

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH THÁI NGUYÊN

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

Bản án số: 152/2026/DS-PT

Ngày: 22/9/2026

V/v đòi tài sản là QSD đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Thị An

Các Thẩm phán: Ông Hà Quang Huy và bà Nguyễn Thị Thuỷ

- **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:** Bà Lê Thị Dịu - Kiểm sát viên

Ngày 22 tháng 9 năm 2026 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Thái Nguyên mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 101/2026/TLPT- DS ngày 04 tháng 8 năm 2026 về "Đòi tài sản là quyền sử dụng đất " do Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2026/DS-ST ngày 30 tháng 6 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 2 - Thái Nguyên bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 152/2026/QĐ-PT ngày 12 tháng 8 năm 2026 giữa các đương sự:

+ **Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1944 (có mặt)

Địa chỉ: TDP Đ, phường P, tỉnh Thái Nguyên

+ **Bị đơn:** Chị Quan Thị P, sinh năm 1980 (có mặt)

Nơi đăng ký thường trú: TDP Đ, phường P, tỉnh Thái Nguyên

Chỗ ở hiện nay: TDP T, phường P, tỉnh Thái Nguyên

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

1. Anh Nguyễn Việt M, sinh năm: 1978 (có mặt)

2. Chị Nguyễn Thị Thanh B, sinh năm 1981 (có mặt)

Cùng địa chỉ: TDP Đ, phường P, tỉnh Thái Nguyên

3. Anh Nguyễn Việt V, sinh năm 2000 (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ dân phố T, phường P, tỉnh Thái Nguyên

4. Bà Nguyễn Thị M1, sinh năm 1943 (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ dân phố Đ, phường P, tỉnh Thái Nguyên

5. UBND phường P, tỉnh Thái Nguyên

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Minh T, chức vụ: Chủ tịch UBND phường P

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thành H, chức vụ: Trưởng phòng Kinh tế hạ tầng và đô thị (vắng mặt).

6. Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh T

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Dương Ngọc T1, chức vụ: Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đ (vắng mặt)

Người làm chứng:

1. Ông Nguyễn Việt Q, sinh năm 1969 (có mặt)

2. Ông Phùng Quang Q1, sinh năm 1966 (có mặt)

Cùng địa chỉ: TDP Đ, phường P, tỉnh Thái Nguyên

3. Bà Trần Thị L, sinh năm 1965 (vắng mặt)

4. Ông Đỗ Ngọc K, sinh năm 1976 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: TDP Đ, phường P, tỉnh Thái Nguyên

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị D trình bày:

Diện tích đất đang tranh chấp giữa gia đình bà với gia đình chị Quan Thị P là thửa đất số 772, tờ bản đồ số 12, diện tích 256 m², mục đích sử dụng gồm 162 m² đất ở + 94 m² đất trồng cây lâu năm đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ bà Nguyễn Thị D, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp năm 2018. Thửa 772 được tách ra từ thửa 172 (thửa đất số 172 gia đình bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu vào năm 1994). Đến năm 2006, bà có làm thủ tục tách từ thửa đất 172 cho các con là Nguyễn Việt H1 và Nguyễn Thị H2 mỗi người 1 thửa. Đến năm 2009 gia đình bà được cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 172. Vào năm 2017, do có nhu cầu tách đất cho các con, bà đã đưa toàn bộ giấy tờ liên quan đến thửa đất 172 và nhờ con rể là anh Q2 (anh Q2 đã chết) đi làm thủ tục tách thửa 172 thành 05 thửa khác nhau, trong đó có thửa 772, tờ bản đồ số 12. Bà D xác nhận mọi thủ tục tách đất bà nhờ con rể làm giúp, bà chỉ ký hồ sơ giấy tờ, còn thủ tục thực tế làm thế nào bà không biết, cán bộ địa chính không kiểm tra hiện trạng đất, không ký giáp ranh với các hộ liền kề. Đến năm 2019 chị B (con dâu bà) phát

