TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH PHÚ THỌ**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 128/2026/DS-PT
Ngày 15 tháng 5 năm 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 PHÚ THỌ

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Nguyễn Thị Thùy Hương.

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Thu Huyền và bà Điêu Thị Bích Lượt.

- Thư ký phiên toà: Ông Nguyễn Lê H2g - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Phú Thọ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ: Bà Phạm Thị Kim Anh - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 15 tháng 5 năm 2026, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Phú Thọ xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 172/2025/TLPT-DS ngày 28/10/2025 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2025/DS-ST ngày 10 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6 – Phú Thọ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 259/2025/QĐ-PT ngày 09 tháng 12 năm 2025 giữa các đương sự:

***- Nguyên đơn*:** Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1962; địa chỉ: Khu 5, xã B, huyện T (nay là xã H), tỉnh Phú Thọ; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Anh Lê Minh S, sinh năm 1979; địa chỉ: Khu 8, xã Đ, huyện Y (nay là xã M), tỉnh Phú Thọ; vắng mặt.

- Bị đơn: Bà Lương Thị N, sinh năm 1970; địa chỉ: Khu 8, xã Đ, huyện Y (nay là xã M), tỉnh Phú Thọ; có mặt.

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

+ UBND huyện Y, tỉnh Phú Thọ.

+ UBND xã Đ, huyện Y, tỉnh Phú Thọ.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của UBND huyện Y, tỉnh Phú Thọ và UBND xã Đ, huyện Y, tỉnh Phú Thọ: UBND xã M, tỉnh Phú Thọ; địa chỉ: Xã M, tỉnh Phú Thọ.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Trọng Q - Chức vụ: Chủ tịch UBND xã M, tỉnh Phú Thọ.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị N1 - Chức vụ: Phó Chủ tịch UBND xã M, tỉnh Phú Thọ; vắng mặt.

+ Công ty TNHH Chè Đ, địa chỉ: Xã M, tỉnh Phú Thọ.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn T5 L - Chức vụ: Giám đốc Công ty TNHH Chè Đ; vắng mặt.

+ Chị Phạm Thị T1, sinh năm 1984 (là con bà C); địa chỉ: Khu 5, xã H, tỉnh Phú Thọ; vắng mặt.

+ Chị Phạm Thị T2, sinh năm 1987 (là con bà C); địa chỉ: Khu 6, xã M, tỉnh Phú Thọ; vắng mặt.

+ Anh Phạm Hùng N2, sinh năm 1990 (là con bà C); địa chỉ: Khu 5, xã H, tỉnh Phú Thọ; vắng mặt.

+ Chị Phạm Thị T3, sinh năm 1993 (là con bà C); địa chỉ: Khu 12, xã H, tỉnh Phú Thọ; vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Bà Lương Thị N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các tài liệu bổ sung, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa đại diện nguyên đơn trình bày:

Gia đình bà C là hộ dân kinh tế mới đến và đươc nhận giao đất của Xí Nghiệp Chè Đ (nay là Công ty TNHH chè Đ) từ năm 1996, tại địa chỉ khu 8, xã Đ, huyện Y, tỉnh Phú Thọ. Thời điểm đó Công ty TNHH chè Đ đã giao cho gia đình bà 02 thửa đất: Thửa đất thứ nhất là thửa đất số 16, tờ bản đồ 111 diện tích 2.449m^2 và thửa đất thứ 2 có diện tích 297m^2, các thửa đất này đã được UBND xã Đ xác minh và đo đạc tại thực địa ngày 25/01/2024 là đất ven lô chè số 374, gia đình bà nhận khoán của Xí nghiệp Chè Đ (nay là Công ty TNHH chè Đ), diện tích thửa đất này Xí nghiệp chè chưa trả về địa phương nhưng năm 2018 công ty TNHH chè Đ không quy hoạch vào phương án sử dụng đất của Công ty. Vì thửa đất này công ty đã đồng ý giao cho bà C mượn để canh tác lâu dài theo Quyết định số 28/QĐ-TC ngày 05/12/2002 kèm theo danh sách lao động thuộc xã Xuân Quang, huyện T đã đến Xí nghiệp chè Đ (đi xây dựng kinh tế mới) năm 2001của Xí nghiệp dịch vụ Đ thuộc Công ty chè Phú Thọ, trong đó hộ bà Nguyễn Thị C, con là Phạm Thị T2, sinh năm 1986 được giao 5 sào = 1.800 m^2 đất ở và 6000m^2 = 0,6 chè; nên bà chưa đề nghị UBND xã Đ đo đạc lập bản trích đo. Từ khi được giao đất gia đình bà đã san nền đất làm nhà ở, tại phía ngoài giáp đường 313D. Xí nghiệp chè Đ không cho làm nhà ở, lý do vì lúc đó thời gian này mưa nhiều, có nhiều nước, làm cạnh bờ ao, vì sợ con trẻ nhà bà C và nhà bà Định ngã xuống ao. Sau đó diện tích này bà đã trồng cây chè, cây S, cây sắn đan sen, cây ăn quả tạo nguồn thu cho gia đình, thửa đất không có tranh chấp.

Toàn bộ diện tích các thửa đất nêu trên gia đình bà C đã sử dụng ổn định, đúng mục đích, không có tranh chấp và được sự đồng ý của Xí nghiệp chè Đ (nay là Công ty TNHH chè Đ) bằng văn bản. Tuy nhiên, trong quá trình lưu giữ hồ sơ gia đình bà C sơ xuất để mối xông. Nhưng quá trình gia đình bà C sử dụng, canh tác hai thửa đất có các hộ dân quanh xóm và Xí nghiệp chè Đ (nay là Công ty TNHH chè Đ) biết rõ.

Do chồng bà C bị bệnh và chết nên đầu năm 2021 bà đã về quê để giải quyết công việc gia đình. Lợi dụng thời gian gia đình bà C không có ở đó bà Lương Thị N đã tự ý chặt phá các loại cây trồng trên 02 (hai) thửa đất nêu trên của gia đình bà C, tự ý đóng cọc bê tông rào hàng dây thép gai lấn chiếm đất của gia đình bà. Thời điểm lấn chiếm bắt đầu từ tháng 4 năm 2021.

Năm 2021, Công an đến làm việc lấy lời khai của từng hộ dân trong xóm và các hộ giáp ranh. Các hộ dân ký vào biên bản của công an, xác định 02 diện

tích 244,7m^2 và 297m^2 mà bà N thuê máy múc chặt phá cây cối và cây chè là đất của bà C đang sử dụng ổn định, đúng mục đích. Sau đó bà N mới đóng cọc rào dây thép gai.

Sau khi phát hiện sự việc gia đình bà C đã báo khu dân cư, UBND xã, đã được giải quyết. Cụ thể kết quả được UBND xã Đ và Công an xã xác minh như sau:

1. Bà Lương Thị N tự ý sử dụng 244,7m^2 đất nằm ngoài thửa đất của gia đình bà N đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (diện tích đất 244,7m^2 nằm trong diện tích thửa đất số 16, tờ bản đồ số 111 của gia đình bà C).

