

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ THỌ**

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

Bản án số: 173/2026/DS-PT

Ngày 01-7-2026

V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ THỌ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Khắc Chiên

Các Thẩm phán: Ông Trần Đình Chi, ông Phạm Tuấn Anh

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Thúy Anh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ: Bà Bùi Thị Hồng Yên - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa

Trong các ngày 03/6/2026 và ngày 01/7/2026, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Phú Thọ xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 96/2026/TLPT-DS ngày 09/4/2026 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” do bản án dân sự sơ thẩm số 09/2026/DS-ST ngày 06/02/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Phú Thọ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 127/2026/QĐ-PT ngày 28/4/2026 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh Nguyễn Văn M - sinh năm 1968, chị Tạ Minh T - sinh năm 1968

Địa chỉ: Khu C, xã T, tỉnh Phú Thọ

Người đại diện theo ủy quyền của anh M, chị T: Chị Lại Thị T1 - sinh năm 1978 và anh Lưu Trọng T2 - sinh năm 1973. Địa chỉ: Khu D, xã P, tỉnh Phú Thọ

(Có mặt)

Bị đơn: Chị Đặng Thị Hồng C - sinh năm 1982

Địa chỉ: Khu C, xã T, tỉnh Phú Thọ

Người đại diện theo ủy quyền của chị C: Anh Phùng Huy V - sinh năm 1975. Địa chỉ: Số nhà D đường N, phường V, tỉnh Phú Thọ

(Có mặt)

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Lại Thị T1 - sinh năm 1978, anh Lưu Trọng T2 - sinh năm 1973

Địa chỉ: Khu D, xã P, tỉnh Phú Thọ

(Có mặt)

2. Anh Đặng Trần K - sinh năm 1981

Địa chỉ: Khu C, xã T, tỉnh Phú Thọ.

(Có mặt)

3. Ông Đặng Xuân Đ - sinh năm 1944, bà Lê Thị Q - sinh năm 1954

Địa chỉ: Khu C, xã T, tỉnh Phú Thọ.

(Vắng mặt)

4. Chủ tịch UBND xã T, tỉnh Phú Thọ

Người đại diện theo ủy quyền của Chủ tịch UBND xã T: Ông Nguyễn Thành T3 - chức vụ: Phó Chủ tịch UBND xã T.

(Vắng mặt)

Người kháng cáo: Chị Đặng Thị Hồng C là bị đơn

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn anh Nguyễn Văn M, chị Tạ Minh T và người đại diện theo ủy quyền của anh Nguyễn Văn M, chị Tạ Minh T là chị Lại Thị T1 và anh Lưu Trọng T2 trình bày:

Vợ chồng anh M và chị T có tài sản là thửa đất số 18a tờ bản đồ số 03 diện tích 1.750 m² (Trong đó có 300,0 m² đất ở và 1.450,0 m² đất vườn) tại khu C, xã T, huyện T (N là khu C, xã T, tỉnh Phú Thọ), đã được UBND huyện T, tỉnh Vĩnh Phú cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A835515 ngày 28/11/1991 đứng tên người sử dụng là anh Nguyễn Văn M. Nguồn gốc thửa đất này là do gia đình anh M khai hoang sau đó kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2006 kinh tế của gia đình anh M chị T khó khăn nên anh M chị T đi làm xa nhà, đất để trống nên ông Đặng Xuân Đ là bố chồng của chị Đặng Thị Hồng C hỏi mượn thửa đất trên để trồng hoa màu, vợ chồng anh M chị T đồng ý cho ông Đ mượn thửa đất nhưng hai bên chỉ nói miệng, không lập văn bản gì. Đến khoảng năm 2009, 2010 thì vợ chồng anh M chị T biết vợ chồng anh K chị C là con trai và con dâu của ông Đ đã tự ý dựng cột bê tông để làm nhà trên thửa đất mượn của anh M chị T nên anh M chị T đã về quê và yêu cầu anh K chị C dừng thi công, đồng thời anh M chị T báo chính quyền địa phương là không cho anh K chị C xây nhà. Sau đó vợ chồng anh M chị T tiếp tục đi làm xa nhà. Do không có nhu cầu sử dụng thửa đất số 18a nên anh M chị T chuyển nhượng cho vợ chồng chị Lại Thị T1, anh Lưu Trọng Thạch. Ngày 20/12/2024, anh T2 chị T1 làm thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Chi nhánh Văn phòng Đ1 thì chị C cho rằng thửa đất đó là của gia đình chị C đã

canh tác từ khoảng năm 2004, 2005 đến nay nên yêu cầu dừng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh T2 chị T1. Do có tranh chấp quyền sử dụng đất nên UBND xã T (nay là UBND xã T) tiến hành hòa giải giữa gia đình anh M chị T và gia đình anh K chị C. Khi hòa giải thì UBND xã đã phân tích các cơ sở pháp lý là thửa đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của gia đình anh M chị T thì chị C đã tự ý bỏ về, mặc dù các cán bộ của UBND xã đã yêu cầu chị C ở lại giải quyết nhưng chị C vẫn bỏ về nên không ký vào biên bản.

