

Bản án số: 213/2025/DS-PT

Ngày: 23/12/2025

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 bà Lý Thị Thuý

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Lý Bích Ngọc - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên tham gia phiên tòa:**
Ông Nguyễn Xuân Thắng - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 12 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 156/2025/TLPT-DS ngày 04 tháng 11 năm 2025 về "Tranh chấp QSD đất" do Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2025/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 7 - Thái Nguyên bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 211/2025/QĐ-PT ngày 02 tháng 12 năm 2025 giữa các đương sự:

+ **Nguyên đơn:** Ông Triệu Văn C, sinh năm 1967 (có mặt)

Trú tại: Thôn K, xã Q, tỉnh Thái Nguyên

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Triệu Văn C: Bà Sầm Thị Thu H - Trợ giúp viên pháp lý, Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước số 02 tỉnh Thái Nguyên (có mặt)

+ **Bị đơn:** Ông Phạm Văn L, sinh năm 1967 (có mặt)

Trú tại: Thôn K, xã Q, tỉnh Thái Nguyên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1, Bà Hoàng Thị H1, sinh năm 1969 (có mặt)

2, Chị Lương Thị H2, sinh năm 1999 (vắng mặt)

3, Anh Triệu Văn Đ, sinh năm 1993 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn K, xã Q, tỉnh Thái Nguyên.

- **Người đại diện theo uỷ quyền của bà Hoàng Thị H1, chị Lương Thị H2 và anh Triệu Văn Đ:** Ông Triệu Văn C – sinh năm 1967 (có mặt)

Trú tại: Thôn K, xã Q, tỉnh Thái Nguyên

4, Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Bắc Kạn

Người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng: Ủy ban nhân dân xã Q, tỉnh Thái Nguyên.

- *Người đại diện theo pháp luật:* Ông Nông Văn D – Chức vụ: Chủ tịch UBND xã.

- *Người đại diện theo ủy quyền:* Bà Ma Thị Kim N – Chức vụ: Trưởng phòng Phòng kinh tế (*Theo văn bản ủy quyền số 01/GUQ-UBND, ngày 29/7/2025*) (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Người làm chứng: Ông Triệu Văn T, sinh năm 1934 (vắng mặt)

Trú tại: Thôn B, xã Q, tỉnh Thái Nguyên

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn ông Triệu Văn C trình bày:

Gia đình ông có thửa đất lâm nghiệp do bố mẹ ông (ông T1 và bà N1) khai phá từ năm 1986, được Nhà nước giao đất, giao rừng số: 9257, ngày 15/11/1998 đứng tên chủ hộ ông Triệu Văn T. Năm 2004, do ông T tuổi già đã giao lại để ông trông nom quản lý và làm thủ tục chuyển bì xanh sang bì đỏ. Ngày 16/6/2009 gia đình ông đã được cấp GCNQSD đất số: AP 512365, thửa đất số 349, tờ bản đồ số 1, diện tích 23.199m² đứng tên hộ ông Triệu Văn C và bà Hoàng Thị H1. Năm 2008, ông L phát quang vào thửa đất ông 2210,0m² để trồng cây mỗ, khi đó, do ông chưa được cấp GCNQSD đất nên ông T là người có đơn đề nghị Ủy ban nhân dân xã Q giải quyết. Qua giải quyết, ông L bị phạt 500.000đ do phát vào rừng tự nhiên. Tại thời điểm đó, ông L xin được trồng một vụ cây mỗ, khai thác xong sẽ trả đất nhưng từ đó đến nay ông L không trả khiến gia đình ông không sử dụng được phần đất này. Năm 2023, UBND xã Q giải quyết tranh chấp giữa ông với ông L. Nguyên nhân tranh chấp do năm 2023 cháy rừng, bị cơ quan Kiểm lâm kiểm tra thực địa, lập biên bản giải quyết. Nay, ông C yêu cầu ông L di dời toàn bộ cây trồng ra khỏi phần đất tranh chấp để trả lại đất theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 29/5/2025 là: 2097,5 m² nằm trong thửa đất số 349, tờ bản đồ số 1, địa chỉ thôn K, xã Q, tỉnh Thái Nguyên để gia đình ông sử dụng. Ông không nhất trí việc ông L yêu cầu huỷ GCNQSD đất phần đất 2097,5 m².

