TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH THÁI NGUYÊN**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phươngúc**

Bản án số: 56/2026/DS-PT
Ngày: 13/4/2026
V/v tranh chấp QSD đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Thị An

Các Thẩm phán: Ông Hoàng Hữu Truyền và ông Nguyễn Mạnh Toàn

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

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên tham gia phiên tòa*:** Bà Hoàng Ánh Dương - Kiểm sát viên

Ngày 13 tháng 4 năm 2026 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Thái Nguyên mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 13/2026/TLPT-DS ngày 05 tháng 02 năm 2026 về "Tranh chấp quyền sử dụng đất" do Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2025/DS-ST ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 2 - Thái Nguyên bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 44/2026/QĐ-PT ngày 13 tháng 3 năm 2026 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Công T, sinh năm 1957, có mặt.

Địa chỉ: TDP 3 PC, phường SC, tỉnh Thái Nguyên

*** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T:**

1. Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1972, Trợ giúp viên pháp lý của T tâm trợ giúp pháp lý NHÀ nước tỉnh Thái Nguyên, có mặt.

2. Bà Phan Thu D1, sinh năm 1973, Luật sư thuộc Công ty luật TNHH Việt Kim – Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội

Địa chỉ Chi nhánh Thái Nguyên: Số 246A, đường TN, phường PĐP, tỉnh Thái Nguyên; có mặt.

2. Bị đơn: Chị Trần Thị H, sinh năm 1981, có mặt.

Địa chỉ: Số 22D, làng YP, phường TH, thành phố Hà Nội

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Nguyễn Thị O, sinh năm 1960 (vợ ông T); vắng mặt.

3.2. Chị Nguyễn Thị L, sinh năm 1985 (con đẻ ông T), vắng mặt.

3.3. Chị Nguyễn Thị Y, sinh năm 1987 (con đẻ ông T), vắng mặt.

Đều trú tại TDP 3 PC, phường SC, Thái Nguyên

3.4. Anh Trần Văn G, sinh năm 1985, có mặt.

Địa chỉ: TDP 3 PC, phường SC, tỉnh Thái Nguyên.

3.5. Chị Trần Thị H1, sinh năm 1977, vắng mặt.

Địa chỉ: TDP 3 PC, phường SC, tỉnh Thái Nguyên.

3.6. UBND phường PC, thành phố SC, Thái Nguyên

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ: UBND phường SC, tỉnh Thái Nguyên

Đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Thu H2– Chuyên viên phòng Kinh tế hạ tầng và đô thị (có đơn xin vắng mặt)

4. Những người làm chứng:

4.1. Ông Bùi Quang T, sinh năm 1971; vắng mặt.

4.2. Bà Bùi Thị M, sinh năm 1954; vắng mặt.

4.3. Ông Phươngạm Xuân N, sinh năm 1950; vắng mặt.

4.4. Ông Trần Bá T2, sinh năm 1959; vắng mặt.

4.5. Ông Khuất Phươngúc K, sinh năm 1951; vắng mặt.

4.6. Ông Tạ Văn V, sinh năm 1956; vắng mặt.

4.7. Ông Lê Huy V1, sinh năm 1954; vắng mặt.

4.8. Bà Nguyễn Thị B; sinh năm 1953 vắng mặt.

4.9. Bà Trần Thị H2, sinh năm 1958; có mặt.

Đều trú tại: TDP 3 PC, phường SC, tỉnh Thái Nguyên

4.10. Ông Nguyễn Văn T3, sinh năm 1965; có mặt.

Địa chỉ: TDP TH, phường SC, Thái Nguyên

4.11.Bà Nguyễn Thị M1, sinh năm 1969; có mặt.

Địa chỉ: TDP Đ, phường BQ, Thái Nguyên

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn ông Nguyễn Công T trình bày:

Ông có 02 thửa đất gồm:

1.Thửa số 211, tờ bản đồ số 89-II, diện tích 200m2 (theo bản đồ địa chính năm 1986-1987). Hiện nay là thửa đất số 193, tờ bản đồ số 25 (theo bản đồ địa chính năm 2018).

2.Thửa đất 210, tờ bản đồ số 89-II, diện tích 220m2 (theo bản đồ địa chính năm 1986-1987), hiện nay là thửa số 181, tờ bản đồ số 26 (theo bản đồ địa chính

năm 2018)

Cả hai thửa đất có cùng địa chỉ TDP 3, phường PC, TP SC, Thái Nguyên (nay là TDP 3 PC, phường SC, tỉnh Thái Nguyên).