Hiện nay thửa đất là vợ chồng anh K chị C có dựng một số cột bê tông, xây bể nước và trồng cây trên đất. Chị T đã yêu cầu vợ chồng anh K chị C tháo dỡ và thu hoạch tài sản trên đất để trả lại quyền sử dụng đất cho chị T nhưng không thực hiện tháo dỡ. Vì vậy, anh M chị T khởi kiện yêu cầu chị C trả lại cho anh M chị T thửa đất số 18a tờ bản đồ số 03 có diện tích 1.750,0 m² tại khu C, xã T, huyện T (nay là khu C, xã T), tỉnh Phú Thọ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho anh M chị T; chị C phải tháo dỡ, di dời các cột bê tông, bể nước, các cây trồng trên đất.

Bị đơn chị Đặng Thị Hồng C và người đại diện theo ủy quyền của chị Đặng Thị Hồng C là anh Phùng Huy V trình bày:

Chị C không đồng ý với nội dung trình bày và yêu cầu khởi kiện của anh M chị T. Nguồn gốc thửa đất số 18a tờ bản đồ số 03 có diện tích 1.750,0 m² tại khu C, xã T, huyện T (nay là khu C, xã T), tỉnh Phú Thọ là của bố mẹ chồng chị C là ông Đặng Xuân Đ và bà Lê Thị Quy .1 Đến năm 2005 chị C và anh K kết hôn thì bố mẹ chồng của chị C là ông Đ bà Q cho vợ chồng chị C thửa đất trên nên vợ chồng chị C trồng cây chè, xung quanh đất là trồng cây cọ, cây tre, cây sấu và một số cây khác. Vợ chồng chị C còn làm ngôi nhà tạm mái lợp lá cọ, cỏ tranh và ở từ đó cho đến khi ngôi nhà bị đốt nát và hư hỏng, do không có điều kiện làm nhà mới nên vợ chồng chị C về ở cùng nhà với bố mẹ chồng là ông Đ bà Q. Hiện tại trên thửa đất số 18a vẫn còn nền móng nhà, bể nước và cây chè, cây cọ, cây sấu, cây tre, cây nứa. Gia đình chị C sử dụng đất đến khoảng năm 2023 thì nhận được giấy mời của UBND xã T là mời đến UBND xã để giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất giữa gia đình chị C và gia đình anh M chị T, lúc này chị C mới biết thửa đất này có tranh chấp. Theo chị C được biết là khoảng năm 2002 thì bố chồng chị C có làm đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này, sau đó đã có lần UBND xã gọi bố chồng chị C đến UBND xã nộp tiền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do điều kiện kinh tế khó khăn và không có tiền để nộp nên gia đình chị C chưa làm được thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên, nhưng vợ chồng chị C vẫn quản lý và canh tác thửa đất này từ đó đến nay. Ngày 17/12/2024 anh M chị T có đưa một số người đến đo đạc thửa đất, chị C không đồng ý nên đã ngăn cản những người này, chị C đã gọi điện hỏi UBND xã thì UBND xã xác nhận là không phân công ai đến làm việc tại thửa đất này nên hai bên xảy ra cãi nhau, nhóm người này đã xông vào hành hung chị C thì chị C gọi

Công an xã đến giải quyết, khi Công an xã đến thì yêu cầu chị C làm đơn gửi Công an xã và đi giám định thương tích nhưng không có thương tích nên Công an xã không giải quyết nữa. Sau đó chị C nhận được thông báo đến UBND xã tham gia buổi hoà giải tranh chấp quyền sử dụng đất với gia đình anh M chị T. Do chị C không đồng ý với nội dung biên bản hoà giải của UBND xã nên chị C đã bỏ về và không ký vào các biên bản hoà giải của UBND xã. Bố chồng chị C đã làm đơn xin xác nhận của chính quyền địa phương về thửa đất này là của gia đình chị C và có chữ ký làm chứng của một số hộ gia đình trong khu dân cư.

