

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ THỌ**

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

Bản án số: 289/2026/DS-PT

Ngày 24 tháng 9 năm 2026

*V/v: Tranh chấp quyền
sử dụng đất*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ THỌ

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

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

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Toàn và bà Lê Thị Thu Huyền.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Lê Hoàng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ tham gia phiên tòa: Bà Vũ Thị Hương - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 9 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 188/2026/TLPT-DS ngày 27/7/2026 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2026/DS-ST ngày 24/4/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Phú Thọ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 262/2026/QĐ-PT ngày 21/8/2026, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1966; địa chỉ: Khu 9 K, xã Đ (nay là thôn K, xã Đ), tỉnh Phú Thọ, có mặt.

- **Bị đơn:** Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1951; địa chỉ: Khu 9 K, xã Đ (nay là thôn K, xã Đ), tỉnh Phú Thọ, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà P: Anh Tạ Văn T, sinh năm 1989; địa chỉ: Khu 9 K, xã Đ (nay là thôn K, xã Đ), tỉnh Phú Thọ, có mặt.

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

+ Chị Tạ Thị Y, sinh năm 1987; địa chỉ: Tổ dân phố Đình, phường Hòa Bình, thành phố Hải Phòng, vắng mặt.

+ Chị Tạ Linh C, sinh năm 1989; địa chỉ: Khu 9 K, xã Đ (nay là thôn K, xã Đ), tỉnh Phú Thọ, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Y và chị C: Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1966; địa chỉ: Khu 9 K, xã Đ (nay là thôn K, xã Đ), tỉnh Phú Thọ, có mặt.

+ Anh Tạ Văn T, sinh năm 1989; địa chỉ: Khu 9 K, xã Đ (nay là thôn K, xã Đ), tỉnh Phú Thọ, có mặt.

+ Ủy ban nhân dân xã Đ, tỉnh Phú Thọ; người đại diện theo pháp luật: ông Hà Trường S - Chủ tịch UBND xã Đ; người đại diện theo ủy quyền: ông Phạm Đức D - Phó Chủ tịch UBND xã Đ, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

+ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam (Agribank); người đại diện theo ủy quyền: bà Trần Thị Thu H - Phó Giám đốc PGD K, Agribank Chi nhánh TB Phú Thọ II, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Người kháng cáo: Bị đơn bà Nguyễn Thị P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, lời khai trong giai đoạn chuẩn bị xét xử, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị V trình bày:

Gia đình bà V được quyền sử dụng diện tích đất 504,6m² thuộc thửa đất số 486, tờ bản đồ số 43, địa chỉ thửa đất: Khu 9, xã K, huyện TB, tỉnh Phú Thọ, đã được UBND huyện TB, tỉnh Phú Thọ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 290844 ngày 16/01/2017 đứng tên ông Tạ Văn M và bà Nguyễn Thị V. Nguồn gốc diện tích đất trên là do bố chồng bà V là cụ Tạ Văn T1 (chết năm 2019) khai hoang từ sau năm 1945 và liên tục sử dụng đến khoảng năm 1980. Từ năm 1980, cụ T1 cho con trai cụ T1 là ông Tạ Văn H1 mượn để sử dụng đến năm 2015 (bà P và ông H1 chung sống với nhau). Từ khi sử dụng đến năm 1980, cụ T1 đóng thuế đất. Từ năm 1987 đến năm 2015, đất do ông H1 mượn sử dụng nhưng vợ chồng bà V, ông M vẫn đóng thuế đất. Đến năm 2015, cụ T1 họp gia đình và quyết định cho vợ chồng bà sử dụng thửa đất số 486, tờ bản đồ số 43. Khi họp gia đình, không lập thành văn bản giấy tờ gì. Năm 2017, bà và ông M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như đã trình bày. Sau đó bà V đã đề nghị UBND xã và huyện về cắm mốc giới cho gia đình bà V để sử dụng nhưng gia đình bà P không thu hoa màu trả lại đất vì diện tích thửa đất này bố chồng bà cho ông H1 và bà P mượn canh tác từ năm 1984. Đến nay số diện tích thửa đất này bà V chỉ canh tác có 107,6m², phần lớn diện tích đất còn lại bà P, ông H1 sử dụng là 348,8m². Nay bà V khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị P trả lại cho bà diện tích đất 348,8m² hiện nay bà P sử dụng. Ngoài ra bà không có yêu cầu, đề nghị gì khác.