Được UBND xã Đ báo cáo văn bản số 15/BC-UBND ngày 10/4/2024 với UBND huyện Y và các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, nội dung xác nhận: Thửa đất số 16, tờ bản đồ số 111, diện tích: 2,449m^2 trong đó ONT = 100m^2, CLN = 2349m^2 , loại bản đồ địa chính chủ sử dụng đất là bà Nguyễn Thị C; Được đo đạc lại diện tích biến động giảm do trừ hành lang đường và trừ phần diện tích đường lên đồi là 266,5m^2; Thời điểm bà Nguyễn Thị C bắt đầu sử dụng đất ổn định từ năm 1996 cho đến nay; Mục đích sử dụng đất: đã xây nhà ở, công trình phụ và cây lâu năm; Thửa đất này đang xảy ra tranh chấp với bà Lương Thị N với diện tích là 244,7m^2 nằm trong thửa đất số 16, tờ bản đồ 111.

2. Bà Lương Thị N tự ý sử dụng 297m^2 đất nằm ngoài thửa đất của gia đình bà N đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (diện tích đất 297m^2 nằm trong diện tích ven lô chè số 374 của Xí nghiệp chè Đ, gia đình bà C được Xí nghiệp cho mượn để canh tác ổn định nhiều năm, nhưng Xí nghiệp chè chưa trả về cho địa phương quản lý).

Căn cứ vào hồ sơ địa chính thì hộ bà N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được phép sử dụng thửa đất số: 101/TĐ, diện tích: 510m^2 đứng tên ông B1 năm 2003, đến năm 2012 bà N nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông B1, từ đó đến nay thửa đất nêu trên đứng tên bà Lương Thị N, ngoài ra bà Lương Thị N không còn sử dụng thửa đất nào khác tại ví trí thửa đất 101 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Chính quyền địa phương xã Đ đã tiếp nhận đề nghị của gia đình bà C và đã tiến hành giải quyết, nhưng không thành.

Ngày 29/3/2024, bà C đã đề nghị Giám đốc Công ty TNHH chè Đ và Ông Nguyễn Văn T5 - Nguyên Giám đốc Xí nghiệp chè Đ (nay là Công ty TNHH chè Đ) xác định nguồn gốc 2 thửa đất của bà.

Ông Nguyễn Văn T5 nguyên giám đốc công ty là Người ký quyết định số 28, ký đóng dấu danh sách giao đất kèm theo quyết định và ký biên bản làm việc ngày 29/3/2024. Công ty TNHH Chè Đ khẳng định:

1. Vị trí thửa đất thứ nhất: thửa đất số 16, tờ bản đồ số 111, diện tích: 2,449m^2 trong đó đất ONT = 100m^2, đất CLN = 2.349m^2 địa chỉ thửa đất: Khu 8 xã Đ, huyện Y, tỉnh Phú Thọ, đã trả về địa phương quản lý. Trên thửa đất này hộ bà C đã xây dựng nhà ở, công trình phụ, chuồng trại chăn nuôi và trồng các loại cây lâu năm, sử dụng ổn định liên tục, sử dụng đúng mục đích, từ năm 1996 đến tháng 4/2021 không có tranh chấp.

2. Vị trí thửa đất thứ 2: Thửa đất trồng cây lâu năm: thuộc tờ bản đồ 110, diện tích là 297m^2, địa chỉ thửa đất: Khu 8, xã Đ, huyện Y, tỉnh Phú Thọ. Thửa

đất là đất ven lô chè 374, gia đình bà C nhận khoán của Xí nghiệp Chè Đ (nay là Công ty TNHH chè Đ) từ năm 1996 cho đến nay, do diện tích thửa đất này Xí nghiệp chè chưa trả về địa phương, nhưng không dùng đến và năm 2018 trên bản đồ phương án sử dụng đất không nằm trong phần đất của công ty. Diện tích này Xí nghiệp Chè Đ đồng ý cho bà C mượn để canh tác lâu dài.

Mục đích sử dụng: lúc đầu gia đình bà C san nền đất để làm nhà nhưng Xí nghiệp không đồng ý sau đó gia đình bà C trồng cây chè, cây S, cây sắn đan sen và cây ăn quả để tăng thu nhập cho gia đình và gắn bó lâu dài với xí nghiệp.

Toàn bộ các thửa đất nêu trên hộ bà C được xí nghiệp dịch vụ chè Đ (nay là Công ty TNHH chè Đ) giao và sử dụng ổn định liên tục, sử dụng đúng mục đích từ năm 1996 đến ngày 05/12/2002 Công ty chè Phú Thọ, xí nghiệp chè Đ mới ra Quyết định số 28/QĐ-TC về việc tiếp nhận hộ tự nguyện di dân vào vùng dự án, trong đó các hộ dân được bố trí việc làm, giao khoán chăm sóc, hái chè, được mượn đất để làm nhà..., kèm theo quyết định có Danh sách các hộ thuộc xã Xuân Quang, huyện T đã đến XN chè Đ (đi xây dựng kinh tế mới) năm 2021 trong đó có bà Nguyễn Thị C ở vị trí thứ 8, hiện đã được giao đất, cụ thể: đất ở 5 sào (1.800m^2), chè 6.000m^2 (0,6ha), phần đất ở Xí nghiệp chè Đ giao cho bà C trong quyết định chính là thửa đất số 16, tờ bản đồ số 111, diện tích 2.449m^2, ở khu 8, xã Đ, huyện Y (nay là xã M) mà bà C sử dụng ổn định từ năm 1996 đến tháng 4/2021 không có tranh chấp và đã xây dựng nhà ở, công trình phụ, chuồng trại chăn nuôi trồng các loại cây lâu năm.

Đối với phần tranh chấp diện tích 244,7m^2 (đo hiện trạng là 244,4m^2) bà C có múc và trồng keo, đến năm 1996 trồng: sấu, mít, lát, tre, 5 cây bưởi và chè khép tán. Năm 2021 bà N tự ý phát đi rào bằng tre và bà N đã xây dựng hàng thép gai chôn cọc bê tông. Và bà cho rằng Công ty chè giao đất cho gia đình bà từ 1996 giao đất sử dụng ổn định để trồng cây lâu năm.

Đối với phần diện tích đất 297m^2 (đo hiện trạng 299m^2) giáp lô chè 374 đã được xí nghiệp cấp cho gia đình bà C.

Nay đại diện nguyên đơn có quan điểm: Yêu cầu Tòa án xác nhận thửa đất số 16, tờ bản đồ số 111, diện tích 2.449m^2, ở khu 8, xã Đ, huyện Y (nay là xã M), tỉnh Phú Thọ, trong đó có phần đất có diện tích 244,4m^2 và thửa đất có diện tích 299m^2 là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Nguyễn Thị C. Buộc bà Lương Thị N trả lại diện tích đất lấn chiếm là 244,4m^2 (quá trình giải quyết ở xã xác định diện tích 244,7m^2) và 299m^2 (quá trình giải quyết ở xã xác định diện tích 297m^2) cho bà Nguyễn Thị C và buộc bà N có nghĩa vụ tháo dỡ toàn bộ bờ rào thép gai, cọc bê tông, khai thác cây keo và di chuyển toàn bộ tài sản thuộc sở hữu của bà N trên phần đất nêu trên để trả lại mặt bằng đất cho bà C.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bà Lương Thị N trình bày:

Bà làm công nhân tại Xí nghiệp chè Đ vào năm 1988, khi đó bà được nhận vào tổ gạch của đội 7 do ông Nguyễn Quang H2 là đội trưởng. Đến năm 1989 bà lấy chồng và chuyển sang đội 5 thuộc Nông trường chè Đ, khi đó vợ chồng bà có khai hoang nhiều thửa đất trong đó có thửa đất xung quanh ao gần nhà tập thể đội và giáp với lô chè 374 thuộc Xí nghiệp chè không sử dụng, vợ chồng bà vẫn sử dụng ổn định lâu dài từ khi khai hoang đến năm 2003 thì em trai bà cũng vào để làm công nhân, khi đó được sự nhất trí của lãnh đạo Xí

nghiệp chè thì bà có nhượng lại diện tích khai hoang từ năm 1990 cho em trai bà để làm nhà ở.