Nguồn gốc đất do ông T khai phá năm 1976. Ông sử dụng đến đầu năm 1978 thì đi bộ đội, cuối năm 1981 trở về địa phương, ông tiếp tục sử dụng 02 thửa đất trên. Đến năm 1988 ông đi chấp hành án phạt tù 07 năm thì ở nhà vợ con ông vẫn tiếp tục canh tác. Cuối năm 1995 ông trở về địa phương, gia đình vẫn tiếp tục quản lý sử dụng ổn định, không có tranh chấp nhưng đến nay chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ban đầu ông trồng ngô, sắn, đỗ, lạc, khoảng năm 1997-1998 ông cấy được 01 vụ lúa, sau đó quay lại trồng ngô, cây cần. Năm 2021 ông cho xả nước từ kênh mương Hồ Núi Cốc thành ao nuôi cá. Trong suốt quá trình sử dụng đất ông được miễn nộp thuế do là thương binh.

Năm 2022 ông xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đã được đo đạc hiện trạng, đã nộp phươngí và lệ phươngí nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do chị Trần Thị H có tranh chấp, chị H xác định đây là 02 thửa ruộng của mẹ đẻ chị H là bà Nguyễn Thị M2 cho ông mượn để canh tác nhưng chị H không đưa ra được tài liệu chứng cứ gì về việc đất có nguồn gốc của bà M2 cho ông mượn. Việc lấy ý kiến khu dân cư về nguồn gốc đất ngày 03/11/2022 những người làm chứng hầu hết đều không ở tổ 3 phường PC mà ở tổ 5, mới chỉ sáp nhập địa giới H1nh chính vài năm nên không thể biết nguồn gốc đất ở tổ 3. Hội nghị có mặt chị H nhưng không có mặt ông và trợ giúp viên phươngáp lý là không đảm bảo tính khách quan, ông không nhất trí.

Nay ông không nhất trí với yêu cầu phản tố của chị H và yêu cầu độc lập của anh G. Ông đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp của ông đối với 02 thửa đất trên theo hiện trạng được ông T dẫn đạc sau khi tham chiếu với bản đồ địa chính năm 2018:

+ Thửa 181, TBĐ 26 (bản đồ địa chính năm 2018) diện tích 264,7m^2

+ Thửa 193 TBĐ 25 (bản đồ địa chính năm 2018) diện tích 276,5m^2

Ông đề nghị công nhận diện tích đất theo bản đồ địa chính năm 2018, không đề nghị công nhận đất theo bản đồ năm 1986-1987 vì diện tích hiện trạng sử dụng đất hiện nay có thay đổi.

Đối với thửa 473 tờ bản đồ 26, diện tích 153,7m^2 đất ở đô thị ông T đã được cấp giấy CNQSD đất số AA02418536 do UBND thành phố SC cấp ngày 20/6/2025 là thửa được chỉnh lý từ một phần thửa 181, tờ bản đồ 26 theo bản đồ địa chính năm 2018.

Bị đơn chị Trần Thị H trình bày:

Chị xác định các thửa đất nêu trên do bố mẹ đẻ là bà Nguyễn Thị M2 và ông Trần Văn H3 (Trần Xuân H3) khai phá từ năm 1978. Bà M2 sinh năm 1954 (chết năm 1992), ông H3 sinh năm 1954 (chết 02/01/2004). Bà M2 và ông H3 có 3 người con là Trần Thị H1 sinh năm 1977; Trần Văn G, sinh năm 1985 đều cư trú tại tổ 3 PC, phường SC, tỉnh Thái Nguyên; Trần Thị H, sinh năm 1981, cư trú

tại số 22D, làng YP, phường TH, TP Hà Nội. Ngoài ra bà M2, ông H3 không còn người con, người thừa kế nào khác.

Các thửa đất trên được bà M2 canh tác trồng lúa nước đến năm 1992 thì bà M2 chết. Khi đó anh G còn nhỏ, chị H, chị H1 tiếp tục canh tác trên hai thửa đất này đến đầu năm 1994 thì không canh tác nữa do ông H3 đón 03 chị em về nơi ở mới tại TDP QV, huyện PY cũ. Chị H được chị H1, bà Nguyễn Thị B (là bác ruột của chị) thông tin lại là sau khi cả nhà chuyển nơi sinh sống thì ông Bùi Quang T và bà Bùi Thị M thấy ruộng bỏ hoang thì cùng ra canh tác trên hai thửa ruộng trên. Việc nộp thuế đối với 02 thửa ruộng trên như thế nào chị không biết vì lúc đó chị còn nhỏ.

Cuối năm 1995 ông T đi chấp hành án phạt tù trở về địa phương, chị H1 lấy lại hai thửa ruộng và cho ông T mượn để sử dụng, trông coi giúp, chị H1 có thông tin lại với chị H việc cho ông T mượn đất như trên, hai bên thỏa thuận bằng miệng chứ không lập thành văn bản, thời điểm đó chị H cũng không có ý kiến gì.