hiện trên trích lục sơ đồ địa chính dự kiến phân chia, gia đình bà được cấp thửa đất 772, có diện tích đất ở vị trí đất của gia đình chị Quan Thị P đang quản lý, sử dụng nên anh M con trai bà đã gặp anh trai chồng chị P là anh Nguyễn Viết Q (con trai ông H3, bà M1) để trao đổi nói chuyện về phần diện tích đất tại thửa 772, nhưng anh Q cho rằng phần diện tích đất đó đã nằm trong bìa đồ của gia đình anh Q, sau đó hai bên gia đình không trao đổi về phần diện tích đất đó nữa. Đến tháng 11/2025 khi thấy gia đình chị P, anh Q cho máy múc vào san lấp phần diện tích đất thuộc vị trí thửa 772 thì gia đình bà đã làm đơn khởi kiện chị P. Bà xác định trước năm 1984, bà đã từng gieo mạ tại vị trí phần diện tích đất tranh chấp nhưng từ năm 1985 (sau khi ông Nguyễn Viết N chồng bà chết) đến nay gia đình bà không sử dụng phần diện tích đất đó nữa. Nay các con bà kiểm tra bìa đồ thì biết được phần diện tích tại thửa số 772 gia đình bà đã được cấp bìa đồ theo quy định pháp luật, nhưng gia đình chị P đang quản lý, sử dụng nên bà khởi kiện yêu cầu chị P di dời toàn bộ cây trồng trên đất và trả lại quyền sử dụng thửa đất 772 cho gia đình bà.

Bà D xác nhận khi gia đình bà đến sinh sống tại thửa đất 172 thì vợ chồng ông H3, bà M1 (bố mẹ chồng chị P) đã sinh sống tại đó trước. Từ trước đến nay, gia đình bà và gia đình ông H3, bà M1 không xảy ra tranh chấp gì. Hai bên gia đình cũng không có mâu thuẫn gì về ranh giới sử dụng đất, hiện trạng sử dụng các thửa đất, hai bên gia đình vẫn sử dụng ổn định.

Tại phiên tòa, bà D xác nhận trong quá trình sử dụng thửa đất 172 từ năm 1993 (từ thời điểm làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu) đến năm 2008 (khi làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa 172) gia đình bà không nhận chuyển nhượng thêm diện tích đất của ai, ranh giới, hiện trạng sử dụng thửa đất 172 vẫn như vậy.

Bị đơn chị Quan Thị Phương trình B1: Phần diện tích đất đang tranh chấp với gia đình bà D là một phần của thửa 191, tờ 115, diện tích 2208 m², mục đích sử dụng gồm 300m² đất ở nông thôn, diện tích đất còn lại là đất vườn tạp. Nguồn gốc thửa đất là do bố mẹ chồng chị là ông Nguyễn Viết H3 và bà Nguyễn Thị M1 khai phá sử dụng từ năm 1969 và sau đó đến năm 2002 thì để lại cho vợ chồng chị sử dụng. Đến năm 2007 chồng chị là anh Nguyễn Viết Q3 chết, sau đó gia đình đã chuyển quyền sử dụng thửa đất 191 cho chị vào năm 2011. Hiện nay giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất đang mang tên chị là Quan Thị P. Gia đình chồng chị đã sử dụng ổn định liên tục thửa đất từ năm 1969 đến nay, không có tranh chấp với ai. Hiện nay trên phần diện tích đất tranh chấp gia đình chị vẫn đang trồng cây lâu năm như bụi tre, cây bạch đàn, cây xoan, cây sấu.....

Vào tháng 11/2025 khi gia đình chị dọn vườn để chuẩn bị làm nhà cho cháu thì xảy ra tranh chấp với gia đình bà D. Gia đình bà D cho rằng một phần

diện tích đất tại thửa 191 của gia đình chị nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình bà D nên yêu cầu chị phải trả lại phần diện tích đất đó cho gia đình bà D. Việc gia đình bà D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng phần diện tích đất đang tranh chấp khiến gia đình chị rất ngạc nhiên, không hiểu lý do vì sao và từ bao giờ gia đình bà D lại có đất ở vị trí đất đang tranh chấp, vì phần diện tích đang tranh chấp gia đình chị vẫn đang sử dụng liên tục từ trước đến nay không có tranh chấp với ai, chưa bao giờ gia đình bà D đến sử dụng đất ở vị trí đó.