Bị đơn ông Phạm Văn L trình bày:

Về nguồn gốc đất, quá trình sử dụng đất: Vào năm 1996 gia đình ông phát tuyến khoanh nhận thửa đất mà ông C đang khởi kiện. Đầu năm 2008 có dự án 661 trồng cây mỗ của Lâm trường C2, gia đình ông đã đăng ký và được cho cây giống, ông L đang thuê người dọn thực bì thì ông T (bố ông C) đề nghị UBND xã Q giải quyết. Sau khi kéo dây đo kiểm tra thực địa xong, ông thấy ông T

không có giấy tờ thừa đất tranh chấp, còn giấy tờ của gia đình ông cũng không có phần đất tranh chấp này, việc gia đình ông phát vào rừng tự nhiên phần đất 7.000m² không nằm trong sổ (giấy tờ) của ai. Đoàn kiểm tra đã lập biên bản phạt ông 500.000 đồng nhưng ông không lưu hóa đơn nộp phạt. Do nộp phạt nên cùng năm 2008, ông tiếp tục trồng cây mỡ, đến năm 2020 khai thác một lần. Đến năm 2023 ông C có thuê người phát gây cháy rừng, Kiểm lâm địa bàn đã lên đo đạc thì đất 2097,5m² lại đứng tên ông C, sổ được cấp năm 2009, nên mới xảy ra tranh chấp. Hiện tại đất tranh chấp có cây mỡ ông trồng từ năm 2008, cây mỡ mọc mầm lại từ năm 2020, năm 2023, cây keo được trồng năm 2023, tại thời điểm trồng cây mỡ năm 2008 chính quyền công nhận đất không ai có sổ. Năm 2009 ông C được cấp sổ, đã đo vào đất của ông đã trồng cây mỡ từ năm 2008. Vì vậy, ông L không nhất trí toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông C. Ông L yêu cầu hủy GCNQSD đất số: AP 512365, ngày 16/6/2009 do Ủy ban nhân dân huyện C đã cấp cho hộ ông Triệu Văn C và bà Hoàng Thị H1. Hủy phần đất tranh chấp là 2097,5 m² thuộc thửa đất số 349, tờ bản đồ số 1, diện tích 23.199m² địa chỉ thôn K, xã Q, tỉnh Thái Nguyên. Lý do hủy vì năm 2009 ông C đo vào đất của ông L trồng cây mỡ và đất có nguồn gốc mà ông L phát tuyến khoanh nhận quản lý từ năm 1996 đến nay, trước năm 1996 là rừng tự nhiên, không ai được khai phá.

Đơn yêu cầu phản tố ngày 03/3/2025 của ông L yêu cầu Công nhận quyền sử dụng đối với phần đất đang tranh chấp là 2097,5 m² cho ông L.

Ngày 04/8/2025 ông L rút yêu cầu phản tố.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Bà Hoàng Thị H1 (vợ ông C), anh Triệu Văn Đ, chị Lương Thị H2(con trai và con dâu ông C) có lời khai cùng nội dung với lời khai của nguyên đơn ông C và đều uỷ quyền cho ông C toàn quyền quyết định.

UBND huyện C, tỉnh Bắc Kạn, người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng là UBND xã Q, tỉnh Thái Nguyên trình bày ý kiến: Đối với bị đơn yêu cầu hủy GCNQSD đất số: AP512365 cấp ngày 16/6/2009 thửa đất số 349, tờ bản đồ số 01, diện tích 23.199m² của hộ ông Triệu Văn C, trên cơ sở xác minh và hồ sơ vụ việc đề nghị Toà án giải quyết theo quy định.

Người làm chứng ông Triệu Văn T trình bày: Thừa đất của gia đình ông khai phá từ năm 1986, sử dụng trồng sắn, ngô một phần, phần đất còn lại là rừng tự nhiên, đã được quy hoạch từ năm 1998 và năm 2004, ông đã giao cho ông C quản lý, sử dụng và được UBND huyện C, tỉnh Bắc Kạn cấp GCNQSD đất số: AP512365, ngày 16/6/2009 cho ông C. Tuy nhiên, năm 2008 ông L đã lấn chiếm 2097,5m² rừng tự nhiên. Gia đình yêu cầu ông L phải di dời cây trồng và trả lại diện tích đất đã lấn chiếm cho ông C. UBND xã có tổ chức xuống kiểm tra thực địa lập biên bản và hoà giải. Tại buổi hoà giải bà Nguyễn Thị T2 (ông L) đồng ý

thu hoạch cây xong sẽ trả lại đất nhưng sau đó hộ bà T2 lại tiếp tục trồng cây mỡ lên đất. Nay ông C khởi kiện ông L, ông đề nghị giải quyết theo pháp luật vì đất tranh chấp ông đã giao cho ông C thì ông C có toàn quyền quyết định, ông không liên quan đến tranh chấp giữa ông C với ông L nữa.