Đến năm 2000 chị H đi làm và sinh sống tại Hà Nội, không trực tiếp quản lý, sử dụng hai thửa đất trên. Tháng 5 năm 2021 chị H biết thông tin ông T đang đề nghị cấp giấy CNQSD đất đối với hai thửa đất trên của bố mẹ chị, chị không nhất trí nên đề nghị hòa giải tại UBND phường PC nhưng không thành.

Chị không nhất trí yêu cầu khởi kiện của ông T và có đơn yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án giải quyết:

- Xác định thửa số 211, nay là thửa đất số 193, TBĐ 25 và thửa đất 210, nay là thửa số 181, tờ bản đồ số 26 là di sản thừa kế của bà M2, ông H3.

- Công nhận quyền sử dụng đất hợp phgáp cho chị H, anh G là các đồng thừa kế của bà M2, ông H3.

- Buộc ông Nguyễn Công T trả lại hai thửa đất trên cho các đồng thừa kế của bà M2, ông H3quản lý sử dụng.

Chị đề nghị công nhận diện tích đất theo bản đồ địa chính năm 2018

Chị không tranh chấp với ông T đối với thửa đất số 473 tờ bản đồ 26 là thửa được chỉnh lý từ một phần thửa 181.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Anh Trần Văn G xác định không biết về nguồn gốc đất, vì lúc đó anh còn nhỏ. Chỉ nghe mọi người nói là đất của bố mẹ anh để lại, sau khi mẹ anh chết thì chị H1 có cho ông T là cậu ruột mượn để canh tác và sử dụng đến nay. Anh có đơn yêu cầu độc lập với cùng nội dung yêu cầu phản tố của chị H.

Chị Trần Thị H1 xác định chị là con bà M2 và ông H3. Bố mẹ chị có 03 người con là Trần Thị H1, Trần Thị H và Trần Văn G. Nguồn gốc hai thửa ruộng đang có tranh chấp: Lúc bà M2 còn sống có được ông ngoại cho cấy để lấy gạo nuôi con, lúc bà M2 chết, ông H3 đón 03 chị em xuống nhà mới thuộc huyện PY sống. Chị H1 không trao đổi, tặng cho, nhờ ông T trông nom đất. Thời điểm ông

H3 đón các con đi sinh sống nơi khác sau khi bà M2 chết, ông T tiếp quản hai thửa ruộng để cấy lúa, đến thời điểm hiện nay vẫn do ông T đang quản lý, sử dụng. Quan điểm của chị H1 đề nghị Tòa án giải quyết cho ông T được công nhận quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất nêu trên.

Bà Nguyễn Thị O, chị Nguyễn Thị L, chị Nguyễn Thị Y

Bà O là vợ ông Nguyễn Công T, chị L, chị Y là các con ông T và bà O. Bà O, chị L, chị Y xác định các thửa đất nêu trên do ông Nguyễn Công T khai phá từ năm 1976 ban đầu là đất đồi, sau khi ông T khai phá thì sử dụng một vụ trồng lúa, một vụ trồng màu luân phiên trong năm. Từ năm 1988 đến năm 1995 ông T đi chấp hành án phạt tù, bà O, chị Y, chị L tiếp tục quản lý, sử dụng trông nom đất thay ông T. Cuối năm 1994 ông T chấp H1nh xong án phạt tù và trở về địa phương, ông tiếp tục quản lý, sử dụng hai thửa đất nêu trên.

Chị H cho rằng đây là hai thửa đất ruộng của bà M2 (mẹ chị H) là không đúng sự thật. Bà O, chị Y, chị L chưa bao giờ thấy bà M2 cũng như các con là chị H1, chị H, anh G quản lý, sử dụng đất. Quan điểm của bà O, chị Y, chị L xác định đây là tài sản riêng của ông T khai phá trước khi đăng ký kết hôn với bà O, đề nghị Tòa án giải quyết công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp đối với hai thửa đất nêu trên cho cá nhân ông Nguyễn Công T. Bà O, chị Y, chị L không có quyền lợi liên quan đến hai thửa đất nêu trên.