Nay bà D cho rằng gia đình bà đã được cấp bìa đỏ nên khởi kiện yêu cầu chị di dời toàn bộ cây trồng trên thửa đất và trả lại gia đình bà D 256m² đất ở và đất trồng cây lâu năm, chị không nhất trí.

Trong quá trình giải quyết vụ án chị P có yêu cầu phản tố, chị P xác định cơ quan Nhà nước đã cấp phần diện tích đất tại thửa đất số 772 cho gia đình bà Nguyễn Thị D là không đúng, đã cấp chồng vào thửa đất 191 của gia đình chị nên chị yêu cầu Tòa án xem xét hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 772, tờ bản đồ số 12, diện tích 256 m² đã cấp cho bà Nguyễn Thị D vào năm 2018. Chị P cũng xác nhận từ trước đến nay hai bên gia đình sinh sống liền kề nhau, trong quá trình sử dụng đất không có mâu thuẫn gì về ranh giới đất, hiện trạng các thửa đất, hai bên gia đình vẫn sử dụng ổn định, liên tục các thửa đất. Chị đề nghị Tòa án giải quyết vụ việc theo quy định pháp luật.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Nguyễn Viết M và chị Nguyễn Thị Thanh B cùng thống nhất trình bày: Anh M là con trai của bà D, chị B là con dâu của bà D. Anh M và chị B kết hôn năm 2006 và chung sống cùng nhà, cùng hộ khẩu với bà D. Anh chị xác định thửa đất đang tranh chấp là thửa đất số 772, tờ bản đồ số 12, diện tích 256 m², mục đích sử dụng gồm 162 m² đất ở + 94 m² đất trồng cây lâu năm. Gia đình anh chị đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 772 vào năm 2018, mang tên hộ bà Nguyễn Thị Dư. Thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hộ gia đình bà D có các nhân khẩu gồm: Bà Nguyễn Thị D (chủ hộ), con trai là anh Nguyễn Viết M, con dâu là chị Nguyễn Thị Thanh B. Nguồn gốc thửa đất được tách từ thửa đất ở 172, có diện tích hơn 2000m². Thửa đất số 172 có nguồn gốc do cha ông khai phá để lại cho bà D. Bà D đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu vào năm 1994. Trước đây gia đình có sử dụng gieo mạ nhưng từ khoảng năm 1985 đến nay (từ sau khi bố anh M mất) gia đình không sử dụng phần diện tích đất đang tranh chấp đó (chị B cũng xác nhận từ khi chị về nhà anh M làm dâu vào năm 2006 đến nay, gia đình chị không sử dụng mảnh đất đang tranh chấp), hiện nay gia đình anh chị đang sinh sống trên thửa đất ở liền kề thửa đất 772. Nay anh chị xác định thửa 772 gia đình anh chị

đã được cấp bìa đỏ, nên anh chị yêu cầu gia đình chị P trả lại quyền sử dụng thửa đất 772 cho gia đình anh chị.

2. Bà Nguyễn Thị M1 trình bày: Gia đình bà có thửa đất ruộng số 223, tờ bản đồ số 12, mục đích sử dụng là đất lúa, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Nguyễn Thị M1. Vị trí thửa đất số 223 có một cạnh tiếp giáp đường giao thông liên xóm, một cạnh tiếp giáp thửa đất ruộng số 193 của gia đình bà D, một cạnh tiếp giáp thửa đất ruộng của bà Trần Thị L, một cạnh tiếp giáp nương nước, không có phần diện tích đất của thửa đất nào khác nằm giữa thửa đất số 223 của gia đình bà và nương nước. Trên thực tế vị trí, diện tích thửa đất 223 của gia đình bà vẫn có một cạnh tiếp giáp bám nương nước. Không hiểu vì sao trên bản đồ địa chính lại thể hiện thửa đất 772 có một phần diện tích đất nằm giữa nương nước và thửa đất 223 của gia đình bà. Vì vậy, bà xác định bản đồ địa chính xác định sai vị trí của thửa đất số 772.