Tại biên bản xác minh với bà Hoàng Thị Đ1 ngày 17/7/2025, bà Đ1 trình bày: Năm 2008 bà làm trưởng thôn B (nay là thôn K) xã Q có được cùng ông Ngô Xuân P - Phó Chủ tịch UBND xã, ông Chu Văn T3 – cán bộ địa chính xã, ông Hoàng Quang Đ2 – cán bộ kiểm lâm địa bàn xã, ông Triệu Văn T nguyên đơn, ông Phạm Văn L bị đơn đã lập biên bản về việc ông Phạm Văn L phát chỗ diện tích đang tranh chấp giữa ông C, ông C1 và ông L. Bà có được ký biên bản nhưng sau đó UBND xã giải quyết như thế nào bà không biết. Phần diện tích trồng cây mỡ của ông L bị lập biên bản năm 2008 thực chất hộ ông C, ông C1 đã đo đạc năm 2004 nhưng chưa được cấp giấy CNQSD đất, đến năm 2009 hộ ông C, ông C1 mới được cấp. Tại thời điểm năm 2008 có dự án 661 trồng cây mỡ, cây keo của UBND huyện C cũ, tại thời điểm đó chỉ được phép trồng vào nương ớt, không được trồng vào rừng tự nhiên, nhưng ông L đã phát vào rừng tự nhiên và trồng cây mỡ vào vị trí lập biên bản năm 2008. Cây mỡ ông L đã khai thác một lần, hiện chỉ còn mầm mọc lại.

Tại biên bản xác minh với ông Ngô Xuân P ngày 17/7/2025, ông P trình bày: Năm 2008 ông đang là phó chủ tịch UBND xã, tại thời điểm đó UBND xã có nhận được đơn của công dân và tổ chức xuống kiểm tra thực địa và sau đó tổ chức hoà giải tranh chấp đất đai giữa ông Triệu Văn T với ông Phạm Văn L. Kết quả hoà giải xác định bà Nguyễn Thị T2 (vợ ông L) có phát lấn sang rừng tự nhiên nên UBND xã có xử lý vi phạm hành chính đối với hộ bà Nguyễn Thị T2 (vợ ông L). Ủy ban nhân dân xã đề nghị hộ bà T2 ông L thu hoạch cây trồng rồi trả lại đất cho UBND xã. Tại thời điểm năm 2008 có dự án 661 trồng cây mỡ, cây keo của lâm trường huyện C. Về hồ sơ giải quyết tranh chấp đất và hồ sơ tài liệu liên quan dự án 661 được lưu tại UBND xã Q.

Tại công văn số: 87/UBND, ngày 02/6/2025 của UBND xã Q cung cấp cho Tòa án thông tin như sau: Qua kiểm tra hồ sơ, sổ sách lưu trữ của UBND xã Q không thấy có hồ sơ, tài liệu có liên quan đến việc giải quyết tranh chấp đất đai khoảng từ năm 2007 – 2009 giữa ông T với ông L. Không thấy hồ sơ giải quyết tranh chấp đất đai giữa ông C với ông L tranh chấp thửa đất số 349, tờ bản đồ số 01, diện tích 23.199m² (Phần tranh chấp khoảng 2097,5m²). Lý do: Chuyển giao qua nhiều thời kỳ, công chức địa chính xã và chuyển UBND xã do xây dựng lại.

Ngày 29/5/2025, Chi nhánh văn phòng Đ3, huyện C, tỉnh Bắc Kạn đã cung cấp hồ sơ cấp GCNQSD đất của ông Triệu Văn C gồm có: Đơn xin cấp GCNQSD đất đề ngày 15/10/2005, trong đơn có chữ ký của cán bộ địa chính, có xác nhận của UBND xã ngày 25/10/2005, có ý kiến của Phòng T4 ngày

08/4/2007; đơn xin giao đất lâm nghiệp của ông Triệu Văn C có xác nhận của trưởng thôn ngày 04/6/2004, xác nhận của UBND xã ngày 30/7/2004, có ý kiến của Phòng T4 ngày 08/4/2007; có danh sách thửa đất; Trích lục hình thể thửa đất lâm nghiệp ngày 10/5/2004; biên bản giao đất ngoài thực địa ngày 10/7/2004; giấy chứng nhận QSD đất ngày 16/6/2009.