UBND phường PC, thành phố SC (nay là UBND phường SC, Thái Nguyên) xác định:

- Về nguồn gốc, quá trình sử dụng diện tích đất tranh chấp:

UBND phường đã tổ chức lấy ý kiến khu dân cư vào các ngày 03/11/2022, 26/6/2023, 06/3/2025. Tại Phiếu lấy ý kiến khu dân cư về nguồn gốc thời điểm sử dụng đất ngày 03/11/2022 và ngày 26/6/2023 xác định: Thửa đất số 211 (193); 210 (181) có nguồn gốc của bà Nguyễn Thị M2 chị gái ông T, sử dụng đến năm 1992 bà M2 chết. Các con của bà M2 là Trần Thị H1, Trần Thị H, Trần Văn G sử dụng đến năm 1994 do chuyển chỗ ở khác có cho ông Bùi Quang T và bà Bùi Thị M sử dụng trồng lúa. Năm 1995 -1996 các con của bà M2 lấy lại và cho ông Nguyễn Công T mượn sử dụng và trông coi quản lý giúp.

Ngày 06/3/2023 UBND phường PC lập biên bản làm việc xác M2 nguồn gốc, quá trình hình thành, sử dụng phươngần diện tích thể hiện là đường đi trên bản đồ địa chính 1986-1987 tại vị trí ông T đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại biên bản trên có thể hiện nội dung thửa đất 210, 211 do bà M2là con gái ông B khai phá khoảng năm 1984.

- Về hệ thống sổ sách quản lý đất đai tại địa phương đối với đất tranh chấp:

Tại Công văn số 348/UBND-KTHT&ĐT ngày 12/8/2025 của UBND phường SC xác định:

+ Qua khai thác hồ sơ lưu trữ sổ mục kê thể hiện thửa đất số 210, diện tích 220m2 và thửa đất số 211, tờ bản đồ 89-II diện tích 200m2 đều là loại đất 1L.

+ Qua khai thác hồ sơ lưu trữ sổ địa chính hiện tại không có thông tin đối với 02 thửa đất số 211 và thửa đất số 210 (theo bản đồ năm 1986-1987).

- Về bản đồ địa chính qua các thời kỳ và việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Tại Công văn số 1068 ngày 11/11/2025 của UBND phường SC xác định:

+ Về hiện trạng thửa đất:

Thửa số 211 tương ứng với thửa số 193, tờ bản đồ số 25 (theo bản đồ địa chính năm 2018).

Thửa đất số 210, tương ứng với một phươngần thửa đất số 181, tờ bản đồ số 25 (theo bản đồ địa chính năm 2018).

Hai thửa đất nêu trên chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bất kỳ cá nhân, tổ chức nào.

+ Về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 02418536 do UBND thành phố SC cấp ngày 20/6/2025, đối với thửa đất số 473, tờ bản đồ số 26, diện tích 153,7m2 đất ở đô thị tại TDP 3, phường PC, thành phố SC (nay là TDP 3 PC, phường SC) là số thửa được chỉnh lý từ một phần thửa đất số 181, tờ bản đồ số 26 (theo bản đồ địa chính năm 2018, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thái Nguyên nghiệm thu ngày 18/12/2018).

Người làm chứng:

Bà Nguyễn Thị B: Bà xác định chưa bao giờ nói với chị H về việc anh Bùi Quang T và bà Bùi Thị M cùng canh tác trên hai thửa ruộng này. Nguồn gốc hai thửa đất đang tranh chấp là của bố đẻ là cụ Nguyễn Văn B (Nguyễn Công B) khai phá giao cho ông Nguyễn Công T quản lý, sử dụng từ thời điểm nào bà không nhớ vì đã quá lâu. Từ trước đến nay bà chỉ biết ông T là người quản lý sử dụng liên tục ổn định, bà Nguyễn Thị M2 cũng chưa từng sử dụng hai thửa ruộng trên.

Anh Bùi Quang T: Nguồn gốc thửa đất số 211 (193) và thửa đất số 210 (181) tờ bản đồ 89-II (25) anh T không biết là của ai, anh T cũng chưa bao giờ sử dụng 02 thửa đất trên.

Bà Bùi Thị M: Thửa đất số 211 (193) và thửa đất số 210 (181) tờ bản đồ 89-II (25) bà Mơ không biết là của ai vì bà về làm dâu tại tổ dân phươngố 3 và đi làm công nhân, bà cũng chưa bao giờ sử dụng 02 thửa ruộng trên.

Ông Phạm Xuân N: Thửa đất số 211 (193) và thửa đất số 210 (181) tờ bản đồ 89-II (25) nguồn gốc của ai khai phá ông không biết, chỉ biết bà M2 từng sử dụng để trồng cây, thời gian nào ông không nhớ vì đã quá lâu. Sau khi bà M2 chết, ai quản lý sử dụng thì ông không biết. Các nội dung khác tại Phiếu lấy ý kiến khu dân cư ngày 03/11/2022 không phải ý kiến của ông.

