

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH THÁI NGUYÊN

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

Bản án số: 111/2026/DS-PT

Ngày: 31/7/2026

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: Bà Vũ Thị An

Các Thẩm phán: Ông Hà Quang Huy và bà Lê Thị Hồng Phương

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Ánh Nguyệt - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên tham gia phiên tòa:** Bà Đỗ Thị Thu Thủy - Kiểm sát viên

Từ ngày 24 đến ngày 31 tháng 7 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 63/2026/TLPT- DS ngày 01 tháng 6 năm 2026 về "Tranh chấp QSD đất" do Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2026/DS-ST ngày 20 tháng 4 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 3 - Thái Nguyên bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 106/2026/QĐ-PT ngày 10 tháng 7 năm 2026 giữa các đương sự:

+ **Nguyên đơn:** Ông Dương Văn Thứ, sinh năm 1962 (có mặt)

Địa chỉ: Xóm Cờ Hồng, xã Phú Lạc, tỉnh Thái Nguyên

- **Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:** Ông Bùi Doãn Sâm, sinh năm 1971. Địa chỉ: Xóm Tân Lợi, xã Trung Hội, tỉnh Thái Nguyên (có mặt)

+ **Bị đơn:** Bà Nguyễn Thị Dịu, sinh năm: 1968 (có mặt)

Hộ khẩu thường trú: Xóm Hà Thượng, xã An Khánh, tỉnh Thái Nguyên

Nơi ở: Xóm Cờ Hồng, xã Phú Lạc, tỉnh Thái Nguyên

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

1, Bà Nguyễn Thị Miên, sinh năm: 1963 (có mặt)

Địa chỉ: Xóm Cờ Hồng, xã Phú Lạc, tỉnh Thái Nguyên

2, Chị Đỗ Thị Hiền, sinh năm: 1993 (có mặt)

Địa chỉ: TDP Đồng Cả, xã Đại Phúc, tỉnh Thái Nguyên

3, Chị Đỗ Thị Hoa, sinh năm 1998 (có mặt)

Địa chỉ: Xóm Lục Ba, xã Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên

4, Anh Đỗ Văn Chính, sinh năm 1990 (có đơn xin vắng mặt)

Hộ khẩu thường trú: Xóm Hà Thượng, xã An Khánh, tỉnh Thái Nguyên

Nơi ở: Xóm Cờ Hồng, xã Phú Lạc, tỉnh Thái Nguyên

5, Cụ Trần Thị Tiên, sinh năm 1935 (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: Xóm Hà Thượng, xã An Khánh, tỉnh Thái Nguyên

Người làm chứng: Ông Trần Ngọc Bình, sinh năm 1952 (có mặt)

Địa chỉ: Xóm Cờ Hồng, xã Phú Lạc, tỉnh Thái Nguyên

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn ông Dương Văn Thứ trình bày:

Năm 1995 gia đình ông Thứ, ông Vân chung tiền mua đất của vợ chồng ông Sơn, bà Nga với tổng số tiền là 22.000.000 đồng, trong đó có 6.000.000 đồng vợ chồng ông Vân, bà Dịu mua riêng đất thổ cư, còn 16.000.000 đồng chia đôi tiền và đất vườn mỗi bên là 8.000.000 đồng. Khi mua có Giấy giao kèo đề ngày 25/2/1995, ngoài ra không có giấy tờ nào khác. Sau khi mua xong, gia đình ông Thứ, bà Dịu đã tự phân chia đất để sử dụng từ năm 1996, trong đó ông Thứ nhận 02 thửa, bà Dịu nhận 04 thửa. Năm 1998 có mời ông Trần Ngọc Bình cán bộ địa chính đến đo đất thì mới biết hộ bà Dịu thừa đất (xác định ở chỗ tranh chấp), có đo từng thửa, sau đó bàn giao cho ông Trần Như Ánh nhưng ông Ánh đã đánh mất giấy tờ. Ông Thứ xác định cũng không có biên bản, sơ đồ, vị trí diện tích đất thừa, biên bản trả đất thừa mà chỉ nói với nhau như vậy, ông Thứ không biết việc bà Dịu làm thủ tục và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2000.

