

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TUYÊN QUANG

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

Bản án số: 26/2026/DS-PT

Ngày 14/04/2026

“*V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH TUYÊN QUANG

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

- Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Xuân Thủy;

Các Thẩm phán: Ông Bùi Văn Đàm và ông Lâm Anh Luyện;

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Vy Hoàng Nghĩa - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Tuyên Quang.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tuyên Quang tham gia phiên tòa:**

Bà Nguyễn Thị Linh - Kiểm sát viên trung cấp.

Những ngày 15 tháng 01, 14 tháng 04 năm 2026, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Tuyên Quang mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 67/2025/TLPT-DS ngày 20 tháng 11 năm 2023 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 145/2025/DS-ST, ngày 23 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Tuyên Quang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 81/2025/QĐ-PT, ngày 19 tháng 12 năm 2025, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 01/2026/QĐPT-DS ngày 15 tháng 01 năm 2026, Quyết định tạm đình chỉ xét xử phúc thẩm số 03a/2026/QĐPT-DS ngày 13 tháng 2 năm 2026, Quyết định tiếp tục giải quyết vụ án số 04/2026/QĐPT-DS ngày 13 tháng 3 năm 2026, Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 04/TB-TA ngày 13 tháng 3 năm 2026, Quyết định hoãn phiên tòa ngày 26 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà **Trần Thị C**, sinh năm 1960; địa chỉ: **Cụm A, xã L, thành phố Hà Nội**. *Vắng mặt – có đơn xin xét xử vắng mặt.*

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông **Trần Hải Đ**, sinh năm 1959; địa chỉ: **thôn Đ, xã N, tỉnh Tuyên Quang**. *Có mặt.*

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông **Lê Quý T** và bà **Trần Thị Kim O**. Luật sư thuộc **Văn phòng S3 - Đoàn Luật sư tỉnh T**; địa chỉ: **số nhà E, phố T, tổ T, phường M, tỉnh Tuyên Quang**. Ông **T** có mặt, bà **O** vắng mặt – có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Bị đơn:

1. Ông Cao Văn S, sinh năm 1967; địa chỉ: Số nhà A, C14 A, phường N, thành phố Hải Phòng. *Vắng mặt – có đơn xin xét xử vắng mặt.*

2. Bà Nguyễn Thị O1, sinh năm 1973; địa chỉ: Thôn L, xã N, tỉnh Tuyên Quang. *Vắng mặt – có đơn xin xét xử vắng mặt.*

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Trương Văn T1, sinh năm 1977; địa chỉ: Thôn T, xã Ú, thành phố Hà Nội. *Vắng mặt – có đơn xin xét xử vắng mặt.*

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Trần Văn K, sinh năm 1991; địa chỉ: Cụm A, xã L, thành phố Hà Nội. *Vắng mặt – có đơn xin xét xử vắng mặt.*

2. Chị Trần Thị K1, sinh năm 1988; địa chỉ: Thôn P, xã L, thành phố Hà Nội. *Vắng mặt – có đơn xin xét xử vắng mặt.*

Người đại diện theo ủy quyền của anh Trần Văn K, chị Trần Thị K1: Ông Trần Hải Đ, sinh năm 1959; địa chỉ: Đ, xã N, tỉnh Tuyên Quang. *Có mặt.*

3. Ông Nguyễn Văn S1, sinh năm 1960; địa chỉ: Tổ A, phường B, tỉnh Tuyên Quang. *Vắng mặt.*

4. Bà Lê Thị Kim M, sinh năm 1967; địa chỉ: Tổ A, phường B, tỉnh Tuyên Quang. *Vắng mặt.*

5. Ông Phạm Quốc B, sinh năm 1963; địa chỉ: Thôn E, xã N, tỉnh Tuyên Quang. *Vắng mặt.*

6. Ủy ban nhân dân xã N, tỉnh Tuyên Quang; địa chỉ: Xã N, tỉnh Tuyên Quang. Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Chí T2 - Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Văn T3 - Chức vụ: Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã. *Vắng mặt.*

7. Công ty Cổ phần S4; địa chỉ: Tổ dân phố K, phường M, tỉnh Tuyên Quang. Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Đức T4 - Tổng giám đốc. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Đức T5 - Tổng giám đốc. *Vắng mặt.*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại phiên toà sơ thẩm nguyên đơn bà Trần Thị C trình bày:*

Năm 1988 bà Trần Thị C và chồng là ông Trần Văn N (đã chết ngày 04/7/2008) làm công nhân thuộc đội 5, Xí nghiệp N2 (gọi tắt là Xí nghiệp chè). Năm 1989 ông bà Chi N1 được Xí nghiệp chè cấp cho 715m² đất làm nhà ở và đất làm vườn kinh tế gia đình tại thôn L, xã Đ, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang (nay là xã N, tỉnh Tuyên Quang). Sau khi được cấp đất, ông bà Chi N1 làm nhà sinh sống, năm 1992 được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện Y cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số vào sổ 00027 ngày 04/12/1992, thửa đất 97A tờ bản đồ số 1, tổng diện tích 715m², trong đó có 400m² đất thổ cư và 315m² đất vườn tạp, mang tên hộ ông Trần Văn N. Năm 1994 ông N bị bệnh hiểm nghèo, bà C và ông N về quê tại huyện Đ, thành phố Hà Nội sinh sống. Đến năm 2008, ông

Trần Văn N chết. Đầu năm 2022 bà C nhận được điện thoại của một người không quen biết với nội dung là cho bà C một số tiền và nhờ bà C ký hộ giấy bán đứng thửa đất mang tên ông Trần Văn N, bà C không đồng ý và chột nhận ra thửa đất của gia đình bà đang bị chiếm đoạt, sau đó bà C lên Tuyên Quang thì thấy nhà của gia đình đã bị phá dỡ hoàn toàn, thay vào đó là một số cây cối hoa màu. Qua tìm hiểu bà C được biết toàn bộ diện tích đất của gia đình bà đã bị ông Cao Văn S và bà Nguyễn Thị O1 sử dụng và đang giao bán cho người khác. Bà C đã yêu cầu ông bà Sơn O2 trả lại đất nhưng ông bà Sơn O2 không trả. Sau đó bà C đã làm đơn đề nghị UBND xã Đ hòa giải tranh chấp đất đai nhưng không thành. Vì vậy bà C làm khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông bà Sơn Oanh trả lại thửa đất số 97A và 97B nêu trên cho gia đình bà C tiếp tục sử dụng, gia đình bà C sẽ làm các thủ tục và thực hiện nghĩa vụ tài chính để được cấp lại thửa đất theo quy định của pháp luật.

