văn Hán) hoà giải nhưng không thành. Nay ông Sơn khởi kiện yêu cầu Toà án buộc bà Hải phải trả ông Sơn phần diện tích **57,7m^2** đất thì bà Hải không nhất trí, vì bà Hải chưa bao giờ mượn đất của nhà ông Sơn, diện tích **57,7m^2** nằm trong thửa 119 tờ bản đồ số 75 xã Văn Hán, tỉnh Thái Nguyên. Bà đề nghị Tòa án giữ nguyên hiện trạng mà hai nhà đã sử dụng canh tác ổn định từ trước đến nay.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ma Thị Mến trình bày: Năm 1992 bà và ông Sơn kết hôn. Năm 2000, mẹ chồng bà là Trần Thị Nghi họp gia đình để chia đất đai cho các con, ông Sơn được chia cho quản lý, sử dụng 04 thửa đất, các thửa đất này có ranh giới, mốc giới rõ ràng, gia đình sử dụng ổn định không tranh chấp với ai, đất đã được UBND huyện Đồng Hỷ, tỉnh Thái Nguyên cấp GCNQSD đất ngày 05/10/2000. Trong GCNQSD đất không ghi số thửa, số tờ bản đồ là do thời điểm năm 2000 xã Khe Mo chưa được đo đạc lập bản đồ địa chính. Đến năm 2016 xã Khe Mo đo đạc lại, đã xác định ông Sơn được mẹ tặng cho các thửa đất số 125, 110 cùng tờ bản đồ số 75 xã Khe Mo (nay là xã Văn Hán), đất có ranh giới đúng như mẹ chồng bà đã chỉ dẫn để cho ông Sơn sử dụng. Diện tích ghi trong GCNQSD đất có sự chênh lệch so với diện tích sử dụng thực tế và bản đồ địa chính là do trước đây ông Sơn tự kê khai, chưa có máy đo như hiện nay mà chỉ đo áng chừng diện tích để được cấp GCNQSD đất. Nay ông Sơn khởi kiện yêu cầu bà Hải phải trả lại phần diện tích **57,7m^2** đất thuộc thửa đất số 125, tờ bản đồ số 75 xã Văn Hán, tỉnh Thái Nguyên mà bà Trần Thị Hải đang chiếm giữ, thì bà nhất trí với yêu cầu khởi kiện của ông Sơn. Bà Mến xác định bà không liên quan gì đến đất đai của ông Sơn được mẹ đẻ tặng cho nên bà không có yêu cầu gì cho bản thân.

Người làm chứng ông Trần Văn Lâm trình bày: Năm 2000 mẹ đẻ ông là bà Trần Thị Nghi tặng cho hai anh em ông là Trần Văn Sơn và Trần Văn Lâm một số diện tích đất. Ông được mẹ tặng cho 3.010 m^2 đất các loại, trong đó có đất ở, đất màu, đất lúa, đất trồng chè, diện tích đất ông được mẹ tặng cho được UBND huyện Đồng Hỷ cấp GCN QSD đất ngày 5/10/2000 mang tên Trần Văn Lâm nhưng không thể hiện số thửa, tờ bản đồ. Năm 2016, UBND xã Khe Mo tổ chức đo đạc lại đất đai nên các thửa đất của ông đang sử dụng thể hiện trên bản đồ địa chính là thửa đất số 99, 101, 102,107, 109, 119, 123, 125, 126. Tất cả các thửa đất trên đều thuộc tờ bản bản đồ số 75 xã Kho Mo (nay là xã Văn Hán). Thửa 119 mẹ ông cho chị gái là Trần Thị Hải sử dụng, khi ông được cấp GCNQSD đất ông tự khai thửa 119 có diện tích là 130m^2. Việc mẹ ông cho chị Hải thửa đất số 119 ông không có ý kiến gì và cũng không tranh chấp với chị Hải. Năm 2000 anh trai ông là Trần Văn Sơn cũng được mẹ tặng cho thửa đất số 125 có diện tích 2.586,0 m^2 loại CLN; thửa 110