Theo trích lục bản đồ địa chính đo đạc năm 2003, diện tích đất mua chung gồm 06 thửa có diện tích 12.198 m² đất, trừ đi 03 sào là 1.080m² đất bà Dịu mua riêng, còn lại là 11.109m² chia đôi mỗi người được 5.554,5m². Ông Thứ hiện đang quản lý sử dụng 02 thửa = 4.922 m² đất (thửa 152 = 2402m² + thửa 164 = 2.520 m²), thiếu 632,5m² đất trồng cây lâu năm (trong đó có 507m² đất giáp đường tại thửa 151 tờ bản đồ số 63 xã Phú Lạc và 125,5 m² đất khu đồi thì tùy Toà án xác định.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, ông Thứ đề nghị Tòa án công nhận thỏa thuận mua chung giữa ông Thứ và bà Dịu năm 1996 là hợp pháp; xác định quyền sở hữu đất mua chung cho các bên và buộc bà Dịu trả lại 632,5m² đất trồng cây lâu năm mà ông đã chỉ dẫn và đo đạc lần đầu (theo kết quả của Toà án đã đo đạc), trong đó có 507m² đất nằm trong tổng diện tích 4.496m² đất tại thửa 151 tờ bản đồ số 63 xã Phú Lạc (vị trí này bà Dịu xây tường rào bao quanh năm 2007, khoảng năm 2008 trồng cây mít, chè), còn 125,5m² đất khu đồi còn thiếu tùy Toà án giao cho thửa nào cũng được. Đề nghị Toà án xem xét.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Dịu trình bày:

Năm 1995 gia đình bà và gia đình ông Thứ có chung tiền mua đất của vợ chồng ông Sơn, bà Nga với tổng số tiền là 22.000.000 đồng là đúng, trong đó vợ chồng bà Dịu mua riêng đất thổ cư, vườn, nhà của ông Sơn có giá trị là 6.000.000 đồng, còn lại 16.000.000 đồng chia đôi mỗi bên 8.000.000 đồng đất vườn. Khi mua vợ chồng bà là người đứng ra mua, tuy nhiên cũng không ghi diện tích, lô thửa cụ thể. Sau khi mua trả tiền, nhận đất xong với gia đình bà Nga, năm 1996 vợ chồng ông Thứ là người chia đất cho vợ chồng bà, gia đình bà được 04 thửa bao gồm phần đất thổ cư, đất vườn; ông Thứ, bà Miên sử dụng 02 thửa đất vườn, sử dụng ổn định không có tranh chấp gì. Cuối năm 1999 gia đình bà có mời cán bộ địa chính là ông Bình đến đo đạc, có ông Thứ chứng kiến và không có tranh chấp, không có việc thừa thiếu đất như ông Thứ trình bày. Sau đó gia đình bà có lập Hợp đồng chuyển nhượng đất với ông Sơn (chồng bà Nga) ngày 09/5/2000 với diện tích 6.038m² đất thổ cư, đất vườn, ruộng (đo tay) vợ chồng bà đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2000 đến năm 2018 bị mất toàn bộ giấy. Sau đó bà đã lên Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đại Từ sao chụp Hợp đồng cung cấp cho Tòa án.

Bà Dịu xác định bà không lấn chiếm, không có tranh chấp đất với ông Thứ, mọi vấn đề mua chung đã được phân chia xong, sử dụng ổn định từ năm 1996 không có tranh chấp với ai. Bà không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Thứ, đề nghị Tòa án xem xét.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Nguyễn Thị Miên là vợ của ông Thứ trình bày:

Năm 1995, chồng bà là ông Dương Văn Thứ và em gái là bà Nguyễn Thị Dịu có chung tiền mua đất của ông Trần Duy Sơn và bà Đào Thị Nga với số tiền là 22.000.000 đồng, trong đó bà Dịu mua riêng đất thổ cư là 6.000.000 đồng, chia đôi diện tích đất vườn, chia đôi tiền, có cắm cọc chỉ ranh giới, có cán bộ địa chính lúc đó là ông Bình vào đo đạc thì biết bà Dịu sử dụng nhiều hơn nhưng bà Dịu không trả đất, là anh em nên cũng không có biên bản gì. Gia đình hai bên nhiều lần giải quyết tình cảm nhưng bà Dịu không nghe, Ủy ban nhân dân xã đã tiến hành hoà giải nhưng không thành. Bà nhất trí với yêu cầu khởi kiện của chồng bà, đề nghị Tòa án xem xét.

Chị Đỗ Thị Hiền, chị Đỗ Thị Hoa, anh Đỗ Văn Chính (là con ông Vân, bà Dịu) và cụ Trần Thị Tiên (mẹ đẻ ông Vân) trình bày:

Toàn bộ diện tích đất, tài sản trên đất tranh chấp là tài sản chung của ông Vân, bà Dịu mua của bà Nga, ông Sơn từ lâu. Ông Vân đến nay đã chết thì bà Dịu toàn quyền sử dụng. Cụ Tiên, chị Hiền, chị Hoa, anh Chính không yêu cầu chia thừa kế, không khởi kiện ai, không có liên quan gì đến việc ông Thứ khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt.

*** Người làm chứng:**

Bà Đào Thị Nga trình bày:

Năm 1995, vợ chồng bà có bán cho vợ chồng ông Đỗ Văn Vân và bà Nguyễn Thị Dịu các thửa đất của gia đình với tổng số tiền là 22.000.000 đồng, không mua bán với ai khác. Khi mua bán, vợ chồng bà đã nhận đủ tiền, giao đất cho gia đình bà Dịu xong rồi đi làm ăn xa đến nay cũng không có tranh chấp gì. Khi bán đất có nghe nói hai gia đình mua chung ai lấy phần đất thổ cư thì trả riêng 6.000.000 đồng, còn bà không rõ phân chia với nhau thế nào. Năm 2000 chồng bà là ông Trần Duy Sơn (mất năm 2006) đứng ra viết giấy tờ lập Hợp đồng để bán đất cho bà Dịu là đúng, được sự thống nhất của 02 vợ chồng đến nay đo đạc bản đồ gồm: Thửa đất số 151, tờ bản đồ số 63, diện tích 4496m²; thửa đất số 152, tờ bản đồ số 63, diện tích 2402 m²; thửa đất số 164, tờ bản đồ số 63, diện tích 2520m²; thửa đất số 244, tờ bản đồ số 64, diện tích 960m²; thửa đất số 253, tờ bản đồ số 64, diện tích 1415 m²; thửa đất số 12, tờ bản đồ số 71, diện tích 396m² là đúng vị trí thực tế đất vợ chồng bà đã chuyển nhượng cho bà Dịu, còn giấy tờ thế nào bà cũng không rõ, không có liên quan, không có tranh chấp gì với các bên đương sự, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vắng mặt.

Ông Trần Như Ánh trình bày:

Ông làm cán bộ địa chính xã Phục Linh (cũ) từ năm 1995 đến tháng 04/1999 thì bàn giao cho ông Trần Ngọc Bình, đến tháng 5/2000 nhận lại. Toàn bộ việc đo đạc, làm hồ sơ chuyển nhượng do ông Bình làm năm 2000, trước đó đo đạc theo bản đồ giải thửa thì không chính xác bằng bản đồ địa chính năm 2003. Khi ông Bình làm đã hoàn thiện chỉ chờ cấp GCNQSDĐ cho bà Dịu và sau đó ông chỉ là người giao nhận sổ đỏ cho bà Dịu theo quy định. Quá trình làm địa chính ông cũng chỉ nghe nói có việc mua chung còn không biết cụ thể vị trí, sổ thửa, tờ bản đồ, không thấy bà Dịu, ông Thứ đến xã làm thủ tục nhận chuyển nhượng, không biết việc mua chung và phân chia, đo đạc với nhau như thế nào, không có tranh chấp gì. Ông Ánh xác định ông không có liên quan, đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt.