** Bị đơn và người đại diện theo ủy quyền trình bày*

Năm 1993 ông bà Nhất C1 nợ tiền Xí nghiệp N2 không trả được nên bỏ đi, để lại nhà đất hoa màu là thửa đất số 97B, diện tích theo sổ sách là 715m² tại thôn L, xã Đ, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang (nay là thôn L, xã N, tỉnh Tuyên Quang). Do ông bà Nhất C1 không trả tiền nợ cho Xí nghiệp nên Xí nghiệp chè đã thu giữ nhà và hoa màu của ông bà Nhất C1, thu lại diện tích đất đã cấm cho ông bà Nhất C1 làm nhà ở trước đó. Khi đó ông bà Sơn O2 thỏa thuận mua lại của Xí nghiệp chè nhà và hoa màu đã thu giữ của ông bà Nhất C1 và đề nghị được cấm diện tích đất mà thu lại của ông bà Nhất C1 để ông bà Sơn O2 sử dụng. Giá thanh lý tài sản là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo phương thức trả dần. Do bà O2 là công nhân của xí nghiệp Chè nên xí nghiệp đồng ý tạm giao cho ông bà Sơn O2 sử dụng nhà đất trước, trả tiền sau. Vì vậy ông bà Sơn O2 bắt đầu sử dụng nhà đất nêu trên từ năm 1993 và hàng tháng trả tiền dần cho xí nghiệp. Đến năm 1995, sau khi ông bà Sơn O2 trả xong số tiền 300.000đ mua thanh lý tài sản, ông bà Sơn Oanh được lãnh đạo đội 5, xí nghiệp chè viết giấy bán nhà và hoa màu vào ngày 01/10/1995, giấy có xác nhận của UBND thị trấn N.

Diện tích đất nêu trên ông bà Sơn O2 đầu tiên sử dụng làm nhà tạm để ở, chính là nhà ông bà Chi N1 mà xí nghiệp thu giữ, loại nhà tạm cột tre, mái lợp gianh. Khoảng 5-6 năm sau thì ông bà Sơn O2 xây nhà ở trên đất nhà ông Hoàng Duy P (cũng là đất do ông bà Sơn O2 mua lại của xí nghiệp), ông bà Sơn O2 dỡ bỏ nhà cũ trên đất và xây bếp, sửa giếng nước (thả cống, xây thành), làm chuồng lợn, xây tường bao. Khoảng năm 2015 ông bà Sơn O2 chuyển bếp sang diện tích đất đã làm nhà ở nên đã tháo dỡ bếp, chuồng lợn, hiện tại chỉ còn phần nền bếp, mục đích tháo dỡ để làm vườn trồng cây cối. Từ năm 2015 đến nay ông bà Sơn O2 sử dụng vào trồng màu (ngô) và một ít cây keo, mỡ (keo đã khai thác), mỡ chưa khai thác. Nay bà C1 khởi kiện quan điểm của ông bà Sơn O2 không nhất trí yêu cầu khởi kiện của bà C1, đề nghị Tòa án công nhận ông bà Sơn O2 là người được quyền sử dụng diện tích đất tranh chấp nêu trên.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Văn K, chị Trần Thị K1 trình bày:*

Anh **K** và chị **K1** là con đẻ của ông **Trần Văn N** và bà **Trần Thị C**, ông **Trần Văn N** đã chết không để lại di chúc, anh **K** và chị **K1** xác định anh chị là những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông **N**, ngoài ra không có người thừa kế nào khác. Về nguồn gốc quá trình sử dụng đất, giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất đối với thửa đất do Xí nghiệp chè cấm đất cho bố mẹ anh chị, đúng như ý kiến của bà **Trần Thị C** đã trình bày. Anh chị đề nghị Tòa án buộc ông bà **Son O2** trả lại thửa đất 97A và 97B cho gia đình anh chị. Anh **K** và chị **K1** không bổ sung gì thêm và ủy quyền cho ông **Trần Hải Đ** thay mặt giải quyết.

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty S4 trình bày:*

Công ty CP S4 tiền thân ban đầu là nghiệp công nghiệp **Chè Tuyên Q** (theo Quyết định thành lập số TCCB ngày 11/8/1988 của **Bộ N3** và công nghiệp thực phẩm trên cơ sở hợp nhất và tổ chức lại máy **Tuyên Quang - Nông trường S** và **Nông trường Thảng 10**); sau đổi tên thành **Công ty T6** (Quyết định số TCCB/QĐ ngày 18/12/1995); sau đó đổi tên thành **Công ty T6** (theo Quyết định số UB ngày 15/5/1998 của **UBND tỉnh T**); hiện tại là **Công ty S4** (theo quyết định số CT ngày 22/9/2009 của Chủ tịch **UBND tỉnh T**). Sau khi cổ phần hóa, **Công ty K2** các quyền và nghĩa vụ theo quy định. Về việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa bà **Trần Thị C** và bà **Nguyễn Thị O1** liên quan đến diện tích đất do **Công ty S4** quản lý, kế thừa qua các thời kỳ, Công ty có ý kiến như sau:

- Về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất: Thửa đất số 97A, 97B, tờ bản đồ số 1, tại **thôn L, xã Đ, huyện Y (N là thôn L, xã N)** thuộc tổng diện tích đất của **UBND tỉnh T** giao cho Xí nghiệp Chè sử dụng theo Quyết định số 503/QĐ-UB ngày 10/10/1988 của **UBND tỉnh H**. Năm 1990 theo chính sách của Xí nghiệp có tạo điều kiện giao cho các hộ gia đình công nhân của Xí nghiệp chè mượn một phần diện tích đất để làm nhà ở tạm trên đất của Xí nghiệp quản lý, nhằm phục vụ, thuận lợi cho việc lao động sản xuất. Thời điểm đó Xí nghiệp có giao cho hộ bà **Trần Thị C** và ông **Trần Văn N** diện tích đất theo sơ đồ là thửa số 97, diện tích 715m² tại **thôn L** để làm nhà ở tạm. Sau đó, gia đình bà **C** có làm nhà tạm sinh sống trên đất. Khoảng tháng 10/1993 gia đình ông **N** bỏ trốn khỏi địa phương, nợ lại tiền sản phẩm của Công ty số tiền 4.807.124 đồng (*Bốn triệu tám trăm linh bảy nghìn một trăm hai mươi bốn đồng*). Thời điểm này theo quy chế của Xí nghiệp đã được thông qua cho tất cả các hộ sản xuất thì hộ gia đình nào bỏ trốn nợ tiền Xí nghiệp thì Xí nghiệp được quyền thu giữ hoa màu và tài sản trên đất đã giao để bán thu hồi tiền cho Xí nghiệp. Vì vậy, sau khi hộ bà **C** bỏ trốn, Xí nghiệp đã thành lập tổ thu giữ tài sản gồm ông **Nguyễn Văn S1** – Đội trưởng, ông **Phạm Quốc B** – Khu trưởng, bà **Lê Thị M** – Kế toán lập biên bản thu giữ và đánh giá giá trị nhà và hoa màu của hộ bà **Trần Thị C** trị giá 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*), khi đó còn có một hộ khác cũng bị thu giữ tài sản là hộ ông **Hoàng Duy P**, cạnh giáp danh nhà bà **Trần Thị C**, tài sản trị giá 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*). Sau khi thu giữ Xí nghiệp đã nhượng bán nhà và hoa màu đã thu giữ của hộ bà **C** và hộ ông **P** cho vợ chồng bà **Nguyễn Thị O1** và ông **Cao Văn S** với giá 600.000 đồng (*Sáu trăm nghìn đồng*). Số tiền bán tài sản nộp lại cho Xí nghiệp **C2** để bù vào số tiền bà **C** còn nợ. Số tiền hộ bà **C** còn nợ lại đến nay chưa thanh toán. Việc bán nhà và hoa màu có lập thành biên bản ngày 01/10/1995. Thực tế

trước đó đã tạm giao nhà ở cho bà **O1** từ 02/01/1994. Vì vậy, từ thời điểm này Xí nghiệp chuyển giao cho hộ bà **O1** quản lý và sử dụng diện tích đất tại thửa 97 để làm nơi ở. Gia đình bà **O1** sử dụng ổn định từ đó đến ngày 23/7/2013 thì **UBND tỉnh T** ban hành quyết định số 261/QĐ-UB về việc thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất; trong đó thửa đất số 97 nêu trên nằm trong diện tích đất trả địa phương quản lý. Theo **Công ty N4** được đối với diện tích trả về địa phương hộ gia đình nào đang sử dụng thì tiếp tục được sử dụng và kê khai cấp GCNQSDĐ.

Thửa đất số 97A + 97B theo Quyết định số 261/QĐ-UB ngày 23/7/2013 của **UBND tỉnh T** thuộc thửa số 130, tổng diện tích 49.761,2m² đất trả về địa phương.

Về việc cấp GCNQSDĐ cho bà **Trần Thị C** theo Công ty được biết ngày 04 tháng 12 năm 1992 **UBND huyện Y** cấp GCNQSDĐ thửa đất 97A + 97B nêu trên cho ông **Trần Văn N**. Tuy nhiên sau đó **UBND huyện Y** có các văn bản số 192/CV-UB ngày 02/8/1994, văn bản số 342/CV-UB ngày 02/11/1994, thông báo số 36/TB-UB ngày 20/01/1997 về việc thu hồi GCNQSDĐ cấp năm 1992, 1993. Lý do việc cấp giấy không phù hợp với quy định của luật đất đai năm 1993. Thời điểm đó có hộ gia đình đã nộp lại, có hộ chưa lại nhưng các GCNQSDĐ đều không có giá trị, vì diện tích đất cấp giấy đã được giao cho Xí nghiệp Chè quản lý, sử dụng từ năm 1988.

Quan điểm của **Công ty Cổ phần S4**: Việc Xí nghiệp Chè trước đây bán tài sản là nhà và hoa màu cho ông bà **Son O2** là quy định, quy chế của Xí nghiệp. Đối với phần diện tích đất Xí nghiệp chỉ giao cho ông bà **Oanh S2** làm nhà ở tạm vì trên đất đã có tài sản nhận mua và đồng thời là công nhân của Công ty. Hiện nay đất được trả về địa phương quản lý, việc bà **Oanh S2** đủ điều kiện cấp GCNQSDĐ hay không do quy định của địa phương.

*Người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là **UBND xã N**, tỉnh Tuyên Quang trình bày:*

Về nguồn gốc đất tranh chấp: Diện tích đất tranh chấp giữa bà **Trần Thị C** và bà **Nguyễn Thị O1** là thửa đất số 97 **I)**, bản đồ giao đất của Xí nghiệp nông công nghiệp Tuyên Quang giai đoạn năm 1993. Diện tích đất này thuộc tổng quỹ đất của **UBND tỉnh H** giao cho **Nông trường S** quản lý, sử dụng theo Quyết định số 503/UB-QĐ ngày 10/10/1988. Sau đó, Xí nghiệp **C2** giao cho công nhân của Xí nghiệp sử dụng. Chính sách giao đất cho công nhân của Xí nghiệp chè cụ thể như thế nào do Xí nghiệp Chè quyết định.

Về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Thửa đất số 97 nêu trên đã được **UBND huyện Y** cấp GCNQSDĐ số vào sổ 00027/QSDĐ ngày 04/12/1992 ông **Trần Văn N**, diện tích 715m² (Trong đó có 400m² đất thổ cư, 315m² đất kinh tế gia đình). Tuy nhiên sau đó **UBND huyện Y** đã ban hành các văn bản số 192/CV-UB ngày 02/8/1994, văn bản số 342/CV-UB ngày 02/11/1994 về việc thu hồi GCNQSDĐ cấp năm 1992, 1993. Lý do thu hồi vì việc cấp GCNQSDĐ không phù hợp với quy định của luật đất đai năm 1993. Sau khi thu hồi sẽ xem xét điều chỉnh lại về việc cấp GCNQSDĐ.

