

Bản án số: 43/2026/DS-PT
Ngày: 25 - 3 - 2026.
V/v: Tranh chấp 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 Hữu Truyền.**

Bà: **Lý Thị Thuý.**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Ánh Nguyệt** - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Thái Nguyên.

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

Trong các ngày 25/02/2026 và 25/3/2026, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Thái Nguyên xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 202/2025/TLPT-DS ngày 04 tháng 11 năm 2025 về việc: Tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 20/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Toà án nhân dân Khu vực 3 - Thái Nguyên bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 20/2026/QĐPT-DS ngày 07 tháng 01 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Trần Thị T**, sinh năm: 1953. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị T: Ông **Nguyễn Văn H**, sinh năm 1975. Có mặt.

Đều có địa chỉ: Xóm Đ, xã L, tỉnh Thái Nguyên.

2. Bị đơn: Bà **Nguyễn Thị T1**, sinh năm: 1962. Vắng mặt.

Địa chỉ: Xóm Đ, xã L, tỉnh Thái Nguyên.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị T1: Chị **Nguyễn Thị T2**, sinh năm 1991. Có mặt.

Địa chỉ: Tổ B, phường Q, tỉnh Thái Nguyên.

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

3.1. Ủy ban nhân dân xã L, tỉnh Thái Nguyên.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Tô Hà P** - chức vụ: Phó Chủ tịch UBND xã L, tỉnh Thái Nguyên. Vắng mặt.

3.2. Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh T.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Văn T3** - chức vụ: Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai khu vực 6, tỉnh Thái Nguyên. Vắng mặt.

3.3. Ông **Nguyễn Văn P1**, sinh năm 1956. Vắng mặt.

3.4. Bà **Nguyễn Thị H1**, sinh năm 1960. Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Xóm G, xã L, tỉnh Thái Nguyên.

3.5. Chị **Nguyễn Thị T2**, sinh năm 1991. Có mặt.

Địa chỉ: Tổ B, phường Q, tỉnh Thái Nguyên.

4. Người kháng cáo: Bị đơn bà Nguyễn Thị T1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị T2.

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:

Bà T khởi kiện bà Nguyễn Thị T1 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất tại thửa đất 810 và 803, tờ bản đồ 11, địa chỉ thửa đất tại xã T, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên. Thửa đất 810, tờ bản đồ 11 có nguồn gốc do Hợp tác xã Trung Na bán cho bà T năm 1991, bà có được ký trên bản đồ của xóm Đ, xã T. Về diện tích thì bà không nhớ rõ. Gia đình bà T sử dụng từ năm 1991 đến nay, trồng cây vải trên đất từ năm 1991, năm 2005 thì bà trồng chè trên đất và có một số cây ăn quả trên đất. Mặc dù bà T không nhớ rõ diện tích đất của gia đình nhưng về ranh giới giáp ranh với các hộ thì đều rõ ràng và được thể hiện trên thực địa. Thửa đất 810, tờ bản đồ số 11 của gia đình bà có tiếp giáp nhà ông Lộc C; một mặt giáp đường liên xóm; một mặt giáp nhà bà Nguyễn Thị T1 (thửa 803 tờ bản đồ số 11); một mặt giáp ao và đất của nhà ông P2.

Bà Nguyễn Thị T1 nhận chuyển nhượng thửa 803, tờ bản đồ số 11 của ông Nguyễn Văn P1; ông P1 mua thửa đất trên của ông Nguyễn Văn Đ. Bà Nguyễn Thị T1 sử dụng thửa đất từ năm 2019, gia đình bà T1 có trồng cây ăn quả trên đất. Năm 2019 thì gia đình bà T1 và gia đình bà T đã cùng nhau xây dựng tường rào làm ranh giới giữa hai thửa đất. Bà T xác định cả hai nhà cùng bỏ tiền để xây dựng tường rào. Việc xây dựng tường rào các bên đều không có ý kiến gì. Cùng năm 2019 thì bà T1 đo đạc thửa đất 803, tờ bản đồ số 11 thấy thiếu đất thì gia đình bà T1 đã làm đơn đề nghị UBND huyện Đ giải quyết.

Năm 2023 bà T gửi đơn đến UBND huyện Đ giải quyết về việc xin cấp giấy CNQSD đất đối với thửa 810, tờ bản đồ số 11, tuy nhiên có một phần thửa đất 810 của bà đã bị đo bao vào thửa 803 của bà T1 đã được cấp Giấy CNQSD đất. Phòng Tài nguyên và môi trường huyện Đ đã xác định Giấy CNQSD đất cấp cho bà Nguyễn Thị T1 đối với thửa 803, tờ bản đồ số 11 là cấp không đúng diện tích sử dụng đất. Đồng thời hướng dẫn bà khởi kiện ra Toà án. Bà T xác định Phòng Tài

nguyên và môi trường huyện Đ đã tiến hành làm việc với cả hai gia đình, vận động hai gia đình để làm thủ tục trích đo phần diện tích lấn giữa 2 thửa đất trên, tuy nhiên giữa hai gia đình không thống nhất về ranh giới.

Bà T xác định thửa đất 803, tờ bản đồ số 11 của bà T1 đo bao phần diện tích đất 1.209,3m² (theo kết quả đo đạc của Công ty cổ phần Đ1) của gia đình bà. Nay bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc gia đình bà T1 trả lại cho bà phần diện tích đất trên.

*** Quá trình giải quyết vụ án bị đơn trình bày:**

Gia đình bà T1 đang sử dụng thửa đất 803, tờ bản đồ số 11, có nguồn gốc: Ông Nguyễn Văn Đ sử dụng đất từ năm 1985. Đến năm 1998 ông Đ chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn P1. Đến năm 2016 ông Nguyễn Văn P1 làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu và sau đó chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị T1.

Trong Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông P1 thể hiện có các tài liệu: Trích lục bản đồ địa chính Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ xác nhận ngày 27/9/2016 thể hiện thửa đất số 803, diện tích 6070m²; thông báo niêm yết công khai; biên bản về việc kết thúc công khai việc cấp GCN cho hộ ông P1 không nhận được đơn thư, thắc mắc, khiếu nại; phiếu lấy ý kiến dân cư.