Ông Trần Ngọc Bình trình bày:

Ông làm cán bộ địa chính từ tháng 4/1998 đến năm 2000 thì ông Ánh làm. Năm 1996 ông không biết cụ thể việc mua bán chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông Sơn, bà Nga với vợ chồng ông Vân, vợ chồng ông Thứ, không biết việc mua chung chia đất với nhau như thế nào. Năm 1999 khi đến đo đạc, ông Thứ, bà Dịu đều nói đã chia xong, ở ổn định từ năm 1996, ông chỉ là người đo đạc kiểm tra lại theo hiện trạng và làm thủ tục cấp GCNQSDĐ cho các bên, khi đó bà Dịu đề nghị cấp GCNQSDĐ còn kết quả thế nào ông không rõ. Khi đo đạc diện tích đất vườn thì chia đôi còn phần đất thổ cư, vườn, nhà, cây trồng có trên đất bà Dịu mua riêng thì không chia. Đến nay ông cũng không nhớ sổ thửa, tờ bản đồ, diện tích, ranh giới từng thửa đất nêu trên, ranh giới phân chia, ranh giới phần đất thổ cư, đất vườn của bà Dịu mua riêng. Tòa án có yêu cầu ông ra thực địa cũng không biết vị trí ngày trước phân chia thế nào. Ông Bình xác định ông không có liên quan, đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2026/DS-ST ngày 20/4/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 3 – Thái Nguyên đã xét xử và quyết định:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, 157, 158, 165, 166, Khoản 1 Điều 227, Điều 229, Điều 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa đổi bổ sung năm 2025. Khoản 1 Điều 2, khoản 3 Điều 36, Điều 73 Luật đất đai năm 1993. Điều 105, 106 Luật đất đai năm 2003; Điều 97, 98, 100, 166, 167, 203 luật đất đai năm 2013; Điều 11, 236 luật đất đai năm 2024. Điều 173, 176 Bộ luật dân sự năm 1995, Điều 256 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 158, 160, 161, 164, 166, 169, 175, 176 Bộ luật dân sự năm 2015. 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.

Tuyên xử:

1 . Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Dương Văn Thứ.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn ông Dương Văn Thứ kháng cáo toàn bộ bản án, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Thứ giữ nguyên nội dung kháng cáo. Tuy nhiên, các đương sự đã thoả thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

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: Chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thoả thuận của các đương sự, sửa 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:

Bị đơn ông Thứ kháng cáo hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về sự vắng mặt của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Cụ Trần Thị Tiến và anh Đỗ Văn Chính có đơn xin vắng mặt và trình bày ý kiến nhất trí với mọi quyết định của bà Nguyễn Thị Dịu và chị Đỗ Thị Hiền, chị Đỗ Thị Hoa. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt cụ Tiên và anh Chính.

[2]. Về nội dung:

Nguyên đơn ông Dương Văn Thứ khởi kiện yêu cầu bị đơn bà Nguyễn Thị Dịu trả lại diện tích đất 632,5m² đất thuộc thửa 151, TĐĐ 63 xã Phúc Lạc, tỉnh Thái Nguyên với lý do: Nguồn gốc đất do ông Thứ và vợ chồng bà Dịu (nay chồng bà Dịu đã chết) mua chung của ông Trần Duy Sơn và bà Đào Thị Nga từ năm 1995. Tổng diện tích đất hai gia đình mua chung gồm 6 thửa của gia đình ông và bà Sơn Nga với tổng số tiền 22.000.000đ, trong đó gia đình bà Dịu mua riêng 3 sào đất thổ cư (tương đương 1080m²) với giá 6 triệu đồng, còn lại 16 triệu đồng chia đôi tiền, mỗi gia đình thanh toán 8 triệu đồng và chia đôi diện tích đất còn lại. Gia đình ông nhận 2 thửa, gia đình bà Dịu nhận 4 thửa và chỉ ước chừng diện tích do đo đạc thủ công. Quá trình sử dụng, ông phát hiện phần diện tích gia đình bà Dịu sử dụng và được cấp GCNQSD đất có diện tích nhiều hơn đất của gia đình ông 1200m² nên ông yêu cầu bà Dịu trả lại phần chênh lệch 632,5m² tại thửa 151, TĐĐ 63 nhưng bà Dịu không đồng ý nên ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Dịu phải trả số đất chênh lệch này.