Nay phía anh M chị C khởi kiện yêu cầu chị C phải trả lại thửa đất trên và phải phá dỡ, thu hồi cây cối hoa màu trên đất thì chị C không đồng ý, vì thửa đất này có nguồn gốc là của bố mẹ chồng chị C khai hoang mà có và đã cho vợ chồng chị C sử dụng, vợ chồng chị C đã sử dụng ổn định từ năm 2005 đến nay; thửa đất số 18a tờ bản đồ số 03 và thửa đất số 29 cùng bản đồ số 03 không thể hiện rõ ràng về vị trí thửa đất, nên chị C đề nghị UBND xã tham gia tổ tụng và cung cấp tài liệu bản đồ 299 cùng các tài liệu liên quan để làm rõ cụ thể hơn về các thông tin thửa đất đang tranh chấp. Theo quy định tại Điều 236 của Bộ luật Dân sự năm 2015, xác lập quyền sở hữu theo thời hiệu do chiếm hữu được lợi về tài sản không có căn cứ pháp luật, người chiếm hữu, người được lợi về tài sản không có căn cứ pháp luật nhưng ngay tình liên tục, công khai trong thời hạn 10 năm đối với động sản, 30 năm đối với bất động sản nên đề nghị Tòa án xem xét để giải quyết.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

1. Anh Lưu Trọng T2, chị Lại Thị T1 trình bày:

Anh chị là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn anh M chị T đã trình bày về quyền lợi của anh chị trong vụ án nên không trình bày bổ sung gì. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật để đảm bảo quyền và lợi ích chính đáng của anh chị.

2. Ông Đặng Xuân Đ trình bày:

Nguồn gốc thửa đất hiện nay đang tranh chấp giữa vợ chồng anh K chị C và chị T anh M là do ông bà khai hoang từ những năm 1993. Năm 2005 ông bà đã giao cho vợ chồng anh K chị C sử dụng. Ông bà đã có ý định làm thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng chưa có điều kiện. Thửa đất này đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh M như thế nào thì ông bà không biết.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 09/2026/DS-ST ngày 06/02/2026 và Quyết định sửa chữa bổ sung bản án sơ thẩm số 13/2026/QĐ-SCBSBA ngày 21/4/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Phú Thọ đã quyết định:

Căn cứ các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26, Điều 31 Luật Đất đai năm 2024; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban

Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Xử:

1. Xác định thửa đất số 18a, tờ bản đồ số 03, diện tích 1.750,0 m² tại khu C, xã T, tỉnh Phú Thọ thuộc quyền sử dụng của vợ chồng anh Nguyễn Văn M, chị Tạ Minh T.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của vợ chồng anh Nguyễn Văn M, chị Tạ Minh T là:

Buộc chị Đặng Thị Hồng C và những người trong gia đình chị C đang sử dụng thửa đất số 18a, tờ bản đồ số 03, diện tích 1.750,0 m², tại khu C, xã T, tỉnh Phú Thọ phải trả lại cho vợ chồng anh Nguyễn Văn M và chị Tạ Minh T thửa đất số 18a, tờ bản đồ số 03, diện tích 1.750,0 m², tại khu C, xã T, tỉnh Phú Thọ.

Giao cho vợ chồng anh M, chị T được quyền sở hữu các tài sản trên thửa đất số 18a, tờ bản đồ số 03, diện tích 1.750,0 m² tại khu C, xã T, tỉnh Phú Thọ, gồm: 32 hàng cây chè, mỗi hàng có 102 cây chè, 01 cây Soan, 02 cây sấu, 06 cây cọ, 05 cọc bê tông, 01 bể chứa nước, 03 búi tre, 50 khóm dứa, 03 cây bạch đàn, 02 cây keo. Ghi nhận sự tự nguyện của vợ chồng anh M, chị T là vợ chồng anh M chị T tự nguyện thanh toán cho chị C số tiền 40.000.000 đồng (Trong đó có 33.258.600 đồng là tiền định giá tài sản trên đất).

Ngoài ra bản án còn tuyên về yêu cầu thi hành án, chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 24/02/2026 chị Đặng Thị Hồng C là bị đơn kháng cáo: Nội dung kháng cáo là toàn bộ bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm chị Đặng Thị Hồng C là bị đơn có thay đổi, bổ sung kháng cáo, không rút một phần hoặc toàn bộ nội dung kháng cáo. Anh Phùng Huy V là người đại diện theo ủy quyền của chị C trình bày:

Trong đơn kháng cáo chị C đã trình bày một số nội dung không liên quan đến vụ án, nay xin thay đổi lại là kháng cáo toàn bộ bản án, một số nội dung trình bày không liên quan đến vụ án thì không đề nghị Tòa án xem xét giải quyết.