3. Anh Nguyễn Việt V trình bày: Anh là con trai đẻ của ông Nguyễn Viết Q3 (đã chết) và bà Quan Thị P. Bố mẹ anh chỉ có một mình anh là con. Anh tôn trọng và thống nhất hoàn toàn với ý kiến với quan điểm của bà P. Thửa đất và tài sản trên đất là tài sản riêng của bà P, không có liên quan gì đến anh, anh cũng không có ý kiến yêu cầu gì. Do điều kiện công việc bận nên đề nghị Tòa án không báo gọi anh đến Tòa án giải quyết, đề nghị Tòa án tiến hành giải quyết vắng mặt anh.

4. Đại diện của UBND phường P trình bày:

- Hồ sơ địa chính lưu tại UBND phường P: Tại trang sổ địa chính số 93 có ghi: Bà Nguyễn Thị D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu năm 1994, số phát hành B786982, trong đó có thửa đất số 172, tờ bản đồ số 115, diện tích **1.462 m²**, mục đích sử dụng đất: *Thổ cư (chưa xác định hạn mức đất ở)*

- Căn cứ lời trình bày của các bên tại Tòa án và hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ bà Nguyễn Thị D thể hiện: Gia đình bà Nguyễn Thị D không sử dụng phần diện tích đất đang tranh chấp (tức phần diện tích đất tại thửa 772) từ năm 1985 đến nay. Thửa đất 772 được tách ra từ thửa 172. Thửa đất 172 đã được làm thủ tục điều chỉnh, cấp đổi vào năm 2009, trong hồ sơ thể hiện phần diện tích đất có sự chỉnh sửa. Đến năm 2018 bà D có làm đơn đề nghị tách thửa đất 172 thành các thửa 769, 770, 771, 772, có trích lục bản đồ địa chính đối với các thửa đất tách và sơ đồ dự kiến phân chia theo bản đồ địa chính. Tuy nhiên, không có biên bản xác minh thực địa hiện trạng thửa đất để xác nhận hiện trạng sử dụng đất, không có biên bản ký xác nhận giáp ranh của các hộ có đất liền kề.

Tại Khoản 1 Điều 2 Luật đất đai năm 1993 có ghi: “*Người sử dụng đất ổn định, được UBND xã, phường, thị trấn xác nhận thì được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xét và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.*”

Tại Điểm d Khoản 2 Điều 152 Luật đất đai năm 2024 có ghi: 2. Nhà nước thu hồi giấy chứng nhận đã cấp trong các trường hợp sau đây:

d) Giấy chứng nhận đã cấp không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng sử dụng đất, không đúng diện tích đất, không đủ điều kiện được cấp, không đúng mục đích sử dụng đất hoặc thời hạn sử dụng đất hoặc nguồn gốc sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai tại thời điểm cấp giấy chứng nhận;

Căn cứ các quy định trên, đối chiếu với tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả thu thập hồ sơ, lời khai trình bày của các bên và lời trình bày của những người làm chứng với Tòa án, UBND phường P nhận thấy: Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị D vào năm 1994, cấp đổi lại vào năm 2009, tại thửa 172 (*chỉnh lý thành thửa 772*), tờ bản đồ số 115, diện tích 1.462 m², loại đất: Đất thổ cư, thời hạn sử dụng: Lâu dài là chưa đảm bảo quy định của pháp luật đất đai do cấp sai diện tích, không đúng thực tế sử dụng đất.

