

Bản án số: 55/2026/DS-PT

Ngày: 09/4/2026.

V/v: Tranh chấp 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: Ông Hoàng Văn Giang

Các Thẩm phán: Bà Lý Thị Thuý và bà Nguyễn Thị Thu Hà.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Diệp Thị Thu Trang, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên:* Bà Lê Thị Diệu, Kiểm sát viên.

Trong các ngày 30/3 và ngày 9/4/2026, tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 203/2025/DS-PT ngày 27/11/2025 về việc “ Tranh chấp quyền sử dụng đất”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 18/2025/DS-ST ngày 25/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3, tỉnh Thái Nguyên có kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 06/2026/QĐ-PT ngày 05/01/2026, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1966. (Có mặt)

Nơi cư trú: xóm H, xã Đ, tỉnh Thái Nguyên.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Tiến L, sinh năm 1980;

Nơi cư trú: Tổ C, phường P, tỉnh Thái Nguyên.

(Có mặt ngày 30/3 vắng mặt ngày 09/4)

Người bảo vệ quyền và lợi ích của bà N: Ông Nguyễn Văn T – Tư vấn viên Trung tâm T7. (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

Bị đơn: Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1961. (Có mặt)

Nơi cư trú: xóm H, xã Đ, tỉnh Thái Nguyên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Trần Thị K, sinh năm 1970. (Có mặt)

Nơi cư trú: xóm H, xã Đ, tỉnh Thái Nguyên.

+ Anh Nguyễn Văn H, sinh năm 1986. (Vắng mặt)

Nơi cư trú: xóm H, xã Đ, tỉnh Thái Nguyên.

+ Anh Nguyễn Mạnh Q, sinh năm 1992. (Vắng mặt)

Nơi cư trú: xóm H, xã Đ, tỉnh Thái Nguyên.

+ Anh Nguyễn Văn Q1, sinh năm 1994. (Vắng mặt)

Nơi cư trú: xóm H, xã Đ, tỉnh Thái Nguyên.

+ Chị Nguyễn Thị Thu H1, sinh năm 1988. (Vắng mặt)

Nơi cư trú: TDP N, phường H, tỉnh Phú Thọ.

+ Chị Nguyễn Thị Thúy H2, sinh năm 1990. (Vắng mặt)

Nơi cư trú: Số A ngõ C đường A, phường T, thành phố Hà Nội.

+ Chị Nguyễn Thị L1, sinh năm 1997. (Vắng mặt)

Nơi cư trú: Thôn B, xã T, tỉnh Hưng Yên.

Người đại diện theo ủy quyền của anh H, anh Q, anh Q1, chị H1, chị H2, chị L1: Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1972; Nơi cư trú: tổ H, phường P, tỉnh Thái Nguyên. (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

Người làm chứng:

1. Ông Nguyễn Thế H3 – Sinh năm 1956. (Có mặt)

2. Ông Nguyễn Văn H4 – Sinh năm 1963. (Có mặt ngày 30/3, vắng mặt ngày 09/4)

3. Ông Vũ Văn T2 – Sinh năm 1955. (Có mặt)

4. Bà Lưu Thị Kim C1 (Vắng mặt)

Đều trú tại: Tổ dân phố H, xã Đ, tỉnh Thái Nguyên.

5. Ông Nguyễn Văn H5, Sinh năm 1962. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Xóm Đ, xã Đ, tỉnh Thái Nguyên.

6. Ông Đinh Văn L2 – Sinh năm 1976. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Xóm G, xã V, tỉnh Thái Nguyên.

7. Ông Bùi Quang T3 – Sinh năm 1958 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Xóm H, xã P, tỉnh Thái Nguyên.

8. Bà Nguyễn Thị H6 – Sinh năm 1962.

Địa chỉ: Xóm T, xã P, tỉnh Thái Nguyên. (Có mặt ngày 30/3, vắng mặt ngày 09/4).