Tại Trích lục bản đồ địa chính đo vẽ năm 2009 của xã T cũng thể hiện thửa đất số 803, diện tích 6070 m². Trong tờ Danh sách sử dụng đất tờ bản đồ số 11 cũng thể hiện hộ ông P1 sử dụng thửa đất số 803, diện tích 6070 m².

Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông P1, bà H1 đúng trình tự quy định của pháp luật. Do đó, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông P1, bà H1 theo đúng diện tích ghi trên giấy chứng nhận có hiệu lực pháp lý.

Xét Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Nguyễn Thị T1 (người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông P1). Ông Nguyễn Văn P1 và bà Nguyễn Thị H1 đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng cho bà Nguyễn Thị T1, có công chứng, chứng thực theo đúng quy định của pháp luật. Bà Nguyễn Thị T1 đã làm thủ tục sang tên tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, nộp thuế, phí, lệ phí đầy đủ. Do đó, việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị T1 do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng diện tích ghi trên giấy chứng nhận là đúng quy định của pháp luật.

Diện tích thửa đất bà T1 được cấp giấy chứng nhận căn cứ trên Trích lục bản đồ địa chính đo vẽ năm 2009 của xã T và Trích lục bản đồ địa chính Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ xác nhận ngày 27/9/2016 (thể hiện thửa đất số 803, diện tích 6070m²). Đây là các văn bản pháp lý của cơ quan Nhà nước. Việc đo vẽ, lập bản đồ cũng là của cơ quan Nhà nước. Cơ quan Nhà nước đã đo đạc, lập bản đồ địa chính thửa đất của các hộ dân và bản đồ có giá trị thể hiện quyền của hộ dân đối với diện tích, vị trí thửa đất. Không thể có việc cơ quan Nhà nước đo rồi lập bản đồ, sau đó lại nói việc đo đó là sai được. Nếu như căn cứ vào ranh giới thửa đất để cho rằng đo sai thì cũng không khách quan vì thửa đất rất

rộng, ông P1, ông Đ có thể sẽ không quản lý, không xác định được ranh giới rõ ràng.

Mặt khác, năm 2019, khi giải quyết tranh chấp, Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ có đo đạc thì diện tích đất nhà bà T1 thực tế sử dụng ít hơn so với giấy chứng nhận 1264 m². Bà T1 có thuê Công ty Đ2 thì thực tế bà T1 đang sử dụng 4845,4 m² (hụt so với diện tích trên GCN: 1224,6 m²). Trong khi đó, diện tích thực tế bà T đang sử dụng lớn hơn nhiều so với diện tích đất trong bản đồ địa chính. Do đó, việc cho rằng thừa đất số 803 của bà T1 do bao sang thửa đất số 810 của bà T là không hợp lý.

Theo quy định tại Điều 133 Bộ Luật Dân sự 2015 thì "*Chủ sở hữu không có quyền đòi lại tài sản từ người thứ ba ngay tình, nếu giao dịch dân sự với người này không bị vô hiệu theo quy định tại khoản 2 Điều này nhưng có quyền khởi kiện, yêu cầu chủ thể có lỗi dẫn đến việc giao dịch được xác lập với người thứ ba phải hoàn trả những chi phí hợp lý và bồi thường thiệt hại*".

Bà T1 được xác định là người thứ ba ngay tình. Do đó, giả sử có nội dung liên quan đến việc đo đạc không chính xác thì Bà T cũng không có quyền đòi bà T1 mà phải đòi từ ông Nguyễn Văn P1 hoặc ông Nguyễn Văn Đ để yêu cầu các ông này hoàn trả các khoản chi phí hợp lý và bồi thường thiệt hại.

Do đó, đề nghị Tòa án hướng dẫn nguyên đơn xác định bị đơn trong vụ việc này là ông Nguyễn Văn P1 hoặc ông Nguyễn Văn Đ, còn bà T1 chỉ là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Theo quy định của pháp luật thì việc hòa giải tại UBND xã phải đáp ứng được các yêu cầu về thành phần tham dự cũng như quy định chung về thủ tục. Tuy nhiên, việc hòa giải này chưa được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Như vậy, yêu cầu khởi kiện của bà T là không có cơ sở, đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của bà T.

Bị đơn có yêu cầu phản tố: Yêu cầu Tòa án buộc bà Trần Thị T phải trả lại phần diện tích thực tế đang sử dụng lấn sang phần diện tích đất bà Nguyễn Thị T1 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là: 1.264 m² (*một nghìn hai trăm sáu mươi tư mét vuông*).

- Bà Nguyễn Thị T1 là chủ sử dụng thửa đất số 803, tờ bản đồ số 11, diện tích: 6070m² tại xã T, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên (nay là xã L, tỉnh Thái Nguyên) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: CG 940152, số vào sổ cấp GCN: CS00123 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 19/12/2016.

Thửa đất này có nguồn gốc: Ông Nguyễn Văn P1 (địa chỉ: xóm G, xã L, tỉnh Thái Nguyên) nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn Đ (địa chỉ: xóm Đ, xã L, tỉnh Thái Nguyên), sau đó thì ông Nguyễn Văn P1 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị T1.

- Bên cạnh thửa đất của bà Nguyễn Thị T1 là thửa đất số 810, tờ bản đồ số 11 của bà Trần Thị T. Bà Trần Thị T chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này.

- Theo Biên bản về việc giải quyết đơn của bà Trần Thị T, xóm Đ, xã T ngày 31/01/2019 thể hiện: Kết quả kiểm tra hiện trạng (do Phòng TNMT huyện Đ kiểm tra ngày 25/12/2018) như sau:

+ Thửa đất số 803, tờ bản đồ số 11 của bà Nguyễn Thị T1: Theo bản đồ địa chính và theo GCNQSD đất đã được cấp thì thửa đất có diện tích là 6070 m². Kiểm tra thực tế theo ranh giới sử dụng và đo đạc bằng máy toàn đạc điện tử thì diện tích thửa đất bà T1 thực tế sử dụng thiếu 1.264 m² so với bản đồ địa chính và theo GCNQSD đất đã được cấp.

