

Bản án số: 97/2026/DS-PT

Ngày: 10 - 7 - 2026.

V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và công nhận quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông: **Hoàng Anh Tuấn.**

Các Thẩm phán: Ông: **Hoàng Văn Giang.**

Bà: **Lê Thị Hồng Phương.**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Lao Thị Hồng Hoài** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên: Ông **Lương Dương Tùng Anh** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 10 tháng 7 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 41/2026/TLPT-DS ngày 21 tháng 4 năm 2026 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và công nhận quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 08/2026/DS-ST ngày 16 tháng 3 năm 2026 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: 82/2026/QĐ-PT ngày 01 tháng 6 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Hoàng Văn T, sinh năm 1962. Có mặt.

Địa chỉ: Tổ dân phố Đ, phường Đ, thành phố P, tỉnh Thái Nguyên (Nay là tổ dân phố T, phường P, tỉnh Thái Nguyên).

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Đăng C, sinh năm 1948. Có mặt.

Địa chỉ: Tổ dân phố Đ, phường Đ, thành phố P, tỉnh Thái Nguyên (Nay là tổ dân phố T, phường P, tỉnh Thái Nguyên).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông **Lưu Bình D** - Luật sư Công ty L1 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh T. Có mặt.

Địa chỉ: Số A, ngõ E, đường X, tổ B, phường P, tỉnh Thái Nguyên.

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

3.1. Bà Lê Thị C1, sinh năm 1970. Có mặt.

Địa chỉ: Tổ dân phố Đ, phường Đ, thành phố P, tỉnh Thái Nguyên (Nay là tổ dân phố T, phường P, tỉnh Thái Nguyên).

3.2. Bà Đỗ Thị S, sinh năm 1956. Vắng mặt.

Địa chỉ: Tổ dân phố Đ, phường Đ, thành phố P, tỉnh Thái Nguyên (Nay là tổ dân phố T, phường P, tỉnh Thái Nguyên).

3.3. Ông Hoàng Văn T1, sinh năm 1952. Có mặt.

3.4. Bà Trần Lệ H, sinh năm 1955. Có mặt.

Nơi ĐKKHKT: Tổ dân phố C, phường B, thành phố P, tỉnh Thái Nguyên (Nay là tổ dân phố C, phường P, tỉnh Thái Nguyên). Chỗ ở hiện nay: Tổ dân phố T, phường P, tỉnh Thái Nguyên.

3.5. UBND phường P, tỉnh Thái Nguyên.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Việt H1, chức vụ: Chủ tịch UBND phường P, tỉnh Thái Nguyên. Vắng mặt.

Đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Thành H2, chức vụ: Trưởng phòng Kinh tế, Hạ tầng và đô thị phường P. (Văn bản uỷ quyền cử người tham gia tố tụng số 1547/UBND - VP ngày 25/12/2025 của UBND phường P, tỉnh Thái Nguyên. Vắng mặt.

4. Người làm chứng: Anh Phạm Xuân P, sinh năm 1984. Vắng mặt.

Địa chỉ: Tổ dân phố Đ, phường Đ, thành phố P, tỉnh Thái Nguyên (N là tổ dân phố Đ, phường P, tỉnh Thái Nguyên)

5. Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Đăng C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, các biên bản lấy lời khai và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn trình bày:

Gia đình ông và gia đình ông Nguyễn Đăng C là người cùng xóm, ở gần nhà nhau. Thửa đất 458, tờ bản đồ số 12 (115), diện tích 112m², hiện nay đang tranh chấp với gia đình ông Nguyễn Đăng C có nguồn gốc do vợ chồng ông Hoàng Văn T1 và bà Trần Lệ H (anh trai và chị dâu của ông), khi nhận chuyển nhượng đất ở của bà T2 vào năm 1984 thì được bà T2 bàn giao luôn cho thêm thửa đất ở giáp rìa suối lúc đó diện tích còn nhỏ, đang bỏ hoang. Sau đó mẹ ông là bà K (bà K nay đã chết) ở cùng vợ chồng ông T1 đã cải tạo, khai hoang mở rộng thửa đất để trồng rau. Từ thời điểm 1984 đến nay khi vợ chồng ông T1 và mẹ đẻ ông, sau đó là vợ chồng ông vẫn sử dụng, cải tạo mảnh đất liên tục, ổn định. Từ khi bắt đầu sử dụng mảnh đất đó đến nay không có ai đến tranh chấp gì, ngoài gia đình ông sử dụng cải tạo mở rộng thửa đất thì không có ai đến sử dụng thửa đất. Đến năm 1989 thì vợ chồng ông được mẹ đẻ là bà K và vợ chồng anh trai là ông T1, bà H cho vợ chồng ông sử dụng thửa đất. Vợ chồng ông đã

sử dụng ổn định, liên tục thửa đất đó từ năm 1989 đến nay không có tranh chấp với ai, mọi người dân ở khu vực xung quanh thửa đất đều biết việc này. Đến năm 2019 khi gia đình ông đi kê khai làm bì đồ các thửa đất cấp sổ thì phát hiện thửa đất 458 của gia đình ông đã cấp cho gia đình ông Nguyễn Đăng C. Gia đình ông không hiểu vì sao vợ chồng ông C lại được cấp thửa đất 458, vì từ trước đến nay chưa bao giờ gia đình ông C sử dụng thửa đất đó, trong khi gia đình ông đã sử dụng cải tạo thửa đất từ năm 1984 đến nay, gia đình ông C cũng chưa bao giờ có ý kiến gì, hay xảy ra tranh chấp gì với gia đình ông về việc gia đình ông sử dụng thửa đất. Khi làm thủ tục cấp bì đồ thửa đất cho ông C cũng không thấy cơ quan nhà nước hỏi ý kiến gì gia đình ông, trong khi gia đình ông vẫn đang sử dụng thửa đất, toàn bộ cây trồng trên thửa đất đều của gia đình ông. Không thấy cơ quan có thẩm quyền đến kiểm tra hiện trạng thửa đất, hỏi ý kiến các hộ dân ở khu vực có thửa đất hay yêu cầu ký xác nhận giáp ranh của các hộ liền kề. Khi phát hiện gia đình ông C được cấp bì đồ thửa đất 458, ông có đến gặp ông C hỏi thì ông C cho biết do cán bộ địa chính cấp nhầm, nhưng sau đó ông C lại thay đổi nói trước đây gia đình ông C cho mẹ đẻ ông mượn thửa đất đó.

Nay ông yêu cầu Toà án xem xét huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất 458 đã cấp cho ông C và công nhận quyền sử dụng thửa đất 458 cho ông và vợ ông là bà Lê Thị C1.

Bị đơn ông Nguyễn Đăng C trình bày:

Gia đình ông và gia đình ông Hoàng Văn T, bà Lê Thị C1 là người cùng xóm, ở gần nhà nhau. Thửa đất 458, tờ bản đồ số 12 (115), diện tích 112m², mục đích sử dụng đất là đất trồng cây lâu năm tuy nhiên địa chính xã làm sai nên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi mục đích sử dụng là đất trồng lúa. Thực tế thửa đất đó bỏ hoang, là bãi gò cao ven suối, từ trước đến nay chưa bao giờ trồng lúa. Nguồn gốc thửa đất 458 hiện nay đang tranh chấp với gia đình ông T là do bố mẹ ông khai hoang có được từ sau năm 1954. Đến năm 1976 ông đi bộ đội về được bố mẹ ông cho thửa đất trên. Đến năm 1980 ông cho bà K là mẹ đẻ ông T mượn sử dụng (việc ông cho bà K mượn thửa đất chỉ nói bằng miệng, không có tài liệu chứng cứ gì), bà K sử dụng thửa đất trồng rau nhưng không được, sau đó gia đình ông T chuyển sang trồng bạch đàn, thời điểm đó các bên không xảy ra tranh chấp gì. Đến năm 2015 khi nhà nước có chủ trương cấp đất sổ cho người dân ông đã làm đơn kê khai và được UBND huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 458. Thời điểm làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 458 một mình ông đến UBND xã Đ để làm thủ tục kê khai, thời điểm đó làm thủ tục cán bộ địa chính không đến thực địa thửa đất mà căn cứ trên bản đồ địa chính để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất cho ông. Bản thân ông xác nhận ông chỉ đến UBND xã Đ kê khai còn mọi thủ tục khác ông không được tham gia mà do cán bộ địa chính xã Đ và xã Đ phối hợp với nhau để làm thủ tục cấp bì đồ cho gia đình ông.

Đến năm 2022 ông yêu cầu gia đình ông T thu hoạch cây trồng trên đất trả lại mặt bằng thửa đất cho gia đình ông thì hai bên mới xảy ra tranh chấp. Gia

đình ông T không chặt cây bạch đàn, không trả lại thửa đất cho gia đình ông. Sau đó ông T làm đơn khởi kiện ông.

Quan điểm của ông thừa đất 458 là của gia đình ông, gia đình ông đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc gia đình ông T sử dụng thửa đất là do ông cho gia đình ông T mượn sử dụng từ năm 1980, ông T không có giấy tờ gì thể hiện thửa đất là của gia đình ông T. Nay ông cũng muốn giải quyết sự việc bằng tình cảm, không muốn kiện tụng gì nên nếu ông T đồng ý bàn giao trả lại thửa đất cho ông thì ông đồng ý hỗ trợ cho gia đình ông T 20 triệu đồng tiền công sức cải tạo sử dụng thửa đất từ năm 1980 đến nay để giữ mối quan hệ đoàn kết gia đình, làng xóm. Nếu gia đình ông T không đồng ý thì ông đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo Luật đất đai, theo quy định pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án ông Nguyễn Đăng C có đơn yêu cầu phản tố cho rằng việc ông T khởi kiện ông về việc tranh chấp quyền sử dụng thửa đất số 458 là vô lý, ông yêu cầu Tòa án giải quyết cho ông được quyền sử dụng thửa đất số 458.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Văn T1 và bà Trần Lệ H trình bày:

Thửa đất 458, tờ bản đồ số 12 (115), diện tích 112m², hiện nay đang tranh chấp giữa gia đình ông Hoàng Văn T với gia đình ông Nguyễn Đăng C có nguồn gốc của vợ chồng ông bà, khi vợ chồng ông bà nhận chuyển nhượng đất ở của bà T2 vào năm 1984 thì được bà T2 bàn giao luôn cho thêm thửa đất ở giáp rìa suối lúc đó diện tích còn nhỏ, đang bỏ hoang cho vợ chồng ông sử dụng (vào thời điểm năm 1984 khi bà T2 bán đất cho vợ chồng bà thì bà T2 cũng khoảng 60 tuổi, sau đó bà T2 chuyển đi đâu bà cũng không biết). Sau đó, đến năm 1986 mẹ đẻ ông T1 là bà K đến ở cùng vợ chồng ông bà thì vợ chồng ông bà và mẹ đã cùng cải tạo, khai hoang mở rộng thửa đất để trồng rau. Sau đó, đến năm 1989 vợ chồng ông bà và mẹ đã cho vợ chồng ông T sử dụng canh tác mảnh đất đó. Từ thời điểm 1984 đến nay khi vợ chồng ông bà và mẹ sử dụng thửa đất sau đó đến vợ chồng ông T sử dụng không có ai tranh chấp gì, gia đình ông C cũng không có ý kiến gì. Bản thân ông bà cũng chưa bao giờ thấy gia đình ông C sử dụng mảnh đất. Nay ông bà được biết gia đình ông C được cấp bìa đỏ mảnh đất của gia đình ông bà rất bất ngờ và ngạc nhiên, không hiểu vì sao ông C lại được cấp bìa đỏ mảnh đất của gia đình ông bà.

Với tư cách là người liên quan trong vụ án, biết rõ nguồn gốc và quá trình sử dụng thửa đất 458, vợ chồng ông bà đề nghị Tòa án xem xét giải quyết công nhận quyền sử dụng hợp pháp thửa đất 458 cho vợ chồng ông Hoàng Văn T, bà Lê Thị C1 đồng thời hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 458 đã cấp cho ông Nguyễn Đăng C và bà Đỗ Thị S.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị S trình bày: thống nhất ý kiến quan điểm với chồng bà là ông Nguyễn Đăng C, yêu cầu gia đình ông T trả lại thửa đất 458 cho vợ chồng bà vì vợ chồng bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất 458.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị C1 trình bày: Gia đình bà và gia đình ông Nguyễn Đăng C là người cùng xóm, ở gần nhà nhau. Thửa đất 458, tờ bản đồ số 12 (115), diện tích 112m², hiện nay đang tranh chấp với gia đình ông Nguyễn Đăng C có nguồn gốc do vợ chồng ông Hoàng Văn T1 và bà Trần Lệ H (anh trai và chị dâu của ông T) cho vợ chồng bà sử dụng từ năm 1989, lúc đó diện tích còn nhỏ, sau đó gia đình bà đã cải tạo, khai hoang mở rộng thửa đất để trồng rau. Từ thời điểm 1984 đến nay khi vợ chồng ông T1 và mẹ chồng sử dụng thửa đất sau đó đến vợ chồng bà sử dụng không có ai tranh chấp gì, ngoài gia đình bà sử dụng cải tạo mở rộng thửa đất không có ai đến sử dụng thửa đất. Vợ chồng bà sử dụng thửa đất trồng rau nhưng không được sau đó trồng cây bạch đàn. Vợ chồng bà đã sử dụng ổn định, liên tục thửa đất từ năm 1989 đến nay không có tranh chấp với ai, mọi người dân ở khu vực xung quanh thửa đất đều biết việc này. Đến năm 2019 khi gia đình bà đi kê khai làm bìa đồ các thửa đất cấp sổ thì phát hiện thửa đất 458 của gia đình bà đã cấp cho gia đình ông Nguyễn Đăng C. Gia đình bà không hiểu vì sao lại cấp thửa đất 458 cho gia đình ông C vì từ trước đến nay chưa bao giờ gia đình ông C sử dụng thửa đất đó, trong khi gia đình bà đã sử dụng cải tạo thửa đất từ năm 1984 đến nay, gia đình ông C cũng chưa bao giờ có ý kiến gì, hay xảy ra tranh chấp gì với gia đình bà về việc gia đình bà sử dụng thửa đất. Khi làm thủ tục cấp bìa đồ thửa đất cho gia đình ông C cũng không thấy cơ quan nhà nước hỏi ý kiến gì gia đình bà, trong khi gia đình bà vẫn đang sử dụng thửa đất, toàn bộ cây trồng trên đất đều của gia đình bà. Không thấy cơ quan có thẩm quyền đến kiểm tra hiện trạng thửa đất, hỏi ý kiến các hộ dân ở khu vực có thửa đất hay yêu cầu ký xác nhận giáp ranh của các hộ liên kề.

Nay bà yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp không đúng cho ông Nguyễn Đăng C đối với thửa đất 458 theo yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Văn T chồng bà.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan UBND phường P trình bày:

Sau khi nhận được văn bản của Tòa án, UBND phường P đã giao cho cơ quan chuyên môn tiến hành kiểm tra hồ sơ, đối chiếu với quy định Luật đất đai tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Đăng C ở xóm Đ, xã Đ, huyện P, tỉnh Thái Nguyên (nay là TDP Đ, phường P, tỉnh Thái Nguyên) tại thửa đất số 458, tờ bản đồ số 12(115), diện tích 112m², đất trồng lúa, thời hạn sử dụng: Đến ngày 01/7/2064. Nay UBND phường P phúc đáp một số nội dung sau:

Tại Khoản 2 Điều 101 Luật đất đai năm 2013 có ghi: “2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có các giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật này nhưng đất đã được sử dụng ổn định từ trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 và không vi phạm pháp luật về đất đai, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đất không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt đối với nơi đã có quy hoạch thì được

cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất”.

Tại Khoản 1 Điều 21 Nghị định số: 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 05 năm 2014 của Chính Phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai có ghi: *“Điều 21. Căn cứ xác định việc sử dụng đất ổn định: 1. Sử dụng đất ổn định là việc sử dụng đất liên tục vào một mục đích chính nhất định kể từ thời điểm bắt đầu sử dụng đất vào mục đích đó đến thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc đến thời điểm quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với trường hợp chưa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận).”*

Tại Điểm d Khoản 2 Điều 106 Luật đất đai năm 2013 có ghi: 2. Nhà nước thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp trong các trường hợp sau đây: *“d) Giấy chứng nhận đã cấp không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng sử dụng đất, không đúng diện tích đất, không đủ điều kiện được cấp, không đúng mục đích sử dụng đất hoặc thời hạn sử dụng đất hoặc nguồn gốc sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai, trừ trường hợp người được cấp Giấy chứng nhận đó đã thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật đất đai.”*

Tại Điểm d Khoản 2 Điều 152 Luật đất đai năm 2024 có ghi: 2. Nhà nước thu hồi giấy chứng nhận đã cấp trong các trường hợp sau đây: *“d) Giấy chứng nhận đã cấp không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng sử dụng đất, không đúng diện tích đất, không đủ điều kiện được cấp, không đúng mục đích sử dụng đất hoặc thời hạn sử dụng đất hoặc nguồn gốc sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai tại thời điểm cấp giấy chứng nhận;”*

Căn cứ các quy định trên đây, đối chiếu với tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời khai trình bày với Tòa án nhân dân khu vực 2 - Thái Nguyên của các bên đương sự, người làm chứng xét thấy việc cấp GCNQSDĐ cho ông Nguyễn Đăng C và bà Đỗ Thị S tại thửa đất số 458, tờ bản đồ số 12(115), diện tích 112m², đất trồng lúa, thời hạn sử dụng: Đến 01/7/2064 là chưa đảm bảo quy định của pháp Luật đất đai năm 2013 do cấp sai nguồn gốc đất (Nguồn gốc theo ghi nhận không phải do HTX chia năm 1993), tại thời điểm năm 1993 ông Nguyễn Đăng C và bà Đỗ Thị S không canh tác sử dụng tại thửa đất trên, thuộc trường hợp thu hồi chứng nhận quyền sử dụng đất tại Điểm d Khoản 2 Điều 106 của Luật đất đai năm 2013 và Đ d Khoản 2 Điều 152 Luật đất đai năm 2024.

Người làm chứng anh Phạm Xuân P trình bày:

Anh là cháu ruột của ông Nguyễn Đăng C (mẹ đẻ anh là em gái ruột của ông C), ở cùng tổ dân phố với gia đình ông C và gia đình ông T. Hiện nay trong gia đình ông C chỉ có vợ chồng ông Nguyễn Đăng C và bà Đỗ Thị S ở với nhau, không ở với người con nào, các con ông C đều ở riêng và ở nơi khác hết.

Thửa đất đang tranh chấp giữa gia đình ông T và vợ chồng ông C ở liền kề với thửa đất của gia đình anh, từ trước đến nay anh chỉ thấy vợ chồng ông T, bà C1 làm, trồng cây trên thửa đất, chưa khi nào thấy gia đình ông C sử dụng. Anh thấy toàn bộ người dân ở khu vực gần thửa đất cũng đều khẳng định thửa đất đang tranh chấp giữa ông T và ông C là thửa đất của ông T, bà C1. Ở địa phương anh thấy ông C thường đi tranh chấp đất với người dân trong đó có cả đất của gia đình anh, ông C thấy mảnh đất của ai lâu không sử dụng là nhận đất của mình rồi tìm cách kê khai để cấp bìa đỏ, thực tế không phải đất của ông C. Việc ông C cho rằng thửa đất đang tranh chấp với ông T có nguồn gốc là do ông bà ngoại anh khai phá từ năm 1976 và cho gia đình bà K mẹ ông T mượn đất là không đúng, vì mẹ anh là bà T3 sử dụng mảnh đất liền đó từ năm 1980, sau đó đến năm 1994 anh và bố anh có trồng cây xà cừ và cây bạch đàn trên thửa đất (cây xà cừ hiện nay vẫn còn trên thửa đất của gia đình anh), nếu mảnh đất đó của ông bà ngoại anh tại sao không để cho mẹ anh sử dụng cả mảnh đất đó mà lại cho bà K mẹ ông T sử dụng một phần, thực tế mảnh đất của gia đình anh cũng rất nhỏ, không lớn, còn thửa đất gia đình ông T sử dụng cũng chỉ khoảng hơn 100m². Nếu như thực tế là toàn bộ mảnh đất của ông bà ngoại anh thì chắc chắn sẽ để cho mẹ anh là bà T3 sử dụng hết, không bao giờ để cho gia đình ông T mượn sử dụng. Anh khẳng định mảnh đất gia đình ông T, bà C1 sử dụng là đất của gia đình ông T, bà C1 không phải của ông C. Gia đình anh sinh sống gần khu vực thửa đất, từ khi anh sinh ra đến nay chưa bao giờ anh thấy ông C sử dụng mảnh đất đó, khi gia đình ông T sử dụng thửa đất trên cũng chưa khi nào thấy vợ chồng ông C đến tranh chấp quyền sử dụng đất với gia đình ông T.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và tiến hành đo đạc theo chỉ dẫn của các bên đương sự xác định vị trí, ranh giới, diện tích đất tranh chấp. Các đương sự nhất trí với kết quả đo đạc và định giá tài sản. Theo kết quả đo đạc theo chỉ dẫn của các đương sự khi tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ cụ thể như sau:

Phần diện tích đất tranh chấp giữa ông T và ông C thuộc thửa đất số 458, tờ bản đồ số 12 (115), diện tích 112 m². Trên thửa đất gia đình ông T trồng cây bạch đàn, thời điểm thẩm định trên thửa đất chỉ còn 7 cây bạch đàn đã chết. Trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi mục đích sử dụng đất là trồng lúa tuy nhiên trên thực tế mảnh đất nằm ở vị trí không thuận lợi để trồng lúa. Tại biên bản xác minh của Tòa án tại UBND phường P thể hiện thửa đất số 458, tờ bản đồ số 12 (115), diện tích 112m² có mục đích sử dụng là đất nông nghiệp. Vị trí của thửa đất như sau: Một cạnh tiếp giáp với thửa đất của Công ty cổ phần N, thửa đất của công ty cổ phần N ở vị trí cao hơn, có ranh giới rõ ràng với thửa đất 458. Một cạnh tiếp giáp với suối nước, một cạnh tiếp giáp với thửa đất của anh Phạm Xuân P đang sử dụng, một cạnh tiếp giáp với đất của ông bà D1, L. Ranh giới giữa thửa đất 458 với phần diện tích đất của gia đình anh Phạm Xuân P không rõ ràng. Các bên đương sự đều xác nhận hình dạng, ranh giới, diện tích hiện trạng của thửa đất 458 giống hình dạng, kích thước, ranh giới của thửa đất trên bản đồ địa chính và đề nghị xác định theo ranh giới trên bản đồ địa chính.

Ngoài ra, các bên đương sự đều thống nhất giá trị của thửa đất 458 có giá là 78.000 đồng/1 m².

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 08/2026/DS-ST ngày 16 tháng 3 năm 2026 của Toà án nhân dân khu vực 2 - Thái Nguyên đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, Điều 34, khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 146, Điều 147, 227, 228, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Điều 166, 203 Luật đất đai năm 2013 (nay là Điều 26, Điều 236 Luật đất đai năm 2024); Luật người cao tuổi; Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15 ngày 27/6/2025 của Ủy ban thường vụ Quốc hội; 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 ông Hoàng Văn T:

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY675739, số vào sổ cấp GCN 4213/QSDD/3843/QĐ – UBND do UBND huyện P, tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 16/4/2015 mang tên ông Nguyễn Đăng C và bà Đỗ Thị S đối với thửa đất số 458, tờ bản đồ số 12 (115), diện tích 112m², mục đích sử dụng: Đất trồng lúa nước.

- Công nhận cho ông Hoàng Văn T và bà Lê Thị C1 được quyền sử dụng hợp pháp thửa đất số 458, tờ bản đồ số 12 (115), diện tích 112m², mục đích sử dụng: Đất nông nghiệp. Vị trí thửa đất thuộc tổ dân phố Đ, phường P, tỉnh Thái Nguyên.

2. Căn cứ bản án, quyết định đã có hiệu lực pháp luật của Toà án ông Hoàng Văn T và bà Lê Thị C1 có trách nhiệm kê khai đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 458, tờ bản đồ số 12 (115), diện tích 112m², mục đích sử dụng: Đất nông nghiệp, thuộc tổ dân phố Đ, phường P, tỉnh Thái Nguyên.

3. Về lệ phí, chi phí tố tụng: Lệ phí, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc bằng máy và định giá tài sản hết 11.200.000đ (Mười một triệu hai trăm nghìn đồng). Do yêu cầu của ông T được chấp nhận nên ông C phải chịu toàn bộ lệ phí, chi phí tố tụng theo quy định tại Điều 157, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Ông T đã nộp đủ số tiền trên nên ông C phải có trách nhiệm thanh toán cho ông T số tiền 11.200.000đ (Mười một triệu hai trăm nghìn đồng) theo quy định.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 26 tháng 3 năm 2026, bị đơn ông Nguyễn Đăng C kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên toà phúc thẩm:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không nhất trí với kháng cáo của bị đơn, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Bị đơn thay đổi yêu cầu kháng cáo đề nghị Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm với lý do Toà án cấp sơ thẩm xét xử không đúng, không khách quan. Yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm giải quyết công nhận thửa đất số 458 cho bị đơn.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn là đúng trình tự thủ tục pháp luật quy định. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì không có căn cứ.

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

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên toà, người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, đảm bảo đúng quy định của pháp luật.

- Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Toà án nhân dân khu vực 2 - Thái Nguyên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Toà án cấp sơ thẩm đã xác định đúng thẩm quyền giải quyết vụ án, quan hệ pháp luật tranh chấp, người tham gia tố tụng, tiến hành thu thập, tiếp cận, công khai chứng cứ, hoà giải, trình tự thủ tục tại phiên toà sơ thẩm đúng quy định của pháp luật.

Đơn kháng cáo của bị đơn làm đúng theo các quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên toà phúc thẩm những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Đỗ Thị S, UBND phường P, người làm chứng vắng mặt tại phiên toà mặc dù đã được Toà án triệu tập hợp lệ. Tại phiên toà những người tham gia tố tụng không có ý kiến gì, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên đề nghị Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử vụ án. Hội đồng xét xử thấy rằng những người vắng mặt đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai và đã có lời khai, bản tự khai, lời trình bày có trong hồ sơ của vụ án, việc vắng mặt của họ không ảnh hưởng đến việc giải quyết, xét xử của Toà án nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự vẫn tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[2] Về nội dung: Xét toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Đăng C, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Văn T, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng, các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời khai của các đương sự, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, người làm chứng, kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và ý kiến của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đều có đủ căn cứ xác định gia đình ông Hoàng Văn T, bà Lê Thị C1 đã trực tiếp

quản lý, sử dụng ổn định, liên tục thửa đất số 458, tờ bản đồ số 12 (115), diện tích 112m² từ năm 1984 đến nay. Trên thực tế, gia đình ông T đã trồng cây và quản lý sử dụng đất công khai, liên tục, không có tranh chấp, trong khi gia đình ông Nguyễn Đăng C không trực tiếp quản lý, sử dụng thửa đất này.

Lời khai của ông Hoàng Văn T1, bà Trần Lệ H và người làm chứng anh Phạm Xuân P đều phù hợp với quá trình sử dụng đất thực tế của gia đình ông T, đồng thời phù hợp với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, thể hiện trên đất vẫn còn tài sản của gia đình ông T. Do đó, có đủ cơ sở xác định thửa đất đang tranh chấp thuộc quyền quản lý, sử dụng thực tế của ông Hoàng Văn T và bà Lê Thị C1.

[2.2] Đối với việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Đăng C và bà Đỗ Thị S vào năm 2015, Hội đồng xét xử nhận thấy hồ sơ cấp giấy chứng nhận không bảo đảm theo quy định pháp luật. Cụ thể, cơ quan có thẩm quyền không tiến hành xác minh thực địa, không kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, không xác định đúng nguồn gốc đất, không lấy ý kiến của người đang trực tiếp sử dụng đất và các hộ liên kề; việc lấy ý kiến khu dân cư lại được thực hiện tại địa bàn không phải nơi có thửa đất. Bên cạnh đó, nguồn gốc đất được ghi nhận trong hồ sơ là do Hợp tác xã giao năm 1993 nhưng không phù hợp với các tài liệu, lời khai và quá trình sử dụng đất thực tế đã được chứng minh trong quá trình giải quyết vụ án.

Bản thân ông Nguyễn Đăng C cũng thừa nhận khi thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận chỉ tự kê khai tại UBND xã, cơ quan chuyên môn không tiến hành kiểm tra thực tế thửa đất. Đồng thời, tại Công văn số 174/UBND-KTHT&ĐT ngày 22/01/2026, UBND phường P cũng xác định việc cấp giấy chứng nhận cho ông C, bà S là không đúng nguồn gốc đất, không đúng đối tượng sử dụng đất và thuộc trường hợp phải thu hồi theo điểm d khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013 và điểm d khoản 2 Điều 152 Luật Đất đai năm 2024.

Như vậy, việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Đăng C và bà Đỗ Thị S không bảo đảm trình tự, thủ tục theo quy định tại Điều 70 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, dẫn đến xác định sai nguồn gốc đất và sai đối tượng sử dụng đất.

Phản trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn như đã phân tích ở trên, do đó không có căn cứ để chấp nhận.

Như vậy, với những nhận định nêu trên có đủ căn cứ xác định yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Văn T là có căn cứ, phù hợp với quy định tại Điều 166, Điều 170, khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai năm 2013, nên cần chấp nhận yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nguyễn Đăng C và bà Đỗ Thị S đối với thửa đất số 458, đồng thời công nhận quyền sử dụng đất cho ông Hoàng Văn T và bà Lê Thị C1 như bản án sơ thẩm đã tuyên là có căn cứ pháp luật.

[2.3] Đối với yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Đăng C, Hội đồng xét xử thấy rằng nội dung yêu cầu chỉ thể hiện việc không đồng ý với yêu cầu khởi kiện

của nguyên đơn và cho rằng thửa đất thuộc quyền sử dụng của mình. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định đây chỉ là ý kiến, yêu cầu phản bác của ông C, không phải là phản tố theo quy định tại Điều 200 của Bộ luật tố tụng Dân sự là có căn cứ pháp luật.

Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét, nhận định đầy đủ, toàn diện, khách quan toàn bộ các chứng cứ để giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được thêm tài liệu, chứng cứ gì mới để chứng minh yêu cầu kháng cáo là có căn cứ pháp luật. Do vậy, yêu cầu kháng cáo của bị đơn không được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí:

Yêu cầu kháng cáo của bị đơn không được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, bị đơn là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 26, Điều 38, Điều 148, Điều 293, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 29 của Nghị quyết số 326/2026/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Đăng C. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 08/2026/DS-ST ngày 16 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Thái Nguyên.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm cho bị đơn ông Nguyễn Đăng C.

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

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

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Thái Nguyên;

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

- TAND khu vực 2 - Thái Nguyên;
- Các đương sự;
- Phòng THA khu vực 2 - Thái Nguyên;
- THA Dân sự tỉnh Thái Nguyên;
- Lưu Hồ sơ vụ án.

Hoàng Anh Tuấn