Ông Trần Bá T2 và ông Khuất Phúc K:

Nguồn gốc thửa đất số 211 (193) và thửa đất số 210 (181) tờ bản đồ 89-II (25) là của ông Nguyễn Công B (bố đẻ ông Nguyễn Công T và bà Nguyễn Thị M2). Các ông có thấy bà M2 cấy lúa trên hai thửa ruộng trên đến khi bà M2 chết. Sau đó 03 con bà M2 (H1, H, G) được ông H3 đưa về sống ở QV, PY cũ, không thấy ai sử dụng ruộng nữa. Đến khoảng năm 1995 ông Nguyễn Công T quản lý sử dụng từ đó đến nay. Nội dung tại Phiếu lấy ý kiến ngày 03/11/2022 về việc con bà M2 sử dụng đến năm 1994 cho ông Bùi Quang T và bà Bùi Thị M sử dụng trồng lúa, năm 1995-1996 các con bà M2 lấy lại cho ông Nguyễn Công T mượn sử dụng và trông coi quản lý giúp không phải lấy ý kiến của các ông trong Hội nghị mà là thông tin của chị Trần Thị H đưa ra.

Ông Tạ Văn V: Ông là công dân của Tổ dân phố phường PC, SC từ năm 1989 và là Tổ trưởng tổ dân phố 3 từ năm 2019 đến năm 2022. Về nguồn gốc 02 thửa ruộng đang có tranh chấp do ai khai phá ông không biết. Ông chỉ biết ông T quản lý sử dụng từ năm 2013, trước đó ông vẫn đang công tác nên không biết ai quản lý sử dụng. Nội dung về việc nguồn gốc đất của bà Nguyễn Thị M2, năm 1992 bà M2 chết, các con bà M2 sử dụng đến năm 1994 cho anh Bùi Quang T và bà Bùi Thị M sử dụng, đến năm 1995 lấy lại cho ông Nguyễn Công T trông coi giúp tại biên bản ngày 03/11/2022 không phải ý kiến của ông mà là thông tin do chị H đưa ra tại Hội nghị.

Ông Lê Huy V1: Ông V Tổ trưởng Tổ dân phố 3 từ năm 1986 đến năm 2019. Nguồn gốc 02 thửa đất ông T và chị H đang có tranh chấp là của anh trai vợ ông là ông Trần Văn H3 và chị dâu là bà Nguyễn Thị M2 khai phá, thời gian nào ông không nhớ vì đã quá lâu. Năm 1992 bà M2 chết, ông H3 đưa 03 con về Quán Vã sinh sống, sau đó ai quản lý sử dụng thì ông không biết. Ông đề nghị Tòa án bảo vệ quyền lợi cho các con của bà M2, ông H3 theo quy định của pháp luật.

Ông Nguyễn Văn T3: Ông T3 là em cùng cha khác mẹ với ông Nguyễn Công T và bà Nguyễn Thị M2. Ông T3 xác định đất có nguồn gốc của cụ Nguyễn Công B bố đẻ ông, cho vợ chồng bà M2 ông H3 cấy lúa. Bà M2 quản lý sử dụng đến khi chết năm 1992. Sau đó cụ B và cháu H1 cho ông T canh tác từ 1995 đến nay. Ông đề nghị công nhận đất cho các con của bà M2 ông H3.

Bà Nguyễn Thị M1: Bà M1 là em ruột ông T3, em cùng cha khác mẹ với ông Nguyễn Công T và bà Nguyễn Thị M2. Bà M1 không biết nguồn gốc đất do ai khai phá, chỉ biết bà M2 quản lý sử dụng từ năm 1978 đến năm 1992 khi bà M2 chết. Cháu H1 và cháu H tiếp tục sử dụng đất đến năm 1994 ông H3 đưa các con về PY sinh sống. Cuối năm 1995 bà thấy ông T cấy lúa trên đất, lý do vì sao ông T quản lý sử dụng đất thì bà không biết vì thời điểm đó bà đã đi lấy chồng. Bà đề nghị công nhận đất cho các con của bà M2 ông H3.

Bà Trần Thị H2: Bà H2 là em gái ông Trần Xuân H3. Bà chỉ thấy bà M2 quản lý sử dụng đất từ năm 1978 đến năm 1992, sau thời điểm đó thì bà không nắm được. Quan điểm của bà đất của bà M2 thì ông T trả lại cho các con bà M2 quản lý sử dụng.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ xác định:

- Thửa 211 tờ bản đồ 89-II theo bản đồ địa chính năm 1986-1987 là đất 01 lúa. Nay là thửa 193 tờ bản đồ 25 theo bản đồ địa chính năm 2018 là đất ao.