- Đến năm 2018, bà Nguyễn Thị D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành CM827208 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 25/5/2018 tại thửa đất số 772, tờ bản đồ số 12, diện tích 256 m², mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị và đất trồng cây lâu năm. Về quan điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên UBND phường P không có ý kiến vì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên không thuộc thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND phường P theo quy định.

5. Đại diện của Sở nông nghiệp và Môi trường tỉnh T trình bày:

- Về thành phần hồ sơ đề nghị tách thửa đã đảm bảo theo quy định tại khoản 1 Điều 9, Thông tư số 24/2014/TT – BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ T2.

- Về trình tự giải quyết hồ sơ: Ngày 01/4/2009, hộ bà Nguyễn Thị D được UBND huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN934690, thửa đất số 172, tờ bản đồ số 115, diện tích 1642 m² thuộc xã Đ, huyện P, tỉnh Thái Nguyên. Theo bản đồ địa chính số hóa năm 1992, thửa đất số 172, tờ bản đồ số 115 có diện tích 2342 m², bao gồm phần diện tích 1.642 m² (đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị D), diện tích 626 m² tại thửa đất số 172b, tờ bản đồ số 115 và diện tích 315 m² tại thửa 172c, tờ bản đồ số 115. Hình thể thửa đất số 172, tờ bản đồ số 115 trên bản đồ địa chính phù hợp với diện tích 1.642m² kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 16/5/2018 Chi

nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã P tiếp nhận hồ sơ đề nghị tách thửa đất của bà Nguyễn Thị Dư . Sau khi kiểm tra hồ sơ, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã P đã thực hiện tách thửa đất số 172, tờ bản đồ số 115, diện tích 1.642 m² thành 05 thửa đất theo sơ đồ dự kiến phân chia đất ngày 27/12/2017. Hộ bà Nguyễn Thị D sau đó đã thực hiện thủ tục tặng cho 03 thửa đất cho các con và cấp đổi giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất 02 thửa đất, trong đó có thửa 772, tờ bản đồ số 12, diện tích 256m² ngày 25/5/2018, hộ bà Nguyễn Thị D được Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ (TUQ Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM827208 tại thửa đất số 772, tờ bản đồ số 12, diện tích 256m², loại đất: Đất ở tại đô thị (162m²), đất trồng cây lâu năm (94m²) thuộc phường B, thị xã P, tỉnh Thái Nguyên. Trình tự giải quyết hồ sơ đề nghị tách thửa đất được thực hiện theo quy định tại Điều 75, Nghị định số 43/NĐ – CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ.

- Việc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ (TUQ Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM827208 tại thửa đất số 772, tờ bản đồ số 12, diện tích 256m² là đúng thẩm quyền.

Người làm chứng:

1. Ông Nguyễn Viết Q trình bày: Ông là con trai của ông Nguyễn Viết H3 và bà Nguyễn Thị M1, anh trai của anh Nguyễn Viết Q3 (anh Q3 là chồng chị Quan Thị P đã chết năm 2007). Ông sinh ra và lớn lên tại thửa đất 191 nên biết rõ nguồn gốc và quá trình sử dụng thửa đất 191. Gia đình ông đã sử dụng thửa đất số 191 từ năm 1969 đến nay, sử dụng liên tục, ổn định không tranh chấp với ai về ranh giới thửa đất. Thửa đất 191 bố mẹ đẻ ông đã cho vợ chồng chị P quản lý sử dụng từ năm 2002, chị P đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2011. Gia đình ông có thửa đất ruộng ở giáp liền với thửa đất đang tranh chấp giữa gia đình bà D và chị P. Thửa đất ruộng của gia đình ông cách thửa đất đang tranh chấp một cái mương nước. Cái mương nước đó rộng 0,7m, đã có từ lâu đời. Gia đình ông đã sử dụng thửa đất ruộng đó từ khoảng năm 1993, từ khi bắt đầu được Nhà nước chia ruộng gia đình ông đã sử dụng thửa đất ruộng đó và ông chưa bao giờ thấy gia đình bà D sử dụng, canh tác phần diện tích đất đang tranh chấp với chị P. Ông xác nhận vào năm 2019 anh M có trao đổi với ông về việc gia đình anh M được cấp bìa đỏ ở phần diện tích đất đang tranh chấp với chị P hiện nay, nhưng ông đã khẳng định luôn với anh M phần diện tích đất đó của gia đình ông đã được cấp bìa đỏ, gia đình ông đã trồng tre, bạch đàn mấy chục năm, nhiều lần thu hoạch bạch đàn ở vị trí đất đang tranh chấp, hiện nay vẫn còn gốc bạch đàn và bụi tre tại đó. Anh M cũng chỉ trao đổi