- Bị đơn bà Nguyễn Thị P trình bày:

Năm 1983 bà được Nhà nước giao sử dụng diện tích đất khoảng 600m² tại khu 9, xã K, huyện TB, tỉnh Phú Thọ. Sau này đến ngày 28/12/1998, hộ gia đình bà được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 984939 đối với diện tích đất tại thửa số 279, tờ bản đồ số 28 tại khu 9, xã K, huyện TB, tỉnh Phú Thọ (diện tích đất 600m² trong đó đất ở 400m², đất vườn 200m²). Đến năm 1984, bà xây dựng ngôi nhà cấp 4 diện tích xây dựng khoảng 100m² - 150m². Quá trình sử dụng đất ổn định từ đó đến năm 2020, không tranh chấp với ai. Bà và gia đình bà Nguyễn Thị V (nguyên đơn) có diện tích đất giáp ranh đã xây rào làm ranh giới thửa đất. Năm 2020, bà V có đơn gửi UBND xã K yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai với gia đình bà. Đối với diện tích đất bà V tranh chấp, bà xác

định không chồng lấn với đất của gia đình bà, gia đình bà sử dụng đất riêng biệt, không liên quan đến diện tích đất này.

Về những người được sử dụng đất trong hộ gia đình bà P trình bày như sau: Năm 1971, bà kết hôn với ông Nguyễn Viết T2, có 03 người con chung là: anh Nguyễn Viết T3, sinh năm 1972, Nguyễn Viết M1, sinh năm 1976 và Nguyễn Viết Q, sinh năm 1978. Năm 1980 - 1981 bà và ông T2 được Tòa án nhân dân huyện TB giải quyết cho ly hôn, theo đó ông T2 được nuôi anh T3, còn bà được nuôi anh M1 và anh Q. Sau đó bà không kết hôn với ai khác nữa. Đến năm 1983, bà có ở chung với ông Tạ Văn H1, sinh năm 1947, tại khu 9, xã K, không đăng ký kết hôn. Đến năm 1992, ông H1 bỏ đi không ở cùng bà nữa (Nay bà chưa biết chính xác địa chỉ nơi ông H1 ở đâu). Bà và ông H1 có 01 người con chung là Tạ Văn T, sinh năm 1989, hiện đang ở cùng bà.

Thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 28/12/1998, hộ gia đình bà có 04 người gồm bà và 03 con của bà là: anh Nguyễn Viết M1, sinh năm 1976 (chết năm 2003), anh Nguyễn Viết Q, sinh năm 1978, địa chỉ: Tổ 9, khu phố MT, phường MX, thị xã PM, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu, và anh Tạ Văn T, sinh năm 1989, hiện đang ở cùng bà tại khu 9, xã K. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà đang thế chấp vay vốn tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn chi nhánh huyện TB tại Phòng giao dịch K, địa chỉ: Khu 3 V, xã Đ, tỉnh Phú Thọ. Nay bà V khởi kiện yêu cầu bà P phải trả lại diện tích đất là 348,8m², quan điểm của bà P không đồng ý, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:*

- *Chị Tạ Linh C, trình bày:* Chị C là con gái của bà Nguyễn Thị V và ông Tạ Văn M (chết năm 2016). Gia đình chị có thửa đất số 486, tờ bản đồ số 43, diện tích 504,6m², liền kề với thửa đất nhà ở đã được cấp bìa từ năm 2017 đến nay. Đất này là của ông nội chị là cụ Tạ Văn T1 cùng các bác trong gia đình cho bố mẹ chị đứng tên và đã đi làm bìa từ năm 2015 đến năm 2016 bố mẹ chị nhận được bìa nhà ở, đến năm 2017 thì nhận bìa đất này là đất trồng cây lâu năm. Thửa đất này đã được xã và huyện về cắm mốc giới cho gia đình chị nhưng gia đình bà P không cho cắm và không thu hoa màu trả lại đất cho gia đình chị. T1 địa gia đình chị chỉ được sử dụng có 106m², còn lại 398,6m² bà P đang sử dụng. Chị đề nghị Tòa án giải quyết buộc bà P phải trả lại số diện tích đất còn lại cho gia đình chị để gia đình chị canh tác đúng theo bìa đã được cấp.