Đến năm 2005 diện tích đất khai hoang mà bà đang sử dụng thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 101 tờ bản đồ 101/TĐ diện tích 510m^2. Khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho em trai bà thì cấp 1 phần diện tích đất khai hoang, còn một phần liền kề thửa đất trên do bà vẫn sử dụng cho đến nay nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận (phần giáp ranh đối với diện tích chưa có bìa cũng như diện tích có bìa mà bà đang sử dụng đều được chôn cột bê tông cố định và có dây thép gai).

Đến năm 2012 em trai bà có chuyển nhượng lại cho bà và sau đó bà có làm thủ tục sang tên bà. Việc sang tên từ em trai bà sang bà không đo đạc lại mà chuyển theo bìa hiện trạng cũ.

Đối với phần diện tích 244,7m^2 (theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 25/01/2024) là phần diện tích do bà khai hoang từ năm 1990 và vẫn đang sử dụng cho đến nay có địa chỉ tại khu 8, xã Đ, huyện Y, tỉnh Phú Thọ bà cho rằng đất dôi dư mà bà đã sử dụng từ năm 1990 không tranh chấp gì, lý do không có bìa đỏ phần dôi dư do đo bằng tay. Nay bà C cho rằng bà đã lấn chiếm thì bà có quan điểm là không đồng ý vì bà cho rằng tuy không được cấp quyền sử dụng đất nhưng bà đã sử dụng ổn định lâu dài từ năm 1990 cho đến nay.

Đối với diện tích đất tranh chấp 297m^2 là do năm 1994 bà được giao lô chè sau quy hoạch là lô chè 374, phần đất đó là phần ven lô chè 374 và một phần bà khai phá từ năm 1990. Đến năm 2000 ký hợp đồng giao khoán vườn chè 50 năm. Đến năm 2007 có cho bà Nguyễn Thị Kim Y mượn lô chè số 374 có địa chỉ tại khu 8, xã Đ đã được sự nhất trí của giám đốc là ông Nguyễn Văn T5, sinh năm 1964, địa chỉ khu 8, xã Đ. Năm 2010 bà phát hiện bà Y cho bà C mượn để làm chè thì bà đến tận nhà hai bà nói quan điểm thì hai bà nói là lô chè xí nghiệp giao cho bà nên hai bà không trả. Đề nghị xí nghiệp chè Đ giải quyết thì giám đốc từ chối giải quyết. Nay bà C có quan điểm đề nghị bà trả lại phần diện tích mà bà đã lấn chiếm là không đúng và bà không đồng ý. Bà cũng cho rằng các số liệu về diện tích đất mà bà C cho rằng bà lấn chiếm, từ lời khai của bà và qua các lần kiểm tra đo đạc đều không khớp với nhau, đó cũng thế hiệu rằng cho đến thời điểm nay bà C vẫn chưa vụ thể được mốc giới (nếu như bà cho đó là đất của bà)

Đại diện Công ty TNHH chè Đ (trước đây là Xí nghiệp dịch vụ chè Đ) trình bày:

Nông trường Quốc doanh Đ được thành lập theo Quyết định :số 535/QĐ - TLNT, ngày 14/11/1985 của Ủy ban nhân dân tỉnh Vĩnh Phú (nay là tỉnh Phú Thọ), sau đó đổi tên là Xí nghiệp Nông lâm nghiệp Đ, đổi tên là Xí nghiệp dịch vụ Đ và nay là Công ty TNHH Chè Đ (sau đây gọi là Công ty TNHH Chè Đ). Ngày 31/01/1986 Ủy ban nhân dân tỉnh Vĩnh Phú (nay là tỉnh Phú Thọ) đã ban hành Quyết định số 38/QĐ-UB cấp cho Công ty 627,9ha đất thuộc phạm vi hành chính xã Đ, huyện Y, tỉnh Phú Thọ để sản xuất kinh doanh và xây dựng, cụ thể như sau:

+) Đất đai thuộc phạm vi xã Đ quản lý là 187,5ha

+) Đất đai thuộc phạm vi Lâm trường Y quản lý là 440,4ha (Tài liệu hồ sơ giao đất công ty đã cung cấp cho hộ bà C và đã nộp cho Tòa án).

Ngành nghề chính của Công ty là trồng cây chè, sản xuất chế biến các mặt hàng chè khô xuất khẩu và nội tiêu.

Gia đình bà Nguyễn Thị C (Chồng bà C là ông L2 đã chết) là hộ dân theo chủ trương của Đảng và nhà nước đến xây dựng vùng Kinh tế mới tại xã Đ, huyện Y, tỉnh Phú Thọ từ năm 1996, công việc cụ thể của hộ bà C là nhận khoán vườn chè của công ty, được ưu tiên giao đủ diện tích chè để đảm bảo việc làm, được công ty giao đất để xây dựng nhà ở và canh tác nâng cao thu nhập ổn định cuộc sông, gắn bó lâu dài với công ty.

Gia đình bà C đã dược công ty giao diện tích các thửa đất thuộc khu 12 (nay là khu 8), xã Đ, huyện Y, tỉnh Phú Thọ, cụ thể như sau:

Thửa đất thứ nhất: Thửa đất số 16, tờ bản đồ số 111, diện tích 2.449m^2, trong đó đất ONT là 100m^2, đất CLN là 2.349m^2, địa chỉ thửa đất: Khu 8, xã Đ, huyện Y, tỉnh Phú Thọ. Trên thửa đất này hộ bà C đã xây dựng nhà ở, công trình phụ, chuồng trại chăn nuôi và trồng các loại cây lâu năm (diện tích thửa đất này công ty đã trả về địa phương quản lý).

Thửa đất thứ hai: Là đất trồng cây lâu năm, thuộc tờ bản đồ số 110, diện tích là 297m^2, Công ty chưa trả vê địa phương, nhưng năm 2018 không quy hoạch vào phương án sử dụng đất của Công ty, vì thửa đất này Công ty đã đồng ý giao cho hộ bà C canh tác từ năm 1996.

Diện tích thửa đất thứ hai (297m^2) Công ty chưa trả về địa phương, nhưng năm 2018 không quy hoạch vào phương án sử dụng đất của Công ty, vì thửa đất này Công ty đã đồng ý giao cho hộ bà C canh tác từ năm 1996.

Toàn bộ diện tích các thửa đất nêu trên hộ bà C đã xây dựng nhà ở, công trình phụ, chuông trại chăn nuôi và trông các loại cây lâu năm, sử dụng đất đúng mục đích, sử dụng ổn định liên tục từ năm 1996 đến tháng 04/2021 không có tranh chấp (Tài liệu, hồ sơ giao đất công ty đã cung cấp cho bà C và đã nộp cho Tòa án).

