

**TÒA PHÚC THẨM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO TẠI HÀ NỘI**

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

Bản án số: 302/2026/DS-PT

Ngày: 11/5/2026

*V/v: “Tranh chấp quyền sử dụng đất và
hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO TẠI HÀ NỘI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Hoa;

Các Thẩm phán: Ông Chu Thành Quang;
Ông Bùi Xuân Trọng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Thành Trung - Thư ký Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Hà Nội.

- Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Hà Nội tham gia phiên tòa: Ông Phạm Đức Thắng - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 5 năm 2026, tại Trụ sở, Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Hà Nội xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 153/2026/TLPT-DS ngày 09 tháng 3 năm 2026 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”. Do có kháng cáo của bị đơn đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 54/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 4522/2026/QĐ-PT ngày 29 tháng 4 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Phùng Thị N; sinh năm 1959; địa chỉ: Khu X, xã L, tỉnh Phú Thọ (Trước là: Khu X, xã Đ, huyện T, tỉnh Phú Thọ). Vắng mặt

Người đại diện theo ủy quyền:

- Anh Hà Quang V; sinh năm 1981; địa chỉ: xã T, tỉnh Phú Thọ. Vắng mặt.

- Ông Nguyễn Đức T1; sinh năm 1956; địa chỉ: Khu Đ, xã L, tỉnh Phú Thọ. Vắng mặt.

- Ông Nguyễn Bằng G; sinh năm 1964; nơi thường trú: phường V, tỉnh Phú Thọ; CC 025064000748, ngày cấp 20/11/2024, nơi cấp: Bộ C1. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà N: Luật sư Nguyễn Thị Kim L - Văn phòng L3 thuộc Đoàn luật sư tỉnh P; địa chỉ: số nhà A, phố H, khu T, phường V, tỉnh Phú Thọ. Có mặt.

2. Bị đơn: Anh Phan Văn N1; sinh năm 1984; địa chỉ: Khu B, xã T, tỉnh Phú Thọ. Vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền của anh N1: Công ty L4 thuộc Đoàn Luật sư thành phố H; địa chỉ: Tầng C, số B T, phường Y, thành phố Hà Nội. Người đại diện: Ông Đặng Văn M. Có mặt.

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

3.1. Anh Hà Thanh H; sinh năm 1977.

3.2. Chị Hà Thị P; sinh năm 1979.

3.3. Chị Phùng Thị Kim O; sinh năm 1981.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Hà Thị P và chị Phùng Thị Kim O: Anh Hà Thanh H;

Cùng địa chỉ: Khu X, xã L, tỉnh Phú Thọ. Đều vắng mặt

3.4. Anh Hà Thanh C; sinh năm 1977; địa chỉ: Khu X, xã L, tỉnh Phú Thọ. Vắng mặt

3.5. Ông Phan Văn Đ; sinh năm 1963; địa chỉ: Khu X, xã L, tỉnh Phú Thọ. Có mặt

3.6. Ủy ban nhân dân xã L, tỉnh Phú Thọ. *Người đại diện hợp pháp.* Vắng mặt.

4. Người làm chứng: Ông Đinh Văn L1; sinh năm 1955; địa chỉ: Khu X, xã L, tỉnh Phú Thọ. Vắng mặt.

5. Người kháng cáo: Bị đơn anh Phan Văn N1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Trong đơn khởi kiện và những lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn là bà Phùng Thị N cùng thống nhất trình bày:

Gia đình bà N đã được UBND huyện T giao đất lâm nghiệp để trồng rừng theo GCNQSDĐ số W622143 ngày 15/01/2004 tại thửa đất số 11 thuộc tờ bản đồ số 7 có diện tích 24.153 m² tại đồi Ngủ, khu X, xã Đ, huyện T, tỉnh Phú Thọ. Sau khi được Nhà nước giao đất, gia đình bà N đã sản xuất và canh tác trồng cây trên thửa đất đó và có khai phá thêm được diện tích khoảng 1,2 ha ở phía Suối Thân. Trong quá trình sửa chữa nhà ở, bà N đã làm mất GCNQSDĐ. Bà N đã nhiều lần có đơn đề nghị Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xem xét và cấp lại

cho gia đình bà G1 nhưng chưa có kết quả. Bà không chuyển nhượng đất cho ai khác. Khi được giao đất năm 2002 thì bà và anh C được giao đất và không có tranh chấp, có ranh giới cụ thể.

Năm 2005, anh Phan Văn N1 đã canh tác trồng cây, đổ rác thải vào thửa đất của gia đình bà N đồng thời gây áp lực, chửi bới, đe dọa, lấn chiếm đất của gia đình bà, ngăn cản không cho gia đình bà canh tác. Đến năm 2019 thì anh N1 đã chiếm hết diện tích đất của gia đình bà N, không cho gia đình bà sản xuất canh tác trên thửa đất của mình đã được Nhà nước giao.

Ngày 01/4/2019, anh Phan Văn N1 đã nhận chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 39, tờ bản đồ số 7 có diện tích 46.469 m² tại đồi Ngú, khu X, xã Đ, huyện T, tỉnh Phú Thọ của anh Hà Thanh C theo Hợp đồng chuyển nhượng được UBND xã Đ, huyện T chứng thực số 04/TP/CC-SCT/HĐGD ngày 01/4/2019 (thửa đất của anh Hà Thanh C giáp ranh với thửa đất của gia đình bà N, không có tranh chấp). Quá trình làm thủ tục chuyển nhượng, đo đạc, lập hồ sơ địa chính, gia đình bà N không được biết và cũng không được ký với tư cách là hộ giáp ranh, sau đó anh Phan Văn N1 đã được UBND huyện T cấp GCNQSDĐ số CQ515812 ngày 24/4/2019 đối với thửa đất số 50 thuộc tờ bản đồ số 7 có diện tích 46.217,2 m² tại đồi Ngú, khu X, xã Đ, huyện T, tỉnh Phú Thọ.