9. Bà Nguyễn Thị B – Sinh năm 1968.

Địa chỉ: Xóm Đ, xã Đ, tỉnh Thái Nguyên. (Có mặt ngày 30/3, vắng mặt ngày 09/4).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm nguyên đơn bà Nguyễn Thị N, người đại diện theo uỷ quyền của bà N trình bày:

Gia đình bà Nguyễn Thị N và ông Nguyễn Văn H7 (chết năm 2021) được cụ Nguyễn Văn A (là bố đẻ ông H7) tặng cho gia đình ông H7 quản lý sử dụng. Năm 1986, ông Nguyễn Văn H7 cho ông Nguyễn Văn C2 01 thửa đất. Năm 1990, ông C2 chuyển nhượng thửa đất này cho ông T1. Năm 1993 ông T1 được UBND huyện Đ cấp Giấy CNQSD đất số vào sổ 359, diện tích tự khai là 300m² đất thổ cư. Ông Nguyễn Văn H7 được cấp CNQSD đất số vào sổ 365, diện tích 720m² đất trồng chè. Năm 2004 đo đạc bản đồ địa chính thì diện tích đất của ông T1 là thửa đất số 23, tờ bản đồ số 76 (xã H, huyện Đ cũ), diện tích đất của bà N là thửa số 15, tờ bản đồ số 76, (xã H, huyện Đ cũ), diện tích 577m². Ngày 03/10/2011, gia đình bà N được UBND huyện Đ giao cho sử dụng 01 ha đất trồng rừng tương ứng một phần là thửa đất số 16, tờ bản đồ 76, diện tích 5499m² đất trồng rừng.

Hiện trạng thửa đất số 23 của ông T1 tiếp giáp với thửa đất số 15, 16 của gia đình bà N. Bà N xác định gia đình ông T1 đã sử dụng lấn vào thửa đất số 15 và 16, diện tích lấn chiếm khoảng 600m². Căn cứ Bản đồ địa chính qua các lần chỉnh lý, Giấy CNQSD đất cấp ngày 01/8/1993 mang tên ông Nguyễn Văn H7, Biên bản nghiệm thu và bàn giao rừng trồng năm 2011 và theo hiện trạng sử dụng đất và ý kiến được xác nhận trong các Biên bản hòa giải tại UBND thị trấn H. Bà N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc gia đình ông Nguyễn Văn T1 và bà Trần Thị K trả lại cho gia đình bà N phần diện tích đất đã lấn chiếm thuộc thửa đất số 15 và 16, tờ bản đồ số 76 tại tổ dân phố H, thị trấn H (nay là xã Đ, tỉnh Thái Nguyên)

Ý kiến của bị đơn Nguyễn Văn T1, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Trần Thị K (Vợ ông T1) trình bày: Toàn bộ khu đất của gia đình ông, bà đang sử dụng có nguồn gốc: Một phần bố mẹ ông T1 cho từ năm 1988, một phần mua thêm của bà Nguyễn Thị T4 (mẹ đẻ), một phần mua của ông Nguyễn Văn Q2 (anh trai), một phần mua của em trai là Nguyễn Văn C2. Đến nay cả mẹ Nguyễn Thị T4, ông Nguyễn Văn Q2 và ông Nguyễn Văn C2 đều đã chết. Đất của gia đình có một phần đã được UBND huyện Đ cấp Giấy CNQSD số B663917 ngày 01/8/1993 mang tên ông Nguyễn Văn T1, diện tích 2153m², gồm đất thổ cư, đất lúa, đất chè. Trong Giấy CNQSD đất này có diện tích đất được mẹ cho và một phần mua của ông Q2, còn phần mua thêm của mẹ là bà Nguyễn Thị T4 vẫn chưa làm thủ tục cấp Giấy CNQSD. Riêng phần đất mua của ông C2 thì ông C2 đã đưa bìa đồ gốc cho ông T1, nhưng chưa làm thủ tục sang tên, vẫn để tên ông C2. Hiện nay, bản gốc Giấy CNQSD đất của ông C2 đang bị thất lạc chỉ còn lại bìa photo. Thực tế, đất trong bìa đồ của ông C2 có đủ đất so với thực tế hiện trạng hay không

thì tôi không xác định được vì ngày đó không đo đạc cụ thể mà chỉ giao nhận bìa cho nhau và chỉ đất cho nhau trên thực địa.

Nay, bà N khởi kiện yêu cầu gia đình ông trả đất, ông không nhất trí vì đất của gia đình ông đã sử dụng ổn định từ mấy chục năm nay, bà N chưa từng sử dụng hai phần đất tranh chấp này.