- *Chị Tạ Thị Y trình bày:* Bố chị là ông Tạ Văn M (chết năm 2016) không để lại di chúc. Mẹ chị là bà Nguyễn Thị V, hiện ở khu 9, xã K, huyện TB, tỉnh Phú Thọ, có thửa đất số 486, tờ bản đồ số 43, diện tích 504,6m² đã được cấp GCNQSDĐ ngày 16/01/2017, số CE 290844, đứng tên bố chị là Tạ Văn M và mẹ chị là Nguyễn Thị V. Đất này là của ông nội chị là cụ Tạ Văn T1 cho bố mẹ chị từ năm 1987, đóng thuế cho nhà nước đầy đủ. T1 tề diện tích mẹ chị đang sử dụng là 106m², còn lại 398,6m² đang nằm trong vườn bà Nguyễn Thị P. T1 tề UBND xã và huyện đã vào cắm mốc và chỉ ranh giới cho mẹ chị nhưng bà P vẫn

không trả lại đất với diện tích 398,6m² cho gia đình chị. Chị đề nghị Tòa án giải quyết buộc bà P phải trả lại diện tích 398,6m² cho gia đình chị.

- *Anh Tạ Văn T trình bày:* Từ nhỏ đến nay anh đã được ở trên thửa đất số 279, tờ bản đồ số 28 tại khu 9, xã K, huyện TB, có diện tích là 600m² (400m² đất ở, 200m² đất vườn) đã được UBND huyện TB cấp GCNQSDĐ cho hộ bà Nguyễn Thị P. Tại thời điểm cấp GCNQSDĐ số N 984939 ngày 28/12/1998 hộ gia đình anh có 04 thành viên là bà Nguyễn Thị P, anh Nguyễn Việt M1, sinh năm 1976 (chết năm 2003 chưa có vợ con), anh Nguyễn Việt Q, sinh năm 1978, địa chỉ: Tổ 9, khu phố MT, phường MX, thị xã P Mỹ, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu, và anh. Mẹ anh kết hôn với ông Nguyễn Việt T2 năm 1971 và được Tòa án giải quyết ly hôn vào năm 1980. Ông T2 và mẹ anh có 03 người con là anh Nguyễn Việt T3, sinh năm 1972; anh Nguyễn Việt M1, sinh năm 1976; anh Nguyễn Việt Q, sinh năm 1978. Khi ly hôn anh T3 ở cùng bố và không nằm trong sổ hộ khẩu từ năm 1980 – 1981 đến nay. Sau này mẹ anh không kết hôn với ai nữa, năm 1989 mẹ anh sinh ra anh (bố anh trong giấy khai sinh là Tạ Văn H1, sinh năm 1947. Mẹ anh và ông H1 không kết hôn với nhau). Tại thời điểm được cấp GCNQSDĐ mẹ anh và ông H1 không chung sống với nhau nữa. Thửa đất số 279 tờ bản đồ 28 đứng tên hộ bà Nguyễn Thị P có liên quan đến anh, thực tế anh vẫn đang ở trên thửa đất này cùng với mẹ anh. Khoảng năm 2000 bà V có làm đơn ra UBND xã yêu cầu giải quyết tranh chấp đất với gia đình anh. Đến nay quan điểm của anh như sau: trước khi xảy ra tranh chấp gia đình anh đã sử dụng ổn định không tranh chấp với ai, anh được biết mẹ anh sử dụng đất từ năm 1983 đến nay. Nguồn gốc đất từ năm 1983 mẹ anh được Nhà nước giao đất, đến năm 1998 thì mẹ anh được cấp GCNQSDĐ. Năm 1987 mẹ anh xây nhà cấp 4 khoảng 150m², ranh giới đất đã được xây tường rào xung quanh.