Nguồn gốc thửa đất số 100, tờ bản đồ số 100 và thửa đất số 101, tờ bản đồ số 101 giáp ranh với các thửa đất hộ bà C sử dụng: Toàn bộ diện tích thửa đất số 100 và thửa đất số 101 là đất đáy ao của công ty. Khi thành lập Đội sản xuất số 5 (sau đó sáp nhập Đội 5 và Đội 6 gọi là Đội 4) công ty có đắp 01 ao giữ ẩm và sử dụng nước để phun thuốc bảo vệ thực vật, nhưng mục đích đắp ao không thành vì không có nguồn nước. Năm 2003 ông Nguyễn Quang H2 và ông Lương Văn B1 đề nghị công ty cấp diện tích đáy ao cạn để làm đất ở (02 bản trích đo 02 thửa đất công ty đã cung cấp cho bà C và đã nộp cho Tòa án)

Thửa đất của ông B1 là thửa đất số 101, tờ bản đồ số 101, diện tích là 510m^2 có cạnh tiếp giáp với các thửa đất gia đình bà C đang sử dụng. Theo quy định của pháp luật, gia đình bà C là chủ sử dụng đất liền kề nên đã ký giáp ranh. Căn cứ vào hồ sơ địa chính thửa đất số 101, tờ bản đồ số 101, diện tích 510m^2 được lập ngày 15/7/2003, Ủy ban nhân dân xã Đ xác nhận ngày 20/7/2003; Phòng Tài nguyên Môi trường chứng thực kiểm tra ngày 01/8/2003 có cơ sở pháp lý để khẳng định rằng các thửa đất gia đình bà C sử dụng ổn định không có tranh chấp từ năm 1996 đến năm 2003 là 07 năm.

Năm 2012 ông B1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 101, tờ bản đồ số 101, diện tích 510m^2 cho bà Lương Thị N, khu 12 (nay là khu 8) xã Đ, huyện Y, tỉnh Phú Thọ. Gia đình bà C tiếp tục ký giáp ranh hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên theo quy định của pháp luật. Căn cứ hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B1 và bà N có cơ sở pháp lý để khẳng định rằng các thửa đất gia đình bà C sử dụng ổn định không có tranh chấp từ năm 2003 đến năm 2012 là 09 năm.

Đối với Hợp đồng sản xuất chè lâu dài số 207/HĐKT bà Lương Thị N ký kết với công ty ngày 01/01/2000, công ty xin trình bày như sau:

Ngày 01/01/2000 bà N có ký Hợp đồng số 207 nhận khoán của công ty lô chè số 373 diện tích bao đạc 4.294m^2, diện tích đông đặc 3.194m^2 và lô chè số 374 diện tích bao đạc 3.300m^2, diện tích đông đặc 2.930m^2. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, đến năm 2007 bà N bán lô chè số 374 cho bà Nguyễn Thị Kim Y trú tại khu 12 (nay là khu 8) xã N2 Đông, huyện Y, tỉnh Phú Thọ. Năm 2009 bà Y bán lại lô chè số 374 cho bà Nguyễn Thị C trú tại khu 12 (nay là khu 8) xã Đ, huyện Y, tỉnh Phú Thọ.

Năm 2013 trong quá trình rà soát hồ sơ giao khoán chè lâu dài để có kế hoạch ký hợp đồng bổ sung đối với những hộ thay đổi chủ thể hợp đồng giao khoán chè, công ty phát hiện bà N đã vi phạm nghiêm trọng hợp đồng số 207 về việc mua bán, chuyển nhượng tài sản vườn chè thuê khoán của công ty. Sau khi H2 thiện hồ sơ théo quy định, Công ty đã ban hành Quyết định Thanh lý hợp đồng số 207 và thu hồi lại toàn bộ lô chè số 373 và lô chè số 374 theo hợp đồng. Bà N không chấp nhận Thanh lý hợp đồng số 207 nên đã khởi kiện công ty ra tòa. Sau 02 phiên tòa xét xứ sơ thậm và 02 phiên tòa xét xử phúc thẩm, kết quả công ty đã thực hiện đúng các điều khoản của hợp đồng số 207 và Thanh lý Hợp đồng số 207 đúng quy định của pháp luật, bản án có hiệu lực pháp và đã thi hành án xong (Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật Công ty đã cung cấp cho bà C và đã nộp cho Tòa án).

Diện tích đất lô chè số 374 nằm trong quy hoạch dự án của Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Thọ nên Công ty đã trả đất cho Ủy ban nhân dân tỉnh theo quy định (Quyết định thu hồi đất của Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Thọ Công ty đã cung cấp cho bà C và đã nộp cho tòa án).

Thửa đất trồng cây lâu năm thuộc tờ bản đồ số 110, diện tích thửa đất 297m^2 Công ty giao cho hộ bà C quản lý và sử dụng không nằm trong diện tích lô chè sô 374 và không liên quan đến hợp đồng số 207, không nằm trong diện tích quy hoạch dự án, nên công ty chưa trả đất cho Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Thọ.

Căn cứ vào quá trình quản lý công ty và hồ sơ tài liệu còn lưu giữ được;

Căn cứ vào nội dung buổi làm việc giữa công ty với nguyên lãnh đạo công ty trước đây và hộ bà C ngày 29/3/2024;

Căn cức vào kết quả xác minh các hộ dân sống cùng hộ bà C tại khu 8, xã Đ, huyện Y, tỉnh Phú Thọ đã nhiều năm.

Căn cứ vào hồ sơ quản lý đất đai của Ủy ban nhân dân xã Đ.

Công ty khẳng định:

1) Các thửa đất nêu trên công ty giao cho hộ bà C sử dụng ổn định, đúng mục đích từ năm 1996 đến tháng 04/2021 không có tranh chấp. Trên diện tích các thửa đất hộ bà C đã xây dựng nhà ở, công trình phụ, chuồng trại chăn nuôi và trồng các loại cây lâu năm.

2) Tại vị trí các thửa đất đang tranh chấp, công ty không giao đất cho hộ bà N canh tác, hộ bà N chỉ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 101, tờ bản đồ số 101, diện tích 510m^2 của hộ ông B1 năm 2012.

Đại diện UBND huyện Y, tỉnh Phú Thọ trình bày:

1. Theo sổ mục kê đất đai: Thửa đất số 16, tờ bản đồ số 111 (bản đồ địa chính), diện tích là 2.449m^2 đất ONT, thửa đất chưa được đăng ký đất đai, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chưa xác định được chủ sử dụng, quản lý *(có bản sao sổ mục kê thửa đất số 16, tờ bản đồ 111 kèm theo).*

Căn cứ theo kH2 2, Điều 137, Luật Đất đai 2024 quy định:

"...2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có giấy tờ của nông, lâm trường quốc doanh về việc giao đất để làm nhà ở hoặc làm nhà ở kết hợp với sản xuất nông, lâm nghiệp trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và không nộp tiền sử dụng đất".

Căn cứ theo khoản 3, Điều 138, Luật Đất đai 2024 quy định:

"...3. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận không có tranh chấp thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất như sau:

a) Đối với thửa đất có nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống nếu diện tích thửa đất bằng hoặc lớn hơn hạn mức giao đất ở quy định tại khoản 2 Điều 195 và khoản 2 Điều 196 của Luật này thì diện tích đất ở được công nhận bằng hạn mức giao đất ở; trường hợp diện tích đất đã xây dựng nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống lớn hơn hạn mức giao đất ở thì công nhận diện tích đất ở theo diện tích thực tế đã xây dựng nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống đó;

b) Đối với thửa đất có nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống nếu diện tích thửa đất nhỏ hơn hạn mức giao đất ở quy định tại khoản 2 Điều 195 và khoản 2 Điều 196 của Luật này thì toàn bộ diện tích thửa đất được công nhận là đất ở;

c) Đối với thửa đất có sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, thương mại, dịch vụ thì công nhận đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, đất thương mại, dịch vụ theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều này;

d) Đối với phần diện tích đất còn lại sau khi đã được xác định theo quy định tại điểm a và điểm c khoản này thì được xác định theo hiện trạng sử dụng đất.