- Thửa 210 tờ bản đồ 89-II theo bản đồ địa chính năm 1986-1987 là đất 01 lúa. Nay là thửa 181 tờ bản đồ 26 theo bản đồ địa chính năm 2018 là đất ao.

Kết quả định giá tài sản: Đất 01 lúa có giá 80.000đồng/m^2; đất ao có giá 60.000đồng/m^2.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2025/DS-ST ngày 31/12/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 2 – Thái Nguyên đã xét xử và quyết định:

Căn cứ khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147; 156, 157, 158, 164, 165, 166 và Điều 227 Điều 228, Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 3, Điều 5 Pháp lệnh thừa kế năm 1990; Điều 636, 637 Bộ luật dân sự năm 1995; khoản 2 Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi Hành một số điều của Luật đất đai; Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi Hành Luật đất đai; Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19 tháng 5 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ địa chính; Điều 138 Luật đất đai năm 2024; 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Công T về việc công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp của ông đối với hai thửa đất:

+ Thửa 181, tờ bản đồ số 26 (bản đồ địa chính năm 2018) diện tích 264,7m^2, (có sơ đồ kèm theo).

+ Thửa 193, tờ bản đồ số 25 (bản đồ địa chính năm 2018) diện tích 276,5m^2 (có sơ đồ kèm theo)

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của chị Trần Thị H và yêu cầu độc lập của anh Trần Văn G về việc:

- Xác định thửa số 211, nay là thửa đất số 193, tờ bản đồ số 25 và Thửa đất 210, nay là thửa số 181, tờ bản đồ số 26 là di sản thừa kế của bà Nguyễn Thị M2, ông Trần Xuân H3.

- Công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp cho chị H, anh G là các đồng thừa kế của bà M2, ông H3 đối với 2 thửa đất nêu trên.

- Buộc ông Nguyễn Công T trả lại hai thửa đất trên cho các đồng thừa kế của bà M2, ông H3 quản lý sử dụng.

3. Ông Nguyễn Công T liên hệ với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất trên theo đúng quy định của pháp luật.

4. Về chi phí tố tụng: Chị Trần Thị H, anh Trần Văn G có trách nhiệm liên đới hoàn trả cho ông Nguyễn Công T số tiền 9.000.000đồng.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn chị Trần Thị H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Văn G có đơn kháng cáo toàn bộ bản án, đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Văn G.

Tại phên tòa phúc thẩm, chị H và anh G giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Trong phần tranh luận, các đương sự giữ nguyên quan điểm. Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn đề nghị không chấp nhận nội dung kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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: Các đương sự chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận nội dung kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên 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 chị Trần Thị H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Văn G kháng cáo hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. *Về nội dung:*

Nguyên đơn ông Nguyễn Công T khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết công nhận QSD đất của ông đối với 2 thửa đất gồm:

Thửa số 211, tờ bản đồ số 89-II (theo bản đồ địa chính năm 1986-1987). Hiện nay là thửa đất số 193, tờ bản đồ số 25 (theo bản đồ địa chính năm 2018),

Thửa số 210, tờ bản đồ số 89-II (theo bản đồ địa chính năm 1986-1987), hiện nay là thửa số 181, tờ bản đồ số 26 (theo bản đồ địa chính năm 2018).

Địa chỉ cả hai thửa tại TDP 3, phường PC, thành phố SC, tỉnh Thái Nguyên (nay là phường SC, tỉnh Thái Nguyên).

Lý do khởi kiện: Ông T xác định 2 thửa đất này do ông khai phá và quản lý, sử dụng từ trước năm 1980. Năm 2022, ông làm thủ tục xin cấp GCNQSD đất thì chị H tranh chấp cho rằng đất của bố mẹ chị H để lại.

Bị đơn chị Trần Thị H có yêu cầu phản tố, đề nghị công nhận 2 thửa đất mà ông T khởi kiện là di sản của bố mẹ chị là bà Nguyễn Thị M2 và ông Trần Văn H3 (Trần Xuân H3), nay thuộc quyền sử dụng của các con là những người được hưởng thừa kế của bố mẹ; đồng thời yêu cầu ông T trả lại 2 thửa đất này cho gia đình chị. Lý do: Đất có nguồn gốc của bố mẹ chị khai phá và sử dụng đến năm 1992 thì mẹ chị chết, bố chị đưa các con đi nơi khác ở nên hai thửa ruộng để không, khi đó có ông Bùi Quang T và bà Bùi Thị M thấy ruộng bỏ hoang thì cùng ra canh tác. Cuối năm 1995 ông T đi chấp hành án phạt tù trở về địa phương, chị H1 là chị gái chị lấy lại hai thửa ruộng và cho ông Nguyễn Công T mượn để sử dụng, trông coi giúp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Trần Văn G (em trai chị H) xác định không biết nguồn gốc đất của ai do thời điểm mẹ anh chết thì anh còn nhỏ, anh chỉ nghe chị gái nói lại là đất của bố mẹ. Anh có đơn yêu cầu độc lập cùng nội dung với yêu cầu phản tố của chị H.