Thửa đất hiện nay đang tranh chấp giữa vợ chồng chị T anh M và chị C tại xã T (N là xã T), tỉnh Phú Thọ là do bố mẹ chồng của chị C khai hoang và trồng cây trên đất từ năm 1993. Đến năm 2005 bố mẹ chồng của chị C đã giao cho vợ chồng chị C anh K sử dụng thửa đất này nên vợ chồng chị C đã làm nhà tạm, xây bể nước, trồng cây chè và trồng một cây khác trên đất. Nay vợ chồng chị C được biết thửa đất này là UBND huyện T, tỉnh Vĩnh Phú đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh M từ năm 1991. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh M là không đúng quy định của pháp luật nhưng Tòa án cấp sơ thẩm đã buộc vợ chồng chị C anh K trả lại anh M chị T thửa đất này, chị C xác định Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết không đúng nên kháng cáo đề

ngợi Tòa án cấp phúc thẩm xem xét những nội dung sau: Nội dung xác minh của Tòa án cấp sơ còn mâu thuẫn về thời gian cấp và số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng chưa làm rõ; thửa đất cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh M là 18a có trùng với diện tích đất của chị C đang sử dụng không, thực tế bản đồ chỉ có thửa đất số 38 tờ bản đồ số 03; lời khai của ông Đ là bố đẻ của anh K có mâu thuẫn với lời khai của chị T về việc chị T cho ông Đ mượn đất nhưng chưa được đổi chủ; không đưa UBND xã, Văn phòng đăng ký đất đai và đưa một số người vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; đánh giá chứng cứ về quá trình chị C sử dụng đất chưa đầy đủ. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại những căn cứ trên để chấp nhận kháng cáo của chị T, cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng nên cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, nếu bổ sung được chứng cứ tại cấp phúc thẩm thì sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh M chị T.

Tại phiên tòa phúc thẩm, anh Nguyễn Văn M và chị Tạ Minh T là nguyên đơn không rút đơn khởi kiện. Chị Lại Thị T1 và anh Lưu Trọng T2 là người đại diện theo ủy quyền của anh Nguyễn Văn M, chị Tạ Minh T đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Anh M và chị T có tài sản chung là thửa đất số 18a tờ bản đồ số 03 tại khu C, xã T, huyện T, tỉnh Phú Thọ (Nay là khu C, xã T, tỉnh Phú Thọ), đã được UBND huyện T, tỉnh Vĩnh Phú cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A835515 ngày 28/11/1991 đứng tên anh Nguyễn Văn M. Nguồn gốc thửa đất này là gia đình anh M khai hoang từ năm 1987, sau khi anh M chị T kết hôn thì gia đình anh M đã giao cho vợ chồng chị T tiếp tục canh tác thửa đất này. Đến năm 1991 thực hiện chủ trương của Nhà nước là diện tích đất của ai đang sử dụng mà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì làm đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Diện tích đất vợ chồng anh M chị T đang sử dụng nên đã kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do kinh tế gia đình của chị T là khó khăn nên phải đi làm xa nhà, đã cho bố mẹ của anh K mượn thửa đất này. Năm 2010 chị T phát hiện vợ chồng chị C dựng cột bê tông trên đất để làm nhà nên chị đã yêu cầu chị C dừng lại. Sau đó hai bên tiếp tục xảy ra tranh chấp thửa đất số 18a nên chị đã đề nghị UBND xã giải quyết. Ngày 18/5/2017 U tranh chấp quyền sử dụng đất giữa gia đình chị T và gia đình anh K, anh K đã tham gia làm việc nhưng không xuất trình được giấy tờ gì về quyền sử dụng thửa đất số 18a, đã trình bày là khi sử dụng thửa đất này thì anh có biết hộ anh M chị T đã sử dụng thửa đất này là trước đó. Do hai bên vẫn tiếp tục xảy ra tranh chấp thửa đất, năm 2024 và 2025 UBND xã báo gọi hai gia đình đến hòa giải, tại những buổi hòa giải này chị C không xuất trình được giấy tờ gì về quyền sử dụng đất. Tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm vợ chồng chị C anh K không xuất trình được tài liệu gì để chứng minh cho yêu cầu phản đối của mình đối với yêu cầu khởi kiện của anh M chị T. Vì vậy, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận đơn kháng cáo của chị C, giữ nguyên bản án

dân sự sơ thẩm. Chị T đã nộp tạm ứng số tiền chi phí tố tụng tại cấp phúc thẩm, đề nghị vợ chồng anh K chị C phải trả lại số tiền chi phí tố tụng này cho chị T.

Anh Đặng Trần K là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Thửa đất hiện nay đang tranh chấp giữa vợ chồng anh với anh M chị T là của bố mẹ anh khai hoang từ những năm 1993. Đến năm 2005, bố mẹ anh đã cho vợ chồng anh thửa đất này nên vợ chồng anh canh tác từ đó đến nay. Anh xác định thửa đất và cây trồng trên đất là của vợ chồng anh, ngoài vợ chồng anh thì không có ai có quyền gì đối với thửa đất này và cây trồng trên đất. Năm 2017 Công an xã có báo gọi anh đến giải quyết tranh chấp thửa đất này với anh M chị T, do lâu ngày nên anh không nhớ nội dung biên bản lập như thế nào. Hiện nay anh không có giấy tờ gì về quyền sử dụng thửa đất này.