- *UBND xã Đ, tỉnh Phú Thọ trình bày:* Đối với phần diện tích khoảng 398,6m² tại thửa đất số 486 tờ bản đồ số 43 (ĐCCQ) mà hộ bà P đang sử dụng nhưng UBND huyện TB đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà V từ ngày 16/01/2017. Trước khi cấp giấy cho hộ bà V phần diện tích này là đất chưa quy chủ do UBND xã quản lý, còn về người trực tiếp sử dụng là do bà Nguyễn Thị P đã sử dụng từ năm 1984 trong đó có một phần làm công trình sân nhà còn một phần trồng cây ăn quả, đến năm 2007 bà P đã xây dựng tường rào quản lý. Như vậy cho thấy năm 2017 khi UBND xã và UBND huyện thiết lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSDĐ số CE 290844 cho bà V là chưa xác định và giao mốc giới cụ thể tại thực địa nên cả hai hộ bà P và bà V đều không biết ranh giới mốc giới thửa đất số 486 tờ BĐ số 43 đã cấp cho bà V là ở vị trí nào. Về tính pháp lý cũng như nguồn gốc của phần diện tích đất đang tranh chấp UBND xã giữ nguyên ý kiến tại biên bản thẩm định tại chỗ đối với hai thửa đất số 486 tờ 43 (ĐCCQ) và thửa 279 tờ bản đồ số 28(BĐ-299) mà Tòa án nhân dân huyện TB (cũ) đã thẩm định.

Về nguồn gốc và hình thức sử dụng đất; Thửa đất hộ bà V được cấp tại giấy chứng nhận QSDĐ số CE 290844 là được công nhận quyền sử dụng đất như Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất.

- *Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam (Agribank) trình bày:* Căn cứ hồ sơ vay vốn của gia đình bà Nguyễn Thị P, thường trú tại khu 9, xã K, huyện TB. Tổng dư nợ của gia đình bà P đến thời điểm ngày 27/11/2024: tổng dư nợ 170.000.000 đồng; Tiền lãi đã trả hết ngày 30/11/2024; Theo hợp đồng tín dụng số 2711LAV202402322 ngày 20/6/2024, hạn mức cho vay là 200.000.000 đồng, thời hạn vay 36 tháng kể từ ngày 20/6/2024. Tài sản bảo đảm tiền vay: Cho vay không có bảo đảm bằng tài sản theo Nghị định 116/2018/NĐ-CP ngày 07/9/2018. Ngân hàng nơi cho vay lưu giữ bản chính GCNQSDĐ số N 984939 do UBND huyện TB cấp ngày 28/12/1998. Tài sản gắn liền trên đất: nhà ở xây cấp 4 cùng toàn bộ các công trình phụ trợ gắn liền trên đất.

Để đảm bảo quyền lợi cho bên vay vốn và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn – Chi nhánh huyện TB Phú Thọ II – Phòng giao dịch K, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2026/DS-ST ngày 24/4/2026, Tòa án nhân dân khu vực 3 - Phú Thọ đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị V; buộc bà Nguyễn Thị P trả lại cho bà V diện tích đất 348,8m², giới hạn bởi các điểm 10, 9, 8, A, I, D, 10; bà P có trách nhiệm thu hoạch hoa màu, cây cối và tháo dỡ, di dời tài sản trên diện tích đất phải trả. Bản án còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bà Nguyễn Thị P kháng cáo, đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án.

Trong quá trình giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm, theo đề nghị của bị đơn, ngày 22/9/2026, Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc hiện trạng phần đất đang tranh chấp. Tại buổi xem xét, thẩm định tại chỗ, bà Nguyễn Thị V, bà Nguyễn Thị P và người đại diện theo ủy quyền của bà P là anh Tạ Văn T đã tự nguyện thỏa thuận về việc phân chia sử dụng phần diện tích đất tranh chấp theo Bản trích đo bản đồ địa chính được lập trên cơ sở kết quả đo đạc ngày 22/9/2026, cụ thể:

+ Bà Nguyễn Thị V được quyền sử dụng phần đất ký hiệu S1, diện tích 125,5m², giới hạn bởi các điểm 8, K, D, I, A, 8.