[3]. Xét kháng cáo của bị đơn chị Trần Thị H và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Trần Văn G về việc đề nghị chấp nhận yêu cầu phản tố và yêu cầu độc lập, Hội đồng xét xử thấy:

3.1. Về quyền sử dụng đất: Theo nội dung các đương sự trình bày cũng như căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, có cơ sở xác định: Cả hai thửa đất có tranh chấp chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai.

3.2. Về nguồn gốc đất: Nguyên đơn ông T xác định do ông khai phá và sử dụng từ năm 1976 đến nay nhưng cũng chỉ là lời khai. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Văn G xác định đất do bố mẹ mình khai phá, sau khi mẹ chết, bố dẫn các con (H1, H, G) đi nơi khác để ở nên chị H1 cho ông T mượn để sử dụng nhưng chị H và anh G cũng không có căn cứ gì chứng M2 cho lời khai của mình. Tại phiên toà phúc thẩm, chị H cho rằng khi chị sinh sống ở xa, do tin tưởng chị H1 ở gần để quản lý đất nhưng chị H1 lại đổi cho ông T để lấy thửa khác, sau đó chị H1 tự ý làm thủ tục cấp GCNQSD thửa đất đã đổi và hiện nay đang cho thuê cột viễn thông của Vietel. Tuy nhiên, chị H cũng không có căn cứ gì chứng M2 việc chị H1 và ông T đổi đất. Hơn nữa, trong suốt quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, chị H chưa bao giờ có lời khai về việc đổi đất, đồng thời, nội dung này cũng mâu thuẫn với lời khai của chính chị H về việc cho ông T mượn đất. Đối với những người làm chứng, lời khai của họ không hoàn toàn phù hợp với các tài liệu, chứng cứ khác và có nhiều mâu thuẫn nhau về nguồn gốc đất; Uỷ ban nhân dân phường xác định theo sổ mục kê thể hiện cả hai thửa đất đều là đất 1L nhưng khai thác hồ sơ lưu trữ sổ địa chính hiện tại không có thông tin đối với 02 thửa đất này. Do vậy, bản án sơ thẩm nhận định không đủ cơ sở vững chắc để khẳng định nguồn gốc đất do ai khai phá là phù hợp.

3.3. Về diễn biến quá trình sử dụng: Quá trình giải quyết vụ án, các bên đương sự không chứng M2 được việc sử dụng đất của mình trước thời điểm năm

1995 nhưng đều thừa nhận mốc thời gian từ năm 1995 đến nay, ông T là người quản lý, sử dụng liên tục cả hai thửa đất này. Trong suốt thời gian ông T quản lý, sử dụng đất, gia đình chị H không có thắc mắc gì. Tại phiên toà phúc thẩm, chị H cho rằng chị đã hỏi bà B người làm chứng và được bà B cho biết bà không khai như nội dung lời khai trước đây tại Toà án nên chị đề nghị xem xét lời khai của bà B. Hội đồng xét xử thấy, Toà án đã triệu tập hợp lệ nhưng bà B vắng mặt nên không làm rõ được nội dung chị H trình bày; hơn nữa, đề nghị của chị H là không cần thiết vì như đã phân tích ở trên, lời khai của những người làm chứng về nguồn gốc đất không thống nhất, có nhiều mâu thuẫn nên chỉ có ý nghĩa tham khảo, không có giá trị chứng M2 trong trường hợp này.

Tại cấp sơ thẩm, Toà án đã tiến hành xác M2 thông tin tại UBND phường SC về hai thửa đất này, UBND phường không có ý kiến gì đề cập đến việc người sử dụng hai thửa đất có liên quan đến lấn chiếm đất công hoặc đất hành lang an toàn giao thông. Mặt khác, UBND phường xác nhận ông T đã được cấp QSD đối với thửa 473 đất ở liền kề, trong đó một phần diện tích thửa 473 có nguồn gốc từ thửa 181 hiện đang tranh chấp.