có diện tích 1.257 m^2 loại đất BHK; 02 thửa đất này thuộc tờ bản đồ số 75, xã Khe Mo (nay là xã Văn Hán) đã được cấp GCNQSD đất năm 2000 mang tên Trần Văn Sơn. Ranh giới đất ông Sơn sử dụng có phía tiếp giáp với các thửa đất của ông, ông cũng không tranh chấp gì với ông Sơn. Nay ông Sơn đòi chị Hải trả **57,7 m^2** đất trong thửa đất số 125 tờ bản đồ số 75 của ông Sơn thì ông không biết việc chị Hải có mượn đất của ông Sơn hay không. Ông đề nghị Tòa án giải quyết tranh chấp QSD đất theo pháp luật.

Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đối với diện tích đất tranh chấp. Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ xác định: Thửa đất số 125, tờ bản đồ số 75 xã Văn Hán có diện tích 2.585,0 m^2 loại đất LNC (đất trồng cây lâu năm). Trong đó, diện tích tranh chấp là **57,7m^2** nằm trong thửa đất số 125, tờ bản đồ số 75 xã Văn Hán, tỉnh Thái Nguyên.

Kết quả định giá xác định giá trị đất tranh chấp có giá 60.000 đồng/m^2; 57,7m^2 x 60.000 đồng/m^2 = 3.462.000đ (Ba triệu bốn trăm sáu mươi hai nghìn đồng). Tài sản trên diện tích đất tranh chấp gồm có: 08 khóm chuối x 104.000 đồng/khóm = 832.000 đồng; Chè: Cây chè có đường kính > 1,5 cm xác định theo tiêu chuẩn là 104 cây trồng trên diện tích 57,7 m^2 có giá 47.000 đồng/m^2 57,7 m^2 x 47.000 đồng/m^2 = 2.711.900 đồng; 01 cây mít đã bị chặt, đang mọc lại cao 1,7 mét đường kính 1,5 cm có giá 94.000 đồng. Giá trị cây trồng trên diện tích 57,7m^2 có giá: 3.543.900đ (Ba triệu năm trăm bốn mươi ba nghìn, chín trăm đồng). Tổng giá trị đất và giá trị cây trồng trên diện tích đất tranh chấp là: 7.005.900đ (Bảy triệu không trăm linh năm nghìn, chín trăm đồng).

Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5 - Thái Nguyên đã căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 227, 271, 273, 482, 483 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Điều 73,79 Luật đất đai 1993. Điều 97, khoản 5 Điều 166, 170, 203 Luật đất đai năm 2013. Điều 37, 135, 136, 137, 236 Luật đất đai năm 2024. Điều 166,189 Bộ luật dân sự năm 2015. Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội ban hành quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn Sơn về việc kiện đòi tài sản là Quyền sử dụng đất đối với bà Trần Thị Hải.

2. Công nhận thửa đất số 125 tờ bản đồ số 75 xã Văn Hán, tỉnh Thái Nguyên có diện tích thực tế 2.585,0 m^2 loại đất LNC thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông Trần Văn Sơn đã sử dụng theo các ranh giới, mốc giới ổn định từ năm 2000 đến nay. (Theo bản trích đo hiện trạng của Công ty TNHH Xây dựng và đo đạc bản đồ HF với các mốc 5, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31,11,15 = 2.585,0 m^2)