Sau khi kiểm tra, xem xét, đối chiếu, thấy rằng: Anh Hà Thanh C đã chuyển nhượng cho anh Phan Văn N1 toàn bộ diện tích đất theo GCNQSDĐ số W622182 ngày 15/01/2004 là 46.469 m², UBND huyện T đã cấp GCNQSDĐ số CQ515812 ngày 24/4/2019 cho anh Phan Văn N1 có diện tích 46.217,2 m² (Sự chênh lệch về diện tích đã được UBND xã Đ, huyện T giải thích tại Báo cáo số 09/BC-UBND ngày 01/4/2019 là sai số do đo đạc). Tuy nhiên, bản trích đo thửa đất giao cho anh Hà Thanh C tại biên bản giao đất tại thực địa ngày 21/10/2002 khác biệt rất nhiều so với sơ đồ thửa đất trên GCNQSDĐ mà UBND huyện T đã cấp cho anh Phan Văn N1 ngày 24/4/2019. Bà N cho rằng UBND huyện T cấp GCNQSDĐ cho anh N1 đã chồng lấn lên diện tích đất của gia đình bà N.

Hiện tại, anh N1 đã chiếm gần hết diện tích đất (kể cả phần diện tích đất khai phá) của gia đình bà N, không cho gia đình bà sản xuất canh tác trên thửa đất của mình. Gia đình bà N đã nhiều lần gửi đơn đề nghị UBND xã Đ giải quyết nhưng không giải quyết được. Ngày 20/9/2024, UBND xã Đ đã tiến hành hoà giải nhưng không thành. Ngày 22/11/2024, bà Phùng Thị N khởi kiện anh Phan Văn N1 và đề nghị:

- Tuyên huỷ GCNQSDĐ số CQ515812 ngày 24/4/2019 đã được UBND huyện T cấp cho anh Phan Văn N1 đối với thửa đất số 50 thuộc tờ bản đồ số 7 có diện tích 46.217,2 m² tại đồi Ngú, khu X, xã Đ, huyện T, tỉnh Phú Thọ.

- Buộc anh Phan Văn N1 tự thu hoạch cây cối hoa màu và phải trả lại cho gia đình bà toàn bộ diện tích đất 24.153 m² mà anh N1 đã lấn chiếm tại thửa đất

số 11 thuộc tờ bản đồ số 7 tại đồi N, khu X, xã Đ, huyện T, tỉnh Phú Thọ.

2. *Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn anh Phan Văn N1 trình bày, tại phiên tòa người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn là Luật sư Đặng Văn M trình bày cùng thống nhất nội dung:* Không đồng ý đối với các yêu cầu khởi kiện nêu trên của bà Phùng Thị N, bởi các lý do sau:

Năm 2005, gia đình anh có nhận chuyển nhượng thửa đất số 39, tờ bản đồ số 7 có diện tích 46.469 m² tại địa chỉ khu X, xã Đ, huyện T, tỉnh Phú Thọ (Theo kết quả đo đạc địa chính năm 2015 thì thửa đất trên thuộc thửa đất số 50, tờ bản đồ số 7, diện tích 46.217,2 m²) của gia đình anh Hà Thanh C và chị Hà Thị M1. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng năm 2005 giữa gia đình anh và gia đình anh C (cụ thể là ông L2 bố anh C thỏa thuận với ông Đ) chỉ thỏa thuận miệng với nhau và gia đình anh đã thanh toán toàn bộ số tiền nhận chuyển nhượng, đồng thời gia đình anh C, chị M1 đã bàn giao toàn bộ thửa đất cho gia đình anh quản lý sử dụng. Đến ngày 01/4/2019 tại UBND xã Đ giữa anh và vợ chồng anh C, chị M1 đã thực hiện việc ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được UBND xã Đ chứng thực và anh đã được UBND huyện T cấp đổi GCNQSDĐ số CQ 515812 ngày 24/4/2019.

Ngay sau khi nhận chuyển nhượng vào năm 2005, gia đình anh đã mất rất nhiều công sức để san lấp, cải tạo đất sau đó tiến hành trồng cây chè và các loại cây ăn quả, trồng cây keo và một số cây dược liệu trên đất. Trong suốt quá trình sử dụng từ năm 2005 đến năm 2023 gia đình anh không có tranh chấp nào với ai.

Căn cứ hồ sơ giao đất lâm nghiệp từ năm 2005 đến năm 2019 thì chính quyền địa phương không nhận được đơn của bà N về việc anh N1 đe dọa. Bà N không được giao đất trên thực tế nên bà N không sử dụng đất được giao. Do vậy, cơ quan có thẩm quyền cấp sai GCNQSDĐ và bị chồng lấn nên anh C không biết nên đã chuyển nhượng cho anh N1. Từ đó xác định anh N1 nhận chuyển nhượng ngay tình nên cần được pháp luật bảo vệ.

Năm 2022 gia đình anh chuyển về sinh sống tại địa chỉ khu H, xã H, huyện T, tỉnh Phú Thọ thì đến khoảng tháng 9 năm 2024 anh có nhận được thông báo của UBND xã Đ mời lên UBND xã để giải quyết việc tranh chấp đất đai đối với bà Phùng Thị N. Đồng thời, do gia đình anh đã chuyển đi nơi khác không trực tiếp trông nom quản lý thửa đất nên đã có một số đối tượng đến chặt phá, hủy hoại tài sản trên đất của gia đình anh, sau khi trình báo Công an, anh được biết người hủy hoại tài sản của anh là ông Hà Quang V và ông Nguyễn Đức T1. Hiện nay vụ án vẫn đang được Công an tỉnh P khu vực T tiến hành điều tra làm rõ.

Anh khẳng định gia đình anh không lấn chiếm đất theo đơn khởi kiện của bà Phùng Thị N. Việc bà N cho rằng anh trồng cây, đổ rác thải vào thửa đất của gia đình bà N đồng thời chửi bới gây áp lực lấn chiếm đất của gia đình bà N vào năm 2005 là hoàn toàn bịa đặt, vu khống cho anh. Gia đình anh nhận chuyển

nhượng diện tích đất 46.217,2 m² từ gia đình anh C và hiện nay gia đình anh cũng chỉ sử dụng trên phần diện tích này. Nay bà Phùng Thị N có yêu cầu khởi kiện nêu trên, anh đề nghị Tòa án bác toàn bộ các yêu cầu khởi kiện của bà Phùng Thị N.

3. Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:

3.1. Anh Hà Thanh H, chị Hà Thị P, chị Phùng Thị Kim O (Chị P và chị O do anh H làm đại diện) trình bày: Nhất trí với yêu cầu khởi kiện của bà Phùng Thị N đối với anh Phan Văn N1.

3.2. Đại diện Ủy ban nhân dân xã L đã có bản tự khai và tại phiên tòa như sau:

Ngày 15/01/2004, bà Phùng Thị N được giao đất tại thửa đất số 11; Tờ bản đồ số 7; Diện tích 24.153 m²; Mục đích sử dụng: Rừng trồng sản xuất (RTs), địa chỉ thửa đất tại xã Đ, huyện T (cũ) nay thuộc khu X, xã L, tỉnh Phú Thọ, theo GCNQSDĐ số phát hành W622143, số vào sổ cấp H00106/QSDĐ/Q1-Tr286. Khi được giao đất có biên bản giao đất tại thực địa. Vị trí thửa đất giáp ranh hộ anh C (Hướng tây), giáp đường liên xã (hướng bắc) và giáp Suối Thân (hướng Nam).

Nay trên bản đồ số đo đạc địa chính, chính quy thể hiện thửa số 50, tờ bản đồ số 07; diện tích 65.771,8 m²; tên ông Phan Văn Đ là bố của anh Phan Văn N1. Vị trí giáp ranh ông Lý Văn Đ1 (hướng N), ông Hà Văn D (hướng bắc), trên bản đồ số thể hiện sai tên thành ông Hà Văn D1.

Quá trình sử dụng đất, bà Phùng Thị N từ khi được giao đất cho đến nay chưa canh tác tại thửa đất đang tranh chấp chồng lấn nói trên, chỉ sử dụng phần đất giáp Suối Thân là do khai phá thêm.

Ngày 15/01/2004, anh Hà Thanh C được giao đất tại thửa đất số 39. Tờ bản đồ số 7. Diện tích 46.469 m². Mục đích sử dụng: Rừng trồng sản xuất, địa chỉ thửa đất tại xã Đ, huyện T (cũ) nay thuộc khu X, xã L, tỉnh Phú Thọ theo GCNQSDĐ số bìa W622182, số vào sổ cấp H00127/ QSDĐ/Q1-Tr306, khi được giao đất có biên bản giao đất tại thực địa. Vị trí thửa đất giáp ranh hộ ông Đ1 (hướng N), giáp Suối Thân (hướng Đông) và giáp đường liên xã (hướng T). Quá trình sử dụng đất anh C có trồng lúa nương, xoan, mít. Xoan đã khai thác, hiện nay cây mít vẫn còn trên đất.

Ngày 01/4/2019 anh Hà Thanh C có chuyển nhượng QSDĐ cho anh Phan Văn N1 thửa đất số 39 tờ bản đồ số 7 diện tích 46.469 m² (Bản đồ 299) theo bản đồ địa chính chính quy nay thuộc thửa đất số: 50 tờ bản đồ số 7 diện tích 46.217,2 m².

Hiện nay trên thửa đất tranh chấp anh Phan Văn N1 đang quản lý sử dụng trồng cây bồ đề, cây xoan và 1 số cây tạp khác.

Sau khi được tiếp cận các tài liệu, chứng cứ do Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ thu thập, các tài liệu do Cơ quan CSĐT Công an tỉnh P cung cấp cho Tòa án. Quan điểm của UBND xã như sau: Đất bà N được cấp theo GCNQSDĐ có

tổng diện tích là 24.153 m². Diện tích đất của bà N bị chồng lấn nằm trong bìa của anh N1 theo biên bản làm việc của Công an tỉnh P và Chi nhánh V1 xác định đất bà N chồng lấn nằm trong GCNQSĐĐ anh N1 có diện tích 29.099,5 m².

Nhà nước đã thu hồi đất diện tích 4.963,8 m² để làm đường giao thông tỉnh lộ 316i của anh C trên giấy tờ, nhưng thực tế anh N1 sử dụng, anh N1 đã nhận được tiền đền bù hơn 100 triệu đồng. Đối với hộ Bà N làm mất GCNQSĐĐ không có khai báo với địa phương để cấp lại GCNQSĐĐ.

Đối với Kết luận định giá tài sản số 02/KL-ĐGTS, ngày 26/5/2025 của Hội đồng định giá tài sản thường xuyên huyện T (cũ) đã định giá các loại cây bồ đề, xoan, quế, keo, sắn có giá trị là 11.686.900 đồng. Đây là tài sản được xác định do anh Phan Văn N1 trồng trên đất đang tranh chấp.

Việc chồng lấn diện tích trên do trước đây hồ sơ giao đất không có mốc giới rõ ràng, không có bản đồ giao đất lưu tại UBND xã, Phòng T3, Văn phòng Đ2 và phát triển quỹ đất huyện T nên không xác định được vị trí các thửa đất. Từ thời điểm giao đất anh C, anh N1 canh tác trên thửa đất đó, bà N không sử dụng đất. Thời điểm cấp GCNQSĐĐ cho anh N1 không xảy ra tranh chấp.

Đề nghị Tòa án xem xét tình tiết sự việc, thời gian và quá trình sử dụng đất để giải quyết vụ án theo quy định. Đối với yêu cầu của bà N đề nghị hủy GCNQSĐĐ cấp cho anh N1, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ giải quyết theo quy định pháp luật. Vì cả bà N và anh C cùng được cấp GCNQSĐĐ cùng thời điểm ngày 15/01/2004, nhưng bà N không sử dụng đất, còn anh C sử dụng đất trồng cây, sau đó năm 2019 chuyển nhượng cho anh N1 toàn bộ diện tích đất được cấp theo GCNQSĐĐ, bà N biết nhưng không có ý kiến gì. Anh N1 đã sử dụng trồng các loại cây trên đất theo kết luận định giá nêu trên.