Trường hợp hiện trạng sử dụng là đất phi nông nghiệp không phải là đất ở thì được công nhận theo quy định tại điểm c khoản này.

Trường hợp hiện trạng sử dụng là đất nông nghiệp thì được công nhận theo hình thức Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất; nếu Người sử dụng đất có nhu cầu công nhận vào mục đích đất phi nông nghiệp mà phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc quy hoạch chung hoặc quy hoạch

phân khu hoặc quy hoạch xây dựng hoặc quy hoạch nông thôn thì được công nhận vào mục đích đó và phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;

đ) Người sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất quy định tại khoản này thì phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật;"

2. Xác định nguồn gốc và quá trình sử dụng đất theo bản trích đo địa chính ngày 29/8/2024 của công ty TNHH tư vấn tài nguyên môi trường Minh Quang đối với phần đất có ký hiệu S1 + S2 + S3 có diện tích 2.391,6m^2 và S4 diện tích 244,6m^2 nằm trong thửa đất số 16, tờ bản đồ số 111; và phần đất ký hiệu S5 có diện tích 299m^2 cụ thể:

Toàn bộ đất ký hiện S1, S2, S3, S4 và S5 kiểm tra trên cơ sở các quyết định cụ thể: Quyết định số: 2417/QĐ- UBND, ngày 24/9/2007 của UBND tỉnh Phú Thọ về việc thu hồi một phần đất của Xí nghiệp Dịch vụ chè Đ giao cho UBND xã Đ, huyện Y quản lý ; Quyết định số: 2933/QĐ-UBND, ngày 20/9/2010 của UBND tỉnh Phú Thọ về việc thu hồi một phần đất của Xí nghiệp chè Đ thuộc Nhà máy chế biến chè Cẩm Khê - Công ty cổ phần chè Phú Thọ, tại xã Đ và xã Minh Hoà, huyện Y để giao cho UBND huyện Y quản lý; Quyết định số: 608/QĐ-UBND, ngày 21/3/2019 của UBND tỉnh Phú Thọ về việc thu hồi một phần diện tích đất của Công ty cổ phần chè Phú Thọ để giao cho UBND huyện Y quản lý tại địa bàn thị trấn Y và xã Đ, huyện Y, tỉnh Phú Thọ. Xác định vẫn thuộc quản lý của Công ty cổ phần chè Phú Thọ, chưa trả cho địa phương quản lý và toàn bộ diện tích trên không nằm trong phương án sử dụng của Công ty cổ phần chè Phú Thọ tại Quyết định số 1846/QĐ-UBND, ngày 11/8/2020 của UBND tỉnh Phú Thọ. Về việc cho công ty cổ phần chè Phú Thọ thuê đất tại xã Đ, huyện Y, tỉnh Phú Thọ và Quyết định số 1570/QĐ- UBND, ngày 20/7/2020 của UBND tỉnh Phú Thọ về việc phê duyệt phương án sử dụng đối với quỹ đất Công ty cổ phần chè Phú Thọ bàn giao cho địa phương tại huyện Y.

Căn cứ vào hồ sơ lưu trữ có quan điểm đề nghị Tòa án nhân dân huyện Y khai thác thêm hồ sơ, chứng cứ có liên quan của công dân, công ty TNHH Chè Đ và UBND xã Đ theo quy định hồ sơ tại Điều 137 và Điều 138 của Luật Đất đai 2024 để có đủ căn cứ giải quyết theo các quy định của pháp luật. Vì lí do công việc nên đề nghị Tòa án không triệu tập đến tham gia phiên họp, phiên hòa giải và đề nghị được xét xử vắng mặt ở các cấp Tòa án.

Đại diện UBND xã Đ, huyện Y trình bày:

Sau khi nghiên cứu nội dung vụ việc UBND xã Đ có quan điểm đối với phần đất có ký hiệu S1 + S2 + S3 có diện tích 2.391,6m^2 và S4 diện tích 244,6m^2 nằm trong thửa đất số 16, tờ bản đồ số 111; và phần đất ký hiệu S5 có diện tích 299m^2 theo bản trích đo địa chính ngày 29/8/2024 của công ty TNHH tư vấn tài nguyên môi trường Minh Quang cụ thể:

Năm 2002 Xí nghiệp dịch vụ Đ, huyện Y thuộc Công ty chè Phú Thọ có quyết định số 28/QĐ-TC, ngày 05/12/2002. Về việc tiếp nhận 10 hộ 32 khẩu và 23 lao động (có danh sách kèm theo), trong danh sách có hộ bà Nguyễn Thị C sinh năm 1962 và con là Phạm Thị T2 - sinh năm 1987, hộ bà C được giao 5 sào đất ở (1800m^2) và 6000m^2 đất chè (0,6ha), trong đó 5 sào đất là làm nhà ở kết hợp sản xuất nông lâm nghiệp, phần đất này hiện nay bà C đang trực tiếp sử

dụng thể hiện trong bản trích đo ký hiệu là S1, S2, S3 và S4 (trong đó S2 bà C đã hiến để làm đường, S4 đang tranh chấp với bà N). Tại thời điểm tiếp nhận và cho mượn đất để sản xuất của Xí nghiệp dịch vụ Đ, huyện Y là đơn vị quản lý và là đơn vị trực tiếp cho các hộ mượn đất để sản xuất. Còn công ty chè Phú Thọ chỉ là cơ quan quản lý đối với Xí nghiệp dịch vụ Đ và cũng không quản lý đất và không có bất kỳ quyết định tiếp nhận hay cho mượn đất để sử dụng và canh tác.

Gia đình bà C sử dụng ổn định không có tranh chấp, đến năm 2023 bà C có đơn đề nghị UBND xã xem xét, làm thủ tục để đề nghị UBND huyện Y cấp GCNQSDĐ đối với phần đất trong bản trích đo ký hiệu là S3 và S4. UBND xã tiến hành đo đạc, lập hồ sơ, đến khi lấy ý kiến khu dân cư thì bà N có ý kiến về phần đất ký hiện S4 là do bà khai phá, dẫn đến phát sinh tranh chấp nên bà C chưa đủ điều kiện để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đối với phần đất ký hiệu S5 không nằm trong phần đất bà C yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất, cũng không phải phần đất bà C được giao mà đó là đường giữa các lô chè, hiện vẫn thuộc quản lý của công ty chè. Năm 2023 bà N đã tự ý san gạt để trồng keo thì bà C mới có tranh chấp. Còn phần đất S4 đang tranh chấp mà bà N cho rằng bà khai phá từ năm 1989 là không đúng vì đất đó vẫn thuộc Nông trường chè giao cho bà C sử dụng từ năm 1996 và tại thông báo kết quả giải quyết nguồn tin tội phạm số 41 ngày 11/11/2021 của Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an huyện Y thể hiện phần S4 bà C đã trồng 01 cây mít, 04 cây bưởi và toàn bộ chè trên diện tích đó mà bà N đã chặt phá.