Tại thông báo số 36/TB-UB ngày 20/01/1997 về việc thu hồi GCNQSDĐ năm 1992, 1993 đã ghi rõ GCNQSDĐ cấp năm 1992, 1993 không còn giá trị sử

dụng. Vì vậy, trường hợp GCNQSDĐ của ông **Trần Văn N** do không nộp lại UBND huyện không có cơ sở để xem xét. Căn cứ thông báo số 36/TB-UB nêu trên thì GCNQSDĐ của ông **Trần Văn N** không còn giá trị sử dụng.

Về phương án sử dụng đất do **UBND tỉnh T** giao cho địa phương quản lý theo Quyết định số 261/QĐ-UB ngày 23/7/2013 về việc thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất để thực hiện quy hoạch sử dụng đất của **Công ty Cổ phần S4**, trong diện tích đất giao trả lại cho địa phương theo Quyết định 261 có thửa đất số 130, tổng diện tích là 49.761,2m². Diện tích đất tranh chấp giữa các bên thuộc một phần thửa đất số 130 nêu trên. Căn cứ Quyết định số 261/QĐ-UB ngày 23/7/2013 và các văn bản hướng dẫn thực hiện thì đối với diện tích đất trả về địa phương UBND sẽ xây dựng phương án để cấp GCNQSDĐ cho các hộ dân đang sử dụng ổn định từ trước đến nay.

Về điều kiện cấp GCNQSDĐ đối với diện tích đất đang tranh chấp: Thửa đất đang tranh chấp không nằm trong quy hoạch, trường hợp không có tranh chấp thì người sử dụng đất có quyền đề nghị cấp GCNQSDĐ theo quy định.

** Tại bản tự khai, biên bản lấy lời người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Nguyễn Văn S1** trình bày:*

Trong thời gian công tác tại **xí nghiệp N2** tôi giữ chức vụ Giám đốc nông trường An Sơn theo quyết định số 15/CTQ - TCCB ngày 25/02/1991, thời gian từ ngày 01/02/1991 đến tháng 4 năm 1997. Trong thời gian công tác tại đội 5, thực hiện ý kiến chỉ đạo của ông **Trần Văn G** - Giám đốc **xí nghiệp N2**, nhiệm vụ của giám đốc là:

- Được quyền cấm đất cho công nhân làm nhà ở để yên tâm sản xuất và thu hồi đất nếu công nhân vi phạm hợp đồng lao động.

- Quản lý tổng thể đơn vị: Công nhân, đất đai, tài sản cố định, diện tích đất chè.

- Chỉ đạo sản xuất, kinh doanh chè của đơn vị mình quản lý, chăm sóc bón phân, phòng trừ sâu bệnh, thu hái chè, chăm lo đời sống cho công nhân, cung ứng lương thực, thực phẩm, vật tư nông nghiệp cho công nhân trong đội, thu nợ bằng sản phẩm chè búp tươi.

- Cuối năm 1993, sau cuộc họp giao ban trên xí nghiệp vào ngày 05 tháng 12 năm 1993, thực hiện sự chỉ đạo của giám đốc xí nghiệp về việc thu hồi dứt điểm công nợ cũ cũng như công nợ mới phát sinh của công nhân trong năm 1993. Tối ngày 05/12/1993, trong cuộc họp liên tịch tại phòng 5, ban lãnh đạo đội gồm có: Giám đốc, kế toán, bảo vệ, y tá, chủ tịch công đoàn, nữ công và các tổ trưởng sản xuất. Lĩnh hội ý kiến chỉ đạo của giám đốc xí nghiệp, chúng tôi đã triển khai công tác của đội như: Kế hoạch sản xuất tháng 12 năm 1993 và thu hồi công nợ năm 1993. Đến ngày 07/12/1993, đội tổ chức cho họp chung toàn thể công nhân trong đơn vị để triển khai kế hoạch sản xuất và thông báo công nợ đến từng công nhân đội 5, yêu cầu các hộ công nhân còn nợ tiền xí nghiệp, phải trả nợ dứt điểm các khoản nợ cho xí nghiệp chè trong năm 1993.

Vào khoảng 8 giờ ngày 26/12/1993, nhận được tin báo của nhân dân xung quanh cho biết ông **Trần Văn N** cùng vợ là bà **Trần Thị C** đã chạy tài sản cùng toàn bộ số người trong gia đình đi trốn nợ tiền xí nghiệp chè, tổng số nợ đến tháng

12 năm 1993 là 4.807.124đ. Ngay lúc đó chúng tôi gồm: tôi cùng với ông **Ma Văn C3** là bảo vệ xí nghiệp và ông **Mai Hồng C4** là trưởng **khu E thị trấn N** đã đến tại nhà ông **Trần Văn N** kiểm tra, lúc đó chỉ thấy còn lại một ngôi nhà tranh, vật liệu chôn bằng cột tre, vách trát bằng đất, ngoài ra không còn gì khác, chúng tôi tiến hành lập biên bản hiện trạng ngôi nhà làm trên đất của xí nghiệp chè, xin ý kiến chỉ đạo của ông **Trần Văn G**, Giám đốc nghiệp công nghiệp Tuyên Quang để bán thanh lý, thu hồi công nợ cho xí nghiệp. Sau khi xem xét, ông **Trần Văn G** đã đồng ý cho Ban lãnh đạo đội 5 được bán thanh lý tài sản nói trên. Sau khi được ông **Trần Văn G** - giám đốc xí nghiệp đồng ý cho thanh lý tài sản của ông bà **Nhất C1**, lãnh đạo đội 5 đã thông báo cho nhân dân xung quanh được biết ai có nhu cầu mua thanh lý thì đăng ký. Sau đó vợ chồng ông **Cao Văn S** và bà **Nguyễn Thị O1** đến hỏi mua tài sản thanh lý. Ngày 02/01/1994, sau khi được thống nhất của ban lãnh đạo đội 5 cùng với ông **Mai Hồng C4** trưởng khu 5 đồng ý thanh lý tài sản cho ông **Cao Văn S** và bà **Nguyễn Thị O1** sử dụng. Do ông **S** và bà **O1** chưa có tiền nộp cho xí nghiệp, nên chúng tôi thống nhất làm biên bản tạm giao tài sản thanh lý cho ông bà **Sơn O2** để ở và quản lý tài sản cho xí nghiệp. Khi đó, thay mặt lãnh đạo đội 5, tôi có ý kiến với gia đình ông **S** là trong thời gian từ nay đến hết năm 1994 nếu vợ chồng ông **Trần Văn N** và bà **Trần Thị C** không quay lại trả tiền nợ cho xí nghiệp thì xí nghiệp chè sẽ hoàn tất thủ tục bán thanh lý cho vợ chồng ông bà **Sơn O2**.