Tại biên bản xác minh với UBND xã Q, tỉnh Thái Nguyên ngày 17/7/2025, kết quả xác minh không tìm thấy hồ sơ tài liệu giải quyết tranh chấp đất đai năm 2008 và không thấy hồ sơ tài liệu liên quan dự án 661 trồng cây mỡ, cây keo năm 2008 của UBND huyện C.

Tại công văn số: 04/2025/CV-CTY, ngày 28/7/2025 của Công ty Cổ phần Đ4 đã thực hiện việc số hoá bản đồ năm 1998 với bản đồ địa chính năm 2004. Khu đất tranh chấp giữa ông Triệu Văn C với ông Phạm Văn L thuộc vào các thửa đất rừng như sau: Thửa 1: Thuộc tiểu khu A, khoảnh 17, lô 22; Thửa 2: Thuộc tiểu khu A, khoảnh 17, lô 26; Thửa 3: Thuộc tiểu khu A, khoảnh 17, lô 29 (Kèm theo sơ đồ vị trí thửa đất có thể hiện ranh giới tranh chấp và nền bản đồ số hoá theo hệ toạ độ VN2000)

Thửa đất số 349, tờ bản đồ số 1, diện tích 23.199m², GCNQSD đất có số phát hành AP 5120365 ngày 16/6/2009; số vào sổ là LNH00103 của hộ ông Triệu Văn C và bà Hoàng Thị H1 thuộc vào các thửa đất rừng như sau: Thửa 1: Thuộc tiểu khu A, khoảnh 17, lô 24; Thửa 2: Thuộc tiểu khu A, khoảnh 17, lô 26. Thửa 3: Thuộc tiểu khu A, khoảnh 17, lô 27 (Kèm theo sơ đồ vị trí thửa đất có thể hiện ranh giới tranh chấp và nền bản đồ số hoá theo hệ toạ độ VN2000)

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 29/5/2025: Kết quả đo đạc tổng diện tích phần ranh giới khu đất tranh chấp là: 7.852,0m² trong đó: Diện tích thuộc GCNQSD đất của hộ ông Triệu Văn C và bà Hoàng Thị H1 là thửa (349-1): diện tích 2097,5m². Hiện trạng đất tranh chấp: Là đất rừng sản xuất, trên đất có cây mỡ do ông Phạm Văn L trồng từ năm 2008, đến năm 2020 ông L đã khai thác một lần, hiện còn khoảng 30 cây mỡ trồng từ năm 2008 sót lại. Cụ thể; cây mỡ: 02 cây, đường kính 33 cm (được trồng từ năm 2008); cây mỡ: 354 cây, đường kính 09 cm (cây mầm mọc lại từ năm 2020); cây mỡ: 81 cây, đường kính 06 cm (cây mầm mọc lại từ năm 2023); cây keo: 54 cây, đường kính dưới 02 cm (được trồng từ năm 2023).

Kết quả định giá tài sản ngày 23/9/2025 xác định: Tổng giá trị tài đang tranh chấp (số cây mỡ trên đất) là: 27.734.000đ.

Với nội dung nêu trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2025/DS-ST ngày 27/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 7 – Thái Nguyên đã xét xử và quyết định:

Căn cứ khoản 2 Điều 26; khoản 2 Điều 1, khoản 3 Điều 2 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật tố tụng dân sự, Luật tố tụng hành chính, Luật Tư

pháp người chưa thành niên, Luật Phá sản và Luật Hoà giải, đối thoại Toà án được sửa đổi bổ sung năm 2025; điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 227, khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tổ tụng dân sự; Điều 46, Điều 50 Luật đất đai năm 2003, Điều 236 Luật đất đai năm 2024; Điều 166 Bộ luật dân sự; Nghị quyết số: 81/2025/UBTVQH15; Nghị quyết số: 01/2025/NQ-HĐTP-TANDTC;

1. Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Triệu Văn C về việc “ Tranh chấp QSD đất; huỷ GCNQSD đất; công nhận QSD đất; giải quyết tài sản gắn liền với đất ” đối với bị đơn ông Phạm Văn L.