Tại biên bản làm việc, ông Hà Thanh G2 (phó chủ tịch UBND xã L) cung cấp như sau:

Anh Hà Thanh C được cấp GCNQSĐĐ ngày 15/01/2004, sau đó anh C có sử dụng trồng cây hay không thì địa phương không biết rõ.

Về hình thể thửa đất anh C được nhận giao đất lâm nghiệp ngoài thực địa (BL165) đối chiếu với sơ đồ hiện trạng khu vực tranh chấp do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ2 ngày 25/3/2025 (BL149) thì thửa đất anh C được giao có diện tích 46.469 m² tương ứng với hình thể thửa đất đi đo đạc có các điểm 22,11,10,D,E,F,G,H,I,K,18,19,20,21,22 có diện tích 40.401,5 m². Về diện tích chênh lệch giảm 6.067,5 m² là sai số do đo đạc trên vị trí rừng núi dốc.

Đối với bản đồ địa chính (BL152) do Phòng nông nghiệp và môi trường cung cấp là bản đồ địa chính tờ số 7 thể hiện thửa đất số 50, diện tích 65.771,8 m² (Rsx: là rừng trồng sản xuất), hiện nay đang do anh Phan Văn N1 sử dụng trồng rừng. Trước đây là thửa số 39, tờ bản đồ số 07 cấp cho anh Hà Thanh C.

Việc anh N1 sử dụng hiện nay diện tích 65.771,8 m² tăng 19.554,6 m² so với GCNQSĐĐ anh N1 được cấp ngày 24/4/2019. Diện tích đất tăng so với GCNQSĐĐ được cấp thì anh N1 không nhận chuyển nhượng thêm của ai. Anh

N1 sử dụng diện tích đất nêu trên có chồng lấn với đất bà N diện tích 29.099,5 m², ngoài ra anh N1 chưa chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ai.

Đối với hồ sơ cấp GCNQSDĐ cho bà N, anh C, anh N1. Do thời gian đã lâu, việc bàn giao hồ sơ của các cơ quan quản lý đã bị thất lạc nên không có hồ sơ cung cấp cho Tòa án.

Việc cấp GCNQSDĐ chồng lấn được xác định từ ngày 24/4/2019 khi anh N1 được cấp quyền sử dụng đất, nhưng trước đó từ khoảng năm 2005 đến nay thì anh N1 đã sử dụng diện tích 29.099,5 m² của bà N để trồng cây, mặc dù bà N có lên chỗ đất được giao để trồng rừng nhưng bị anh N1 ngăn cản nên bà N không trồng cây được.

Đối với diện tích đất bà N được giao là 24.153 m², nhưng theo sơ đồ hiện trạng (BL149) thì bà N sử dụng diện tích là 36.212,5 m². Như vậy bà N sử dụng tăng 12.059,5 m² là do bà ngoan khai phá thêm chứ không nhận chuyển nhượng của ai khác. Phần diện tích đất tăng thêm 12.059,5 m² giáp suối Thân hiện nay do bà N sử dụng trồng sắn, rau và cây bò đề.

Nhà nước thu hồi đất để làm đường bê tông tỉnh lộ 316i đi B vào năm 2010, lúc đó GCNQSDĐ vẫn đứng tên anh Hà Thanh C nhưng thực tế anh Phan Văn N1 sử dụng. Diện tích thu hồi anh N1 nhận đền bù (thu hồi 4.963,8 m²). Bản đồ địa chính TBĐ số 07 (BL152) được đo năm 2016.

Theo sơ đồ hiện trạng (BL149) thì hình thể thửa đất có các điểm 1,2,3,4,5,27,1 có diện tích 5.556,5 m² nằm trong tổng diện tích anh N1 đang sử dụng 65.771,8 m².

3.3. Quá trình giải quyết vụ án, anh Hà Thanh C trình bày:

Ngày 15/01/2004, anh được UBND huyện T cấp GCNQSDĐ số W622182 tại thửa đất số 39, tờ bản đồ số 7, diện tích 46.469 m². Khi được giao đất năm 2002 thì anh và bà N được giao đất và không có tranh chấp, có ranh giới cụ thể. Sau khi nhận được GCNQSDĐ, gia đình anh sử dụng thửa đất này để trồng lúa, trồng sắn và trồng mít. Trước năm 2019, bố anh là ông Hà Thanh L2 (nay đã chết) và ông Phan Văn Đ (là bố đẻ anh N1) có thỏa thuận bố anh lấy đàn vịt của nhà ông Đ và ông Đ lấy toàn bộ đất đồi rừng nêu trên của nhà anh. Việc giao đất giữa bố anh và ông Đ, anh không biết.

Ngày 01/4/2019, anh N1 có đến nhà anh để yêu cầu anh và vợ là chị Hà Thị M1 ký vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để thực hiện việc trao đổi giữa bố anh và ông Đ trước đó. Tại thời điểm ký văn bản chuyển nhượng tại nhà anh chỉ có vợ chồng anh và anh N1, ngoài ra không có ai khác. Vợ chồng anh không nhận được khoản tiền này hay lợi ích nào khác từ anh N1, ngoài ra anh cũng không phải người giao đất tại thực địa cho anh N1. Anh xác nhận đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất được cấp theo GCNQSDĐ cho anh N1. Hiện nay anh không còn sử dụng diện tích đất nào xung quanh vị trí đất của anh N1 và bà N. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà N, anh đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

3.4. Tại phiên tòa, ông Phan Văn Đ trình bày:

Ông là bố anh Phan Văn N1, ông Hà Thanh L2 là bố anh Hà Thanh C. Ông mua đất của ông L2 năm 2000, thỏa thuận mua bán đổi bằng 1 đàn vịt khoảng 100 con với diện tích đất nhà nước cấp cho anh C tại vị trí tranh chấp. Việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh C và anh N1 để làm thủ tục cấp GCNQSDĐ. Năm 2010 nhà nước mở đường lên B, nhà bà N được đền bù hơn 100 triệu đồng làm 2 lần, nhưng ông không có căn cứ xác định.

4. Tại biên bản làm việc với ông Nguyễn Anh T2 – Giám đốc chi nhánh V1 cung cấp:

Thời điểm đo vẽ, lập bản đồ số tại xã Đ (nay là xã L) là tháng 11/2016 (theo Quyết định số 2598/QĐ-UBND ngày 12/8/2011 của Chủ tịch UBND tỉnh P). Tại thời điểm cấp GCNQSDĐ cho bà Phùng Thị N chưa có bản đồ số, không có mốc tọa độ, chỉ có bản đồ giao đất, giao rừng (bản đồ giấy F103). Hồ sơ giao đất cho bà N là do cán bộ vẽ, không trên nền bản đồ địa hình. Về hình thể có sự tương đồng đối với đất cấp cho bà N và anh C theo bản đồ số ĐC07.

5. Ông Đinh Văn L1 là người làm chứng trình bày có xác nhận của UBND xã L ngày 28/8/2025:

Ông nguyên là chủ tịch UBND xã Đ, huyện T (nay là xã L, tỉnh Phú Thọ) từ năm 2003 đến năm 2007 xác nhận: Vào năm 2004, 2005 anh Hà Thanh H là con trai của bà Phùng Thị N đã nhiều lần có đơn kèm theo hồ sơ đất đai trồng cây lâm nghiệp tại đồi N, khu X, xã Đ, huyện T (nay là khu X Đ, xã L, tỉnh Phú Thọ) gửi đến UBND xã Đ đề nghị giải quyết việc tranh chấp đất đai giữa gia đình bà Phùng Thị N và anh Phan Văn N1. Ông cũng nói với anh H là UBND sẽ quan tâm giải quyết đơn của anh, tuy nhiên do UBND xã bận nhiều công việc và bị lãng quên nên việc giải quyết đơn của anh H không được giải quyết triệt để. Do vậy mới xảy ra vụ án tranh chấp giữa bà N với anh N1 hiện nay. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ xem xét, giải quyết vụ án chính xác, khách quan, đúng pháp luật.

6. Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 25/3/2025 kèm theo bản sơ đồ hiện trạng khu vực tranh chấp (BL 149) thì vị trí đất anh Hà Thanh C nằm trong các chỉ giới 22,11,10,D,E,F,...K,17,...22,11 = 40.401,5m², vị trí đất bà Phùng Thị N nằm trong các chỉ giới 27,5,A,B,D,10,11,22,23,...27,5 = 36.212,5m², vị trí đất anh Phan Văn N1 nằm trong các chỉ giới 1,2,...26,27,1 = 46.217,2 m². Vị trí chông lán giữa bà N và đất anh N1 nằm trong chỉ giới 27,5,6,...10,11,22,...26,27 = 29.099,5 m². Vị trí chông lán giữa anh C và anh N1 nằm trong chỉ giới 22,11,12,13,...20,21,22 = 8.548,9 m². Trên đất tranh chấp có 47 cây sấu, 04 cây xi, 05 cây trám, 09 cây xua, 65 cây quế, 13 cây xoan.

7. Tại biên bản định giá ngày 25/3/2025 (BL 132), Hội đồng định giá đã kết luận: Các loại cây trên đất tranh chấp có giá trị là 24.653.000 đồng. Đất

tranh chấp là $29.099,5\text{m}^2 \times 12.000\text{đ/m}^2 = 349.194.000$ đồng. Tổng giá trị tài sản định giá là 373.847.000 đồng.

Ngoài ra các bên đương sự còn thống nhất trên đất tranh chấp còn có một số cây bị ông T1 và anh V chặt hạ gồm có các cây bồ đề, cây xoan, cây quế có giá trị định giá theo biên bản định giá trong tố tụng hình sự của Công an tỉnh P là 11.686.900 đồng.

Tại biên bản hòa giải ngày 11/8/2025, các bên đương sự thống nhất được về giá của các cây bồ đề chưa bị chặt phá do gia đình anh Phan Văn N1 trồng trên đất tranh chấp là 60.000.000 đồng.

Như vậy, các bên xác định tổng giá trị tài sản tranh chấp là 445.533.900 đồng.

8. Chi phí tố tụng gồm đo vẽ là 7.374.000 đồng, chi phí thẩm định và định giá là 3.100.000 đồng. Tổng cộng là 10.474.000 đồng. Do bà N đã nộp và chi phí hết theo quy định.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 54/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ, đã quyết định: Căn cứ: vào khoản 9 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 2 điều 74, khoản 1 điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 11, Điều 14, khoản 1 Điều 175, 248, 357, 468 của Bộ luật Dân sự; các điều 26, 31, 136, 148, 152 Luật đất đai 2024; điểm a khoản 2 Điều 27 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.

Xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phùng Thị N với bị đơn anh Phan Văn N1.

- Hủy một phần GCNQSDĐ diện tích cấp đất chồng lấn là 24.153 m^2 trong tổng diện tích anh N1 được cấp GCNQSDĐ diện tích là $46.217,2\text{ m}^2$, mục đích sử dụng: Đất rừng sản xuất, tại tờ bản đồ số 7, số thửa 50, thời hạn sử dụng đến năm 2052, số vào sổ cấp GCNQSDĐ, CH00159, theo số bìa CQ515812, UBND huyện T cấp ngày 24/4/2019 cho anh Phan Văn N1.

- Buộc anh Phan Văn N1 phải trả cho bà Phùng Thị N diện tích đất rừng diện tích 24.153m^2 (có chỉ giới 27,5,1',2',3',10,11,22,23,24,25,26,27 theo sơ đồ hiện trạng khu vực tranh chấp đất được xác định trên bản đồ địa chính của Chi nhánh Văn phòng Đ2, kèm theo).

- Buộc bà Phùng Thị N phải thanh toán giá trị tài sản mà anh N1 đã trồng cây và bị khai thác trên đất tranh chấp với tổng giá trị các loại tài sản là 96.339.900 đồng, làm tròn 96.340.000 đồng (Chín mươi sáu triệu ba trăm bốn mươi nghìn đồng).

- Bà N có quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền làm các thủ tục để hợp thức quyền sử dụng đất thực tế sử dụng theo quy định của pháp luật.

- Kiến nghị cấp có thẩm quyền cập nhật, chỉnh lý biến động và cấp lại GCNQSDĐ khi bản án có hiệu lực pháp luật theo quy định hiện hành.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, nghĩa vụ thi hành án và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 16/10/2025, bị đơn anh Phan Văn N1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Lý do thiếu người tham gia tố tụng là bà Phạm Thị Ngọc M2 vợ của Phan Văn N1. Đánh giá không đúng chứng cứ. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện theo ủy quyền của Bị đơn có ý kiến: Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu hủy bản án sơ thẩm. Lý do: Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm thủ tục tố tụng, đưa thiếu người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phạm Thị Ngọc M2. Tài sản ông N1 nhận chuyển nhượng năm 2019 là tài sản hình thành trong thời kỳ hôn nhân, nên ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi của bà M2 theo khoản 4 Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự, là lý do hủy bản án sơ thẩm. Việc đánh giá chứng cứ của Tòa án cấp sơ thẩm không khách quan.

Đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn có ý kiến: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Bị đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm. Lý do: Tại thời điểm nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2019, anh N1 chưa kết hôn với chị M2 và trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có tên chị M2, không có việc chuyển tiền.

Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Hà Nội tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm, Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng theo quy định của pháp luật. Đơn kháng cáo trong hạn luật định, nên được chấp nhận để xem xét theo thủ tục xét xử phúc thẩm.

- Về nội dung: Kháng cáo yêu cầu hủy Bản án sơ thẩm của Bị đơn không có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của Bị đơn, 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 được tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

*** Về tố tụng:**

[1] Đơn kháng cáo ngày 16/10/2025 của bị đơn anh Phan Văn N1 đảm

bảo trong thời hạn luật định, hình thức và nội dung phù hợp nên đủ điều kiện để xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về việc xét xử vắng mặt đương sự: Tại phiên tòa ngày 11/5/2026, các đương sự đã được triệu tập hợp lệ lần thứ 2, vắng mặt Nguyên đơn, Bị đơn đã có mặt người đại diện, vắng mặt chị P, chị O, anh H, anh C và đại diện UBND xã L không có lý do, không có kháng cáo. Căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, tiến hành xét xử vắng mặt những người này theo quy định chung.

[3] Về quan hệ tranh chấp và thủ tục tố tụng, thời hiệu khởi kiện: Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng theo quy định.

*** Về nội dung:**

[4] *Xét kháng cáo của bị đơn anh Phan Văn N1 yêu cầu Tòa phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của anh N1 giữ nguyên nội dung kháng cáo, với lý do:*

[5] *Thứ nhất:* Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm thủ tục tố tụng, đưa thiếu người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phạm Thị Ngọc M2. Tài sản ông N1 nhận chuyển nhượng năm 2019 là tài sản hình thành trong thời kỳ hôn nhân, nên ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi của bà M2 theo khoản 4 Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[6] Hội đồng xét xử thấy: Về nguồn gốc đất, khoảng năm 2000 ông Phan Văn Đ (bố anh N1) đã thỏa thuận với ông Hà Thanh L2 (bố anh C) là đổi 01 đàn vịt khoảng 100 con để lấy quyền sử dụng đất. Năm 2002 sau khi hộ anh C được cấp GCNQSDĐ đối với quyền sử dụng đất này thì hộ anh C cũng không sử dụng mà ông Đ là người trực tiếp sử dụng đất. Theo Hợp đồng chuyển nhượng năm 2019, bên nhận chuyển nhượng chỉ đứng tên anh N1, không có tên chị M2. Ngày 24/4/2019, UBND huyện T cấp GCNQSDĐ diện tích 46.217,2 m² cho người sử dụng đất là anh Phan Văn N1, không có tên chị M2. Cây trên đất do ông Đ và anh N1 trồng. Do vậy, việc giải quyết vụ án không ảnh hưởng đến quyền, nghĩa vụ của chị M2, nên Bị đơn yêu cầu hủy Bản án sơ thẩm do không đưa chị M2 vào tham gia tố tụng là không có căn cứ chấp nhận.

[7] *Thứ hai:* Bị đơn kháng cáo cho rằng việc đánh giá chứng cứ của Tòa án cấp sơ thẩm không khách quan.

[8] Hội đồng xét xử thấy, trên cơ sở tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tranh tụng tại phiên tòa, có cơ sở xác định:

[9] Nguồn gốc đất cấp cho bà Phùng Thị N: Ngày 15/11/2002 bà N có đơn xin giao đất lâm nghiệp (BL171), cùng ngày 15/11/2002 bà N được cơ quan địa chính cấp có thẩm quyền là phòng nông nghiệp và phát triển nông thôn phối hợp với UBND xã lập biên bản giao đất lâm nghiệp ngoài thực địa với tổng diện tích giao là 24.153 m², tờ bản đồ hoặc tiểu khu rừng số 7, thửa đất hoặc khoảnh

lô số 11, địa danh tại Đ, X, xã Đ, huyện T, tỉnh Phú Thọ, loại đất lâm nghiệp: RSX, trạng thái rừng: cây tạp, mục đích sử dụng: trồng rừng, thời hạn sử dụng 50 năm (từ 2002 đến 2052). Đến ngày 15/01/2004 bà N được UBND huyện T cấp GCNQSDĐ diện tích 24.153 m², mục đích sử dụng RTs, tại tờ bản đồ số 7, số thửa 11, thời hạn sử dụng N2053 theo Quyết định số 1071/QĐ-UB ngày 25/12/2003, số vào sổ cấp GCNQSDĐ, H00106/QSDĐ/Q1-Tr286, theo sổ bìa W622143.

[10] Nguồn gốc đất cấp cho hộ anh Hà Thanh C: Ngày 21/10/2002 anh C có đơn xin giao đất lâm nghiệp (BL166), cùng ngày 21/10/2002 anh C được cơ quan địa chính cấp có thẩm quyền là phòng nông nghiệp và phát triển nông thôn phối hợp với UBND xã lập biên bản giao đất lâm nghiệp ngoài thực địa với tổng diện tích giao là 46.469 m², tờ bản đồ hoặc tiểu khu rừng số 7, thửa đất hoặc khoảnh lô số 39, địa danh tại Đ, X, xã Đ, huyện T, tỉnh Phú Thọ, loại đất lâm nghiệp: RSX, trạng thái rừng: trống, mục đích sử dụng: trồng cây LN, thời hạn sử dụng 50 năm (từ 2002 đến 2052). Đến ngày 15/01/2004 hộ anh C được UBND huyện T cấp GCNQSDĐ diện tích 46.469 m², mục đích sử dụng RTS, tại tờ bản đồ số 7, số thửa 39, thời hạn sử dụng N2052 theo Quyết định số 1071/QĐ-UB ngày 25/12/2003, số vào sổ cấp GCNQSDĐ, H00127/QSDĐ/Q1-Tr306, theo sổ bìa W622182.

[11] Nguồn gốc đất cấp giấy chứng nhận cho anh Phan Văn N1 thì do anh N1 nhận chuyển nhượng QSDĐ của hộ anh Hà Thanh C. Khoảng năm 2000 ông Phan Văn Đ (bố anh N1) đã thỏa thuận với ông Hà Thanh L2 (bố anh C) là đổi 01 đàn vịt khoảng 100 con để lấy quyền sử dụng đất trên. Sau khi anh hộ anh C được cấp GCNQSDĐ đối với quyền sử dụng đất này thì ông Đ là người trực tiếp sử dụng đất. Đến năm 2019 thì ông Đ và anh N1 đã trao đổi trực tiếp với vợ chồng anh C để chuyển toàn bộ quyền sử dụng đất đứng tên hộ anh C cho anh N1. Ngày 24/4/2019 anh N1 được UBND huyện T cấp GCNQSDĐ diện tích 46.217,2 m², mục đích sử dụng: Đất rừng sản xuất, tại tờ bản đồ số 7, số thửa 50, thời hạn sử dụng đến năm 2052, số vào sổ cấp GCNQSDĐ, CH00159, theo sổ bìa CQ515812.

[12] Đại diện U cho rằng không có bản đồ giao đất cho bà N và anh C lưu tại UBND xã, song căn cứ vào các biên bản giao đất lâm nghiệp tại thực địa (đồi Ngú) được thu thập có trong hồ sơ khẳng định cả bà N và anh C đều được giao đất thực tế tại vị trí sử dụng đất. Về hình thể thửa đất được cấp có thẩm quyền giao đất tại thực địa của bà N và anh C vào năm 2002, các bên sử dụng không có tranh chấp, sự việc này được bà N và anh C xác nhận và thể hiện tại BL165, 170. Do vậy, đến ngày 15/01/2004 bà N và anh C đều được cấp GCNQSDĐ.

[13] Đối với hình thể thửa đất được cấp GCNQSDĐ năm 2019 cho anh N1 là 46.217,2 m² (BL199), hiện nay do anh N1 sử dụng có diện tích 65.771,8

m² (BL152) có hình thể tương đồng với hình thể được thể hiện tại bản đồ địa chính số 07, tuy nhiên phần diện tích anh N1 sử dụng tăng thêm so với GCNQSDĐ là 19.554,6 m². Đối chiếu việc anh C được giao đất và chuyển nhượng cho anh N1 có hình thể thửa đất sử dụng không đúng với hình thể thửa đất hiện nay do anh N1 sử dụng và các cạnh tiếp giáp cũng không đúng sơ đồ. Cụ thể theo sơ đồ biên bản giao đất lâm nghiệp (BL204) thể hiện phía bắc giáp đường Liên xã – B; phía đông giáp ông đất ông Đ + Suối Thân (ông Đ1); phía Nam giáp đường Liên xã; phía tây giáp đường Liên xã đi bến T.

[14] Đối với hình thể thửa đất bà N được giao năm 2002 và được cấp GCNQSDĐ theo bản đồ địa chính thì có hình thể gần tương đồng nhau. Sơ đồ thửa đất thể hiện phía Bắc giáp đường Liên xã; phía Đông giáp S; phía Nam giáp đất ông L2 (anh C); phía Tây giáp đường L (BL201). Tuy nhiên đối chiếu với diện tích thực tế thì diện tích bà N sử dụng có tăng thêm được UBND xã xác định là do bà N khai phá thêm.

[15] Do bà N sử dụng đất bị anh N1 lấn chiếm sử dụng nên mới xảy ra tranh chấp, bà N đề nghị UBND xã Đ lúc bấy giờ giải quyết nhưng chưa được giải quyết triệt để (thể hiện qua lời khai của ông Đình Văn L1 - nguyên Chủ tịch UBND xã Đ). Ngoài ra 02 bên còn xảy ra tranh chấp khi nhà nước thu hồi đất để đền bù làm đường vào B đã được 02 bên thừa nhận nên cần khẳng định việc tranh chấp giữa 02 bên đã xảy ra từ năm 2004 – 2005 đến khi khởi kiện là có căn cứ.

[16] Căn cứ kết quả đo vẽ, thẩm định tại chỗ ngày 25/3/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ2 thì xác định được đất anh N1 đang sử dụng có diện tích 29.099,5m² chồng lấn vào đất bà N được thể hiện trên bản đồ địa chính là 36.212,5m² (bao gồm 24.153m² trong GCNQSDĐ và 12.059,5m² ngoài GCNQSDĐ). Phù hợp với hình thửa tại biên bản giao đất lâm nghiệp ngoài thực địa cho 02 hộ. Biên bản giao đất cho bà N thể hiện 01 cạnh giáp với đất của anh C (ông L2). Như vậy, xác định diện tích chồng lấn trong GCNQSDĐ đã được cấp cho bà N là 24.153m². Diện tích chồng lấn ngoài GCNQSDĐ đã cấp cho bà N là 4.946,5m², mặc dù trên bản đồ địa chính thể hiện là đất của bà N (sai số do đo đạc), nhưng chưa được cấp có thẩm quyền công nhận với diện tích tăng thêm đó. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ xem xét đến việc tranh chấp quyền sử dụng đất trong GCNQSDĐ mà bà N được cấp là 24.153m². Đối với diện tích bà N khai phá tăng thêm là 12.059,5m² được thể hiện trên bản đồ địa chính số 07 do UBND xã L hiện nay đang quản lý, thì sau khi giải quyết vụ án, bà N có quyền đề nghị hợp thức phần diện tích đất đó nếu không có tranh chấp. Đối với phần diện tích đất của bà N đã được nhà nước thu hồi làm đường vào B nằm trong tổng số 4.963,8 m² anh N1 đã nhận đền bù năm 2010. Do hiện nay hồ sơ liên quan đến việc thu hồi đền bù phần diện tích đất này không thu thập được nên không thể xác định theo sơ đồ thửa đất thì phần

thu hồi nằm trong GCNQSDĐ là bao nhiêu m² vì không thể hiện trong các tài liệu do Tòa án thu thập được. Mặt khác các bên cũng không tranh chấp gì với số tiền bồi thường này, phần diện tích đất thực tế theo GCNQSDĐ bà N vẫn đủ nên không cần thiết phải làm rõ để trừ phần diện tích đất đã thu hồi.

[17] Từ những căn cứ trên, có cơ sở xác định diện tích 24.153m² đất (có chỉ giới theo sơ đồ hiện trạng khu vực tranh chấp đất được xác định trên bản đồ địa chính của Chi nhánh văn phòng Đ2) tại thửa số 11 tờ bản đồ số 7, địa chỉ thửa đất tại khu X, xã L, tỉnh Phú Thọ do UBND huyện T, tỉnh Phú Thọ cấp ngày 15/01/2004 theo GCNQSDĐ số W622143 đứng tên hộ bà Phùng Thị N được cấp và sử dụng trước. Ngày 24/4/2019 anh Phan Văn N1 mới được UBND huyện T cấp GCNQSDĐ số CQ515812 diện tích 46.217,2 m² tại thửa số 50 tờ bản đồ số 7, địa chỉ thửa đất tại khu X, xã Đ, huyện T, tỉnh Phú Thọ. Qua đối chiếu các tài liệu có trong hồ sơ và bản vẽ hiện trạng được thể hiện trên bản đồ ĐC07 thì xác định được diện tích được cấp GCNQSDĐ cho anh N1 đã chồng lấn vào diện tích đã cấp GCNQSDĐ cho bà N năm 2004.

[18] Căn cứ biên bản định giá tài sản ngày 25/3/2025 xác định: Các loại cây trên đất tranh chấp do anh N1 trồng có giá trị là 24.653.000 đồng. Các cây bồ đề chưa bị chặt phá do gia đình anh Phan Văn N1 trồng trên đất tranh chấp (theo biên bản giải ngày 11/8/2025) là 60.000.000 đồng. Cây bồ đề, cây xoan, cây quế có giá trị định giá theo biên bản định giá trong tổ tụng hình sự của Công an tỉnh P là 11.686.900 đồng. Tổng giá trị các loại tài sản của anh N1 trồng trên đất tranh chấp là 96.339.900 đồng. Đất tranh chấp là 24.153m² x 12.000đ/m² = 289.836.000 đồng.

[19] Vì các loại cây anh N1 đang trồng trên đất đang tranh chấp còn nhỏ, chưa đến kỳ thu hoạch, nếu buộc anh N1 phải chặt, khai thác sớm sẽ ảnh hưởng đến giá trị thực của cây, gây thiệt hại cho anh N1. Do vậy, Bản án sơ thẩm buộc bà N phải thanh toán giá trị tài sản là số cây trên đất cho anh N1 đã định giá, bà N được sở hữu, chăm sóc tiếp số cây đó.

[20] Từ các căn cứ và nhận định nêu trên, Bản án sơ thẩm đã tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N: Hủy một phần quyết định cá biệt là GCNQSDĐ do UBND huyện T đã cấp số CQ515812 ngày 24/4/2019 có diện tích 24.153m² đất rừng sản xuất trong tổng số diện tích 46.217,2 m² đất rừng sản xuất đã cấp cho anh Phan Văn N1. Buộc anh N1 phải trả lại diện tích chồng lấn, lấn chiếm là 24.153m² cho gia đình bà N. Buộc bà N phải thanh toán giá trị cây anh N1 đã trồng trên đất tranh chấp tổng đã làm tròn là 96.340.000 đồng và đề nghị cấp có thẩm quyền chỉnh lý biên động và cấp lại GCNQSDĐ theo quy định pháp luật là có căn cứ, đúng quy định, đảm bảo quyền lợi của các đương sự.

[21] Tại cấp phúc thẩm, người kháng cáo không cung cấp được thêm chứng cứ mới để chứng minh kháng cáo có căn cứ. Do vậy, cần bác kháng cáo của Bị đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[22] Quan điểm của đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Hà Nội tham gia phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[23] Về án phí: Kháng cáo của anh Phan Văn N1 không được chấp nhận nên phải chịu án phí theo quy định

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

* Căn cứ: Khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 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 án phí và lệ phí Tòa án.

* Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn anh Phan Văn N1. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 54/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ.

2. Về án phí: Bị đơn anh Phan Văn N1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng), được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai nộp tiền tạm ứng số 0004712 ngày 03 tháng 11 năm 2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Phú Thọ (bà Nguyễn Thị Minh H1 nộp thay)

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Hà Nội;
- TAND tỉnh Phú Thọ;
- VKSND tỉnh Phú Thọ;
- THADS tỉnh Phú Thọ;
- Các đương sự (theo đ/c);
- Lưu hồ sơ vụ án, HCTP.

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

Nguyễn Ngọc Hoa