nhẹ nhàng sau đó các bên cũng không có mâu thuẫn, tranh chấp gì, chỉ đến tháng 11/2025 khi gia đình san lấp đất thì bà D mới làm đơn khởi kiện chị P.

2. Ông Phùng Quang Q1 trình bày: Ông sinh ra và lớn lên ở gần vị trí diện tích đất đang tranh chấp giữa gia đình bà D và chị P. Thửa đất đang tranh chấp gia đình chồng chị P (gia đình ông H3, bà M1) trước đây sử dụng, sau này cho chị P quản lý, sử dụng thửa đất. Ông chưa bao giờ thấy gia đình bà D sử dụng, canh tác tại vị trí thửa đất đang tranh chấp.

3. Bà Trần Thị L trình bày: Bà về làm dâu và sinh sống tại Tổ dân phố Đ (trước đây là xóm D) từ năm 1982. Gia đình bà sinh sống ở vị trí cạnh thửa đất đang tranh chấp giữa gia đình bà D với gia đình chị P. Bà xác định từ năm 1982 đến nay, bà chỉ thấy gia đình ông Nguyễn Viết H3, bà Nguyễn Thị M1 (Bố mẹ chồng chị P) quản lý, sử dụng phần diện tích đất tranh chấp. Vào năm 1982 khi bà về sinh sống tại xóm, bà thấy gia đình ông H3 đang làm lò gạch trên phần diện tích đất tranh chấp, ông H3 lấy đất ở phía trong để làm gạch nên hình thành cái ao ở đó hiện nay ao vẫn còn. Bản thân bà làm trưởng xóm D nhiều năm nên bà hiểu rõ tình hình sinh sống của các hộ dân trong xóm. Chưa khi nào bà thấy gia đình bà D sử dụng đất tại vị trí đất đang tranh chấp.

4. Ông Đỗ Ngọc K trình bày: Hiện nay ông đang làm Tổ phó Tổ dân phố Đ, ông sinh ra và lớn lên tại đây. Sự việc trước đây ông không biết, nhưng từ khi ông lớn lên đến nay ông chưa khi nào thấy gia đình bà D sử dụng thửa đất đang tranh chấp với gia đình chị P.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Toà án cấp sơ thẩm thể hiện: Phần diện tích đất tranh chấp giữa bà Nguyễn Thị D với chị Quan Thị P thuộc thửa đất số 772, tờ bản đồ số 12, diện tích 256 m² đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Nguyễn Thị D vào năm 2018. Phần diện tích đất tranh chấp có tứ cận trên thực địa có một cạnh tiếp giáp thửa đất 191 của gia đình chị Quan Thị P, một cạnh tiếp giáp thửa 771 của bà Nguyễn Thị P1 (con gái bà D), một cạnh tiếp giáp nương nước, một cạnh tiếp giáp bóm đường giao thông xóm. Trên phần diện tích đất tranh chấp có một số cây trồng lâu năm như tre, xoan, sấu...Hiện gia đình chị Quan Thị P đang quản lý, sử dụng phần diện tích đất tranh chấp. Trên bản đồ địa chính thì vị trí thửa đất 772, tờ bản đồ số 12 có tứ cận như sau: Một cạnh tiếp giáp với thửa đất 191 của gia đình chị Quan Thị P, một cạnh tiếp giáp thửa 771 của bà Nguyễn Thị P1 (con gái bà D), một cạnh tiếp giáp thửa 193 của gia đình bà Nguyễn Thị D và một cạnh tiếp giáp với thửa đất số 223 của gia đình anh Nguyễn Viết Q, vị trí nương nước nằm ở giữa thửa đất 772 và chạy dọc theo chiều dài thửa đất. Theo như các bên đương sự và chính quyền địa phương cho biết, nương nước đã có từ rất lâu đời.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2026/DS-ST ngày 30/6/2026 của Toà án nhân dân khu vực 2 đã xét xử và quyết định:

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị D về việc buộc gia đình chị Quan Thị P phải di dời toàn bộ số cây trồng trên đất và trả lại quyền sử dụng 256m² đất tại thửa 772, tờ bản đồ số 12 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ bà Nguyễn Thị Dư .

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện phản tố của chị Quan Thị Phương :

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM827208, số vào sổ cấp GCN CS00650 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp ngày 25/5/2018 mang tên hộ bà Nguyễn Thị D đối với thửa đất số 772, tờ bản đồ số 12, diện tích 256 m², mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị 162 m², đất trồng cây lâu năm 94 m²; Thời hạn sử dụng: Đất ở tại đô thị: Lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: Sử dụng đến năm 2043.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị D có đơn kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Trong phần tranh luận, các đương sự đều giữ nguyên quan điểm của mình

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên phát biểu quan điểm: Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa: Tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng: Các đương sự chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận nội dung kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị D hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Về nội dung:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị D khởi kiện yêu cầu chị Quan Thị P phải trả lại thửa đất 772, TĐĐ 12 mà gia đình bà đã được cấp GCNQSD đất nhưng do gia đình chị P đang quản lý, sử dụng. Bị đơn chị P không nhất trí yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì lý do thửa đất này thuộc quyền sử dụng thực tế của gia đình chị.

[3]. Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị D về việc đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện đòi quyền sử dụng đất của bà, Hội đồng xét xử thấy:

3.1. Về hồ sơ pháp lý: Thửa đất 772 mà gia đình bà D được cấp GCNQSD đất có nguồn gốc tách từ thửa 172 của gia đình bà D. Thửa 172 của gia đình bà D được cấp lần đầu năm 1994, cấp đổi năm 2009. Năm 2017, gia đình bà thực hiện thủ tục tách đất cho các con. Việc tách đất do bà D nhờ con rể là anh Q2 (nay anh Q2 đã chết) đi làm thủ tục hộ, bản thân bà D chỉ được ký hồ sơ chứ không biết thủ tục do anh Q2 thực hiện như thế nào. Bà D thừa nhận, khi thực hiện thủ tục tách thửa, cơ quan có thẩm quyền cũng không kiểm tra hiện trạng đất, không ký giáp ranh với các hộ liền kề. Năm 2019, gia đình bà mới biết có thửa đất 772 được cấp GCNQSD đất, diện tích 256m² do gia đình chị P đang quản lý, sử dụng.

3.2. Về thực tế diễn biến quá trình sử dụng đất tranh chấp: Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, bà D xác định phần đất này gia đình bà chỉ sử dụng một lần duy nhất để gieo mạ từ năm 1985, từ đó không sử dụng nữa. Bà có biết việc bố mẹ chồng chị P quản lý, sử dụng và sau này là chị P tiếp quản nhưng bà cho rằng đất của gia đình không dùng đến thì ai sử dụng cũng được. Trong quá trình bố mẹ chồng chị P và sau đó là chị P quản lý, sử dụng, hai bên gia đình không có mâu thuẫn, tranh chấp gì. Nay bà cho rằng bà được Nhà nước công nhận trên GCNQSD đất thì gia đình bà có quyền đối với thửa đất này. Hội đồng xét xử thấy, việc bà D chỉ căn cứ vào GCNQSD đất để yêu cầu chị P phải trả đất trong khi gia đình bà không quản lý, sử dụng đất từ năm 1985 đến nay là không có cơ sở chấp nhận. Theo quy định của Luật đất đai, GCNQSD đất cấp không đúng đối tượng sử dụng đất thì Nhà nước có quyền thu hồi. Trong trường hợp này, UBND phường P cũng đã xác định: Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị D vào năm 1994, cấp đổi lại vào năm 2009, tại thửa 172 (*chính lý thành thửa 772*), tờ bản đồ số 115 là chưa đảm bảo quy định của pháp luật do cấp sai diện tích, không đúng thực tế sử dụng đất. Mặt khác, mặc dù Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T xác định trình tự, thủ tục cấp GCNQSD đất là đảm bảo đúng quy định nhưng HĐXX thấy, việc cấp GCNQSD đất cho bà D là không đúng đối tượng sử dụng đất, cấp cho người không sử dụng trên thực tế. Do vậy, bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện đòi quyền sử dụng đất của nguyên đơn là có căn cứ. Do GCNQSD đất cấp