Bị đơn bà Dịu không nhất trí yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn với lý do: Sau khi mua chung đất, hai gia đình đã nhận đất và sử dụng ổn định cho đến nay.

[3]. Xét kháng cáo của nguyên đơn về việc đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy:

Về nguồn gốc đất tranh chấp: Phần diện tích đất mà nguyên đơn khởi kiện là một phần của thửa 151, TĐĐ 63 xã Phú Lạc, đây là một trong 6 thửa có nguồn gốc của gia đình ông Trần Duy Sơn và bà Đào Thị Nga chuyển nhượng cho gia đình ông Thứ và gia đình bà Dịu năm 1995. Gia đình bà Miền vợ ông Thứ và gia đình bà Dịu là chị em ruột nên đã cùng nhau mua chung đất. Các đương sự cùng xác nhận sự việc mua chung đất, số tiền mua chung là 22 triệu đồng, trong đó, đất thổ cư được bà Dịu mua riêng với giá 6 triệu đồng, còn lại 16 triệu chia đôi mỗi gia đình chịu 8 triệu và thống nhất chia đôi diện tích còn lại.

Sau khi nhận chuyển nhượng, gia đình ông Thứ và bà Miền quản lý, sử dụng 02 thửa, gồm thửa 152 và thửa 164, tổng diện tích theo BĐĐC là 4922m², nhưng hiện trạng chỉ có 4714,7m². Gia đình bà Dịu ông Vân (nay ông Vân đã chết) quản lý, sử dụng 04 thửa: gồm thửa 151, thửa 244, thửa 253 và thửa 12, tổng diện tích theo BĐĐC là 7.267m² nhưng hiện trạng chỉ có 6881m². Quá trình quản lý, sử dụng, gia đình bà Dịu đã làm thủ tục và được cấp GCNQSD đất năm 2000 nhưng năm 2018 đã bị mất GCNQSD đất và chưa được cấp lại do có tranh chấp với gia đình ông Thứ.

Ông Thứ cho rằng trừ diện tích 3 sào thổ cư bà Dịu mua riêng, phần diện tích còn lại hiện gia đình ông đang sử dụng ít hơn diện tích của gia đình bà Dịu nên ông yêu cầu bà Dịu trả cho ông phần diện tích chênh lệch để đảm bảo sự công bằng theo đúng thỏa thuận khi mua chung. Bà Dịu không đồng ý vì cho rằng sau khi mua chung, gia đình ông Thứ là người tự phân chia đất cho gia đình bà.

Tại phiên toà phúc thẩm, các đương sự đã thống nhất được với nhau về việc giải quyết vụ án, cụ thể như sau:

Gia đình ông Thứ và gia đình bà Dịu mỗi bên được sử dụng $\frac{1}{2}$ diện tích đất tranh chấp tại thửa 151 theo kết quả đo hiện trạng tại cấp sơ thẩm. Cụ thể: Ông Thứ và bà Miền được quyền sử dụng 203,4m² đất CLN, bà Dịu, cụ Tiên, chị Hiền, chị Hoa, anh Chỉnh được QSD 203,3m² đất CLN trong tổng diện tích tranh chấp 406,7m² tại thửa 151, TĐĐ 63 xã Phú Lạc, tỉnh Thái Nguyên (có sơ đồ kèm theo). Các bên được quyền sở hữu toàn bộ tài sản là cây cối trên phần đất thuộc QSD của mình. Ngoài ra, ông Thứ được quyền sở hữu bức tường xây tại vị trí giáp ranh giữa thửa 151 và thửa 143 (là thửa của gia đình ông); ông Thứ thanh toán cho gia đình bà Dịu số tiền 15 triệu đồng là giá trị cây trên đất và có trách nhiệm xây bức tường ngăn giữa hai phần đất phân chia nêu trên giữa hai gia đình (nội dung này đã thực hiện xong trước khi tuyên án).