Ngày 20/12/2024 ông T1 đã có đơn phản tố đề nghị Tòa án giải quyết: Công nhận toàn bộ diện tích đất mà bà N khởi kiện khoảng 465m² thuộc quyền sử dụng của gia đình ông và tài sản trên đất tranh chấp là toàn bộ số cây keo. Sau khi có kết quả đo thực tế, ông yêu cầu Tòa án căn cứ vào kết quả đo để công nhận cho gia đình. Ông T1 xác định gia đình ông sử dụng đất từ năm 1988 cho đến nay. Năm 1994 khi ông trả hết tiền cho ông C2 thì ông C2 đưa bìa đỏ cho ông T1. Hiện nay phần đất tranh chấp này được cán bộ địa chính xã xác định thuộc thửa 15 và thửa 16, tờ bản đồ địa chính số G thị trấn H. Năm 2004 gia đình ông đã được UBND huyện bồi thường về đất và tài sản trên đất để làm đường ĐT 260, sau khi được đền bù ông không còn giữ giấy tờ gì nữa.

Trong Giấy CNQSD đất mà ông T1 được cấp năm 1993 không có phần đất mà bà N khởi kiện.

Đối với ông Nguyễn Văn C2 là người bán đất và giao bìa đỏ cho ông, ông C2 và vợ đều đã chết, chỉ có một người con còn sống tên là Nguyễn Thị T5, sinh năm 1988, hiện nay đang xuất khẩu lao động ở Nhật Bản. Đối với ông Q2 và bà T4 bán đất cho ông, ông Q2 đã chết và không có vợ con. Khi bà T4 còn sống thì đất của bà T4 vẫn để tên ông Q2. Sau khi ông Q2 chết, gia đình đã thống nhất thỏa thuận sang tên từ ông Q2 cho ông Nguyễn Văn B1 là em trai của ông, nhưng phần đất ông Q2 bán cho ông không nằm vào bìa đỏ của ông B1, vẫn do ông sử dụng và cũng chưa làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất.

Lời khai của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Nguyễn Văn H, Nguyễn Mạnh Q, Nguyễn Văn Q1, Nguyễn Thị Thu H1, Nguyễn Thị Thúy H2, Nguyễn Thị L1 và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Các anh, chị Nguyễn Văn H, Nguyễn Mạnh Q, Nguyễn Văn Q1, Nguyễn Thị Thu H1, Nguyễn Thị Thúy H2, Nguyễn Thị L1 là con của ông Nguyễn Văn H7 (chết năm 2021) và bà Nguyễn Thị N. Ông H7 và bà N được cụ Nguyễn Văn A giao lại để quản lý, sử dụng 02 thửa đất số 15 và thửa đất số 16, tờ bản đồ địa chính số 76, xã Đ, tỉnh Thái Nguyên (trước đây là thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên).

Năm 1990, cụ Nguyễn Văn A tặng cho ông Nguyễn Văn C2 (đã chết) một thửa đất; sau đó ông C2 chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Văn T1. Ngày 01/8/1993, ông Nguyễn Văn T1 được UBND huyện Đ cấp Giấy CNQSD đất số 359, diện tích tự khai là 300m² loại đất thổ cư, đối chiếu theo bản đồ địa chính đo đạc năm 2004, nay là thửa đất số 23, tờ bản đồ địa chính số 76.

Năm 1993 UBND huyện Đ cấp Giấy CNQSD đất số 365 cấp ngày 01/8/1993 mang tên Nguyễn Văn H7, chưa xác định số thửa, diện tích tự kê khai là 720m² loại đất trồng chè. Đối chiếu theo bản đồ địa chính năm 2004 nay là thửa đất số 15, tờ bản đồ địa chính số 76, diện tích 577m². Ngày 03/10/2011, gia đình tôi được UBND huyện Đ và UBND thị trấn H giao diện tích 01 ha (10.000m²) đất trồng rừng, nay được xác định là thửa đất số 16, tờ bản đồ địa chính số 76, thị trấn H, diện tích 5.499m².

Theo bản đồ địa chính năm 2004, thửa đất số 23 của ông T1 có vị trí: Hướng Đông Bắc tiếp giáp với thửa đất số 16, hướng T tiếp giáp với thửa đất số 15 (thửa 15 và 16 của gia đình bà N, ông H7); hướng Tây Nam giáp với đường giao thông DT 270; hướng Đông Nam giáp với thửa đất số 47.

Năm 2019, gia đình các anh chị có bán cho anh Đỗ Văn Đ - địa chỉ xóm Đ, xã T, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên (nay là xã Đ, tỉnh Thái Nguyên) một phần diện tích khoảng 150m² thuộc thửa đất số 15; hai bên chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng có lập Giấy chuyển nhượng đất viết bằng tay có sự chứng kiến của tổ dân phố H.