3. Buộc bà Trần Thị Hải.phải thu hoạch, di dời những cây chè, cây chuối trồng trên phần diện tích 57,7 m^2 đất trồng cây lâu năm của thửa 125 tờ bản đồ số 75 xã Văn Hán, tỉnh Thái Nguyên để trả đất cho ông Trần Văn Sơn, khôi phục

ranh giới theo kết quả đo đạc của Công ty TNHH Xây dựng và đo đạc bản đồ HF xác định phần diện tích tranh chấp là 57,7m^2 là 1 phần của thửa 125 tờ bản đồ số 75 xã Văn Hán, tỉnh Thái Nguyên hiện đang bị bà Trần Thị Hải quản lý, sử dụng. Vị trí tiếp giáp: Phía Đông: Giáp thửa 110 tờ bản đồ số 75 của ông Trần Văn Sơn; Phía Tây : Giáp thửa 243 tờ bản đồ số 75 đất Quốc phòng; Phía Nam: Giáp thửa 125 của ông Sơn, bà Mến đang sử dụng; Phía Bắc Giáp thửa 119 của bà Hải đang sử dụng (Có bản trích đo hiện trạng kèm theo với các mốc 31,11,12,13,30, 31 = ***57,7m^2****).*

4. Ông Trần Văn Sơn được nhận lại diện tích 57,7 m^2 đất trồng cây lâu năm của thửa 125 tờ bản đồ số 75 xã Văn Hán, tỉnh Thái Nguyên do bà Trần Thị Hải phải thu hoạch cây chè, cây chuối trồng trên diện tích 57,7 m^2 đất của thửa 125 tờ bản đồ số 75 xã Văn Hán trả lại đất cho ông Trần Văn Sơn.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nếu bà Trần Thị Hải không tự nguyện thi hành thu hoạch, di dời những cây chè, cây chuối trồng trên phần diện tích 57,7 m^2 đất trồng cây lâu năm của thửa 125 tờ bản đồ số 75 xã Văn Hán, tỉnh Thái Nguyên để trả đất cho ông Trần Văn Sơn, thì ông Sơn có quyền yêu cầu Phòng Thi hành án dân sự khu vự 5 Thái Nguyên thuộc Thi hành án dân sự tỉnh Thái Nguyên thi hành quyết định của bản án, mọi chi phí cưỡng chế thi hành án bà Trần Thị Hải phải chịu theo quy định tại Điều 73 Luật Thi hành án dân sự.

5. Ông Trần Văn Sơn có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký Quyền sử dụng đất theo quy định hiện hành.

6. Về chi phí thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Buộc bà Trần Thị Hải phải trả ông Trần Văn Sơn 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ (đo đất bằng máy). Ghi nhận sự tự nguyện của ông Sơn về việc ông tự nguyện chịu chi phí định giá.

7. Về Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bà Trần Thị Hải phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm nộp vào Ngân sách nhà nước. Hoàn trả ông Trần Văn Sơn 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số 0000103 Ngày 10 tháng 7 năm 2025 của Phòng Thi hành án dân sự khu vực 5 -Thái Nguyên thuộc Thi hành án dân sự tỉnh Thái Nguyên.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 09/10/2025, bị đơn bà Trần Thị Hải kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn Sơn, giữ nguyên hiện trạng sử dụng đất từ trước đến nay giữa nhà bà Hải và ông Trần Văn Sơn, bà Ma Thị Mến.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo và các nội dung đã trình bày tại cấp sơ thẩm. Nguyên đơn không nhất trí với kháng cáo của bị đơn. Đối với yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng thửa đất số 125 tờ bản đồ số 75 xã Văn Hán, nguyên đơn xác định đây là căn cứ của nguyên đơn trình bày để chứng minh nguồn gốc, căn cứ pháp lý đối với diện tích đất tranh chấp, không phải yêu cầu khởi kiện, nguyên đơn chỉ yêu cầu giải quyết đối với diện

tích đất 57,7m^2 thuộc thửa đất số 125. Các nội dung khác nguyên đơn giữ nguyên ý kiến đã trình bày tại cấp sơ thẩm. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giữ nguyên ý kiến đã trình bày tại Tòa án cấp sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên phát biểu:

Về sự tuân theo pháp luật: Những người tiến hàng tố tụng, các đương sự từ khi thụ lý vụ án cho đến trước khi nghị án đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử (HĐXX) căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm. Các đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, HĐXX nhận định.