Toàn bộ đất ký hiện S1, S2, S3, S4 và S5 kiểm tra trên cơ sở các quyết định cụ thể: Quyết định số: 2417/QĐ- UBND, ngày 24/9/2007 của UBND tỉnh Phú Thọ. về việc thu hồi một phần đất của Xí nghiệp Dịch vụ chè Đ giao cho UBND xã Đ, huyện Y quản lý; Quyết định số: 2933/QĐ-UBND, ngày 20/9/2010 của UBND tỉnh Phú Thọ v/v thu hồi một phần đất của Xí nghiệp chè Đ thuộc Nhà máy chế biến chè Cẩm Khê - Công ty cổ phần chè Phú Thọ, tại xã Đ và xã Minh Hoà, huyện Y để giao cho UBND huyện Y quản lý; Quyết định số: 608/QĐ-UBND, ngày 21/3/2019 của UBND tỉnh Phú Thọ về việc thu hồi một phần diện tích đất của Công ty cổ phần chè Phú Thọ để giao cho UBND huyện Y quản lý tại địa bàn thị trấn Y và xã Đ, huyện Y, tỉnh Phú Thọ. Xác định vẫn thuộc quản lý của Công ty cổ phần chè Phú Thọ, chưa trả cho địa phương quản lý và toàn bộ diện tích trên không nằm trong phương án sử dụng của Công ty cổ phần chè Phú Thọ tại Quyết định số 1846/QĐ-UBND, ngày 11/8/2020 của UBND tỉnh Phú Thọ về việc cho công ty cổ phần chè Phú Thọ thuê đất tại xã Đ, huyện Y, tỉnh Phú Thọ và Quyết định số 1570/QĐ- UBND, ngày 20/7/2020 của UBND tỉnh Phú Thọ về việc phê duyệt phương án sử dụng đối với quỹ đất Công ty cổ phần chè Phú Thọ bàn giao cho địa phương tại huyện Y.

Còn đối với bà Lương Thị N chỉ có quyền sử dụng đối với thửa đất số 101, tờ bản đồ 101/TĐ, diện tích 510m^2, địa chỉ Khu 8, xã Đ, huyện Y, tỉnh Phú Thọ đã được UBND huyện Y cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Còn nguồn gốc thửa đất là do bà N nhận chuyển nhượng đất của ông Lương Văn B1 (em trai của bà N), giáp ranh với phần diện tích ký hiệu là S4 (phần đất nông trường chè nay thuộc Công ty chè Đ). Còn đối với việc bà N trình bày là do bà

khai hoang từ năm 1989 thì địa phương khẳng định không có đất hoang chỉ có đất của Nông trường chè (nay Công ty cổ phần chè Phú Thọ) quản lý.

Đến nay bà C và bà N có tranh chấp đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định để đảm bảo quyền lợi ích của các bên.

Đại diện UBND xã M, tỉnh Phú Thọ kế thừa quyền và nghĩa vụ của UBND huyện Y , tỉnh Phú Thọ và UBND xã Đ, huyện Y có quan điểm:

UBND xã M vẫn giữ nguyên quan điểm theo bản tự khai của đại diện UBND huyện Y (cũ) và UBND xã Đ, huyện Y (cũ) và không có ý kiến gì khác.

Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tiến hành thẩm định định giá tài sản tranh chấp, việc thẩm định được tiến hành vào ngày 29/8/2024; thêm thông tin trong Bản trích đo theo yêu cầu của bà N ngày 07/8/2025:

Đối với các con của bà C và ông L2 (đã chết) là chị Phạm Thị T1, chị Phạm Thị T2 và Chị Phạm Thị T3 có quan điểm đều khẳng định đất tranh chấp thuộc quyền của gia đình và khẳng định đất bà C đang được quyền sử dụng là tài sản của bà C vì đất đó do bà C được là công nhân được Xí nghiệp chè Đ giao để làm nhà ở và trồng chè. Còn đối với anh Phạm Hùng N2c không có mặt ở địa phương gia đình không có địa chỉ nên không có quan điểm.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2025/DS-ST ngày 10 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6 – Phú Thọ đã quyết định:

Căn cứ khoản 5, 8 Điều 26; Điều 31; khoản 2 Điều 137, Điều 236 của Luật Đất đai; Điều 158, Điều 175, Điều 176 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 9 Điều 26; Điều 35; khoản 1 Điều 39; Điều 227; khoản 1 Điều 228; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 165; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự (đã sửa đổi bổ sung năm 2025); khoản 1, 2 Điều 26, điểm đ khoản 1 Điều 12 của 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 và Điều 26 của Luật Thi hành án dân sự.

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị C về việc yêu cầu bà Lương Thị N trả lại diện tích đất lấn chiếm.

Xác nhận thửa đất số 16, tờ bản đồ số 111, diện tích 2.449m^2 (hiện trạng sử dụng là 2.391,6 m^2 theo chỉ giới 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,1,5,16,17,18,1; S2 là phần diện tích bà C hiến làm đường giao thông có diện tích 129,3m^2; S4 là hiện trạng phần đất đang tranh chấp giữ bà C và bà N có diện tích 244,4m^2), ở khu 8, xã Đ, huyện Y (nay là xã M), tỉnh Phú Thọ là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Nguyễn Thị C.

Buộc bà Lương Thị N trả lại diện tích đất lấn chiếm là 244,4m^2 theo chỉ giới 9,10,11,12,8',9',9 ký hiệu S4 cho Nguyễn Thị C, bà N có nghĩa vụ tháo dỡ toàn bộ bờ rào thép gai và các cọc bê tông, khai thác toàn bộ cây Keo trên phần đất lấn chiếm nêu trên và di chuyển toàn bộ tài sản thuộc sở hữu của bà N nếu có để trả lại mặt bằng đất cho bà C.

Bà Nguyễn Thị C có quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để thực hiện quyền của mình đối với thửa đất này.

(Có Bản trích đo bản đồ địa chính ngày 07/8/2025 của Công ty TNHH tư vấn tài nguyên môi trường Quang Minh kèm theo)

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị C về việc yêu cầu bà Lương Thị N trả lại phần đất tranh chấp là diện tích 299 m2 theo chỉ giới 10,24,25,26,27,28,29,30,11,10 ký hiệu S5 vì không có căn cứ xác định Xí nghiệp dịch vụ chè Đ (nay là Công ty TNHH chè Đ) giao cho bà (Đối với phần diện tích đất này, khi nào Công ty TNHH chè Đ, bà N, Cơ quan quản lý nhà nước về đất đai… đề nghị giải quyết sẽ được giải quyết bằng vụ án khác).

Ngoài ra bản án còn tuyên án phí, chi phí tố tụng, lãi suất chậm trả, quyền kháng cáo và quyền thi hành án cho các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 24 tháng 9 năm 2025, bị đơn là bà Lương Thị N kháng cáo một phần bản án sơ thẩm về quyết định buộc bà N trả lại đất đã lấn chiếm là 244m^2 theo chỉ giới 15, 16, 9, 22, 21, 30, 15 ký hiệu S4 cho bà Nguyễn Thị C.