Quá trình sử dụng đất, ông Nguyễn Văn T1 đã có hành vi lấn vào phần đất của thửa đất số 15 và thửa đất số 16 của gia đình tôi, làm sai lệch các cạnh tiếp giáp, làm sai lệch ranh giới giữa 03 thửa đất có liên quan đã được Nhà nước xác lập trên bản đồ địa chính năm 2004. Nay bà Nguyễn Thị N khởi kiện ông Nguyễn Văn T1 và yêu cầu Tòa án giải quyết buộc gia đình ông Nguyễn Văn T1 và bà Trần Thị K phải trả lại phần diện tích đã lấn sang phần đất của gia đình tôi tại 02 thửa đất số 15 và thửa đất số 16, tờ bản đồ địa chính số 76, địa chỉ các thửa đất tại xã Đ, tỉnh Thái Nguyên, chúng tôi nhất trí với yêu cầu khởi kiện trên.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 18/2025/DS-ST ngày 25/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3, tỉnh Thái Nguyên đã quyết định:

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N về việc buộc ông Nguyễn Văn T1 phải trả đất và công nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích 265,9m² có các vị trí **1,22,21,18,24,17,1** tại thửa 15, tờ bản đồ số 76 (93) và 216,6m² có các vị trí **7,8,9,10,25,20,21,22,7** thuộc thửa 16, tờ bản đồ số 76 (93). (có sơ đồ kèm theo).

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn T1. Công nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn T1 đối với diện tích 265,9m² có các vị trí **1,22,21,18,24,17,1** tại thửa 15, tờ bản đồ số 76 (93) và 216,6m² có các vị trí **7,8,9,10,25,20,21,22,7** thuộc thửa 16, tờ bản đồ số 76 (93). (có sơ đồ kèm theo).

Các đương sự có quyền đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để tiến hành các thủ tục đăng ký biến động, xác lập quyền sử dụng đất theo quy định.

Ngoài ra bản án còn tuyên về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo bản án.

Ngày 01/10/2025, bà Nguyễn Thị N kháng cáo, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Nội dung kháng cáo, bà Nguyễn Thị N cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm xem xét đánh giá các sự kiện pháp lý chưa phù hợp với các tình tiết khách quan của vụ án. Dẫn đến quyết định của bản án chưa phù hợp với quy định của pháp luật.

1. Không căn cứ vào bản đồ địa chính, mà lại dựa vào lời khai của người làm chứng.

2. Nguồn gốc đất của gia đình bà đã được cấp GCNQSDĐ năm 1993 diện tích 750m². Năm 2004 đo đạc bản đồ địa chính là thửa 15, tờ bản đồ 76, diện tích 577m². Đối với diện tích rừng năm 2011 gia đình có ký hợp đồng đăng ký trồng rừng 01ha theo bản đồ năm 2004 là thửa số 16, tờ bản đồ 76, diện tích 5499m².

3. Ông T1 sử dụng dụng đất, gia đình bà đã đòi nhiều lần nhưng gia đình ông T1 không trả.

4. Diện tích thửa 23, tờ bản đồ 93, diện tích 1443m² nhưng hiện trạng trên 1900m², lấn chiếm khoảng hơn 400m².

5. Lời khai của ông Nguyễn Thế H3 có sự mâu thuẫn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Nguyễn Thị N và người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị N giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo và trình bày như những lời khai tại cấp sơ thẩm.

Bà N bổ sung: Năm 2009 gia đình bà đã có đơn đề nghị được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được chính ông H3 là trưởng xóm xác nhận.

Năm 2021 bà và bà K (vợ ông T1) đã có thỏa thuận về việc giải quyết tranh chấp đất nhưng gia đình bà K không thực hiện.

Trong vụ án này, ông H3 làm chứng khai không đúng sự thật. Đồng thời bà N cung cấp Biên bản làm việc ngày 26/3/2026 của ông Bùi Quang T3 có nội dung “....Đối với phần đất đang tranh chấp hiện đang có hơn 10 gốc keo nguồn gốc là đất của ông H7 (Con ông A bà N1)...”.

Bị đơn trình bày: Gia đình ông sử dụng đúng phần đất đã mua của mẹ đẻ, ông Q2 và C2 từ trước đến nay. Việc đo đạc bản đồ do bà N chỉ dẫn đo đạc địa chính, gia đình ông không được biết.

Không đồng ý với kháng cáo của bà N. Đề nghị giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Bà Trần Thị K là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Không đồng ý với quan điểm của bà N.

Người làm chứng trình bày tại phiên tòa ngày 30 tháng 3 năm 2026.