Ngày 25/8/1994, xí nghiệp nhận được Công văn số 192/CV-UB ngày 02/8/1994 của Ủy ban nhân dân huyện Y về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 1992 - 1993, sau đó tiếp tục nhận được công văn số 342/CVUB ngày 12/11/1994 của Ủy ban nhân dân huyện Y về việc tiếp tục thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 1992 - 1993 và thanh toán tiền lệ phí cấp giấy. Lý do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp tròng trên diện tích đất của **xí nghiệp N2**. Diện tích đất của ông **Trần Văn N** là đất của nghiệp công nghiệp Tuyên Quang quản lý. Đến ngày 01 tháng 10 năm 1995 ông **Trần Văn N** vẫn không trả được nợ cho xí nghiệp chè vì vậy ban lãnh đạo đội 5 đã làm thủ tục thanh lý tài sản nhà và hoa màu trên đất cho ông **Cao Văn S** và bà **Nguyễn Thị O1** sử dụng, ông **S** và bà **O1** sử dụng đất làm nhà ổn định từ năm 1994 đến khi xảy ra tranh chấp. Số tiền bán thanh lý chúng tôi đã bàn giao cho xí nghiệp. Ông bà **Nhất C1** bỏ đi không thông báo cho Xí nghiệp, không có ý kiến gì về việc thu hồi tài sản, sau này ông **N** còn quay lại mua bán lá chuối khu trên **N** nhưng cũng không có ý kiến gì.

** Tại bản tự khai, biên bản lấy lời người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Lê Thị Kim M** trình bày:*

Trong thời gian công tác tại **Xí nghiệp N2** tôi giữ chức vụ là kế toán của đội 5 từ năm 1990, nhiệm vụ được giao là phối hợp với ban lãnh đạo thu hồi dứt điểm các khoản nợ của công nhân trong đội. Trong thời gian công tác tôi có tham gia cùng ông **Nguyễn Văn S1**, đội trưởng đội 5 và ông **Phạm Quốc B**, trưởng khu 5, đánh giá tài sản của ông **Trần Văn N** là công nhân đội 5 bỏ trốn, nợ tiền sản lượng của Xí nghiệp. Việc làm của chúng tôi là thực hiện theo ý kiến chỉ đạo của giám đốc xí nghiệp, tập trung thu nợ, xử lý nợ từ những năm 1993, đặc biệt với

những công nhân đã bỏ trốn. Vì thời điểm đó theo quy định, quy chế của công ty nếu công nhân bỏ trốn nợ tiền xí nghiệp thì xí nghiệp được thu giữ hoa màu và tài sản trên đất đã giao để bán thu hồi tiền cho xí nghiệp. Từ năm 1998 tôi chuyển vị trí công tác từ kế toán sang làm công nhân sản xuất nên toàn bộ hồ sơ, giấy tờ thủ tục tôi đã bàn giao cho kế toán mới quản lý, tôi không còn giữ giấy tờ gì. Sau khi bán tài sản nhà ở và hoa màu của ông N cho ông bà Sơn O2 được 300.000đ đã bàn giao lại cho Xí nghiệp chè để trừ nợ. Khi chúng tôi bán thanh lý tài sản nhà và hoa màu cho ông bà Sơn O2, chúng tôi đã bàn giao cả GCNQSDĐ mà UBND huyện Y đã cấp cho ông Trần Văn N trước đó cho ông bà Sơn O2. Vì khi đó ông bà Nhất C1 đã bỏ trốn nợ, không rõ đi đâu làm gì, đồng thời xí nghiệp cũng giao thửa đất của ông bà Nhất C1 để lại cho ông bà Sơn O2 sử dụng. Sau này UBND huyện Y có văn bản yêu cầu thu hồi lại các GCNQSDĐ đã cấp không đúng giai đoạn năm 1993 ông bà Sơn O2 đã nộp lại hay chưa thì tôi không rõ. Sau khi bán thanh lý cho ông bà Sơn O2 khoảng vài năm, ông N có quay lại địa phương mua bán lá chuối tươi, biết nhà đất đã bị thanh lý, gia đình ông bà Sơn O2 đã ở nhưng không có ý kiến hay tranh chấp gì.

** Tại bản tự khai, biên bản lấy lời người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Quốc B trình bày:*

Thời gian bán tài sản nhà và hoa màu của bà Trần Thị C cho gia đình bà Oanh S2, tôi đang công tác tại xí nghiệp nông công nghiệp chè Tuyên Quang, là khu trưởng khu T, bà C thuộc công nhân đội 5. Thời gian đó, thực hiện ý kiến chỉ đạo của Giám đốc xí nghiệp, tôi có ký xác nhận cùng ban lãnh đạo đội 5 giấy chuyển nhượng bán nhà và hoa màu thanh lý tài sản của ông Trần Văn N và vợ là Trần Thị C, ông N và bà C bỏ trốn khỏi địa phương do nợ tiền xí nghiệp chè, không có mặt tại khu E, thời gian vợ chồng ông Nhất C1 chuyển đi nơi khác ở vào khoảng cuối năm 1993. Từ năm 1994 đến nay, diện tích đất của ông bà Nhất C1 do vợ chồng ông bà Sơn O2 sử dụng. Lý do chúng tôi thu giữ và bán tài sản của gia đình bà C1 là vì bà C1 bỏ trốn, nợ số tiền xí nghiệp chè khoảng gần 5.000.000đ, quy chế của xí nghiệp đã được thông qua cho toàn thể công nhân làm chè đều được biết. Số tiền bán được đã thu về trả cho xí nghiệp. Tài sản bán là nhà và hoa màu trên đất, không bao gồm đất, vì diện tích đất này thuộc quyền quản lý của xí nghiệp đã được nhà nước giao.