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

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự, đồng thời đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy bản án sơ thẩm số 09/2025/DS-ST ngày 10/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6 - Phú Thọ, giao hồ sơ cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung; đồng thời giải quyết án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

[1.1] Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn là bà Lương Thị N kháng cáo một phần bản án sơ thẩm đối với quyết định buộc bà N phải trả lại 244m^2 đất đã lấn chiếm cho bà Nguyễn Thị C. Xét kháng cáo của bị đơn trong hạn luật định, không vượt quá phạm vi kháng cáo và hợp lệ nên được Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét, giải quyết theo quy định.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Lê Minh S, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đại diện UBND xã M, tỉnh Phú Thọ; đại diện Công ty TNHH Chè Đ; chị Phạm Thị T1, chị Phạm Thị T2, anh Phạm Hùng N2, chị Phạm Thị T3 vắng mặt. Xét thấy phiên tòa đã phải hoãn nhiều lần, các đương sự đã được triệu tập hợp lệ, việc vắng mặt của các đương sự nêu trên không ảnh hưởng đến quá trình giải quyết vụ án, vì vậy Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án:

Theo nguyên đơn trình bày: Gia đình bà Nguyễn Thị C được Xí nghiệp chè Đ giao 2 thửa đất từ năm 1996 và sử dụng ổn định, liên tục, không tranh chấp. Trong đó có thửa đất số 16 (2.449m²) và một phần đất 297m² ven lô chè ở khu 8, xã Đ, huyện Y (nay là xã M), tỉnh Phú Thọ công ty cho mượn canh tác lâu dài.

Năm 2021, lợi dụng lúc bà C vắng mặt, bà Lương Thị N tự ý chặt phá cây trồng, rào chiếm tổng diện tích khoảng 244,7m² và 297m² thuộc đất bà C đang sử dụng. Kết quả xác minh của chính quyền địa phương và công ty chè đều xác định diện tích đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của bà C, còn bà N lấn chiếm trái phép ngoài phần đất đã được cấp.

Hai bên đã được hòa giải tại địa phương nhưng không thành. Bà C khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà N trả lại đất, tháo dỡ công trình, tài sản trên phần đất lấn chiếm.

Căn cứ vào tài liệu có trong hồ sơ vụ án và lời khai của các đương sự tại phiên tòa, Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Sau đó, bà N kháng cáo bản án sơ thẩm.

[3] Xét nội dung kháng cáo của bà Lương Thị N, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[3.1] Về phạm vi giải quyết vụ án:

Căn cứ đơn khởi kiện ngày 12/3/2024 và toàn bộ quá trình giải quyết vụ án trước khi mở phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị C yêu cầu buộc bị đơn trả lại hai phần diện tích đất gồm 244,7m² của thửa đất số 16 và 297m² (nguyên đơn không xác định được số thửa). Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm ngày 10/09/2025, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đề nghị Tòa án xác nhận quyền sử dụng đối với toàn bộ thửa đất số 16, tờ bản đồ số 111 diện tích 2.449m².

Xét thấy, trong suốt quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn không có đơn yêu cầu sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện theo đúng trình tự, thủ tục tố tụng. Hồ sơ vụ án cũng không thể hiện việc Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý, xem xét đối với yêu cầu bổ sung này. Tuy nhiên, bản án sơ thẩm lại quyết định xác nhận quyền sử dụng hợp pháp toàn bộ diện tích 2.449m^2 của thửa đất số 16, tờ bản đồ số 111, thuộc quyền sử dụng hợp pháp cho bà C. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện của đương sự, vi phạm nghiêm trọng nguyên tắc quy định tại Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3.2] Về việc thu thập, đánh giá chứng cứ:

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản vào ngày 29/8/2024. Tuy nhiên, việc thực hiện hoạt động tố tụng này chưa bảo đảm tính đầy đủ, khách quan và đúng quy định pháp luật tố tụng, cụ thể:

Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ lập ngày 29/8/2024 (bút lục số 132, 133) chỉ thể hiện việc Tòa án cấp sơ thẩm xem xét, thẩm định tại chỗ đối với 02 phần diện tích đất đang tranh chấp theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, gồm 244,7m² của thửa đất số 16 và 297m² (nguyên đơn không xác định được số thửa). Ngoài ra, không thể hiện việc xem xét, thẩm định đối với phần diện tích đất nào khác, không thể hiện bất kỳ tài sản nào của bà C. Bên cạnh đó, trong hồ sơ không có bản trích đo hiện trạng tại thời điểm xem xét, thẩm định. Trong khi đó, hồ sơ vụ án chỉ có bản trích đo đề ngày 07/8/2025 (bút lục số 135a), sau thời điểm thẩm định gần 01 năm mà theo nhận định của bản án là được biên soạn lại và được Tòa án cấp sơ thẩm lấy làm căn cứ để giải quyết, trong khi bản trích đo hiện trạng đề ngày 07/8/2025 có nhiều nội dung phát sinh mới, không được thể hiện thống nhất với biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ lập ngày 29/8/2024 như diện tích đất tranh chấp của thửa 16 là 244,4m^2, bản trích đo đề ngày 07/8/2025 xác định diện tích tranh chấp S4+S7 = 389,4m^2, khác về hình thể, vị trí đất tranh chấp. Mặt khác, về diện tích tổng thể của thửa đất số 16 theo trích đo hiện trạng được biên soạn lại đề ngày 07/8/2025 có sự chênh lệch về diện tích so với Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng có xác nhận của UBND xã Đ ngày 25/01/2024 (bút lục

số 44), trích đo từ bản đồ địa chính (bút lục số 385)… và không mô tả các tài sản hiện có trên diện tích đất thẩm định.

Hội đồng định giá không định giá đầy đủ toàn bộ tài sản trên đất, cụ thể không định giá 31 cọc bê tông và hàng rào dây thép gai. Mặc dù, bản án sơ thẩm xác định các tài sản này thuộc quyền sử hữu của bà N, hai bên không yêu cầu định giá, tuy nhiên biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và biên bản định giá tài sản hoặc tài liệu khác không ghi nhận ý kiến các bên về việc có hay không yêu cầu định giá đối với các tài sản này. Đồng thời bản án sơ thẩm tuyên "bà N có nghĩa vụ tháo dỡ toàn bộ bờ rào thép gai và các cọc bê tông, khai thác toàn bộ cây Keo trên phần đất lấn chiếm nêu trên", nhưng không tuyên giải quyết đối với tài sản là cây Sấu được thể hiện trong biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 29/8/2024.

Đối với thửa đất số 16 có phần diện tích đang tranh chấp, trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị C trình bày đã xây dựng nhà ở trên đất. Tuy nhiên, kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ không xác định được hiện trạng diện tích thực tế bà C đang quản lý, sử dụng, cũng như việc có nhà ở và tài sản trên đất như bà trình bày. Trong khi đó, đây là căn cứ quan trọng để xem xét, xác định bà C có quyền sử dụng đất hợp pháp và từ đó có cơ sở yêu cầu đòi lại phần diện tích đất đang tranh chấp.

Tài liệu trong hồ sơ vụ án thể hiện: theo Danh sách các hộ thuộc xã Xuân Quang, huyện T đến Xí nghiệp chè Đ lập ngày 20/6/2002, hộ bà Nguyễn Thị C được giao 1.800m² đất ở (5 sào) và 0,6ha chè. Tuy nhiên, ngoài tài liệu này, không có bản vẽ, trích đo hoặc tài liệu chứng cứ nào khác về việc bàn giao đất, thời gian giao đất, vị trí, mốc giới cũng như xác định cụ thể diện tích 1.800m² được giao nêu trên chính là thửa đất số 16, tờ bản đồ số 111 diện tích 2.449m². Đồng thời, sổ mục kê theo kết quả đo đạc năm 2012 của địa phương quản lý cũng không ghi nhận chủ sử dụng đối với thửa đất số 16 nêu trên.