+ Thửa đất số 810, tờ bản đồ số 11 của bà Trần Thị T: Theo bản đồ địa chính diện tích là 2.666 m². Kiểm tra thực tế theo ranh giới sử dụng và đo đạc bằng máy toàn đạc điện tử thì diện tích thực tế sử dụng là 3.566 m². Như vậy, diện tích thửa đất bà T thực tế sử dụng thừa 900 m² so với bản đồ địa chính.

Việc đo đạc trên thể hiện bà Trần Thị T đã sử dụng lấn sang đất của bà Nguyễn Thị T1.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh T trình bày: Về quy trình, thủ tục và căn cứ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 940152, cấp ngày 19/12/2016 mang tên bà Nguyễn Thị T1: Giấy chứng nhận CG 940152 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh T) cấp cho bà Nguyễn Thị T1 nguồn gốc nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn P1 và bà Nguyễn Thị H1. Sở T tinh thái N đã thực hiện đầy đủ, đúng quy trình về cấp giấy chứng nhận do nhận chuyển quyền, chủ sử dụng đất đã hoàn thành đầy đủ nghĩa vụ tài chính. Tại thời điểm thực hiện chuyển quyền, thửa đất số 803, tờ bản đồ số 11 được UBND huyện Đ cấp cho ông Nguyễn Văn P1 và bà Nguyễn Thị H1 tại giấy chứng nhận CH 00086 ngày 03/11/2016. Sở T không thực hiện đo đạc lại ranh giới thửa đất mà thực hiện theo thửa đất đã được UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận.

Đối với yêu cầu của đương sự về việc trả lại diện tích tranh chấp nằm trong thửa đất 803, tờ bản đồ số 11 được cấp tại giấy chứng nhận số CG 940152: Từ năm 1991 đến năm 2016 giữa gia đình ông P1 và gia đình bà T không có tranh chấp gì về đất, các bên xác định ranh giới giữa thửa đất 803 và 801 rõ ràng, không có tranh chấp gì về ranh giới và xác định ranh giới theo bản đồ địa chính không đúng với thực tế sử dụng đất. Năm 2016 ông P1 chuyển nhượng cho bà T1 và cũng đã chỉ ranh giới thực tế của thửa đất cho bà T1. Năm 2019, gia đình nhà bà T và bà T1 cùng nhau làm hàng rào trên phần ranh giới thực tế sử dụng giữa hai nhà đúng với ranh giới thửa đất do ông P1 chỉ dẫn.

Do hiện nay, giữa bà Trần Thị T4 và bà Nguyễn Thị T1 không thống nhất được ranh giới giữa thửa đất số 803 và thửa đất số 810 thuộc tờ bản đồ số 11 và xét thấy đây cũng là một vụ việc tranh chấp đất đai có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Chi nhánh Văn phòng Đ3 đề nghị Tòa án quyết định trên cơ sở xem xét quá trình cấp giấy chứng nhận và đăng ký biến động đất đai cũng như thực tế sử dụng đất. Quyết định của Tòa án làm cơ sở để thực hiện thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã L, tỉnh Thái Nguyên trình bày: Đối với nội dung đề nghị xác

định quy trình, thủ tục và căn cứ cấp GCNQSD đất số phát hành CB 518929, cấp ngày 03/11/2016 mang tên ông Nguyễn Văn P1 và bà Nguyễn Thị H1. Ngày 12/9/2023, UBND xã T cũ (nay là xã L) đã phối hợp với phòng T, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ tổ chức làm việc với bà Trần Thị T và bà Nguyễn Thị T1 để tuyên truyền các quy định về pháp luật đất đai và hướng dẫn thủ tục trích đo phần diện tích chồng lấn giữa 2 thửa đất trên, tuy nhiên bà Trần Thị T và bà Nguyễn Thị T1 không thống nhất được ranh giới giữa hai thửa đất.

Từ kết quả làm việc, kiểm tra cho thấy: GCNQSD đất số phát hành CB 518929, số vào sổ CH 00086 do UBND huyện Đ cấp ngày 03/11/2016 mang tên ông Nguyễn Văn P1 và bà Nguyễn Thị H1 và GCNQSD đất số phát hành CG 940152, số vào sổ CS 00123 do Sở T cấp ngày 19/12/2016 mang tên bà Nguyễn Thị T1 tại thửa đất số 803, tờ bản đồ số 11, diện tích 6.070m² đất trồng cây lâu năm, địa chỉ thửa đất tại xã T là không đúng diện tích sử dụng đất.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bà Nguyễn Thị T1 phải trả lại diện tích tranh chấp là 1.209,3 m² nằm trong thửa đất 803 tờ bản đồ số 11 được cấp tại giấy chứng nhận số CG 940152, cấp ngày 19/12/2016 mang tên Nguyễn Thị T1.

Từ năm 1991 đến năm 2016 giữa gia đình ông P1 và gia đình bà T không có tranh chấp gì về đất, các bên xác định ranh giới giữa thửa đất 803 và 801 rõ ràng, không có tranh chấp gì về ranh giới và xác định ranh giới theo bản đồ địa chính không đúng với thực tế sử dụng đất. Năm 2016 ông P1 chuyển nhượng cho bà T1 và cũng đã chỉ ranh giới thực tế của thửa đất cho bà T1. Năm 2019 gia đình nhà bà T và bà T1 cùng nhau làm hàng rào trên phần ranh giới thực tế sử dụng giữa hai nhà đúng với ranh giới thửa đất do ông P1 chỉ dẫn.