[1] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn kháng cáo trong hạn luật định, được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị Hải, về việc đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn Sơn, giữ nguyên hiện trạng sử dụng đất từ trước đến nay giữa nhà bà và ông Trần Văn Sơn, bà Ma Thị Mến, thấy rằng:

[2.1] Vị trí, diện tích đất tranh chấp: Quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn, bị đơn đều yêu cầu Toà án giải quyết đối với phần diện tích tranh chấp theo theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, cụ thể: Đất tranh chấp có diện tích **57,7m^2** nằm trong thửa đất số 125, tờ bản đồ số 75 (Bản đồ địa chính 2010) xã Văn Hán, tỉnh Thái Nguyên. Về hiện trạng: Trên đất có 01 cây mít cao 1,7m (Mọc lại từ phần gỗ đã bị chặt), 08 cây chuối cao từ 1,5-02m, 104 cây chè đường kính gốc lớn hơn1,5cm.

[2.2] Về nguồn gốc thửa đất số 119 và 125: Cả nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận thửa đất số 125 của nguyên đơn, thửa đất số 119 của bị đơn đều có nguồn gốc là của mẹ đẻ là bà Trần Thị Nghị tặng cho. Theo sổ mục kê và bản đồ địa chính năm 2010: Thửa đất số 125 tờ bản đồ số 75 có diện tích 2.586 m^2, loại đất LNC thuộc xã Văn Hán, tỉnh Thái Nguyên mang tên chủ sử dụng đất là Trần Văn Sơn liền kề với Thửa đất số 119, tờ bản đồ số 75, có diện tích 530,0 m^2, loại đất LUK mang tên chủ sử dụng đất là bà Trần Thị Hải. Người làm chứng ông Trần Văn Lâm là em ruột của ông Sơn và bà Hải khai năm 2000 ông và ông Sơn được mẹ đẻ chia đất và cả hai anh em ông đã được cấp GCN QSD đất, đối với thửa đất số 119, mẹ ông đã cho bà Hải, tuy nhiên quá trình kê khai cấp GCN QSD đất năm 2000 ông đã tự kê khai xin cấp đất, theo GCN QSD đã cấp chính là thửa đất có diện tích 130m^2, việc mẹ ông cho bà Hải thửa đất trên ông không có ý kiến gì và cũng không có trang chấp. Đối với thửa đất số 125, ông Sơn được mẹ đẻ tặng cho và cũng đã được cấp GCN QSD đất cùng thời điểm với ông. Tại đơn trình bày nguồn gốc sử dụng đất đề ngày 27/11/2020, có xác nhận của UBND xã Khe Mo có nội dung

Thửa đất số 119 có nguồn gốc do bà Trần Thị Nghi khai phá từ năm 1984, đến năm 1993 cho con gái là bà Trần Thị Hải sử dụng ổn định, liên tục đến nay. Như vậy có căn cứ xác định thửa đất số 125 và 119 có nguồn gốc ông Sơn và bà Hải được mẹ đẻ tặng cho.