Mặc dù tại Bản tự khai bổ sung ngày 30/01/2026, ông Nguyễn T5 L – Giám đốc Công ty TNHH chè Đ trình bày gia đình ông Phạm Đình L2 và bà C được giao thửa đất số 16 diện tích 2.449m² và phần đất ký hiệu S5 diện tích 299m², nhưng nội dung này chưa được đối chiếu, kiểm chứng bằng các tài liệu quản lý đất đai tương ứng của Xí nghiệp Chè Đ trước đây và cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền.

Mặt khác, tại bút lục số 371 (Phiếu lấy ý kiến khu dân cư lập ngày 20/11/2023) lại thể hiện các thửa đất số 16 (2.184,6m²), thửa số 9 (286,3m²) và thửa số 11 (186,9m²) cùng thuộc tờ bản đồ số 111 đều của bà Nguyễn Thị C, có nguồn gốc "tự bao chiếm đất xí nghiệp chè từ năm 1996, đến năm 2002 được giao đất ở" không phải là đất mà gia đình bà C được giao khoán.

Như vậy, các chứng cứ trong hồ sơ vụ án chưa làm rõ được mối liên hệ, lý do chênh lệch giữa diện tích gia đình bà C được giao (1.800m²) với thửa đất số 16, tờ bản đồ số 111, diện tích 2.449m²; đồng thời chưa xác định được nguồn gốc, vị trí của các thửa đất số 9 và số 11 có liên quan đến thửa đất số 16 hay không, trước đây có phải cùng là 01 thửa hay không? Tòa án cấp sơ thẩm chưa tiến hành xác minh, làm rõ các vấn đề này nhưng vẫn xác nhận toàn bộ diện tích thửa đất số 16 (cả phần diện tích đất đến nay đang là đường đi chung) là đất được Xí nghiệp

Chè Đ giao hợp pháp cho bà C là chưa đủ căn cứ, vì vậy, việc đánh giá chứng cứ là chưa khách quan, toàn diện.

Tại Biên bản kiểm tra hiện trạng ngày 04/10/2023 (Bút lục số 19) thể hiện chị Nguyễn Thị T4 là Người nhận chuyển nhượng thửa đất từ bà C. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chưa tiến hành xác minh, làm rõ nội dung này.

Những thiếu sót trên cho thấy việc thu thập, đánh giá chứng cứ của Tòa án cấp sơ thẩm không tuân thủ quy định tại khoản 2 Điều 97 và Điều 101 Bộ luật Tố tụng dân sự, dẫn đến việc xác định hiện trạng, tài sản trên thửa đất tranh chấp chưa đầy đủ, chưa chính xác, ảnh hưởng đến tính khách quan của bản án sơ thẩm.

[3.3] Về việc xác định Người tham gia tố tụng

Căn cứ lời khai của nguyên đơn bà Nguyễn Thị C và các tài liệu trong hồ sơ vụ án thể hiện: Gia đình bà C là hộ dân kinh tế mới, được Xí nghiệp chè Đ (nay là Công ty TNHH chè Đ) giao đất từ năm 1996, trong đó có thửa đất số 16, tờ bản đồ số 111 diện tích 2.449m² và đã xây dựng nhà ở trên đất. Tuy nhiên, các tài liệu trong hồ sơ lại thể hiện không thống nhất về thành phần hộ gia đình được giao đất.

Cụ thể, tại bút lục số 10 (Danh sách các hộ thuộc xã Xuân Quang, huyện T đến XN Chè Đ lập ngày 20/6/2002) thể hiện bà C là chủ hộ, cùng con là chị Phạm Thị T2 được giao 5 sào = 1.800m² đất ở và 0,6ha chè. Trong khi đó, bút lục số 66 (Biên bản xác minh nguồn gốc, thời điểm sử dụng đất) xác định năm 1996 gia đình ông Phạm Đình L2 và bà Nguyễn Thị C cùng đến xây dựng kinh tế mới. Ngoài ra, tại Bản tự khai bổ sung ngày 30/01/2026, ông Nguyễn T5 L – Giám đốc Công ty TNHH chè Đ trình bày năm 1996 ông L2 và con gái là chị Phạm Thị T1 đến làm việc trước, đến năm 2002 bà C và chị T2 mới tiếp tục đến. Theo bút lục số 43 (Giấy chứng tử) thể hiện ông Phạm Định L2 đã chết ngày 02/01/2016.

Những nội dung nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh, làm rõ thời điểm giao đất cụ thể cho hộ gia đình bà C bao gồm những thành viên nào; chưa làm rõ họ tên chính xác của ông L2 (chồng bà C); quyền, nghĩa vụ của ông L2 đối với diện tích đất và tài sản trên đất được giao; chưa xác minh làm rõ những Người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông L2 để lấy lời khai, xác định đầy đủ Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Quá trình giải quyết, Tòa án cấp sơ thẩm xác định anh Phạm Hùng N2 là Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Theo Đơn ngày 08/9/2025 của bà C (bút lục số 433) trình bày anh N2 không có mặt tại địa phương, không biết ở đâu và làm gì. Theo đó, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào trình bày của bà C mà không tiến hành xác minh, không thực hiện việc tống đạt hợp lệ hoặc lập biên bản không tống đạt được để thực hiện thủ tục niêm yết theo quy định.., là vi phạm thủ tục tố tụng, không bảo đảm quyền tham gia tố tụng của đương sự. ảnh hưởng đến việc giải quyết toàn diện vụ án và quyền, lợi ích hợp pháp của các đương sự.

[3.4] Từ các phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm có căn cứ xác định: Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết vụ án vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện của đương sự; đồng thời việc thu thập, kiểm tra và đánh giá chứng cứ cũng như xác

định Người tham gia tố tụng còn thiếu sót, chưa bảo đảm tính khách quan, toàn diện theo quy định của pháp luật tố tụng.

Những vi phạm này là nghiêm trọng, ảnh hưởng trực tiếp đến việc xác định sự thật khách quan của vụ án và quyền, lợi ích hợp pháp của các bên đương sự mà không thể khắc phục được tại cấp phúc thẩm.

Do đó, cần hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung, quyền lợi của các đương sự sẽ được xem xét quyết định khi giải quyết lại vụ án nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét, đánh giá kháng cáo của bà Lương Thị N.

[4] Về án phí và chi phí tố tụng: Bị đơn bà Lương Thị N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm nên được H2 trả lại số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp. Phần án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án.

[5] Ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ tại phiên tòa là có căn cứ cần chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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, chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Lương Thị N.

[1] Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2025/DS-ST ngày 10 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6 – Phú Thọ.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 6 – Phú Thọ giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[2] Về án phí và chi phí tố tụng: Bà Lương Thị N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm nên được H2 trả lại số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tại Biên lai thu số 0002513 ngày 24/9/2025 của Phòng Thi hành án dân sự khu vực 6 – Phú Thọ. Phần án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án.

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

***Nơi nhận*:**
- VKSND tỉnh Phú Thọ;
- TAND khu vực 6 - Phú Thọ;
- VKSND khu vực 6 - Phú Thọ;
- Phòng THADS khu vực 6 - Phú Thọ;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, HCTP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

(Đã ký)

Nguyễn Thị Thùy Hương