Công nhận phần đất tranh chấp 2097,5m² được giới hạn bởi các điểm 8,9,10,11,12,13,14,A,B thuộc thửa đất 349-1, tờ bản đồ số 1, địa chỉ thôn K, xã Q, tỉnh Thái Nguyên. Theo GCNQSD đất số: AP512365, ngày 16/6/2009, thửa đất 349, tờ bản đồ số 1, diện tích 23.199 m² thuộc quyền quản lý, sử dụng của hộ ông Triệu Văn C và bà Hoàng Thị H1. (Có sơ đồ vị trí thửa đất ngày 29/5/2025 và ngày 04/8/2025)

Yêu cầu bị đơn ông Phạm Văn L di dời 02 cây mỡ, đường kính 33 cm, được trồng từ năm 2008; 354 cây mỡ, đường kính 09 cm, mọc mầm lại từ năm 2020; 81 cây mỡ, đường kính 06 cm, mọc mầm lại từ năm 2023; 54 cây keo đường kính dưới 02 cm, được trồng năm 2023 ra khỏi phần đất tranh chấp: 2097,5m² được giới hạn bởi các điểm 8,9,10,11,12,13,14,A,B nằm trong thửa đất số: 349, tờ bản đồ số 1, diện tích 23.199m² thuộc GCNQSD đất số: AP512365, ngày 16/6/2009, đã cấp cho hộ ông Triệu Văn C và bà Hoàng Thị H1. (Có sơ đồ vị trí thửa đất ngày 29/5/2025 và ngày 04/8/2025)

Yêu cầu bị đơn ông Phạm Văn L trả lại phần đất tranh chấp 2097,5m² được giới hạn bởi các điểm 8,9,10,11,12,13,14,A,B nằm trong thửa đất số 349, tờ bản đồ số 1, diện tích 23.199m² thuộc GCNQSD đất số AP512365, ngày 16/6/2009, cấp cho hộ nguyên đơn ông Triệu Văn C và bà Hoàng Thị H1 sử dụng. (Có sơ đồ kèm theo)

Đình chỉ xét xử việc bị đơn ông Phạm Văn L yêu cầu công nhận QSD đất 2097,5m² được giới hạn bởi các điểm 8,9,10,11,12,13,14,A,B nằm trong thửa đất 349, tờ bản đồ số 1, diện tích 23199m² thuộc GCNQSD đất số: AP512365, ngày 16/6/2009, cấp cho hộ ông Triệu Văn C và bà Hoàng Thị H1. (Có sơ đồ kèm theo)

Không chấp nhận bị đơn ông Phạm Văn L yêu cầu huỷ GCNQSD đất đã cấp cho hộ ông Triệu Văn C phần đất 2097,5m² nằm trong thửa đất 349, tờ bản đồ số 1 thuộc GCNQSD đất số: AP512365, ngày 16/6/2009 cấp cho hộ ông ông Triệu Văn C và bà Hoàng Thị H1. (Có sơ đồ kèm theo)

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn ông Phạm Văn L kháng cáo toàn bộ bản án, không đồng ý với kết quả xét xử sơ thẩm, đề nghị xem xét nguồn gốc và quá trình sử dụng đất của bị đơn, xem xét lại giá trị tài sản trên đất.

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

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa: Tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng: Chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thoả thuận của các đương sự. Về án phí: Các đương sự chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. *Về tố tụng:*

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

Về sự vắng mặt của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND xã Q (người đại diện theo uỷ quyền: Bà Ma Thị Kim N), xét thấy bà N có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt người đại diện theo uỷ quyền của UBND xã Q.

[2]. *Về nội dung:* Nguyên đơn ông C khởi kiện yêu cầu ông Phạm Văn L di dời tài sản là cây cối trên đất để trả lại diện tích đất rừng 2097,5m² thuộc thửa đất 349, TĐĐ số 1, địa chỉ thôn K, xã Q, tỉnh Thái Nguyên có trong GCNQSD đất số AP 512365 do UBND huyện Chợ Đồn cấp ngày 16/6/2009 mang tên hộ ông Triệu Văn C và bà Hoàng Thị H1. Ông C xác định ông L sử dụng do lấn chiếm, đã được UBND xã giải quyết tranh chấp từ năm 2008, ông L hứa sẽ thu hoạch cây mỡ xong trả lại đất cho gia đình ông C nhưng từ đó đến nay ông L không trả. Bị đơn ông L không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C với lý do đất không thuộc QSD của gia đình ông C. Ông L yêu cầu huỷ GCNQSD đất phần diện tích đất 2097,5m² của gia đình ông C. Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C, buộc ông L di dời toàn bộ cây cối để trả lại diện tích đất tranh chấp cho ông C.