[2.3] Về trình tự, thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất, việc xác định ranh giới, mốc giới các thửa đất tại thời điểm tặng cho: Nguyên đơn, bị đơn không cung cấp được giấy tờ, tài liệu về việc tặng cho quyền sử dụng đất. Hồ sơ sao lục đối với GCNQSD đất cấp ngày 05/10/2000 cho ông Trần Văn Sơn hiện đang lưu tại Văn phòng đăng ký đất đai khu vực 4 Thái Nguyên có 01 Hợp đồng chuyển cho QSD đất giữa bà Trần Thị Nghi có chồng là ông Trần Văn Du và Bên nhận cho là ông Trần Văn Sơn. Thời điểm cấp GCNQSD, đất chưa được đo vẽ trên bản đồ, diện tích cấp do chủ sử dụng đất kê khai, ước lượng. Tại biên bản xác minh ngày 04/8/2025, UBND xã Văn Hán cung cấp: Năm 2000 ông Trần Văn Sơn được UBND huyện Đồng Hỷ, tỉnh Thái Nguyên cấp GCNQSD đất ngày 05/10/2000 trên cơ sở được bố mẹ tặng cho, ông Sơn tự kê khai diện tích áng chừng vì thời điểm năm 2000 xã Khe Mo chưa được đo vẽ bản đồ địa chính. UBND huyện Đồng Hỷ, tỉnh Thái Nguyên cấp GCNQSD đất cho ông Sơn trên cơ sở diện tích đất sử dụng ổn định, không có tranh chấp với các hộ xung quanh. Việc đối soát các thửa đất trên GCNQSD đất C 344741 mang tên Trần Văn Sơn sang bản đồ địa chính xã Văn Hán hiện nay là không có cơ sở để thực hiện đối soát do GCNQSD đất không ghi rõ số thửa đất và số tờ bản đồ. HĐXX thấy việc tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Nghi và nguyên đơn, bị đơn chỉ nói bằng miệng, không có tài liệu chứng cứ thể hiện, các bên cũng không tiến hành xác định ranh giới mốc giới các thửa đất tại thực địa, không có hồ sơ, tài liệu, căn cứ để xác định ranh giới, mốc giới các thửa đất số 119 và 125 tại thời điểm tặng cho quyền sử dụng đất.

[2.4] Về quá trình sử dụng đất: HĐXX xét thấy, theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ thì diện tích đất tranh chấp **57,7m^2** nằm trong thửa đất số 125, tờ bản đồ số 75 (Bản đồ địa chính năm 2010), tại sổ mục kê bản đồ địa chính năm 2010 thể hiện thửa đất số 125 tờ bản đồ số 75 có diện tích 2.586 m^2, loại đất LNC thuộc xã Văn Hán, tỉnh Thái Nguyên mang tên chủ sử dụng đất là Trần Văn Sơn liền kề với Thửa đất số 119, tờ bản đồ số 75, có diện tích 523 m^2, loại đất LUK mang tên chủ sử dụng đất là bà Trần Thị Hải. Mặc dù theo UBND xã Văn Hán việc đối soát các thửa đất trên GCNQSD đất C 344741 mang tên Trần Văn Sơn sang bản đồ địa chính xã Văn Hán hiện nay là không có cơ sở.Tuy nhiên, căn cứ theo sổ mục kê thì diện tích đất tranh chấp thuộc thửa đất số 125 đã được đo đạc lập bản đồ địa chính năm 2010 và xác định chủ sử dụng đất là ông Trần Văn Sơn. Thời điểm UBND huyện Đồng Hỷ, tỉnh Thái Nguyên cấp GCNQSD đất cho ông Trần Văn Sơn năm 2000 là đúng thẩm quyền tuy không thể hiện số thửa, số tờ bản đồ nhưng ông Sơn đã sử dụng ranh giới của thửa đất có vị trí tiếp giáp với các thửa đất khác là ổn định. Căn cứ khoản 2 Điều 97 Luật đất đai 1993, giấy chứng nhận QSD đất đã cấp trước ngày 10/12/2009 vẫn có giá trị pháp lý, chưa bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai thu hồi nên Công nhận QSD đất của ông Trần Văn Sơn theo diện tích đất thực tế sử dụng tại thửa 125 tờ bản đồ số 75 xã Văn Hán, tỉnh Thái Nguyên.

Năm 2015, ông Sơn khai cho bà Hải mượn 1 phần thửa đất số 125 tờ bản đồ số 75 để trồng chè, thỏa thuận mượn đất không có văn bản. Tuy nhiên, hiện trạng diện tích đất tranh chấp theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ thể hiện trên đất có 08 khóm chuối , 104 cây chè có đường kính > 1,5 cm, 01 cây mít đã bị chặt, đang mọc lại cao 1,7 mét đường kính 1,5 cm, các cây đều do bà Hải trồng. Căn cứ kích thước cây trồng phù hợp với việc xác định thời điểm bà Hải canh tác phần diện tích đất tranh chấp từ thời điểm năm 2015 và phần diện tích đất bà Hải canh tác thuộc thửa đất số 125 đã được đo đạc lập bản đồ địa chính năm 2010 quy chủ sử dụng là Trần Văn Sơn. Bị đơn khai canh tác, sử dụng diện tích đất tranh chấp liên tục, ổn định từ thời điểm được mẹ đẻ tặng cho năm 1993 đến năm 2020 là không có cơ sở.