1. Ông Nguyễn Thế H3 khai: Ông nguyên là trưởng xóm H nơi có đất đang tranh chấp từ năm 1975 đến 2019. Quá trình giải quyết tại Tòa án cấp sơ thẩm ông đã được làm việc với Tòa án. Tại phiên tòa phúc thẩm ông khẳng định diện tích

đất hiện 02 gia đình bà N và ông T1 đang có tranh chấp là của ông C2 (em trai ông T1) để lại cho T1, gia đình ông T1 sử dụng từ năm 1989 đến nay, trồng cây và đã khai thác nhiều lần, (Gia đình bà N không sử dụng).

2. Ông Nguyễn Văn H4 khai: Ông nguyên là công an viên, là cháu bên gia đình bà N. Tại thời điểm đo đạc bản đồ năm 2004 ông có được đưa cán bộ đi đo, nhưng không biết ranh giới, đo đạc thế nào, cũng không biết tài sản, đất của ai.

3. Ông Vũ Văn T2 khai: Ông H7 chồng bà N là con cô, ông là con bác. Tại vị trí tranh chấp, trước đây là búi tre của ông C2 (em trai ông T1), sau đó ông T1 là người sử dụng.

4. Bà Nguyễn Thị H6 khai: bà là chị gái ông H7 chồng của bà N: Diện tích đất tranh chấp trước đây là của bố mẹ bà để lại cho ông H7 (là em bà, nhưng do ông H7 bị ốm (Bị bệnh tâm thần) nên bà N thường đi trông nom ông H7, nên không sử dụng thì ông C2 là em trai ông T1 trồng cây.

5. Bà Nguyễn Thị B khai: bà là em gái ông H7 chồng của bà N: Như bà H6 trình bày là đúng. Anh H7 là anh trai của bà bị ốm nên không thể làm được, nên gia đình ông T1 lấn chiếm và sử dụng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên phát biểu quan điểm: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 18/2025/DS-ST ngày 25/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Thái Nguyên.

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 ý kiến, Hội đồng xét xử nhận định:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Nguyên đơn bà Nguyễn Thị N kháng cáo trong hạn luật định, nộp án phí phúc thẩm theo quy định, được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử triệu tập thêm người làm chứng mới để làm rõ các tình tiết vụ án được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

Người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ vào Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt họ theo thủ tục chung.

[2] *Về nội dung:*

[2.1] Nguồn gốc đất của bà N: Gia đình bà Nguyễn Thị N và ông Nguyễn Văn H7 được bố mẹ ông H7 tặng cho một số thửa đất và đất nhận khoán. Ngày 01/8/1993 ông Nguyễn Văn H7 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 365 có tổng diện tích là 3.506m², trong đó có diện tích 720m² đất trồng chè, tự kê khai không có số thửa, không có số tờ bản đồ. Năm 2004 đo vẽ bản đồ địa chính thì được xác định là thửa số 15, tờ bản đồ số 76 (Nay là tờ bản đồ số 93), diện tích 577m², rừng sản xuất.

Ngoài ra Gia đình bà Nguyễn Thị N và ông Nguyễn Văn H7 còn sử dụng diện tích rừng chưa được nhà nước giao đất, giao rừng, chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2004 đo vẽ bản đồ địa chính là thửa số 16, tờ bản đồ số 76 (Nay là tờ bản đồ số 93), diện tích 5499m², rừng sản xuất.

[2.2] Nguồn gốc đất của ông T1: Nguồn gốc một phần do bố mẹ tặng cho và bán, một phần mua của ông Nguyễn Văn C2 và Nguyễn Văn Q2 (không xác định được diện tích) và đất nhận khoán. Ngày 01/8/1993 ông Nguyễn Văn T1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 340 có tổng diện tích là 2.153m², trong đó có diện tích 400m² đất thổ cư, tự kê khai không có số thửa, số tờ bản đồ. Năm 2004 đo vẽ bản đồ địa chính thì được xác định là thửa số 23, tờ bản đồ số 76, diện tích 1.433m², loại ODT.

[2.3] Tại biên bản làm việc ngày 26/6/2025 (Bút lục 132) ông Nguyễn Văn B1 (là em ruột ông Nguyễn Văn C2), xác định gia đình ông Nguyễn Văn C2 có 05 thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó có thửa đất thổ cư tự khai 300m² (là phần đất có nhà) và 04 thửa ruộng. Năm 1995 do mưa lớn dẫn đến sập nhà ông C2 dẫn đến ông C2, bà T6 và cháu C1 tử vong, hiện phần đất của ông C2 là đất trống do ông B1 quản lý cho cháu T5 (Hiện cháu T5 đi Nhật Bản). Diện tích đất đang có tranh chấp giữa bà N với ông T1 không liên quan gì đến gia đình ông C2 và cháu T5.

[3] Quá trình sử dụng đất.

[3.1] Bà T1 cho rằng, kể từ khi được bố mẹ ông H7 cho năm 1985, gia đình bà sử dụng để trồng chè đối với diện tích tại thửa 15, trồng cây keo tại thửa 16. Năm 2011 bà đã ký hợp đồng trồng keo với ban quản lý dự án của huyện Đ tại thửa A. Cũng năm 2011 ông T1 bắt đầu lấn chiếm sang thửa 15, bà đã làm đơn đến UBND xã để giải quyết nhưng ông T1 không hợp tác, xã không giải quyết được. Năm 2019, gia đình bà N có bán cho anh Đỗ Văn Đ - địa chỉ xóm Đ, xã T, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên (nay là xã Đ, tỉnh Thái Nguyên) một phần diện tích khoảng 150m² thuộc thửa đất số 15; hai bên chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng có lập Giấy chuyển nhượng đất viết bằng tay có sự chứng kiến của tổ dân phố H.

Ông T1 khẳng định diện tích đất hiện nay của gia đình ông đang sử dụng từ năm 1989 có 01 cạnh tiếp giáp với đất của bà N (nay thuộc thửa 15), còn 01 cạnh tiếp giáp với phần đất trước đây không có người sử dụng nằm dưới đường điện sau đó mới đến đất của bà N (Nay là thửa 16). Gia đình ông đã sử dụng để làm nhà, vườn và trồng cây được thu hoạch nhiều lần. Việc đo vẽ bản đồ năm

2004 ông không được tham gia đi xác nhận ranh giới, chỉ giới phân đất đang sử dụng, Do vậy, ông không được biết số thửa, số tờ bản đồ và diện tích được ghi trên bản đồ, đến khi bà N tranh chấp ông mới được biết diện tích đất gia đình ông có số thửa 23, tờ bản đồ số 76 và một phần diện tích gia đình ông đang sử dụng mà bà N đang có tranh chấp đã được đo vẽ vào thửa 15 tờ bản đồ số 76 và thửa 16 tờ bản đồ số 76. Gia đình ông trồng cây keo đã nhiều năm.

Tại phiên tòa phúc thẩm cả bà N và ông T1 đều xác định diện tích bà N đã bán cho anh Đỗ Văn Đ không nằm vào diện tích đất đang tranh chấp.

[3.2] Theo Quyết định số 793/QĐ-UB ngày 09/5/2005 của UBND tỉnh T về việc phê duyệt dự toán bồi thường GPMB dự án Xây dựng đường tỉnh 260 Km16+484 - KM22+00, thể hiện như sau:

Bà Nguyễn Thị N bị thu hồi 17,2m² đất lâm nghiệp tại thửa đất số 94, tờ bản đồ số 2 (bản đồ hiện trạng công trình DT260 tỉnh Thái Nguyên đoạn từ nhà nghỉ H8 – QL37 thuộc huyện Đ, từ Km16+484 - KM22+00 do Trung tâm K1 đo vẽ, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T duyệt). Số tiền được bồi thường là 82.520 đồng, bao gồm 27.520 đồng bồi thường về đất và 55.000 đồng bồi thường về tài sản, cây cối.

Ông Nguyễn Văn T1 bị thu hồi 18,83m² đất lâm nghiệp tại thửa đất số 96a, tờ bản đồ số 2 và 135m² đất ở tại thửa đất số 96, tờ bản đồ số 2 (bản đồ hiện trạng công trình DT260 tỉnh Thái Nguyên đoạn từ nhà nghỉ H8 – QL37 thuộc huyện Đ, từ Km16+484 - KM22+00 do Trung tâm K1 đo vẽ, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T duyệt). Số tiền được bồi thường là 39.594.700 đồng, bao gồm 27.030.128 đồng bồi thường về đất và 12.564.572 đồng bồi thường về tài sản, cây cối.

[3.3] Tại Biên bản hoà giải tranh chấp đất đai ngày 15/4/2011 do UBND xã H lập thể hiện: Đối với yêu cầu của bà Nguyễn Thị N đề nghị UBND xã công nhận quyền sử dụng quyền sử dụng đất 720m² đất chè đang tranh chấp với gia đình ông Nguyễn Văn T1, sau khi xem xét thì thấy không có cơ sở. Vì thửa đất số 15, diện tích 577m² thuộc tờ bản đồ số 76 (thửa đất đang tranh chấp) là đất rừng không có cây chè nào trên đất, thửa đất này là đất công, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại vị trí giáp đất nhà ông L3 kéo dài xuống hướng đi xã T 10m bám đường 270: Hiện đang do gia đình bà N quản lý và đã san mặt bằng, gia đình bà N sử dụng ổn định không có tranh chấp, tạm giao cho gia đình bà N tiếp tục quản lý sử dụng. Từ mốc mét thứ 11 (giáp đất bà N) kéo hướng đi xuống xã T giáp đường 270 dài 14m, là đất hai gia đình tranh chấp, chưa được cấp quyền sử dụng nên giao cho xã và xóm tiếp tục quản lý.

[3.4] Đối chiếu theo kết quả đo đạc ngày 18/12/2024 và đo đạc bổ sung ngày 08/9/2025 của Tòa án theo sự chỉ dẫn của đương sự thì vị trí giao cho xóm và xã quản lý đúng vào vị trí đất các đương sự đang có tranh chấp.

Tại Văn bản số 208/UBND-ĐC, ngày 22/4/2025 của UBND thị trấn H xác định: Thửa đất số 15, diện tích 577m², tờ bản đồ số 76 là tờ bản đồ đo đạc năm

2004 thuộc địa phận xã H, đến năm 2017 chỉnh lý bản đồ theo đơn vị hành chính sau sáp nhập là thị trấn H, được điều chỉnh từ tờ bản đồ 76 thành tờ bản đồ 93. Theo hồ sơ quản lý đất công tại UBND thị trấn H không thể hiện có thửa đất số 15, tờ bản đồ số 76 (hay 93), diện tích 577m², do đó UBND thị trấn khẳng định thửa đất số 15, tờ bản đồ số 76 (hay 93), diện tích 577m² không phải là đất công cộng hay công ích của UBND thị trấn.

[3.5] Tại Công văn số 1775/STNMT-QLĐĐ, ngày 05/9/2025 Sở Nông nghiệp và Môi trường xác định không có chứng cứ, tài liệu để cung cấp cho Tòa án nhân dân khu vực 3 – Thái Nguyên, Bản đồ hiện trạng công trình DT260 tỉnh Thái Nguyên, đoạn từ nhà nghỉ H8 – QL37 thuộc huyện Đ, từ Km16+484 - KM22+00.

[3.6] Tại Văn bản số 10/CV-CT, ngày 28/8/2025 của Công ty CP T8 và xây dựng số 6 trả lời yêu cầu dựng lại thửa đất 96 và 96a do Trung tâm K2 và MT đo vẽ, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T duyệt năm 2005 chưa được chỉnh lý trên bản đồ địa chính, thể hiện: phần diện tích đất bồi thường của ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị N tại các thửa 96, 96a, 94 theo Quyết định số 793/QĐ-UB ngày 09/5/2005 của UBND tỉnh T về việc phê duyệt dự toán bồi thường GPMB dự án Xây dựng đường tỉnh 260 Km16+484 - KM22+00 là không thể thực hiện ghép trên kết quả đo đạc hiện trạng được.

[4] Kết quả Thẩm định tại chỗ do Tòa án tiến hành. Hiện trạng diện tích đất tranh chấp theo bản vẽ hiện trạng được đo vẽ tháng 9/2025 của Công ty CP T9 và Xây dựng số 6 thực hiện và tại các Biên bản xem xét thẩm định và định giá tài sản của Tòa án cấp sơ thẩm.

- Diện tích đất đang có tranh chấp tại thửa số 15, tờ bản đồ 76 (93) là 265,9m², hiện do ông T1 đang sử dụng.

- Diện tích đất đang có tranh chấp tại thửa số 16, tờ bản đồ 76 (93) là 216,6m², hiện do ông T1 đang sử dụng.

- Tài sản trên phần vị trí đất đang tranh chấp có 33 cây keo đường kính trung bình 40cm và 07 cây keo có đường kính nhỏ không đáng kể, các tài sản trên là của ông Nguyễn Văn T1.