Bị đơn ông Phạm Văn L kháng cáo đề nghị xem xét nguồn gốc và quá trình sử dụng đất, xem xét lại giá trị tài sản trên đất.

Tại phiên toà phúc thẩm, các đương sự đã thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, cụ thể như sau: Ông Phạm Văn L trả lại cho ông Triệu Văn C và bà Hoàng Thị H1 diện tích đất 2097,5m² thuộc thửa 349, tờ bản đồ số 1 xã Q, tỉnh Thái Nguyên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 512365 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Bắc Kạn cấp ngày 16/6/2009 mang tên Hộ ông Triệu Văn C và bà Hoàng Thị H1. Ông C và bà H1 được quyền sử dụng diện tích đất 2097,5m² nêu trên và được quyền sở hữu toàn bộ số cây cối do ông L trồng trên diện tích đất 2097,5m². Ông C có trách nhiệm thanh toán giá trị cây trên đất cho ông L số tiền 35.000.000đ (ba mươi lăm triệu đồng). Về án phí dân sự sơ thẩm, các đương sự thoả thuận mỗi bên chịu ½ nghĩa vụ án phí của số tiền mà ông C thanh toán cho ông L. Về chi phí tố tụng, các bên thoả thuận ông C và ông L mỗi bên chịu ½ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản, cụ thể, tổng chi phí tố tụng là 6.400.000đ, trong đó mỗi bên chịu 3.200.000đ, ông C đã thực hiện xong, ông L có nghĩa vụ thanh toán cho ông C 3.200.000đ.

Xét thấy sự thoả thuận của các đương sự là tự nguyện, không trái pháp luật và đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 300 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thoả thuận của các đương sự với nội dung như trên. Ngoài ra, Toà án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm một số nội dung:

Về xác định quan hệ pháp luật, Toà án cấp sơ thẩm xác định đây là vụ án “*Tranh chấp QSD đất, huỷ Giấy chứng nhận QSD đất, công nhận QSD đất, giải quyết tài sản gắn liền với đất*” là không chính xác, cần xác định đây là vụ án tranh chấp QSD đất và áp dụng khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Đối với tài sản trên đất, các đương sự không có tranh chấp vì các bên đều thừa nhận cây trồng trên đất là của ông L, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn ông L phải di dời cây cối để trả đất cho nguyên đơn nên khi giải quyết vụ án, Toà án cần giải quyết cả tài sản trên đất mới triệt để được vụ án. Còn trong trường hợp vụ án nếu có tranh chấp cả về QSD đất và tài sản trên đất thì sẽ xác định quan hệ pháp luật là “*Tranh chấp QSD đất và tài sản gắn liền với đất*” chứ không xác định là “*Tranh chấp QSD đất, ...giải quyết tài sản gắn liền với đất*” như bản án sơ thẩm nhận định. Đối với yêu cầu của bị đơn về việc huỷ GCNQSD đất, bản án nhận định đây là yêu cầu phản tố nên đã quyết định: “*Không chấp nhận yêu cầu của bị đơn ông L về việc huỷ GCNQSD đất*”. Việc nhận định và quyết định như vậy là không đúng vì:

Căn cứ theo Tiêu mục 1 Mục 3 Công văn 196/TANDTC-PC ngày 03 tháng 10 năm 2023 của Tòa án Nhân dân Tối cao về việc thông báo kết quả giải đáp trực tuyến một số vướng mắc trong công tác xét xử có quy định cụ thể như sau: Trong quá trình giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, nguyên đơn, bị đơn hoặc người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đề nghị huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong trường hợp này, cần xác định đề nghị huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là yêu cầu của đương sự, nhưng không phải là yêu cầu khởi kiện, yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập. Khi giải quyết vụ việc dân sự liên quan đến việc huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì

phải được Tòa án xem xét giải quyết trong cùng một vụ việc dân sự theo quy định tại Điều 34 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Do vậy, đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của đương sự trong quá trình giải quyết vụ án được xác định là yêu cầu của đương sự, không phải là yêu cầu khởi kiện, đồng thời cũng không phải yêu cầu phản tố hay yêu cầu độc lập. Trong hợp này, bản án chỉ cần nhận định yêu cầu của ông L hủy Giấy chứng nhận QSD đất là không có căn cứ chứ không đưa vào phần Quyết định để tuyên “*không chấp nhận yêu cầu ...*” nữa.