Do hiện nay, giữa bà Trần Thị T và bà Nguyễn Thị T1 không thống nhất được ranh giới giữa thửa đất số 803 và thửa đất số 810, tờ bản đồ số 11 và xét thấy đây là vụ việc tranh chấp đất đai có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, UBND xã L đề nghị Tòa án quyết định trên cơ sở xem xét quá trình cấp Giấy chứng nhận, đăng ký biến động đất đai và thực tế sử dụng đất. Quyết định của Tòa án làm cơ sở để thực hiện thủ tục đăng ký cấp Giấy chứng nhận QSD đất theo quy định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn P1, bà Nguyễn Thị H1 trình bày: Khoảng năm 1992 - 1993, gia đình ông, bà có mua của ông Nguyễn Văn Đ 01 thửa đất chè (hiện nay là thửa đất bà T và bà T1 đang tranh chấp). Khoảng 1 - 2 năm sau khi mua đất của ông Đ, thì ông, bà thấy gia đình bà Trần Thị T mua thửa đất liền kề với thửa đất của gia đình. Hai gia đình canh tác và sử dụng đất không có tranh chấp gì về ranh giới. Ông, bà xác định ranh giới giữa 2 thửa đất trước đây là hào đất. Năm 2004, Nhà nước tiến hành đo đạc đất, khi đó gia đình ông, bà không được tham gia chỉ giới thửa đất. Tuy nhiên, ông, bà có được ký nhận thửa đất tại UBND xã T, thể hiện diện tích, số thửa đất và số tờ bản đồ. Năm 2016, gia đình ông, bà đi kê khai cấp quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Văn P1 và Nguyễn Thị H1 đối với thửa 803, tờ bản đồ số 11, diện tích 6070m² đất trồng cây lâu năm. Cùng năm 2016, ông, bà đã bán lại cho bà Nguyễn Thị T1 thửa đất trên với số tiền là 300.000.000 đồng. Khi mua bán có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được UBND xã T xác nhận. Ông, bà

xác định khi bán đất có đi chỉ giới thửa đất cho bà T1, bà T1 đồng ý với ranh giới đất thì mới làm thủ tục mua bán. Khi làm thủ tục mua bán thì ông, bà không đi đo đạc thửa đất, nhưng có đi chỉ ranh giới đất. Sau đó, ông, bà giao bì đồ cho gia đình bà T1 và bà T1 đã đi làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định. Nay ông, bà xác định, ranh giới thửa đất 803 (ông, bà mua của ông Đ) với thửa 810 (đất của bà T) ranh giới là hào đất. Nay được xác định trên hiện trạng là hàng rào lưới B40 mà hai gia đình đã cùng nhau làm. Ông P1 xác định đã được tham gia xác định ranh giới cùng Toà án vào ngày 25/6/2025 và đến nay khẳng định hàng rào lưới B40 là ranh giới của hai thửa đất 803 và 810. Nay ông, bà xác định là đã chuyển nhượng xong cho bà T1, hiện tại không còn quyền lợi gì liên quan đến mảnh đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị T2 trình bày: Bà Nguyễn Thị T1 (mẹ chị T2) là chủ sử dụng thửa đất 803, tờ bản đồ số 11, diện tích 6070 m² đất tại xã T, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên đã được cấp Giấy CNQSD đất số CG 940152, số vào sổ GCN: CS00123 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 19/12/2016. Ngày 20/11/2017 bà Nguyễn Thị T1 đã tặng cho chị T2 toàn bộ diện tích của thửa đất nêu trên tại Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đề ngày 20/11/2017 được công chứng tại Phòng C1 tỉnh Thái Nguyên. Nay bà T khởi kiện yêu cầu bà T1 trả lại diện tích đất đo bao sang chị T2 không đồng ý. Vì bà T1 thực tế không chiếm hữu, sử dụng phần diện tích đất bà T đòi, bà T1 là người thứ ba ngay tình do nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông P1, trên cơ sở cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông P1. Mặt khác, bà T1 đã tặng cho chị toàn bộ diện tích đất nêu trên từ năm 2017. Ngoài ra, bà T1 có đơn phản tố yêu cầu bà T phải trả lại phần diện tích thực tế đang sử dụng lấn sang thửa đất của bà T1. Chị T2 đồng ý với yêu cầu phản tố của bà T1. Chị đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 20/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 3 - Thái Nguyên đã quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 34, điểm a và c khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 157, khoản 1 Điều 158, Điều 165, khoản 1 Điều 166, Điều 184, Điều 185, Điều 217, Điều 218, Điều 227, Điều 235, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Áp dụng các Điều 11, Điều 15, Điều 123, Điều 155, Điều 166, Điều 175 và Điều 176 Bộ luật Dân sự; Điều 135, 152, 166, 235, 236 Luật Đất đai năm 2024; Điều 12, khoản 2 Điều 26, khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Công văn số 89/TANDTC-PC ngày 30/6/2020 của Toà án nhân dân tối cao; Luật Người cao tuổi.

Tuyên xử:

1. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 940152, số vào sổ CS 00123 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 19/12/2016, mang tên Nguyễn Thị T1.

2. Tuyên Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 20/11/2017 giữa bà Nguyễn Thị T1 và chị Nguyễn Thị T2 đối với thửa đất 803, tờ bản đồ 11, diện tích 6070m² đất trồng cây lâu năm tại xã T, tỉnh Thái Nguyên vô hiệu.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị T, công nhận quyền sử dụng đất của bà Trần Thị T đối với phần diện tích 1209,3m² đất trồng cây lâu năm, tại thửa 803, tờ bản đồ số 11 xã L, tỉnh Thái Nguyên có các vị trí 1,2,3,4,5G,8,F,A,10,Z,Y,1. (có sơ đồ kèm theo).

Các đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để tiến hành làm thủ tục kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất; điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng được cấp. Trường hợp bên phải thi hành án không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án được quyền yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Nguyễn Thị T1 về việc buộc bà Trần Thị T phải trả lại phần diện tích thực tế đang sử dụng lấn sang phần diện tích đất bà Nguyễn Thị T1 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 1.209,3 m².

5. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị T1 phải thanh toán cho bà Trần Thị T số tiền là 12.000.000 đồng (mười hai triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án chậm thi hành án thì phải chịu lãi suất đối với số tiền chậm thi hành án theo quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

6. Về án phí: Bà Trần Thị T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do là người cao tuổi nên được miễn nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm. Bà Nguyễn Thị T1 là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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

Ngày 03 tháng 10 năm 2025, bị đơn bà Nguyễn Thị T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị T2 kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 20/2025/DSST, ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Thái Nguyên theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Thị T2 không nhất trí với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, giữ nguyên nội dung kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị T, chấp nhận yêu cầu phản tố của bà T1. Vì bản án sơ thẩm xét xử vụ án không khách quan và không áp dụng đúng các quy định của pháp luật gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà. Với các lý do:

Bà T1 là người nhận chuyển nhượng đất từ ông P1, khi chuyển nhượng không bàn giao mốc giới, mà chỉ bằng tay, không có biên bản bàn giao mốc giới, mua bán đất trên bì a đỏ đã được nhà nước cấp cho ông P1 và thủ tục chuyển nhượng mua bán theo đúng trình tự pháp luật quy định. Mặt khác, bà T1 chuyển nhượng cho chị T2 toàn bộ thửa đất vào năm 2017, là người có quyền lợi trực tiếp là người thứ ba ngay tình. Ngoài ra, phía bà T có ký sổ giao nhận đất năm 2004 với diện tích 2666 m².

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 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị T2, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Toà án nhân dân khu vực 3 - 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 thụ 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 bà Nguyễn Thị T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị T2 làm đúng theo các quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên toà những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt chị T2 còn những người khác đều vắng mặt mặc dù đã được Toà án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai. Đại diện Viện kiểm sát và các đương sự đề nghị Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử. Xét thấy việc vắng mặt của những người này không làm ảnh hưởng đến việc xét xử, căn cứ Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[2] Về nội dung: Xét toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị T2, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Phần diện tích đất tranh chấp theo kết quả đo đạc do Công ty Cổ phần Đ1 đo đạc thể hiện có diện tích 1209,3 m² có các vị trí 1, 2, 3, 4, 5G, 8, F, A, 10, Z, Y, 1 tại thửa 803, tờ bản đồ số 11 xã T, huyện Đ nay là xã L, tỉnh Thái Nguyên.

[2.2] Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất: Năm 1989 Hợp tác xã Trung Na bán cho ông Nguyễn Văn Đ thửa đất trồng chè (nay xác định là thửa đất 803,

tờ bản đồ số 11 do bà T1 đang sử dụng và tranh chấp với bà T). Năm 1992 - 1993 ông Đ chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn P1 canh tác và sử dụng đến năm 2016 thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 518929, cấp ngày 03/11/2016 đối với thửa 803, tờ bản đồ số 11, diện tích 6070 m² đất trồng cây lâu năm mang tên ông Nguyễn Văn P1 và bà Nguyễn Thị H1. Sau đó ông P1 đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị T1 toàn bộ thửa đất trên, bà T1 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 940152, cấp ngày 19/12/2016 đối với thửa 803, tờ bản đồ số 11, diện tích 6070 m² đất trồng cây lâu năm. Bà Trần Thị T có thửa đất 810, tờ bản đồ số 11 nằm giáp ranh với thửa 803 (hiện tại các bên đang tranh chấp). Thửa đất của bà T có nguồn gốc do Hợp tác xã T5 bán năm 1991.

Quá trình sử dụng đất, giữa bà Trần Thị T với gia đình ông Nguyễn Văn P1 không có tranh chấp gì về ranh giới đất. Sau khi gia đình bà T1 về canh tác trên thửa 803 cũng không có tranh chấp gì về ranh giới với gia đình bà T. Năm 2019 hai gia đình cùng nhau làm bờ rào ngăn cách giữa hai thửa đất. Năm 2023 khi gia đình bà T làm đơn đề nghị để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phát hiện một phần diện tích đất của bà T đang sử dụng đã bị đo bao vào thửa 803, tờ bản đồ số 11 của gia đình bà T1.

[2.3] Xác định ranh giới đất trong vụ án này thấy rằng: Tại Biên bản làm việc của Toà án nhân dân huyện Đại Từ nay là Tòa án nhân dân khu vực 3 - Thái Nguyên ngày 25/6/2025 đối với ông Nguyễn Văn Đ và Nguyễn Văn P1 (là các chủ sử dụng thửa đất 803, có mặt bà Lý Thị O công chức tư pháp xã T, ông Nguyễn Văn K bí thư chi bộ xóm Đ) tại vị trí khu đất tranh chấp giữa bà Trần Thị T và bà Nguyễn Thị T1 xác định rằng:

- Ông Nguyễn Văn Đ xác định: Ranh giới thửa đất ông Đ sử dụng giáp ranh với thửa đất bà T hiện nay đang sử dụng là hàng rào B40 mà gia đình bà T và bà T1 xây dựng. Trước thời điểm bán thì ranh giới hai nhà là hào đất.

- Ông Nguyễn Văn P1 xác định: Thửa đất ông bán cho bà T1 hiện nay đang tranh chấp với bà T, ông mua của ông Đ khoảng năm 1992 - 1993. Khi bán đất thì ông Đ có đi chỉ giới đất cho ông, đối với phần giáp đất bà T đang sử dụng có ranh giới là hào đất, ông xác định ranh giới này chính là hàng rào B40 mà nhà bà T và bà T1 xây dựng. Năm 2016, gia đình ông được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất mua của ông Đ. Sau đó thì ông đã bán luôn cho bà T1. Khi bán cho bà T1 thì ông có được chỉ giới đất cho bà T1 và xác định ranh giới giữa nhà ông và bà T là hàng rào lưới B40 hiện nay.

Như vậy kể cả người sử dụng lần đầu khi chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là ông Đ cũng như là người được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu là ông P1 đều khẳng định ranh giới đất giữa thửa đất của bà T và bà T1 chính là hàng rào lưới B40 hiện nay do gia đình bà T và bà T1 cùng nhau xây dựng.