+ Bà Nguyễn Thị P được quyền sử dụng phần đất ký hiệu S2, diện tích 223,3m², giới hạn bởi các điểm 8, 9, 10, K, 8.

+ Các bên xác định phần đất S1 và S2 là toàn bộ diện tích đất đang tranh chấp trong vụ án. Tài sản, cây cối do bên nào tạo lập nằm trên phần đất được giao cho bên kia sử dụng thì bên có tài sản, cây cối có trách nhiệm tự thu hoạch, tháo dỡ, di dời và thu hồi.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Bà Nguyễn Thị V là nguyên đơn, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của chị Tạ Thị Y và chị Tạ Linh C, đề nghị Hội đồng xét xử công nhận toàn bộ nội dung các bên đã thỏa thuận tại buổi xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 22/9/2026.

+ Anh Tạ Văn T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị P thay đổi yêu cầu kháng cáo theo hướng không đề nghị hủy bản án sơ thẩm mà đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận toàn bộ nội dung thỏa thuận tại buổi xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 22/9/2026 của các đương sự.

+ Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ phát biểu quan điểm, đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự và sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị P được thực hiện trong thời hạn luật định và hợp lệ nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị P đề nghị thay đổi yêu cầu kháng cáo của bà P, từ yêu cầu hủy toàn bộ bản án sơ thẩm sang đề nghị công nhận sự thỏa thuận của các đương sự về phần đất tranh chấp. Việc thay đổi này không vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu nên Hội đồng xét xử xem xét theo quy định của pháp luật.

[1.2] Trong quá trình chuẩn bị xét xử phúc thẩm, do tình trạng sức khỏe không bảo đảm, bà Nguyễn Thị P đã lập giấy ủy quyền cho anh Tạ Văn T đại diện tham gia tố tụng, trình bày ý kiến, quan điểm về việc giải quyết vụ án và thực hiện các quyền, nghĩa vụ tố tụng thay bà. Việc lập giấy ủy quyền được thực hiện trước sự chứng kiến của Tòa án và đại diện khu dân cư nơi bà P cư trú, bảo đảm thể hiện ý chí tự nguyện của bà P. Vì vậy, có đủ căn cứ xác định việc ủy quyền là hợp pháp.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Tạ Linh C và chị Tạ Thị Y đã có văn bản ủy quyền cho bà Nguyễn Thị V tham gia tố tụng và quyết định các vấn đề liên quan đến việc giải quyết vụ án. Do chị Y ở xa, qua cuộc gọi video giữa bà V với chị Y trước sự chứng kiến của Tòa án, Kiểm sát viên và đại diện khu dân cư; chị Y trực tiếp xác nhận việc ủy quyền và đồng ý để bà V quyết định các vấn đề liên quan đến vụ án. Tòa án đã lập biên bản ghi nhận nội dung này. Vì vậy, có đủ căn cứ xác định việc chị Tạ Linh C và chị Tạ Thị Y ủy quyền cho bà Nguyễn Thị V là hợp pháp.

[1.3] Đại diện UBND xã Đ và đại diện Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam Chi nhánh TB Phú Thọ II – Phòng giao dịch K đã trình bày ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án và đề nghị được vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử

tiến hành xét xử vụ án vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nêu trên.

[1.4] Về việc xác định người tham gia tố tụng: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 290844 đứng tên ông Tạ Văn M và bà Nguyễn Thị V; ông M đã chết năm 2016. Bà V và hai người con của ông M là chị Tạ Thị Y, chị Tạ Linh C đều đã tham gia tố tụng và thống nhất về việc giải quyết phần đất đang tranh chấp.