không đúng nên yêu cầu của chị P về việc huỷ GCNQSD đất mang tên bà D đối với thửa 772 là có cơ sở.

Với những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận nội dung kháng cáo của bà D về việc đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện đòi quyền sử dụng đất đối với bị đơn, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm nội dung sau: Tòa án thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn về việc huỷ GCNQSD đất là không đúng. Căn cứ theo Tiểu mục 1 Mục 3 Công văn 196/TANDTC-PC ngày 03/10/2023 của Tòa án nhân dân tối cao về việc thông báo kết quả giải đáp trực tuyến một số vướng mắc trong công tác xét xử có quy định cụ thể như sau: Trong quá trình giải quyết tranh chấp QSD đất và tài sản gắn liền với đất, nguyên đơn, bị đơn hoặc người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đề nghị huỷ Giấy chứng nhận QSD đất, trong trường hợp này, cần xác định đề nghị huỷ Giấy chứng nhận QSD đất là yêu cầu của đương sự, nhưng không phải là yêu cầu khởi kiện, yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập. Khi giải quyết vụ việc dân sự liên quan đến việc huỷ Giấy chứng nhận QSD đất thì phải được Tòa án xem xét giải quyết trong cùng một vụ việc dân sự theo quy định tại Điều 34 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Do vậy, đề nghị huỷ Giấy chứng nhận QSD đất của đương sự trong quá trình giải quyết vụ án được xác định là yêu cầu của đương sự, không phải là yêu cầu khởi kiện, đồng thời cũng không phải yêu cầu phản tố hay yêu cầu độc lập. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý đây là yêu cầu phản tố là không đúng, cần xác định là yêu cầu của bị đơn và được xem xét yêu cầu này trong quá trình giải quyết vụ án.

Mặt khác, phần diện tích đất tranh chấp mặc dù do gia đình bị đơn quản lý, sử dụng nhưng chưa được cấp GCNQSD đất nên lẽ ra Tòa án cấp sơ thẩm phải hướng dẫn và giải thích cho bị đơn xem họ có thực hiện quyền yêu cầu phản tố về việc đề nghị công nhận quyền sử dụng đất tranh chấp hay không mới giải quyết triệt để được vụ án nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không thực hiện là thiếu sót, cần rút kinh nghiệm. Do cấp sơ thẩm chưa giải quyết yêu cầu này nên Tòa án cấp phúc thẩm không có căn cứ để xem xét, giải quyết.

[4]. Về án phí phúc thẩm: Kháng cáo của bà D không được chấp nhận nên bà D phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên, do bà D là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên HĐXX căn cứ Điều 12 Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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, miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà D.

[5]. Xét đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát tại phiên toà về việc giữ nguyên bản án sơ thẩm là có cơ sở.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Dư .

1. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 32/2026/DS-ST ngày 30/6/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Thái Nguyên.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà Nguyễn Thị Dư .

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Thái Nguyên;
- TAND KV2 - TN;
- THADS tỉnh TN;
- Phòng THADS KV2 TN;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Vũ Thị An