Về việc gia đình bà C1 được cấp sổ đỏ năm 1992 đối với diện tích đất của xí nghiệp theo tôi được biết thời gian đó có cấp cho một số hộ dân, tuy nhiên sau đó ủy ban nhân dân huyện đã có văn bản thu hồi vì cấp không đúng, đất cấp sổ là đất của xí nghiệp. Sau khi bán cho gia đình bà O2, bà O2 đã sử dụng ổn định từ đó đến khi bà C1 tranh chấp. Ông bà Chi N1 bỏ đi không nói với ai, không thông báo gì với khu và với xí nghiệp.

Vụ án trên đã được Tòa án nhân dân khu vực 1 – Tuyên Quang thụ lý, xác minh, thu thập chứng cứ, hòa giải nhưng không thành và đã đưa vụ án ra xét xử. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 145/2025/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Tuyên Quang đã quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, các điều 35, 39, 147, 235, 264, 266, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng điều 115, 164, 165, 166, 236 Bộ luật dân sự 2015; các Điều Điều 4, 5, 17, 26, 31, khoản 2, Điều 181 Luật đất đai 2024; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về án phí, lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà **Trần Thị C** đối với ông **Cao Văn S** và bà **Nguyễn Thị O1** về việc *Tranh chấp quyền sử dụng đất*, xử:

- Ông **Cao Văn S** và bà **Nguyễn Thị O1** được quyền sử dụng thửa đất và tài sản gắn liền với đất, ký hiệu trên mảnh trích đo hiện trạng là thửa đất số 2 và thửa đất số 3, giới hạn bởi các điểm nối liền khép kín: 3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,3, tổng diện tích là 568,3m², địa chỉ thửa đất: **thôn L, xã N, tỉnh Tuyên Quang**. Thửa đất ông bà **Sơn O2** được quyền sử dụng thuộc một phần thửa đất số 130, tờ bản đồ kèm theo Quyết định số 261/QĐ-UB ngày 23/7/2013 về việc thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất để thực hiện quy hoạch sử dụng đất của **Công ty Cổ phần S4** tại các **xã Đ, H, K, N và thị trấn T, huyện Y** (Giai đoạn 1). *(Sơ đồ mảnh trích đo hiện trạng được kèm theo bản án và là một phần không tách rời của bản án)*.

- Ông **Cao Văn S** và bà **Nguyễn Thị O1** có nghĩa vụ nộp lại GCNQSDĐ số vào sổ 00027/QSDĐ do **UBND huyện Y** cấp ngày 04/12/1992 mang tên ông **Trần Văn N** cho **UBND xã N**, tỉnh Tuyên Quang để thu hồi theo quy định.

Ông **Cao Văn S** và bà **Nguyễn Thị O1** có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để kê khai đề nghị cấp GCNQSDĐ theo quy định.

Ngoài ra, bản án còn giải quyết về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 01/10/2025 Tòa án nhân dân khu vực 1 – Tuyên Quang nhận được đơn kháng cáo của người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông **Trần Hải Đ**, đơn kháng cáo có nội dung:

Kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm số ST ngày 23 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Tuyên Quang. Đề nghị Toà án xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Trần Thị C**.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

* Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn bà **Trần Thị C** – ông **Trần Hải Đ** giữ nguyên nội dung kháng cáo và có ý kiến lập luận bảo vệ quyền sử dụng đất cho nguyên đơn bà **Trần Thị C**:

- Xác lập quyền sử dụng đất ban đầu (1992): Ông **Trần Văn N** và bà **Trần Thị C** được **UBND huyện Y** giao đất và cấp giấy chứng nhận QSDĐ năm 1992 đúng quy định Luật Đất đai thời điểm đó. Đây là căn cứ pháp lý gốc xác lập quyền sử dụng hợp pháp đối với thửa đất số 97.

- Các văn bản 1994–1997 không làm mất quyền sử dụng đất: Các công văn và thông báo của **U** nhằm thu hồi sổ cũ để cấp lại sổ mới theo Luật Đất đai 1993.

Không có nội dung nào hủy bỏ hay tước quyền sử dụng đất đã cấp. Do đó, quyền sử dụng đất của ông bà **N** – Chi vẫn còn hiệu lực.

- Không có quyết định thu hồi đất hợp pháp: UBND huyện chưa từng ban hành quyết định thu hồi đất theo đúng quy định pháp luật. Vì vậy, về pháp lý, ông bà **N** – **C** vẫn là người có quyền sử dụng đất hợp pháp.

- Phản đối việc công nhận quyền cho ông **S** – bà **O1**: Ông **S** – bà **O1** chỉ mua lại nhà và hoa màu, không phải quyền sử dụng đất. Việc lãnh đạo đội giao cả giấy chứng nhận của ông **N** cho họ bị cho là sai, dẫn đến việc họ “chiếm đoạt” luôn đất. Do đó, họ không có căn cứ pháp lý để được công nhận quyền sử dụng đất.

- Tòa đã áp dụng các điều của Bộ luật Dân sự 2015 và Luật Đất đai 2024 không đúng đối tượng.

- Tòa án đã “hợp thức hóa” quyền sử dụng đất cho ông **S** – bà **O1**.

Theo quy định, cần đủ 4 điều kiện: ngay tình, liên tục, công khai, đủ thời gian (30 năm với đất). Do đó không đủ điều kiện để được công nhận quyền.

Nguyên đơn đề nghị Tòa án n dân tỉnh Tuyên Quang:

Hủy bỏ phần áp dụng Điều 115, 164, 165, 166, 236 BLDS 2015 và Điều 4, 5, 17, 26, 31, khoản 2 Điều 181 Luật đất đai 2024; hủy bỏ điểm 1, sửa điểm 2 phần tuyên xử trong quyết định của bản án số 145/2025/DS-ST ngày 23/9/2025 của Tòa án khu vực 1 tỉnh Tuyên Quang.

Yêu cầu Tòa án khu vực 1 trả lại chi phí đo đạc đối với thửa đất riêng của bà **O1** không liên quan đến thửa đất tranh chấp, nhưng Tòa đã yêu cầu gia đình bà **C** thanh toán, số tiền hoàn trả là 4.445.554, đồng (12.876101 852,7 x 294,).