Phía bị đơn không công nhận ranh giới đất là hàng rào B40 với các lý do: Khi nhận chuyển nhượng đất từ ông P1 không bàn giao mốc giới mà chỉ bằng tay, không có biên bản bàn giao mốc giới, mua trên bì đồ đã được nhà nước cấp, mua bán theo đúng trình tự thủ tục của pháp luật, là người thứ ba ngay tình... Hội đồng xét xử thấy rằng khi chuyển nhượng đất các bên phải có trách nhiệm xác định

đúng diện tích, mốc giới, loại đất trên thực địa, sử dụng thực tế đây là cơ sở để các bên xác lập giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà T1 xác định ông P1 có chỉ ranh giới đất nhưng không lập thành văn bản về việc xác định mốc giới đất. Phía ông P1 là người chuyển nhượng đất cho bà T1 xác định khi chuyển nhượng đất cho bà T1 đã chỉ ranh giới đất chính là bờ rào B40 hiện nay và danh giới này cũng được ông Đ là người sử dụng đất đầu tiên xác định (ông Đ và ông P1 không có mâu thuẫn gì với các bên đương sự).

Mặt khác, bờ rào B40 là do hai gia đình bà T và bà T1 cùng xây dựng năm 2019, phía chị T2 con gái bà T1 xác định cũng chuyển tiền cho gia đình bà T để xây dựng bờ rào B40. Bờ rào B40 theo ông Đ, ông P1 xác định chính là trên hào đất trước đây và là ranh giới giữa gia đình bà T với đất của ông Đ, ông P1 trước khi chuyển nhượng cho bà T1. Như vậy, xác định ranh giới đất của bà T và bà T1 là hàng rào lưới B40 do nhà bà T và bà T1 làm là hoàn toàn có cơ sở. Phía bà T1 cho rằng bờ rào B40 được xây dựng là để chống xói mòn đất, không phải là ranh giới đất giữa nhà bà T1 và bà T nhưng không đưa ra được căn cứ nào nên không có cơ sở chấp nhận.

[2.4] Về thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ ông P1 và bà T1.

Phần đất tranh chấp giữa bà T và bà T1 1.209,3 m² phía ông Đ, ông P1 cũng như bà T1 chưa bao giờ sử dụng mà là gia đình bà T quản lý, sử dụng từ khi nhận đất từ Hợp tác xã T5 năm 1991 và trồng các cây lâu năm, cây ăn quả trên đất không xảy ra tranh chấp với ai, việc sử dụng đất công khai liên tục, không xảy ra tranh chấp. Do đó, việc ông P1 cũng như bà T1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng vào phần đất của bà T đang quản lý, sử dụng là không đúng đối tượng sử dụng đất.

Trong văn bản số 265/TNMT-TH, ngày 12/9/2023 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ có nội dung: “Ngày 25/12/2018, Phòng T đã phối hợp với UBND xã T kiểm tra thực địa, đo đạc tại thực địa thửa đất số 803 và thửa đất số 810, tờ bản đồ số 11 cho thấy: Thửa đất số 803, tờ bản đồ số 11 của bà Nguyễn Thị T1 đã đo bao một phần diện tích của thửa đất số 810, tờ bản đồ số 11 của gia đình bà Trần Thị T (chủ sử dụng đất liền kề). Tuy nhiên, do không biết việc bản đồ địa chính đo bao, đo sai, năm 2016 ông Nguyễn Văn P1 và bà Nguyễn Thị H1 (người chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị T1) đã kê khai đề nghị UBND huyện cấp GCNQSD đất lần đầu tại thửa đất số 803, tờ bản đồ số 11, diện tích 6.070m² đất trồng cây lâu năm.

Ngày 03/11/2016, ông Nguyễn Văn P1 và bà Nguyễn Thị H1 được UBND huyện Đ cấp GCNQSD đất số phát hành CB 518929, số vào sổ CH 00086 tại thửa đất số 803, tờ bản đồ số 11, diện tích 6.070m² đất trồng cây lâu năm. Sau đó, ông P1 và bà H1 chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất tại thửa đất trên cho bà Nguyễn Thị T1. Đến ngày 19/12/2016, bà Nguyễn Thị T1 được Sở T cấp GCNQSD đất số phát hành CG 940152, số vào sổ CS 00123 tại thửa đất số 803, tờ bản đồ số 11, diện tích 6.070m² đất trồng cây lâu năm.

...

Từ kết quả kiểm tra trên cho thấy: GCNQSD đất số phát hành CB 518929, số vào số CH 00086 do UBND huyện Đ cấp ngày 03/11/2016 mang tên ông Nguyễn Văn P1 và bà Nguyễn Thị H1 và GCNQSD đất số phát hành CG 940152, số vào số CS 00123 do Sở T cấp ngày 19/12/2016 mang tên bà Nguyễn Thị T1 tại thửa đất số 803, tờ bản đồ số 11, diện tích 6.070m² đất trồng cây lâu năm là không đúng diện tích sử dụng đất.”

Tại Văn bản số 154/CNKV 6 - ĐKCGCN, ngày 28/7/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực 6 thể hiện: *Tại thời điểm thực hiện chuyển quyền, thửa đất số 803, tờ bản đồ số 11 được UBND huyện Đ cấp cho ông Nguyễn Văn P1 và bà Nguyễn Thị H1 tại giấy chứng nhận CH 00086 ngày 03/11/2016. Sở T không thực hiện đo đạc lại ranh giới thửa đất mà thực hiện theo thửa đất đã được UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận.*

Tại biên bản làm việc ngày 26/3/2019 với thành phần gồm Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ, bà Trần Thị T, bà Nguyễn Thị T1, ông Nguyễn Văn P1, ông Nguyễn Văn Đ bà T1 đã có ý kiến: *“Gia đình tôi mua thửa đất của ông Nguyễn Văn P1 với diện tích 6070 m² đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, qua xác định ranh giới đất của gia đình tôi đã bị giảm 1250 m², như vậy gia đình tôi bị thiệt hại về kinh tế, nhưng tôi nhận thấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình mình đã cấp là sai, tôi nhất trí việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình tôi do cấp không đúng diện tích sử dụng đất...”*

Theo quy định tại Điều 100 của Luật đất đai năm 2013 quy định: **“1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định mà có một trong các loại giấy tờ sau đây thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất...”**

Như vậy, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông P1 và cho bà T1 đối với diện tích đất tranh chấp 1209,3 m², trong khi diện tích đất là 1209,3 m² bà T là người thực tế sử dụng đất là không đúng đối tượng sử dụng cũng như điều kiện để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vì đây là điều kiện cần và đủ, phải đảm bảo đủ các điều kiện như quy định nêu trên thì mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà T1 là hoàn toàn có căn cứ.