Bà Hải trình bày năm 2021 xảy ra tranh chấp, hai bên đã thỏa thuận ranh giới và sử dụng ổn định, phần diện tích đất tranh chấp thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà. Công văn số 329/UBND-KT ngày 26/9/2025 của UBND xã Văn Hán xác định, qua kiểm tra hồ sơ lưu trữ của UBND xã, hiện nay không thấy hồ sơ lưu trữ việc yêu cầu giải quyết tranh chấp đất của Thửa 125 tờ bản đồ số 75 trước khi xảy ra vụ việc tranh chấp mà các bên đang yêu cầu Tòa án nhân dân Khu vực 5 giải quyết. HĐXX thấy không có căn cứ xác định ranh giới giữa thửa đất số 119 và 125 theo thỏa thuận như bà Hải trình bày.

[2.5] Về quá trình kê khai cấp GCNQSD đất của bà Trần Thị Hải đối với thửa đất số 119: Hồ sơ kê khai cấp GCNQSD đất của bà Hải đối với thửa đất số 119 thể hiện, năm 2020 cụ Trần Thị Nghi làm thủ tục tại UBND xã Khe Mo tặng cho bà Hải Thửa đất số 119, tờ bản đồ số 75, diện tích 523m^2, loại đất LUK, đã được UBND xã Khe Mo tiến hành kiểm tra hiện trạng sử dụng đất ngày 01/12/2020 và kèm theo danh sách công khai kết quả kiểm tra hồ sơ đăng ký cấp GCNQSD đất trong đó xác định nguồn gốc thửa 119 tờ bản đồ số 75, diện tích 523m^2, loại đất LUK là của cụ Nghi khai phá năm 1984 sử dụng để trồng lúa. Mặc dù năm 1993 có việc tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ Nghi và bà Hải, tuy nhiên việc tặng cho không có giấy tờ, tài liệu thể hiện, cũng không đo đạc xác định diện tích tại thực địa, sau khi đo đạc, lập bản đồ địa chính năm 2010, đến 2020 thì cụ Nghi làm thủ tục tặng cho tại UBND xã Khe Mo cho bà Hải thửa 119 tờ bản đồ số 75, diện tích 523,0 m^2, loại đất LUK trong đó không có phần diện tích đất tranh chấp mà diện tích đất tranh chấp 57,7m^2 nằm trong thửa đất số 125, tờ bản đồ số 75 xã Khe Mo (nay là xã Văn Hán) tỉnh Thái Nguyên của ông Sơn đang sử dụng. Do đó, không có căn cứ xác định diện tích đất tranh chấp nằm trong thửa đất số 119 bà Hải được mẹ đẻ tặng cho như bà Hải trình bày.

[3] Từ những nhận định nêu trên, có căn cứ xác định diện tích đất tranh chấp **57,7m^2** có nguồn gốc thuộc thửa đất số 125 ông Sơn được mẹ đẻ là bà Trần Thị Nghi tặng cho năm 2000, được UBND huyện Đồng Hỷ cấp GCN QSD đất số GCNQSD đất C 344741 ngày 05/10/2000 trên cơ sở kê khai diện tích, năm 2010 được đo đạc lập bản đồ địa chính xác định chủ sử dụng đất trên sổ mục kê. Ông Sơn quản lý, sử dụng thửa đất ổn định, có ranh giới mốc giới rõ ràng theo bản đồ địa chính. Căn cứ khoản 2 Điều 97, Điều 100 Luật đất đai 2013; Điều 137 Luật đất đai 2024, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc

bị đơn phải thu hoạch, di dời những cây chè, cây chuối trồng trên phần diện tích đất tranh chấp **57,7 m^2** và trả lại diện tích đất tranh chấp cho nguyên đơn là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Ý kiến của đại diện của Viện Kiểm sát là có căn cứ. HĐXX xét thấy, kháng cáo của bị đơn không có căn cứ cần bác kháng cáo.