Bản án sơ thẩm căn cứ thực tế quá trình ông T sử dụng công khai, ngay tình, liên tục từ năm 1995 đến thời điểm phươngát sinh tranh chấp năm 2022 để công nhận QSD đất cho nguyên đơn là có cơ sở. Kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh G là không có căn cứ chấp nhận. HĐXX giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tuy nhiên, Toà án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm về việc xác định quan hệ pháp luật, cụ thể:

Bản án nhận định trong vụ án này có quan hệ pháp luật là tranh chấp di sản thừa kế và đòi quyền sở hữu tài sản là không đúng bởi lẽ: Thực tế chỉ là phươngát sinh tranh chấp đất giữa ông T với chị H và anh G, không phát sinh quan hệ tranh chấp giữa những người thuộc hàng thừa kế của bà M2 và ông H3 nên không tồn tại tranh chấp về di sản thừa kế. Đồng thời, đất đai thuộc sở hữu toàn dân, do nhà nước thống nhất quản lý, điều này được quy định trong Hiến pháp và Luật đất đai nên không có việc cá nhân, tổ chức được quyền sở hữu đất mà chỉ có quyền sử dụng đất. Bản chất của vụ án này là tranh chấp QSD đất và đòi tài sản là quyền sử dụng đất chứ không phải là tranh chấp di sản thừa kế và đòi quyền sở hữu tài sản như án sơ thẩm nhận định.

Ngoài ra, trong phần tuyên án, bản án chỉ tuyên "Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận QSD đất" mà không tuyên rõ nội dung: Công nhận QSD đất cho nguyên đơn là thiếu sót, ảnh hưởng đến việc thi hành án.

Do vậy, mặc dù không chấp nhận nội dung kháng cáo của chị H và anh G nhưng HĐXX phúc thẩm thấy cần thiết phải sửa án sơ thẩm về cách tuyên án.

[4]. Án phí phúc thẩm: Kháng cáo của chị H và anh G không được chấp nhận nên chị H và anh G phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

[5]. Xét đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát tại phiên toà về việc giữ nguyên bản án sơ thẩm về đường lối giải quyết vụ án là có cơ sở.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 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;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn chị Trần Thị H và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Trần Văn G.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2025/DS-ST ngày 31/12/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 2 - Thái Nguyên về cách tuyên án. Cụ thể:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Công T đối với bị đơn chị Trần Thị H về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất.

Công nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Công T đối với thửa đất số 181, tờ bản đồ số 26, diện tích 264,7m^2 (*có sơ đồ kèm theo, gồm các điểm 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 32, 4*) và thửa đất số 193, tờ bản đồ số 25, diện tích 276,5m^2 (*có sơ đồ kèm theo, gồm các điểm: 16, 17, 18, 19, 20, 21,2 2 , 23, 24, 25, 26,27, 28, 29, 30, 35, 16).* Cả hai thửa đất có địa chỉ TDP 3, phường PC, TP SC cũ, tỉnh Thái Nguyên (nay là phường SC, tỉnh Thái Nguyên).

Ông Nguyễn Công T có quyền làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với thửa đất số 181 và thửa đất số 193 tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quyết định của bản án này.

2. Không nhấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn chị Trần Thị H và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Văn G về việc công nhận QSD thửa đất số 181 và thửa đất số 193 nêu trên là tài sản của ông Trần Văn H3 (Trần Xuân H3) và bà Nguyễn Thị M2 để lại và yêu cầu đối với ông Nguyễn Công T về việc trả lại 2 thửa đất này cho chị H và anh G là người thừa kế của ông H3 và bà M2.

3. Chi phươngí tố tụng: Chị Trần Thị H, anh Trần Văn G có trách nhiệm liên đới trả cho ông Nguyễn Công T số tiền 9.000.000đ (chín triệu đồng) chi phí tố tụng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành áncủa người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Án phí:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Chị Trần Thị H, anh Trần Văn G mỗi người chịu 811.800đ (*tám trăm mười một nghìn tám trăm đồng*) án phí dân sự sơ thẩm nộp Ngân sách Nà nước. Chị H được trừ vào số tiền 300.000đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0001859 ngày 28/10/2025; anh G được trừ vào số tiền 300.000đồng tạm ứng án phí theo Biên lai số 0001860 ngày 28/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Thái Nguyên. Mỗi người còn phải nộp tiếp 511.800đ (năm trăm mười một nghìn tám trăm đồng) .

4.2. Án phí phúc thẩm: Chị H và anh G mỗi người chịu 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm nộp Ngân sách nhà nước, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp, trong đó chị H được trừ vào số tiền 300.000đ theo biên lai số 0000129 ngày 12/01/2026, anh G được trừ vào số tiền 300.000đ theo biên lai 0000115 ngày 12/01/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Thái Nguyên.

5. Trường hợp bản án 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 ántheo quy định tại các điều 6, 7a, 7b, 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.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Thái Nguyên;
- TAND KV2- TN;
- THADS tỉnh 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