[2.5] Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 20/11/2017 giữa bà Nguyễn Thị T1 và chị Nguyễn Thị T2 thửa đất 803, tờ bản đồ số 11, diện tích 6070m² tại xã T, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên. Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên hợp đồng này vô hiệu là có cơ sở. Đối với việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T1 cấp không đúng đối tượng sử dụng đất, điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như đã phân tích ở trên, do đó việc tặng cho là không hợp pháp. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà T1 và chị T2 có liên quan đến yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do đó, yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là không vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Các giao dịch chuyển quyền sử dụng đất phát sinh hoặc liên quan đến giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên đều không có giá trị pháp lý. Trong việc chuyển nhượng đất giữa ông P1 và bà T1, là một bên tham gia giao dịch bà T1 phải có trách nhiệm kiểm tra cụ thể ranh giới của thửa đất, xác định mốc giới, diện tích đất chuyển nhượng...nhưng trên thực tế các bên không tiến hành bàn giao mốc giới,

không tiến hành kiểm tra đo đạc diện tích thực tế mà việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không tiến hành đo đạc lại mà chuyển nguyên diện tích từ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông P1 sang cho bà T1, dẫn đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đúng thực tế sử dụng là do lỗi của các bên. Do vậy, việc bị đơn là bà T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cho rằng là người thứ ba ngay tình là không có căn cứ để chấp nhận. Về hậu quả pháp lý khi tuyên hợp đồng vô hiệu, do các đương sự không có yêu cầu nên Hội đồng xét xử sơ thẩm không xem xét là có căn cứ.

[2.6]. Về chi phí thẩm định, định giá và đo đạc đất: Bị đơn không đồng ý vì cho rằng buộc bị đơn phải chịu số tiền này là không có căn cứ. Hội đồng xét xử thấy rằng theo quy định các Điều 157, Điều 158 của Bộ luật tố tụng dân sự thì yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị T được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu chi phí tố tụng. Số tiền định giá, thẩm định tài sản, đo đạc đất là 12.000.000 đồng (*mười hai triệu đồng*). Bà Nguyễn Thị T1 phải chịu chi phí tố tụng theo quy định và bà T1 phải có trách nhiệm trả cho nguyên đơn bà Trần Thị T số tiền là 12.000.000 đồng (*mười hai triệu đồng*) tiền chi phí tố tụng như bản án sơ thẩm giải quyết là hoàn toàn có căn cứ pháp luật.

[2.7] Đối với các vấn đề khác nêu trong đơn kháng cáo của bà T1 và chị T2 Hội đồng xét xử thấy rằng:

+ Đối với ý kiến: *Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử vụ án vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì bà T không yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất bà T đòi trên giấy tờ nhà nước cấp cho bà T1 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của bà T và công nhận đối với diện tích đất này cho bà T. Bà T không có yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng Tòa án vẫn tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.* Về nội dung này Hội đồng xét xử thấy rằng, trong đơn khởi kiện bà T và biên bản làm việc để làm rõ nội dung yêu cầu khởi kiện của Tòa án sơ thẩm đã xác định bà T yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà T1 phải trả lại diện tích đất khoảng 1250 m², thửa 803, tờ bản đồ số 11. Như vậy, với yêu cầu này Tòa án xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp quyền sử dụng đất và Tòa án có trách nhiệm xem xét, giải quyết xác định đất đó ai có quyền sử dụng, Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ vào tài liệu, chứng cứ xác định đất tranh chấp không phải của bà T1 mà của bà T, do vậy bản án đã xác định chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T là hoàn toàn có căn cứ pháp luật. Ngoài ra, khoản Điều 34 của Bộ luật tố tụng dân sự quy định: “1. Khi giải quyết vụ việc dân sự, Tòa án có quyền hủy quyết định cá biệt trái pháp luật của cơ quan, tổ chức, người có thẩm quyền xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự trong vụ việc dân sự mà Tòa án có nhiệm vụ giải quyết...”. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T1 mà không cần phải có yêu cầu của đương sự là hoàn toàn có căn cứ pháp luật.

+ Ý kiến về ranh giới đất: *Nhận định của Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng hai gia đình cùng nhau làm rào làm ranh giới là không đúng.* Hội đồng xét xử nhận thấy Tòa án cấp sơ thẩm xác định ranh giới đất không chỉ căn cứ vào lời

khai của các đương sự mà còn căn cứ vào hiện trạng thực tế sử dụng, căn cứ vào các tài liệu chứng cứ Tòa án thu thập, lời khai của những người tham gia tố tụng...Như đã phân tích ở trên thì khẳng định ranh giới đất giữa bà T và bà T1 là hàng rào lưới B40 là hoàn toàn có cơ sở.

+ Ý kiến về văn bản số 265/TNMT-TH ngày 12/9/2023 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ cũ, tỉnh Thái Nguyên: *Ý kiến đưa ra tại văn bản trên là không đúng vì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà T1 là trên cơ sở Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho vợ chồng ông P1, bà H1, đây là văn bản pháp lý cao nhất do Nhà nước cấp chứng minh chủ quyền của người sử dụng đất.* Hội đồng xét xử thấy rằng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ cũ là cơ quan chuyên môn tham mưu cho UBND huyện Đ cũ về công tác quản lý đất đai tại địa phương. Trước khi ban hành văn bản trên đã tiến hành xác minh, kiểm tra thực địa tiến hành làm việc với các đương sự có liên quan trong đó có biên bản làm việc ngày 26/3/2019 bà T1 đã xác định giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình bà đã cấp là sai, nhất trí việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình bà do cấp không đúng diện tích sử dụng đất. Văn bản nêu trên cũng là một tài liệu để Tòa án xem xét cùng với các tài liệu, chứng cứ khác trong hồ sơ vụ án để đánh giá khi giải quyết vụ án. Việc bà T1 cho rằng văn bản đó không đúng mà không đưa ra được căn cứ nào nên không có cơ sở để chấp nhận.