Về áp dụng pháp luật, Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Luật tố tụng Hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật Phá sản, Luật Hoà giải đối thoại tại Tòa án, Điều 46, Điều 50 Luật đất đai 2003; khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự là không đúng; áp dụng Nghị quyết 81/2025/UBTVQH15 và Nghị quyết 01/2025/NQ-HĐTP-TANDTC quy định và hướng dẫn liên quan đến việc thành lập Tòa án Khu vực, thẩm quyền của Tòa án khu vực trong phần quyết định của bản án là không cần thiết.

Những thiếu sót trên đây cần được Tòa án cấp sơ thẩm rút kinh nghiệm.

[3]. Về án phí:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự thoả thuận mỗi bên chịu $\frac{1}{2}$ nghĩa vụ án phí. Tuy nhiên, do ông C thuộc đối tượng được trợ giúp pháp lý và có đơn xin miễn án phí nên Hội đồng xét xử miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông C. Ông C được hoàn lại số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp.

Ông L có nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm tính trên $\frac{1}{2}$ giá trị tài sản mà các đương sự thoả thuận, cụ thể, ông L chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền $35.000.000\text{đ}/2 = 17.500.000\text{đ}$ theo mức quy định là $5\% = 875.000\text{đ}$, được trừ vào số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phản tố đã nộp, ông L còn phải nộp tiếp 575.000đ.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ khoản 5 Điều 29 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, ông L phải chịu toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

[4]. Xét đề nghị của đại diện VKS về việc sửa bản án sơ thẩm là có cơ sở.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 300 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2025/DS-ST ngày 27/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7 - Thái Nguyên.

Công nhận sự thoả thuận của các đương sự, cụ thể như sau:

1. Ông Phạm Văn L trả lại cho ông Triệu Văn C và bà Hoàng Thị H1 diện tích đất 2097,5m² thuộc thửa 349, tờ bản đồ số 1 xã Q, tỉnh Thái Nguyên có trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 512365 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Bắc Kạn cấp ngày 16/6/2009 mang tên Hộ ông Triệu Văn C và bà Hoàng Thị H1. Ông C và bà H1 được quyền sử dụng diện tích đất 2097,5m² nêu trên (*có sơ đồ kèm theo, gồm các điểm 8,9,10,11,12,13,14,A,B*)

2. Ông C và bà H1 được quyền sở hữu toàn bộ số cây cối do ông L trồng trên diện tích đất 2097,5m².

3. Ông C có trách nhiệm thanh toán cho ông Phạm Văn L giá trị cây trên diện tích đất 2097,5m² với số tiền 35.000.000đ (ba mươi lăm triệu đồng).

4. Về án phí:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Triệu Văn C. Ông C được hoàn trả số tiền 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0003367 ngày 10/01/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Đồn, tỉnh Bắc Kạn (nay là Phòng thi hành án dân sự Khu vực 7, tỉnh Thái Nguyên).

Ông Phạm Văn L chịu 875.000đ (tám trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm nộp ngân sách Nhà nước, được trừ vào số tiền 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí phản tố đã nộp theo biên lai số 0003381 ngày 17/3/2025 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Chợ Đồn, tỉnh Bắc Kạn (Nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 7, tỉnh Thái Nguyên). Ông L còn phải nộp tiếp 575.000đ (*năm trăm bảy mươi lăm nghìn đồng*).

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Phạm Văn L chịu 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0001466 ngày 15/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Thái Nguyên.

5. Chi phí tố tụng: Ông Triệu Văn C và ông Phạm Văn L mỗi người chịu 3.200.000đ (ba triệu hai trăm nghìn đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản. Ông C đã thực hiện xong; ông L có nghĩa vụ thanh toán cho ông C số tiền 3.200.000đ (ba triệu hai trăm nghìn đồng).

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

6. Quyết định của Bản án sơ thẩm về nội dung đình chỉ yêu cầu phản tố của ông Phạm Văn L có hiệu lực pháp luật.

Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo 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 Khu vực 7 - TN;
- Phòng THADS Khu vực 7- 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