Ông Đặng Xuân Đ là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Thửa đất hiện nay đang tranh chấp giữa vợ chồng anh K chị C và anh M chị T là vợ chồng ông khai hoang từ năm 1993, thời điểm đó các con của ông còn nhỏ nên chỉ có mỗi anh Q1 là con trai của ông hỗ trợ khi khai hoang. Khi khai hoang ông đã trồng cây chè, một số cây ăn quả và trồng cây xung quanh đất để làm hàng rào nhưng sau đó bị trâu, bò phá một số cây ăn quả. Năm 2005 ông giao ô đất này cho vợ chồng anh K chị C quản lý, sử dụng. Mốc giới thửa đất hiện nay như khi ông khai hoang, không có thay đổi gì. Phân đường đi giữa các thửa đất hiện nay rộng hơn khi ông khai hoang, lý do đường rộng hơn là do trâu, bò và các xe đi lại nên tạo thành lối đi rộng hơn. Nay ông xác định thửa đất tranh chấp và toàn bộ cây trồng trên đất là của vợ chồng anh K chị C, vợ chồng ông không có quyền gì đối với thửa đất này và toàn bộ cây trồng trên đất nên ông xác định không liên quan trong vụ án này. Chị T cho rằng ông mượn chị T anh M thửa đất này là không đúng nên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ông Nguyễn Thành T3 là người đại diện theo ủy quyền của Chủ tịch UBND xã T trình bày:

Thửa đất số 18a, tờ bản đồ số 3, có diện tích là 1.750,0m² (Trong đó đất ONT: 300,0m², đất CLN: 1450,0m²) tại khu C, xã T (nay là xã T), tỉnh Phú Thọ đã được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A835515 ngày 28/11/1991 đứng tên người sử dụng anh Nguyễn Văn M. Theo bản đồ 299 thửa đất số 38 tờ bản đồ số 02 có diện tích đất là 74.641,0m² và thửa đất số 02 tờ bản đồ số 03 có diện tích đất là 29.715,0m². Diện tích thửa đất số 18a là tách ra từ một phần diện tích đất của thửa đất số 38 và một phần diện tích đất của thửa đất 02.

Hiện nay gia đình chị Đặng Thị Hồng C đang sử dụng thửa đất tại khu C T, xã T, tỉnh Phú Thọ đang xảy ra tranh chấp với anh Nguyễn Văn M, chị Tạ Minh T là thửa đất số 46 tờ bản đồ số 101 theo bản đồ đo vẽ năm 2024, nghiệm thu năm 2025.

Đôi chiếu bản đồ 299 đo vẽ năm 1988 với bản đồ đo vẽ năm 2024 (nghiệm thu năm 2025), thửa đất số 18a tờ bản đồ số 03 là thửa đất số 46 tờ bản đồ số 101.

Trong quá trình thực hiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Nguyễn Văn M, UBND huyện không nhận được bất kỳ đơn thư hay ý kiến phản ánh nào về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Nguyễn Văn M nên việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND huyện T cho anh Nguyễn Văn M là đúng trình tự, thủ tục theo quy định.

Nay tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn là anh Nguyễn Văn M, chị Tạ Minh T và bị đơn là chị Đặng Thị Hồng C đối với thửa đất số 18a (Nay là thửa đất số 46), quan điểm của Chủ tịch UBND xã T là đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho anh Nguyễn Văn M để giải quyết theo quy định của pháp luật. Diện tích đất thực tế nhiều hơn diện tích đất ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đề nghị Tòa án giải quyết theo diện tích đất thực tế.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ phát biểu về tố tụng và giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký ghi biên bản phiên tòa và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án. Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký ghi biên bản phiên tòa và các đương sự đã chấp hành đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của chị Đặng Thị Hồng C. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 09/2026/DS-ST ngày 06/02/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 5 - Phú Thọ.

Án phí dân sự phúc thẩm: Yêu cầu kháng cáo của chị Đặng Thị Hồng C không được chấp nhận nên phải chịu toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Kháng cáo: Khi xét xử và tuyên án sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của chị C có mặt. Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, chị C đã kháng cáo bản án. Căn cứ khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chị C kháng cáo trong thời hạn luật định nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Đưa người vào tham gia tố tụng: Thửa đất tranh chấp có diện tích đất thực tế đang sử dụng là nhiều hơn diện tích đất cấp giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất, đồng thời theo yêu cầu của nguyên đơn là đề nghị Tòa án đưa Chủ tịch UBND xã T vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Vì vậy, bổ sung Chủ tịch UBND xã T vào tham gia tố tụng vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[1.3] Vắng mặt người tham gia tố tụng: Ông Đ bà Q là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt; ông T3 là người đại diện theo ủy quyền của Chủ tịch UBND xã T đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Căn cứ vào Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt ông Đ, bà Q và ông T3.

[2] Về nội dung kháng cáo: Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2026/ST-DS ngày 06/02/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Phú Thọ đã quyết định buộc chị C và gia đình chị C phải trả cho anh M chị T thửa đất số 18a tờ bản đồ số 03 tại xã T, tỉnh Phú Thọ. Chị C không đồng ý bản án dân sự sơ thẩm nên kháng cáo. Hội đồng xét xử xét thấy:

Theo bản đồ đo vẽ năm 2024 (nghiệm thu năm 2025) của UBND xã T đang lưu trữ, thửa đất tranh chấp giữa anh M, chị T và chị C tại khu C, xã T, huyện T, tỉnh Phú Thọ (Nay là khu C, xã T, tỉnh Phú Thọ) là thửa đất số 46 tờ bản đồ số 101. Đối chiếu bản đồ đo vẽ năm 2024 với bản đồ 299 đo vẽ năm 1988 và hồ sơ quản lý đất đai của UBND xã T, thửa đất số 46 là thửa đất số 18a thuộc tờ bản đồ số 3 có diện tích 1.750,0m² đã được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A835515 ngày 28/11/1991 đứng tên người sử dụng là ông Nguyễn Văn M. UBND xã T cung cấp cho Tòa án bản lồng ghép thửa đất số 18a theo bản đồ 299 đo vẽ năm 1988 và thửa đất số 46 theo bản đồ địa chính đo vẽ năm 2024 thì thửa đất số 18a là một phần diện tích đất của thửa đất số 02 tờ bản đồ số 03 và một phần diện tích đất của thửa đất số 38 tờ bản đồ số 02 của bản đồ 299. Thửa đất số 02 là đất hoang hóa có diện tích là 29.715,0m²; thửa đất số 38 là đất hoang hóa có diện tích 74.641,0m² nên người đại diện theo ủy quyền của chị C cho rằng không xác định được thửa đất số 18a ở vị trí nào trên bản đồ 299 là không đúng.

Tại biên bản làm việc ngày 18/11/2017 của Công an xã T về việc giải quyết tranh chấp thửa đất số 18a giữa anh Nguyễn Văn M và anh Đặng Trần K là chồng chị C, anh K xác định là trước khi anh K trồng cây trên thửa đất này là anh K biết hộ anh M đã canh tác thửa đất này trước đó. Quá trình giải quyết vụ án, chị C xác định bố chồng chị là ông Đ khai hoang thửa đất số 18a là từ năm 1993, đến năm 2005 thì ông Đ giao cho vợ chồng chị canh tác thửa đất này. Như vậy, thửa đất số 18a đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh M sau đó gia đình chị C mới canh tác.

Phân giữa thửa đất, vợ chồng chị C anh K có dựng 05 cột bê tông; xây một tường gạch kiểu móng nhà có chiều dài 1,4m, rộng 20cm, điểm cao nhất của mặt tường so với mặt đất là 12cm, điểm thấp nhất của mặt tường là bằng mặt đất; nền đất có lán vữa xi cát, kích thước 1m x 1m; nền đất bên trong 05 hàng

cột bê tông có đổ một số gạch đất nung, những viên gạch này đều bị vỡ; 01 bể nước; diện tích đất còn lại là trồng một số cây. Xét thấy thời điểm gia đình chị C dựng cột bê tông, lát vữa xi măng, xây bể nước, xây tường gạch, trồng cây trên thửa đất này là thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh M chị T. Khi dựng cột bê tông, xây tường gạch, lát vữa xi măng, xây bể nước trên đất thì không được sự đồng ý của anh M chị T nên chị C dựng cột bê tông, xây tường gạch, lát vữa xi măng, xây bể nước trên đất là vi phạm Luật đất đai.

Chị C có nộp giấy xác nhận về nộp thuế nhà đất, quỹ phòng chống lụt bão, quỹ giao thông và quỹ văn hóa tang lễ của năm 2011. Xét thấy giấy xác nhận này là tự viết tay, không có xác nhận của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền; số tiền nộp thuế nhà đất là không thể hiện nộp của thửa đất nào nên giấy xác nhận này không đảm bảo tính khách quan.

Theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 mục IV của Quyết định số 201/CP ngày 01/7/1980 của Hội đồng Chính phủ về việc thống nhất quản lý ruộng đất và tăng cường công tác quản lý ruộng đất trong cả nước: “Tất cả các tổ chức, cá nhân sử dụng đất đều phải khai báo chính xác và đăng ký các loại ruộng đất mình sử dụng vào sổ địa chính của Nhà nước; Sau khi kê khai và đăng ký, các tổ chức hay cá nhân nào được xác nhận là người quản lý sử dụng hợp pháp thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”. Anh M chị T xác định gia đình anh M khai hoang thửa đất số 18a từ năm 1987, đến năm 1988 anh M và chị T kết hôn nên gia đình anh M đã cho anh M chị T sử dụng thửa đất này, đến năm 1991 anh M chị T được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thửa đất không có tranh chấp, anh M và chị T đăng ký hộ khẩu tại khu C, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Phú. Căn cứ khoản 3 Điều 18 Luật Đất đai năm 1987; Điều 4, Điều 13 và Điều 28 Nghị định số 30-HĐBT ngày 23/3/1989 của Hội đồng Bộ trưởng, UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 18a đứng tên anh M là đúng quy định của pháp luật.

Tòa án đã yêu cầu UBND xã T và Chi nhánh văn phòng Đ1 cung cấp hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 18a tờ bản đồ số 03 (Nay là thửa đất số 46 tờ bản đồ số 101) tại xã T, huyện T, tỉnh Phú Thọ, tài liệu chứng cứ thu thập được là bản đồ 299 đo vẽ năm 1988 và sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ngoài những tài liệu, giấy tờ này thì UBND xã và Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai không có tài liệu nào khác liên quan đến thửa đất tranh chấp để cung cấp. Căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A835515 của UBND huyện T, tỉnh Vĩnh Phú cấp ngày 28/11/1991 đứng tên người sử dụng anh Nguyễn Văn M đối với thửa đất số 18a tờ bản đồ số 03 diện tích 1.750,0m² tại xã T, huyện T, V (Nay là xã T, tỉnh Phú Thọ), xác định thửa đất số 18a là quyền sử dụng của anh M chị T.

Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với thửa đất tranh chấp, thửa đất số 18a có diện tích là 2.442,6m². Diện tích đất cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh M chị T là 1.750,0m². So diện tích đất thực tế với diện tích đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì diện tích đất thực tế tăng 692,6m². Ông Đ là bố đẻ của anh K và anh Q1 là anh trai của anh K đều xác định mốc giới thửa đất hiện nay chị C đang sử dụng so với năm 1993 khi ông Đ sử dụng là mốc giới thửa đất không thay đổi. Ranh giới giữa thửa đất số 18a với các thửa đất liền kề và đường giao thông là hàng rào. UBND xã T xác định thửa đất số 18a hiện nay chị C đang sử dụng là không có diện tích đất nào của hành lang đường giao thông và UBND xã T không nhận được phản ánh của hộ dân nào có thửa đất liền kề là diện tích thửa đất số 18a hiện nay có một phần diện tích đất của thửa đất liền kề, nguyên nhân diện tích đất thực tế nhiều hơn diện tích đất cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đo vẽ bằng tay, hiện nay diện tích đất đo vẽ bằng máy nên diện tích đất đo bằng máy là chính xác hơn diện tích đo bằng tay. Vì vậy, xác định diện tích đất của thửa đất số 18a là 2.442,6m².

Theo quy định tại Điều 6 và Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự, chị C phải có nghĩa vụ chứng minh cho yêu cầu phản đối của mình đối với yêu cầu khởi kiện của anh M chị T nhưng không có tài liệu nào chứng minh nên Tòa án cấp sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh M chị T là phù hợp. Tại phiên tòa phúc thẩm cũng không có tài liệu nào chứng minh cho việc kháng cáo có căn cứ. Vì vậy, không chấp nhận kháng cáo của chị C về việc không đồng ý trả lại đất cho anh M chị T nên giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 09/2026/DS-ST ngày 06 tháng 02 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Phú Thọ.

[3] Về chi phí tố tụng: Do biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản của cấp sơ thẩm là thiếu chữ ký của bị đơn nên bị đơn không đồng ý các biên bản này. Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự đề nghị xem xét thẩm định tại chỗ và định giá lại tài sản nên Tòa án cấp phúc thẩm tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và thành lập hội đồng định giá lại. Yêu cầu khởi kiện của chị T anh M được chấp nhận, yêu cầu kháng cáo của chị C không được chấp nhận nên vợ chồng chị C anh K phải chịu toàn bộ số tiền chi phí tố tụng này. Số tiền chi phí tố tụng là 8.300.000 đồng, chị T là nguyên đơn đã nộp tạm ứng số tiền này nên vợ chồng chị C anh K phải trả lại cho chị T 8.300.000 đồng.