[2] Xét sự thỏa thuận của các đương sự:

[2.1] Phạm vi tranh chấp được cấp sơ thẩm giải quyết xác định là diện tích 348,8m² đất hiện do bà Nguyễn Thị P quản lý, sử dụng, thuộc một phần thửa đất số 486, tờ bản đồ số 43 tại Khu 9 K, xã Đ (nay là thôn K, xã Đ), tỉnh Phú Thọ; loại đất bằng trồng cây hàng năm, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 290844 do UBND huyện TB (cũ) cấp ngày 16/01/2017 cho ông Tạ Văn M và bà Nguyễn Thị V.

Trong giai đoạn phúc thẩm, trên cơ sở kết quả đo đạc tại buổi xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 22/9/2026, các bên đương sự đã thống nhất thỏa thuận phân chia phần diện tích đất tranh chấp 348,8m² và đề nghị Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Phương Bắc lập sơ đồ phân chia thành hai phần: phần ký hiệu S1 có diện tích 125,5m², giới hạn bởi các điểm 8, K, D, I, A, 8, giao cho bà Nguyễn Thị V được quyền sử dụng; phần ký hiệu S2 có diện tích 223,3m², giới hạn bởi các điểm 8, 9, 10, K, 8, giao cho bà Nguyễn Thị P được quyền sử dụng.

[2.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Nguyễn Thị V và người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị P tiếp tục xác nhận và giữ nguyên toàn bộ nội dung thỏa thuận nêu trên. Các bên đồng thời thống nhất về việc xử lý tài sản trên diện tích đất tranh chấp như sau: trên đất hiện có 01 cây mít và một số cây ngô do bà P trồng, cùng một phần tường rào do cả bà P và bà V xây dựng. Bà P có trách nhiệm di dời 01 cây mít, tự thu hoạch số cây ngô để bàn giao phần diện tích đất theo thỏa thuận cho bà V. Đối với phần tường rào nằm trên diện tích đất giao cho bà V thì thuộc quyền sử dụng của bà V.

Các bên đề nghị Hội đồng xét xử công nhận toàn bộ nội dung thỏa thuận và sử dụng Bản trích đo bản đồ địa chính được lập trên cơ sở kết quả đo đạc, thỏa thuận ngày 22/9/2026 làm căn cứ xác định vị trí, ranh giới và diện tích đất mỗi bên được quyền sử dụng. Ngoài các nội dung trên, bà V và bà P không có yêu cầu nào khác.

[2.3] Xét thấy sự thỏa thuận của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, nội dung thỏa thuận không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội và không ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của người khác. Đối với Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam (Agribank), khoản vay của bà P là khoản vay không có bảo đảm bằng tài sản; Giấy chứng nhận Ngân hàng đang lưu giữ liên quan đến thửa đất số 279, không phải phần đất tranh chấp thuộc thửa số 486. Vì vậy, sự thỏa thuận của các đương sự không ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của Agribank.

Do đó, có căn cứ áp dụng Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2026/DS-ST ngày 24/4/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Phú Thọ và công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

[2.4] Việc công nhận quyền sử dụng đối với các phần đất S1, S2 theo sự thỏa thuận nêu trên là căn cứ để các đương sự liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục đăng ký biến động, chỉnh lý hồ sơ địa chính và được cơ quan có thẩm quyền xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận đã cấp hoặc cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật.

[3] Về chi phí tố tụng và án phí:

[3.1] C phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ở cấp sơ thẩm là 9.000.000 đồng. Bà Nguyễn Thị V tự nguyện chịu toàn bộ và đã nộp đủ nên ghi nhận.

[3.2] C phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc ở cấp phúc thẩm ngày 22/9/2026 là 5.000.000 đồng. Bà Nguyễn Thị P đã nộp đủ (anh Tạ Văn T nộp thay) và tự nguyện chịu toàn bộ chi phí này nên ghi nhận.