Yêu cầu ông bà **Oanh S2** chấm dứt hành vi chiếm đoạt tài sản, đồng thời trả lại ngay thửa đất số 97 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông **Trần Văn N** cho bà **Trần Thị C**.

* Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà **Trần Thị C** – ông **Lê Quý T** nhất trí với quan điểm của người đại diện theo ủy quyền của bà **C**.

* Bị đơn ông **Cao Văn S**, bà **Nguyễn Thị O1**; người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông **Trương Văn T1** không nhất trí với nội dung kháng cáo của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, đề nghị cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan **Công ty S4**, người đại diện theo ủy quyền ông **Vũ Đức T5** có ý kiến: **Công ty CP S4** tiền thân trước đây là nghiệp công nghiệp **Chè Tuyên Q**. Sau khi cổ phần hóa Công ty kế thừa các quyền và nghĩa vụ theo quy định (Xí nghiệp Chè). Về việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa bà **Trần Thị C5** và bà **Nguyễn Thị O1** liên quan đến diện tích đất trước đ do **Xí nghiệp N2** quản lý, Công ty có ý kiến như sau:

- Về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất: Thửa đất số 97A, 97B, tờ bản đồ số 1, tại **thôn L, xã Đ, huyện Y (N là thôn L, xã N)**. Hai thửa đất trên thuộc tổng diện

tích đất của UBND tỉnh T giao cho xí nghiệp N2 sử dụng theo Quyết định 503/QĐ-UB ngày 10/10/1988 của UBND tỉnh H. Năm 1990 theo chính sách của Xí nghiệp có tạo điều kiện giao cho các hộ gia đình Công nhân của Xí nghiệp Chè mượn một phần diện tích đất để làm nhà ở tạm trên đất của Xí nghiệp quản lý, nhằm phục vụ, thuận lợi cho việc lao động sản xuất. Thời điểm đó Xí nghiệp có giao cho hộ bà Trần Thị C5 và ông Trần Văn N diện tích đất theo sơ đồ là thửa số 97, diện tích 715m² tại thôn L để làm nhà ở tạm. Sau đó, gia đình bà C có làm nhà tạm sinh sống trên đất, khoảng tháng 10/1993 gia đình ông N bỏ trốn khỏi địa phương, nợ lại tiền sản phẩm của Công ty số tiền 4.807.124 đồng (Bốn triệu tám trăm linh bảy nghìn một trăm hai mươi bốn đồng). Thời điểm này theo quy chế của Xí nghiệp đã được thông qua cho tất cả các hộ sản xuất thì hộ gia đình nào bỏ trốn nợ tiền Xí nghiệp thì Xí nghiệp được quyền thu giữ hoa màu và tài sản trên đất đã giao để bán thu hồi tiền cho Xí nghiệp. Việc bán nhà và hoa màu có lập thành biên bản ngày 01/10/1995. Đến ngày 23/7/2013 thì UBND tỉnh T có quyết định số 261/QĐ-UB về việc thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất; trong đó thửa đất số 97 nêu trên nằm trong diện tích đất trả địa phương quản lý. Thửa đất số 97 theo Quyết định 261/QĐ-UB ngày 23/7/2013 của UBND tỉnh T thuộc thửa số 130, tổng diện tích 49.761,2m² đất trả về địa phương.

Quan điểm của Công ty Cổ phần S4: Việc Xí nghiệp Chè trước đây bán tài sản là nhà và hoa màu cho ông bà Oanh S2 là đúng quy định, quy chế của Xí nghiệp. Đối với phần diện tích đất Xí nghiệp chỉ giao cho ông bà Oanh S2 làm nhà ở tạm vì trên đất đã có tài sản nhận mua và đồng thời là công nhân của Công ty. Hiện nay đất được trả về địa phương quản lý, việc bà Oanh S2 đủ điều kiện cấp GCNQSDD hay không do quy định của địa phương.

Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử đã thực hiện đảm bảo các thủ tục về phiên tòa phúc thẩm, sự có mặt của các thành viên Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của nguyên đơn là hợp lệ, trong hạn luật định, nội dung kháng cáo nằm trong nội dung bản án sơ thẩm.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 148 BLTTDS; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14, quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận nội dung kháng cáo của người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Trần Hải Đ, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 145/2025/DS-ST ngày 23/09/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Tuyên Quang.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Trần Thị C phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật. Do bà C là người cao tuổi nên đề nghị miễn án phí cho bà C.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng:

Ngày 01/10/2025, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông **Trần Hải Đ** có đơn kháng cáo đối với Bản án dân sự số 145/2025/DS-ST, ngày 23 tháng 09 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Tuyên Quang. Việc kháng cáo được thực hiện trong thời hạn luật định, nội dung kháng cáo và quyền kháng cáo phù hợp với quy định của pháp luật. Do đó đơn kháng cáo của người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là hợp lệ nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét nội dung kháng cáo của người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông **Trần Hải Đ, Hội đồng xét xử thấy rằng:**