[4] Phần quyết định của bản án dân sự sơ thẩm tuyên buộc chị Đặng Thị Hồng C và những người trong gia đình chị C đang sử dụng thửa đất số 18a phải trả cho vợ chồng anh M chị T thửa đất số 18a; ghi nhận sự tự nguyện của vợ chồng anh M, chị T là vợ chồng anh M chị T tự nguyện thanh toán cho chị C số tiền 40.000.000 đồng (trong đó có 33.258.600 đồng tiền định giá tài sản trên đất) là tuyên chưa rõ ràng nên khó thi hành án. Để đảm bảo thi hành án, Tòa án cấp phúc thẩm tuyên lại phần quyết định của bản án sơ thẩm nên Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Yêu cầu kháng cáo của chị C không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[6] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[7] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát về giải quyết vụ án là có căn cứ nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

1. Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của chị Đặng Thị Hồng C. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 09/2026/DS-ST ngày 06 tháng 02 năm 2026 và Quyết định sửa chữa bổ sung bản án sơ thẩm số 13/2026/QĐ-SCBSBA ngày 21/4/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Phú Thọ, nhưng tuyên lại phần quyết định của bản án.

2. Căn cứ Điều 166 và Điều 168 Bộ luật Dân sự. Điều 18 và Điều 49 Luật Đất đai năm 1987. Điều 26 Luật Đất đai năm 2024. Khoản 1 Điều 157 và khoản 1 Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Xác nhận thửa đất số 18a tờ bản đồ số 03 (Nay là thửa đất số 46 tờ bản đồ số 101) tại khu C, xã T, huyện T, tỉnh Phú Thọ (Nay là khu C, xã T, tỉnh Phú Thọ) là quyền sử dụng của anh Nguyễn Văn M và chị Tạ Minh T.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn M và chị Tạ Minh T về yêu cầu vợ chồng chị Đặng Thị Hồng C, anh Đặng Trần K trả lại quyền sử dụng đất.

Buộc vợ chồng chị Đặng Thị Hồng C, anh Đặng Trần K phải trả lại cho anh Nguyễn Văn M, chị Tạ Minh T thửa đất số 18a tờ bản đồ số 03 (Nay là thửa đất số 46 tờ bản đồ số 101), diện tích 1.750,0m² (Diện tích thực tế theo các đương sự chỉ mốc giới khi xem xét thẩm định tại chỗ là 2.442,6m²) tại khu C, xã T, huyện T, tỉnh Phú Thọ (Nay là khu C, xã T, tỉnh Phú Thọ) theo các chỉ giới 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,1 (Có sơ đồ hiện trạng thửa đất kèm theo).

Giao cho anh Nguyễn Văn M, chị Tạ Minh T được quyền sở hữu những tài sản của vợ chồng chị Đặng Thị Hồng C, anh Đặng Trần K, gồm: 32 hàng cây chè, mỗi hàng có 102 cây chè; 01 cây xoan; 02 cây sấu; 06 cây cọ; 08 cọc bê tông; 01 bể chứa nước; 03 bụi tre; 50 khóm dứa; 03 cây bạch đàn và 02 cây keo trên thửa đất số 18a tờ bản đồ số 03 (Nay là thửa đất số 46 tờ bản đồ số 101) khu C, xã T, huyện T, tỉnh Phú Thọ (Nay là khu C, xã T, tỉnh Phú Thọ), tổng tài sản trị giá 33.258.600 đồng. Ghi nhận sự tự nguyện của vợ chồng anh Nguyễn Văn M, chị Tạ Minh T về việc hỗ trợ cho vợ chồng chị Đặng Thị Hồng C, anh Đặng Trần K 6.741.400 đồng. Tổng số tiền vợ chồng anh Nguyễn Văn M, chị

Tạ Minh T thanh toán và hỗ trợ cho vợ chồng chị Đặng Thị Hồng C, anh Đặng Trần K là 40.000.000 đồng (Bốn mươi triệu đồng).

Buộc vợ chồng chị Đặng Thị Hồng C, anh Đặng Trần K phải chịu số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tại cấp phúc thẩm là 8.300.000 đồng (Tám triệu ba trăm nghìn đồng). Chị Tạ Minh T đã nộp toàn bộ số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tại cấp phúc thẩm nên vợ chồng chị Đặng Thị Hồng C, anh Đặng Trần K phải trả lại cho chị Tạ Minh T 8.300.000 đồng (Tám triệu ba trăm nghìn đồng).

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự. Khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Buộc chị Đặng Thị Hồng C phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002008 ngày 16/3/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Phú Thọ. Chị Đặng Thị Hồng C đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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

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

Trường hợp bản án này 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, Điều 7, Điều 36 và Điều 72 Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Phú Thọ;
- TAND khu vực 4 - Phú Thọ;
- VKSND khu vực 4 - Phú Thọ;
- THADS tỉnh Phú Thọ;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

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

(Đã ký)

Nguyễn Khắc Chiên