[4] Quá trình tố tụng tại sơ thẩm, nguyên đơn có yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng thửa đất số 125 tờ bản đồ số 75. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn xác định đây là căn cứ xác định nguồn gốc, cở sở pháp lý đối với diện tích đất tranh chấp, không phải yêu cầu khởi kiện. Trong vụ án các đương sự chỉ tranh chấp phần diện tích đất 57,7m^2 thuộc thửa đất số 125, phần diện tích đất còn lại của thửa đất số 125 không có tranh chấp, việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu này tại phần quyết định của Bản án là không phù hợp, cần thiết phải sửa án sơ thẩm về cách tuyên án đối với nội dung công nhận QSD đất cho gia đình nguyên đơn.

[5] Về án phí: Căn cứ điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, do kháng cáo không được chấp nhận, nên bị đơn phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự,

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị Hải, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5 - Thái Nguyên về cách tuyên án như sau:

Áp dụng: Các điều 73,79 Luật đất đai 1993; Điều 97, khoản 5 Điều 166, 170, 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 37, 135, 136, 137, 236 Luật đất đai năm 2024; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội ban hành quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Luật Thi hành án dân sự,

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn Sơn. Công nhận diện tích đất tranh chấp 57,7m^2 (Loại đất LNC) nằm trong thửa đất số 125, tờ bản đồ số 75 xã Văn Hán thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông Trần Văn Sơn. Buộc bà Trần Thị Hải phải thu hoạch, di dời những cây chè, cây chuối trồng trên phần diện tích đất tranh chấp 57,7m^2 nêu trên để trả lại đất cho ông Trần Văn Sơn. Diện tích đất chấp là 57,7m^2 được giới hạn bởi các mốc 31,11,12,13,30, 31 có tứ cận tiếp giáp: Phía Đông: Giáp thửa 110 tờ bản đồ số 75 của ông Trần Văn Sơn; Phía Tây : Giáp thửa 243 tờ bản đồ số 75 đất Quốc phòng; Phía Nam: Giáp thửa 125 của ông Sơn, bà Mến đang sử dụng; Phía Bắc Giáp thửa 119 của bà Hải đang sử dụng (*Có bản trích đo hiện trạng kèm theo*).

2. Về án phí và chi phí tố tụng.

2.1. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn bà Trần Thị Hải phải chịu 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng)* án phí dân sự sơ thẩm nộp vào Ngân sách nhà nước.

Nguyên đơn ông Trần Văn Sơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho ông Trần Văn Sơn 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng)* tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số 0000103 ngày 10/7/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Thái Nguyên.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn bà Trần Thị Hải phải chịu 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng)* án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số 0001576 ngày 20/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Thái Nguyên.

2.2. Về chi phí tố tụng:

- Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Bị đơn Bà Trần Thị Hải phải chịu 10.000.000đ (*Mười triệu đồng*) tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng, do đó bị đơn phải trả cho nguyên đơn ông Trần Văn Sơn số tiền 10.000.000 đồng (*Mười triệu đồng*).

- Chi phí định giá tài sản: Nguyên đơn ông Trần Văn Sơn tự nguyện chịu chi phí định giá tài sản. Xác định nguyên đơn đã nộp đủ chi phí định giá tài sản.

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 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.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Thái Nguyên;
- TAND Khu vực 5 - Thái Nguyên;
- Phòng THADS khu vực 5- Thái Nguyên;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Khánh Phương

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Hoàng Quý Sửu **Hoàng Hữu Truyền** **Nguyễn Khánh Phương**