[3.3] Về án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm: Căn cứ khoản 2 Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự, các đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật. Xét bà Nguyễn Thị V (sinh ngày 18/3/1966) và bà Nguyễn Thị P tại thời điểm xét xử sơ thẩm, phúc thẩm đều đã là người cao tuổi và có đơn đề nghị miễn án phí nên thuộc trường hợp được miễn án phí theo điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 5 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Vì vậy, miễn án phí dân sự sơ thẩm, miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà V và bà P.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148, Điều 157, Điều 165, khoản 2 Điều 284, khoản 2 Điều 296, Điều 300, khoản 2 Điều 308 và Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 133 Luật Đất đai năm 2024; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, điểm b khoản 2 Điều 27 và khoản 5 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1] Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2026/DS-ST ngày 24/4/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Phú Thọ và công nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc giải quyết vụ án, cụ thể:

[1.1] Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc phân chia quyền sử dụng 348,8m² đất tranh chấp là một phần diện tích của thửa số 486, tờ bản đồ số 43 tại Khu 9 K, xã Đ (nay là thôn K, xã Đ), tỉnh Phú Thọ (loại đất bằng trồng cây hàng năm, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 290844 do UBND huyện TB (cũ) cấp ngày 16/01/2017), cụ thể:

- Bà Nguyễn Thị V được quyền sử dụng 125,5m² đất, thuộc một phần thửa đất số 486, tờ bản đồ số 43 tại Khu 9 K, xã Đ (nay là thôn K, xã Đ), tỉnh Phú Thọ có ký hiệu S1, giới hạn bởi các điểm 8, K, D, I, A, 8,

- Bà Nguyễn Thị P được quyền sử dụng 223,3m² đất; có ký hiệu S2 giới hạn bởi các điểm 8, 9, 10, K, 8, thuộc một phần thửa đất số 486, tờ bản đồ số 43 tại Khu 9 K, xã Đ (nay là thôn K, xã Đ), tỉnh Phú Thọ.

Vị trí, kích thước, hình thể và ranh giới các phần đất ký hiệu S1, S2 được xác định theo Bản trích đo bản đồ địa chính có sơ đồ phân chia diện tích đất tranh chấp, được các bên ký xác nhận thỏa thuận ngày 22/9/2026 và có đóng dấu của đơn vị đo vẽ là Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Phương Bắc ngày 23/9/2026. Bản trích đo này là bộ phận không tách rời của bản án phúc thẩm.

[1.2] Về tài sản, cây cối trên đất: Bà Nguyễn Thị P có nghĩa vụ di dời 01 cây mít, tự thu hoạch số cây ngô trên phần diện tích đất được thỏa thuận giao cho bà Nguyễn Thị V sử dụng. Bà Nguyễn Thị V được sở hữu phần tường rào nằm trên diện tích đất được giao quyền sử dụng.

[1.3] Bà Nguyễn Thị V, bà Nguyễn Thị P được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục đăng ký biến động, chỉnh lý hồ sơ địa chính và được xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận đã cấp hoặc cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật.

[2] Về chi phí tố tụng và án phí:

[2.1] C phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Xác nhận bà Nguyễn Thị V đã nộp đủ và tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tại cấp sơ thẩm với số tiền 9.000.000 đồng (Chín triệu đồng).

Xác nhận bà Nguyễn Thị P đã nộp đủ (anh Tạ Văn T nộp thay) và tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc ở cấp phúc thẩm với số tiền 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng).

[2.2] Án phí dân sự sơ thẩm: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Nguyễn Thị V và bà Nguyễn Thị P.

Trả lại cho bà Nguyễn Thị V số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000964 ngày 23/10/2024 của C cục Thi hành án dân sự huyện TB, tỉnh Phú Thọ (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Phú Thọ).

[2.4] Án phí dân sự phúc thẩm: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà Nguyễn Thị P.

[3] Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự số 106/2025/QH15 thì người được thi hành án, người phải thi hành án thực hiện quyền, nghĩa vụ theo quy định tại Điều 6 và Điều 7 của Luật này; quyền yêu cầu thi hành án và thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo Điều 34; việc tự nguyện và thỏa thuận thi hành án được thực hiện theo Điều 36 của Luật Thi hành án dân sự.

[4] Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Phú Thọ;
- TAND khu vực 3 - Phú Thọ;
- VKSND khu vực 3 - Phú Thọ;
- Phòng THADS khu vực 3 - Phú Thọ;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, VP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

(Đã ký)

Nguyễn Thị Thùy Hương