Xét thấy, sự thoả thuận của các đương sự không trái pháp luật và đạo đức xã hội, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là cụ Tiên và anh Chỉnh (mẹ chồng và con của bà Dịu) mặc dù vắng mặt nhưng có ý kiến tại đơn xin xét xử vắng mặt thể hiện quan điểm nhất trí với mọi quyết định của bà Dịu, chị Hiền, và chị Hoa nên Hội đồng xét xử công nhận sự thoả thuận của các đương sự tại phiên toà.

Các đương sự được quyền làm thủ tục cấp GCNQSD đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quyết định của bản án này.

[4]. Về án phí:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Thứ, bà Miền chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật tương ứng với giá trị tài sản mà mình được QSD, tính trên đơn giá của hội đồng định giá cấp sơ thẩm là 54.000đ/m² đất.

Tuy nhiên, do ông Thứ và bà Miền là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên HĐXX miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Thứ và bà Miền.

Đối với bà Dịu, cụ Tiên, anh Chỉnh, chị Hoa và chị Hiền, diện tích đất theo thoả thuận nêu trên vẫn nằm trong thửa 151 mà gia đình bà Dịu đã được cấp GCNQSD đất trước đây nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Thứ được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

[5]. Chi phí tố tụng: Ông Thứ tự nguyện chịu toàn bộ chi phí, xem xét thẩm định tại chỗ tại cấp sơ thẩm với số tiền 27. 100.000đ (đã thực hiện xong)

[6]. Xét đề nghị của đại diện VKS về việc sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận sự thoả thuận của các đương sự là có cơ sở.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 300 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, lệ phí tòa án;

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2026/DS-ST ngày 20/4/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 3 - Thái Nguyên.

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự. cụ thể như sau:

1. Ông Dương Văn Thứ và bà Nguyễn Thị Miên được quyền sử dụng 203,4m² đất CLN, tại thửa 151, TBĐ 63 xã Phú Lạc, tỉnh Thái Nguyên (có sơ đồ kèm theo gồm các điểm: A, B, 56, 55, 53, A).

2. Diện tích 203,3m² đất CLN tại thửa 151, TBĐ 63 xã Phú Lạc, tỉnh Thái Nguyên (có sơ đồ kèm theo gồm các điểm: A', 55, 56, B', A') thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị Dịu, cụ Trần Thị Tiên, chị Đỗ Thị Hiền, chị Đỗ Thị Hoa.

3. Ông Dương Văn Thứ và bà Nguyễn Thị Miên được quyền sở hữu toàn bộ tài sản gồm cây cối và bức tường xây (ở vị trí giáp với thửa đất 143) gắn liền với phần diện tích đất 203,4m² nêu trên.

4. Bà Nguyễn Thị Dịu, cụ Trần Thị Tiên, chị Đỗ Thị Hiền, chị Đỗ Thị Hoa được quyền sở hữu toàn bộ cây trên phần diện tích đất 203,3m² thuộc thửa 151, TBĐ 63 xã Phú Lạc, tỉnh Thái Nguyên.

5. Ông Dương Văn Thứ và bà Nguyễn Thị Miên có trách nhiệm thanh toán cho bà Nguyễn Thị Dịu số tiền 15.000.000đ (mười lăm triệu đồng) là giá trị tài sản (cây) trên đất.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành chậm thi hành thì phải chịu lãi suất đối với số tiền chậm thi hành tương ứng với thời gian chậm thi hành án. Mức lãi suất do các đương sự thỏa thuận nhưng không được vượt quá 20%/năm của khoản tiền chậm thi hành. Trường hợp không thỏa thuận được thì lãi suất được xác định bằng 50% của mức lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự.