[5] Với những tài liệu có trong hồ sơ vụ án, lời khai của những người làm chứng được bà N và người được ủy quyền của bà N đề nghị triệu tập đến phiên tòa phúc thẩm là các ông bà Nguyễn Văn H4, Vũ Văn T2, Nguyễn Thị H6, Nguyễn Thị B đều là những người thân thích có quan hệ họ hàng với nguyên đơn bà N cho thấy: Bà N cho rằng diện tích 265,9m² đất đang có tranh chấp tại thửa 15, tờ bản đồ số 76 (93) được gia đình bà sử dụng liên tục từ khi được bố mẹ để ông H7 (Là chồng bà) cho là không có cơ sở. Thực tế ông T1 trực tiếp quản lý sử dụng, ổn định, liên tục trong thời gian dài là phù hợp.

Đối với diện tích 216,6m² thửa 16, tờ bản đồ số 76 (93) đang tranh chấp: Theo lời khai của các đương sự và theo kết quả thẩm định, đo đạc của Tòa án thể hiện tại các vị trí 8,9,10 là mép trên của đường máy mức trước đây có đường điện

110kv đi qua không có người sử dụng. Sau khi đường điện cao thế 110kv bị dỡ bỏ, đất bị sạt lở thì gia đình ông T1 đã mức đất, san gạt và sử dụng. Diện tích 216,6m² đất đang có tranh chấp tại thửa 16, tờ bản đồ số 76 (93) bà N chưa từng sử dụng trên thực tế.

Ủy ban nhân dân xã Đ và Hạt Kiểm lâm 12 đều xác định không còn lưu trữ hồ sơ trồng rừng sản xuất năm 2011.

Như vậy: Bản đồ địa chính được đo vẽ năm 2004 không phù hợp với hiện trạng, thực tế sử dụng đất của bà N và ông T1 đang có tranh chấp.

[6] Theo Điều 175 Bộ luật Dân sự về ranh giới giữa các bất động sản quy định:

“1. Ranh giới giữa các bất động sản liền kề được xác định theo thỏa thuận hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.”

[7] Theo sổ điều tra diện tích, loại đất, chủ sử dụng đất tờ bản đồ số 76 khu đo: Hùng Sơn - Đ - Thái Nguyên năm 2004. Bà Nguyễn Thị N có ký nhận số thửa 15, diện tích 577m², loại đất RTS và thửa 16, diện tích 5499m², loại đất RTS; Ông Nguyễn Văn T1 có ký nhận số thửa 23, diện tích 1433m² (trong đó có 400m², loại đất T và 1033m² loại đất vườn). Tuy nhiên, diện tích bà N và ông T1 ký nhận không phù hợp với hiện trạng và thực tế phần đất sử dụng.

[8] Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào hiện trạng và quá trình sử dụng đất của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N và bị đơn ông Nguyễn Văn T1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn T1 là có căn cứ.

[9] Tại phiên tòa phúc thẩm bà N xuất trình 01 biên bản làm việc của người được ủy quyền của bà N với ông Bùi Quang T3. Đây là tài liệu mới, không được xuất trình trong quá trình giải quyết tại Tòa án cấp sơ thẩm, không phải do Tòa án thu thập, mang tính chất một bên, không phù hợp với lời khai của người làm chứng khác tại phiên tòa phúc thẩm, nội dung của biên bản làm việc ngày 26/3/2026 giữa ông Nguyễn Tiến L với ông Bùi Quang T3 không làm thay đổi bản chất vụ án.

[10] Quá trình giải quyết tại cấp phúc thẩm bà N là người kháng cáo, không xuất trình được bất cứ tài liệu chứng cứ nào chứng minh cho kháng cáo của mình là có căn cứ và hợp pháp. Hội đồng xét xử đã kiên trì hoà giải và tạo điều kiện để các đương sự có thể thỏa thuận, nhưng không thành.

[11] Từ những phân tích, nhận định nêu trên và theo Án lệ số 33/2020/AL. Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N; Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 18/2025/DS-ST ngày 25/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3, tỉnh Thái Nguyên.

[12] Án phí phúc thẩm: Kháng cáo không được chấp nhận, người kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

[13] Quan điểm của đại diện VKSND tỉnh Thái Nguyên tại phiên toà là có căn cứ, cần được chấp nhận.

Từ những phân tích nêu trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; 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 và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2025/DS-ST ngày 25/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3, tỉnh Thái Nguyên.

2. Về án phí phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị N phải chịu 300.000^d (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào 300.000^d (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0001241 ngày 03/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh tỉnh Thái Nguyên.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Thái Nguyên;
- TAND KV 3 – Thái Nguyên;
- Phòng **THADS KV 3 – Thái Nguyên**;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Đã ký

Hoàng Văn Giang