[2.1] Về nguồn gốc, căn cứ pháp lý đối với diện tích đất tranh chấp: Diện tích đất đang tranh chấp có nguồn gốc thuộc tổng quỹ đất do **UBND tỉnh H** (nay là tỉnh Tuyên Quang) giao cho Xí nghiệp chè Sông Lô quản lý, sử dụng theo quyết định số 503/UB-QĐ ngày 10/10/1988 địa chỉ **thôn L, xã Đ, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang** (nay là thôn L, xã N, tỉnh Tuyên Quang). Vợ chồng bà **Trần Thị C** và ông **Trần Văn N** là công nhân của **Xí nghiệp N2**, năm 1990 Xí nghiệp chè giao cho hộ bà **Nhất C1** diện tích đất theo sơ đồ là thửa số 97, diện tích 715m² tại **thôn L** để làm nhà ở để sản xuất chè. Thời điểm giao đất cho hộ ông bà **Nhất C1**, thửa đất 97 thuộc Đội sản xuất số 5, **Xí nghiệp N2** quản lý sử dụng (gọi tắt là Xí nghiệp chè Xí nghiệp chè được thành lập trên cơ sở hợp nhất và tổ chức lại của ba đơn vị là Xí nghiệp chè **Tuyên Quang - Nông trường S** và Nông trường chè Tháng 10). Năm 1992 được **UBND huyện Y** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ số 00027 ngày 04/12/1992, thửa đất 97A + 97B, tờ bản đồ số 1, tổng diện tích 715m², trong đó có 400m² đất thổ cư và 315m² đất vườn tạp, mang tên hộ ông **Trần Văn N**. Tuy nhiên năm 1994, **UBND huyện Y**, tỉnh Tuyên Quang đã có văn bản thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông **N** do khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông **N** không đúng thẩm quyền (Văn bản số 192/CV-UB ngày 02/08/1994, Văn bản số 324/CV-UB ngày 12/11/1994, Văn bản số 36 ngày 20/01/1997). Theo Quyết định số 261 thì thửa đất tranh chấp nêu trên thuộc một phần thửa đất số 130, diện tích đất được trả lại cho địa phương quản lý. Từ khi có văn bản thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông **N** không ai có ý kiến, hoặc khiếu nại. Như vậy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông **N** không còn giá trị pháp lý. Phần diện tích đất đang có tranh chấp chưa được thể hiện trên bản đồ giải thửa 299, chưa được đo đạc lập bản đồ địa chính (*Biên bản xác minh ngày 09/12/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Tuyên Quang bút lục 278-279*).

[2.2] Về quá trình sử dụng đất: Năm 1990 sau khi được Xí nghiệp chè giao cho hộ ông bà **Nhất C1** diện tích đất theo sơ đồ là thửa số 97, diện tích 715m² tại **thôn L** đã làm nhà ở tạm để sản xuất chè. Tuy nhiên chỉ sau thời gian ngắn vào cuối năm 1993, gia đình ông **N** đã đi khỏi địa phương, khi đi khỏi địa phương ông bà **Nhất C1** còn nợ tiền sản phẩm, vật tư của Xí nghiệp chè, tổng số tiền nợ là

4.807.124 đồng (*Bốn triệu tám trăm linh bảy nghìn một trăm hai mươi bốn đồng*). Xí nghiệp chè đã thu giữ nhà và hoa màu của gia đình **Nhất C1** và bán thanh lý lại cho gia đình ông bà **Sơn O2** với giá là 300.000^d đã lập *Giấy nhượng bán nhà và hoa màu (bút lục 197)*. Từ khi Xí nghiệp thanh lý tài sản là nhà, hoa màu của ông bà **Nhất C1** bán cho ông bà **Sơn O2** ông bà **Sơn O2** đã sử dụng, sau đó đã tháo nhà tạm của bà **C1**, sử dụng đất ổn định đến trước khi xảy ra tranh chấp.

Từ năm 2013 diện tích đất nêu trên đã được Công ty phần **Sông L** (sau khi cổ phần hóa) trả về cho địa phương quản lý thuộc thửa đất số 130 tờ bản đồ kèm theo Quyết định 261. Như vậy diện tích đất nguyên đơn khởi kiện thuộc thẩm quyền quản lý của chính quyền địa phương. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho nguyên đơn cũng đã bị thu hồi, nguyên đơn đã không sử dụng đất trong suốt thời gian dài từ năm 1993 đến nay, do đó nguyên đơn khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất đối với bị đơn là không có căn cứ. Toà án nhân dân khu vực 1 – Tuyên Quang không chấp yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp. Do đó yêu cầu của đại diện theo uỷ quyền nguyên đơn về việc huỷ bỏ phần áp dụng điều luật trong quyết định của Bản án số 145/2025/DS-ST ngày 23/9/2025 của Tòa án khu vực 1 tỉnh Tuyên Quang và yêu cầu ông bà **Oanh S2** chấm dứt hành vi chiếm đoạt tài sản, đồng thời trả lại ngay thửa đất số 97 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông **Trần Văn N** cho bà **Trần Thị C** là không có căn cứ.

Quá trình giải quyết tại cấp phúc thẩm nguyên đơn không có tài liệu chứng cứ mới chứng minh cho yêu cầu khởi kiện, kháng cáo của mình nên cần không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên nội dung bản án cấp sơ thẩm như đề nghị của Đại diện viện kiểm sát là phù hợp.

[2.3] Đối với nội dung người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn cho rằng Tòa án khu vực 1 trả lại chi phí đo đạc đối với thửa đất riêng của bà **O2** không liên quan đến thửa đất tranh chấp, nhưng Tòa đã yêu cầu gia đình bà **C** thanh toán, số tiền hoàn trả là 4.445.554, đồng (12.876101 852,7 x 294,) là không đúng. Về nội dung này cấp phúc thẩm nhận thấy quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm do các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án nên Tòa án đã tiến hành đo đạc thẩm định thửa đất tranh chấp và liền kề để xác định diện tích đất cụ thể của thửa đất tranh chấp, việc đo đạc thẩm định là cần thiết đúng quy định làm căn cứ cho việc giải quyết vụ án, quá trình đo đạc thẩm định công khai, khách quan, các đương sự có mặt ký tên, việc quyết toán chi phí thẩm định được quyết định trong phần quyết định của bản án sơ thẩm nên không có căn cứ để cấp phúc chấp nhận xem xét.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn bà **Trần Thị C** phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Do bà **C** là người cao tuổi nên miễn án phí cho bà **C** là phù hợp.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14, 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 yêu cầu kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông **Trần Hải Đ**; giữ Bản án dân sự sơ thẩm số 145/2025/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Tuyên Quang.

2. Về án phí: Bị đơn bà **Trần Thị C** thuộc diện người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực ngay sau khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 14/4/2026).

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 các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự/.

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

Bùi Văn Đàm Lâm Anh Luyện

Nguyễn Xuân Thủy

hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự/.

Nơi nhận:

- TAND **tối** cao;
- VKSND **tối** cao;
- VKSND tỉnh Tuyên Quang;
- Cơ quan THA dân sự tỉnh Tuyên Quang;
- Các đương sự;
- Lưu VPTA (HCTP);
- Lưu: Hồ sơ.

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

NGUYỄN XUÂN THỦY