+ Ý kiến về việc bà T đang sử dụng đất tranh chấp là do bà T đã lấn chiếm đất của gia đình bà T1. Như trên đã phân tích diện tích đất tranh chấp bà gia đình bà T đã quản lý, sử dụng trồng các loại cây trên đất từ năm 1991, ông Đ, ông P1 (người sử dụng đất trước khi chuyển nhượng cho bà T1) đều khẳng định, việc sử dụng đất của bà T1 là công khai, không xảy ra tranh chấp với ai. Bà T1 nhận chuyển nhượng đất từ ông P1 năm 2016, khi đó gia đình bà T đã trồng các loại cây trên đất, phần đất bà T trồng cây từ bờ rào B40 hất sang phía nhà bà T. Diện tích đất tranh chấp này bà T1 chưa sử dụng bao giờ. Do vậy, việc bà T1 cho rằng bà T lấn đất là không có cơ sở để chấp nhận.

+ Ý kiến về việc ký nhận trong sổ điều tra diện tích, loại đất, chủ sử dụng đất: *Bà T đã ký nhận diện tích đất như vậy là đồng ý với việc đo đạc của cơ quan nhà nước thì không thể có việc hiện tại bà sử dụng đất nhiều hơn thì đòi sang cả diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận cho gia đình người khác.* Hội đồng xét xử thấy rằng Phía bà T có ký sổ giao nhận đất năm 2004 với diện tích 2666 m². Việc ký xác nhận vào sổ điều tra diện tích, loại đất không phải là căn cứ để cơ quan có thẩm quyền cấp quyền sử dụng đất. Khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cơ quan có thẩm quyền cấp phải tiến hành xác minh, đo đạc trên thực tế đối với thửa đất, thửa đất phải đảm bảo điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và một trong điều kiện đó là sử dụng ổn định, công khai, liên tục và không có tranh chấp thì mới có được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nên dù bà T có ký nhận diện tích nhỏ hay lớn hơn nhưng khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đủ điều kiện thì cơ quan có thẩm quyền cũng không có căn cứ để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T.

Tại phiên tòa phúc thẩm, sau khi Hội đồng xét xử thấy rằng đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị T1 có quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay không Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập, làm rõ. Đại diện Viện kiểm sát đề nghị tạm ngừng phiên tòa để thu thập thêm tài liệu chứng cứ đó là quyết định có liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T1. Hội đồng xét xử đã tạm ngừng phiên tòa để ủy thác cho Tòa án cấp sơ thẩm thu thập quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị T1. Kết quả thực hiện ủy thác như sau: Tại văn bản số 472/CNKVVI-TTLTr ngày 23 tháng 3 năm 2026 của Chi nhánh khu vực VI - Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T đã cung cấp: “*Đối với Giấy chứng nhận số CG940152 cấp cho bà Nguyễn Thị T1, không tồn tại Quyết định cấp Giấy chứng nhận trong hồ sơ lưu trữ. Đây là trường hợp pháp luật không quy định phải lập văn bản này, không phải do thất lạc hay thiếu sót trong quản lý hồ sơ*”. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị T1 mà không xem xét hủy quyết định về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có căn cứ.

Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét đầy đủ, toàn diện, khách quan toàn bộ các chứng cứ để giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ. Bị đơn bà Nguyễn Thị T1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị T2 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, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

Bản án sơ thẩm tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị T1 trong khi diện tích tranh chấp chỉ là 1209,3 m². Ngoài ra, nguyên đơn yêu cầu khởi kiện trả lại quyền sử dụng đất nên Tòa án chỉ tuyên xác định cho bên nào có quyền sử dụng đất. Do đó, để rõ ràng, thuận lợi cho việc thi hành bản án Hội đồng xét xử xét phúc thẩm thấy cần phải tuyên lại các nội dung này của bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí: Do kháng cáo của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không được chấp nhận nên các đương sự phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Bị đơn bà Nguyễn Thị T1 là người cao tuổi được miễn án phí dân sự phúc thẩm, chị Nguyễn Thị T2 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

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; 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 bà Nguyễn Thị T1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị T2.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 20/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Thái Nguyên, cụ thể:

1.1. Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 940152, số vào sổ CS 00123 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 19/12/2016, mang tên Nguyễn Thị T1 đối với phần diện tích đất tranh chấp 1209,3 m².

1.2. Tuyên Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 20/11/2017 giữa bà Nguyễn Thị T1 và chị Nguyễn Thị T2 đối với thửa đất 803, tờ bản đồ 11, diện tích 6070m² đất trồng cây lâu năm tại xã T, tỉnh Thái Nguyên vô hiệu.

1.3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị T, bà Trần Thị T có quyền sử dụng đất đối với phần diện tích 1209,3 m² đất trồng cây lâu năm, tại thửa 803, tờ bản đồ số 11 xã L, tỉnh Thái Nguyên có các vị trí 1, 2, 3, 4, 5G, 8, F, A, 10, Z, Y, 1. (có sơ đồ kèm theo).

Các đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để tiến hành làm thủ tục kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất; điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng được cấp. Trường hợp bên phải thi hành án không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án được quyền yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp.

1.4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Nguyễn Thị T1 về việc buộc bà Trần Thị T phải trả lại phần diện tích thực tế đang sử dụng lấn sang phần diện tích đất bà Nguyễn Thị T1 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 1.209,3 m².

1.5. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị T1 phải thanh toán cho bà Trần Thị T số tiền là 12.000.000 đồng (*Mười hai triệu đồng*).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án chậm thi hành án thì phải chịu lãi suất đối với số tiền chậm thi hành án theo quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Bà Nguyễn Thị T1 được miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm.

- Chị Nguyễn Thị T2 phải chịu 300.000^d (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm.

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.

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

“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 thoả 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”

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Thái Nguyên;
- TAND khu vực 3 - Thái Nguyên;
- Các đương sự;
- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp;
- Phòng THA khu vực 3 - Thái Nguyên;
- THA Dân sự tỉnh Thái Nguyên;
- Lưu Hồ sơ vụ án.

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

Hoàng Anh Tuấn