6. Ông Dương Văn Thứ và bà Nguyễn Thị Miên có trách nhiệm xây dựng bức tường ngăn giữa phần diện tích đất 203,4m² của gia đình ông Thứ với phần diện tích 203,3m² thuộc thửa 151, TBĐ 63 của gia đình bà Dịu (đã thực hiện xong). Gia đình bà Dịu được quyền sở hữu bức tường này.

7. Các đương sự được quyền làm thủ tục cấp GCNQSD đất tại cơ quan có thẩm quyền.

Các cơ quan có thẩm quyền căn cứ quyết định của Bản án này để làm thủ tục cấp mới và điều chỉnh biến động quyền sử dụng đất cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

8. Về chi phí tố tụng: Ông Thứ tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản với tổng số tiền 27.100.000đ (đã thực hiện

xong)

9. Về án phí:

9.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Miễn án phí án phí dân sự sơ thẩm cho ông Dương Văn Thứ và bà Nguyễn Thị Miên.

9.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Dương Văn Thứ

10. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án Dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, 7, 8, 36 Luật Thi hành án Dân sự 2025. Thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 Luật Thi hành án Dân sự 2025.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Thái Nguyên;
- TAND Khu vực 3 - TN;
- Phòng THADS Khu vực 3- TN;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Vũ Thị An

Ông Thứ cho rằng khi mua, hai gia đình xác định diện tích đất thổ cư mà bà Dịu mua riêng số tiền 6 triệu đồng là 03 sào, tương đương 1.080m^2 thuộc thửa 151. Bà Dịu cho rằng số tiền 6 triệu là mua riêng hơn 2.000m^2 đất thổ cư. Tuy nhiên, các đương sự đều thừa nhận tại thời điểm năm 1995, không có ranh giới rõ ràng giữa đất thổ cư với đất vườn tại thửa 151. Bà Dịu cho rằng ranh giới có 01 cây mít nhưng hiện nay không còn cây mít nữa. Như vậy, không có đủ cơ sở xác định chính xác diện tích đất thổ cư là bao nhiêu. Theo hồ sơ cấp GCNQSD đất cho gia đình bà Dịu do Tòa án cấp sơ thẩm thu thập được, diện tích đất thổ cư chỉ có 400m^2 , diện tích này không phù hợp với lời khai của các bên đương sự nên HĐXX xác định diện tích 1.080m^2 (tương đương 03 sào) theo

lời khai của ông Thứ là có lợi cho bà Dịu nên cần trừ đi diện tích này trong tổng diện tích 6881m^2 mà bà Dịu hiện đang quản lý, sử dụng và số diện tích 3 sào này được coi là phần đất bà Dịu mua riêng, còn lại diện tích bà Dịu sử dụng là: $6881\text{m}^2 - 1.080\text{m}^2 = 5.801\text{m}^2$. Như vậy, so với diện tích đất ông Thứ đang sử dụng $4714,7\text{m}^2$ thì diện tích đất bà Dịu đang sử dụng nhiều hơn $1.086,3\text{m}^2$. Theo thỏa thuận, lẽ ra sau khi trừ diện tích 1.080m^2 được coi là phần đất bà Dịu mua riêng, tổng diện tích đất còn lại mua chung sẽ chia đôi. Với kết quả thẩm định thực tế, diện tích đất bà Dịu đang sử dụng nhiều hơn diện tích gia đình ông Thứ sử dụng là $1.086,3\text{m}^2$, cần chia đôi diện tích này $1.086,3\text{m}^2/2 = 543,15\text{m}^2$. Tại đơn khởi kiện và tại phiên tòa sơ thẩm, ông Thứ yêu cầu bà Dịu trả lại diện tích $632,5\text{m}^2$ là vượt quá phần chênh lệch thực tế. Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ, ông Thứ đề nghị xác định phần đất ông khởi kiện có chiều rộng tám mét đường là 13m giáp đường bê tông xóm x chiều sâu 38m và ông đã dẫn đặc cụ thể vị trí. Tuy nhiên, kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ (kết quả đo hiện trạng) thể hiện, phần diện tích mà ông Thứ dẫn đặc theo yêu cầu khởi kiện chỉ có $406,7\text{m}^2$ là thuộc thửa 151. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Thứ (đại diện theo uỷ quyền) nhất trí chỉ yêu cầu diện tích thực tế là $406,7\text{m}^2$. HĐXX thấy rằng:

Theo bà Dịu trình bày: Gia đình bà đã quản lý, sử dụng ổn định 4 thửa đất từ năm 1996 và không có tranh chấp gì. Năm 2000 bà được cấp GCNQSD đất. Năm 2008 bà tiến hành xây tường bao tại thửa 151 (giáp ranh với thửa 152 của gia đình ông Thứ), bà xây đến năm 2010 mới hoàn thành. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm, bà thừa nhận việc tranh chấp đất xảy ra từ năm 2006 – 2007 (trước thời điểm bà xây hàng rào), có cãi cọ, xô xát và chính quyền địa phương phải giải quyết. Ông Thứ cho rằng tranh chấp xảy ra từ năm 1996 nhưng do là chị em ruột nên không khởi kiện vì bà Dịu hứa sẽ trả đất. Đối chiếu lời khai của ông Thứ và lời khai của bà Dịu, có cơ sở xác định: Việc tranh chấp đất diễn ra từ trước khi bà Dịu xây tường bao quanh thửa 151 và việc xây tường cũng là sau khi bà Dịu được cấp GCNQSD đất. Hồ sơ cấp GCNQSD đất của bà Dịu không có tài liệu nào thể hiện ông Thứ được ký giáp ranh nên việc ông Thứ cho rằng khi bà Dịu làm thủ tục cấp GCNQSD đất, ông không được biết là có cơ sở. Bản án sơ thẩm nhận định hai gia đình đã phân chia và sử dụng ổn định từ năm 1996 là chưa chính xác vì như đã phân tích trên đây, việc tranh chấp kéo dài đã nhiều năm và khi bà Dịu xây tường rào quanh thửa 151 là đã có tranh chấp giữa hai gia đình, ông Thứ đã không đồng ý với ranh giới là tường rào do bà Dịu xây. **Hơn nữa, lời khai của ông Bình là cán bộ địa chính tại thời điểm làm thủ tục cấp GCNQSD đất cho bà Dịu thể hiện: Khi bà Dịu mời ông Bình đến do đặc để cấp GCNQSD đất, ông chỉ nghe bà Dịu và ông Thứ nói là hai gia đình đã phân chia xong, thực tế ông không rõ hai bên phân chia như thế nào. Khi phân chia không có ranh giới cụ thể. Đo đạc xong thì ông bàn giao cho ông Ánh. Lời khai này phù hợp với lời khai của ông Ánh xác định thời điểm đó vẫn áp dụng đo đạc theo bản đồ giải thửa nên không chính xác như bản đồ địa chính năm 2003 (BL 209).**

Như vậy, cần xác định phần đất còn lại sau khi trừ đi 3 sào đất bà Dịu mua riêng, phải phân chia theo tỷ lệ mỗi bên được quyền sử dụng 50% diện tích.

Yêu cầu khởi kiện của ông Thứ là có cơ sở chấp nhận một phần. Tuy nhiên, xét thấy vị trí đất ông Thứ yêu cầu trả lại tại thửa 151 là thửa bám mặt đường, do gia đình bà Dịu đã có công quản lý, duy trì, cải tạo và làm tăng giá trị đất nên trong tổng diện tích 40

Với những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3]. Về án phí:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên nghĩa vụ án phí dân sự sơ thẩm cũng cần được sửa lại. Cụ thể: Ông Thứ và bà Dịu đều phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, trong đó, ông Thứ chịu án phí đối với phần yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận, bà Dịu phải tương ứng

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của ông Hòa được chấp nhận một phần nên ông Hòa không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[4]. Chi phí tố tụng: