

Bản án số: 42/2026/DS-PT  
Ngày: 23 - 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 Thúy.**

**- Thư ký phiên tòa:** Ông **Cao Văn Chiến** - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Thái Nguyên.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên:** Ông **Mai Duy Định** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 24 tháng 02 năm 2026 và ngày 23 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Thái Nguyên xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 166/2025/TLPT-DS ngày 06 tháng 01 năm 2025 về việc: Tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2025/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2025 của Toà án nhân dân Khu vực 8 - Thái Nguyên bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 09/2026/QĐPT-DS ngày 06 tháng 01 năm 2026, giữa các đương sự:

*1. Nguyên đơn:* Chị **Nông Thị T**, sinh năm: 1978. Có mặt.

Địa chỉ: Thôn C, xã C, huyện N, tỉnh Bắc Kạn nay là thôn T, xã C, tỉnh Thái Nguyên.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn:* Ông **Nguyễn Văn T1** - Luật sư Công ty L5 thuộc Đoàn Luật sư thành phố H. Có mặt.

Địa chỉ: Số B đường N, phường Y, TP ..

*2. Bị đơn:* Bà **Nông Thị B**, sinh năm: 1957. Có mặt.

Địa chỉ: Thôn C, xã C, huyện N, tỉnh Bắc Kạn nay là thôn T, xã C, tỉnh Thái Nguyên.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà Nông Thị B:* Anh **Nguyễn Hữu T2**, sinh năm 1995. Địa chỉ: P, Tòa A, 46 đường L, phường T, thành phố Hà Nội. Có mặt.

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

3.1. Bà **Nông Thị L**, sinh năm: 1960. Có mặt.

Địa chỉ: Thôn C, xã C, huyện N, tỉnh Bắc Kạn nay là thôn T, xã C, tỉnh Thái Nguyên.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà Nông Thị L:* Anh **Lý Đức T3**, sinh năm 1995. Có mặt.

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

3.2. Bà **Nông Thị M**, sinh năm: 1953. Có mặt.

Địa chỉ: Thôn C, xã C, huyện N, tỉnh Bắc Kạn nay là thôn T, xã C, tỉnh Thái Nguyên.

4. *Người làm chứng:*

4.1. Ông **Nông Văn D**, sinh năm 1979. Có mặt.

4.2. Bà **Lý Thị H**, sinh năm 1979. Vắng mặt.

4.3. Ông **Nông Quang T4**, sinh năm 1980. Vắng mặt.

4.4. Ông **Phạm Văn L1**, sinh năm 1970. Có mặt.

4.5. Ông **Phạm Văn M1**, sinh năm 1960. Có mặt.

4.6. Ông **Hoàng Văn S**, sinh năm 1968. Có mặt.

4.7. Bà **Đỗ Thị L2**, sinh năm 1957. Vắng mặt.

4.8. Bà **Sầm Thị T5**, sinh năm 1976. Vắng mặt.

Địa chỉ: Thôn C, xã C, huyện N, tỉnh Bắc Kạn nay là thôn T, xã C, tỉnh Thái Nguyên.

4.9. Bà **Nông Thị T6**, sinh năm 1975. Vắng mặt.

Địa chỉ: Thôn C, xã C, tỉnh Thái Nguyên.

4.10. Bà **Nông Thị T7**, sinh năm 1976. Vắng mặt.

Địa chỉ: Tổ F, phường H, tỉnh Gia Lai.

4.11. Bà **Hoàng Thị H1**, sinh năm 1976. Có mặt.

Địa chỉ: Thôn T, xã C, tỉnh Thái Nguyên.

4.12. Ông **Nông Quang Đ**, sinh năm 1948. Có mặt.

Địa chỉ: Xóm C, xã C, tỉnh Thái Nguyên.

5. Người kháng cáo: Nguyên đơn chị **Nông Thị T**.

**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:***

Diện tích đang tranh chấp thuộc thửa đất 169, tờ bản đồ 46 bản đồ đo đạc địa chính xã C năm 2014; địa chỉ thửa đất: thôn C, xã C, huyện N, tỉnh Bắc Kạn nay là thôn T, xã C, tỉnh Thái Nguyên.

Về nguồn gốc thửa đất hiện đang tranh chấp là của bố chị T là ông Nông Quang T8 (đã chết năm 2012) khai phá và quản lý, sử dụng từ năm 1978. Thửa đất đang tranh chấp từ khi còn nhỏ chị T đã được cùng bố mẹ trồng cây đỗ xanh, đỗ trắng. Tổng diện tích đất của bố mẹ chị T vào thời điểm năm 1978 theo chị T được biết có diện tích chạy dài theo đường Quốc lộ hướng ra Bắc Kạn khoảng 80 đến 90 m, chiều sâu đến kênh mương thủy lợi (trong đó có 2 phần đất, một phần là đất ruộng dài 33 m rộng 5m - phần tính từ ngoài Bắc Kạn vào, phần còn lại là đất bằng trong đó có phần hiện đang tranh chấp với bà B). Năm 2002 sau khi lấy chồng, do không có chỗ để ở nên bố chị T đã chia cho chị T và chồng là Nông Văn T9 (hiện chị T đã ly hôn với anh T9).

Tháng 7 năm 2002 khi vợ chồng chị T được chia đất đã làm nhà tạm, nhà vách đất, lợp prôxi mặng trên mảnh đất này, đến năm 2005 thì gia đình chị T dỡ nhà chuyển đi chỗ khác ở. Sau khi chị T chuyển đi thì chị gái chị T là chị Nông Thị T7 làm nhà tạm để bán hàng kéo dài trên thửa đất của chị gái được chia và thửa đất của chị T, sau đó khoảng năm 2008 sau khi chị gái chuyển vào miền N thì cho cháu Hà Thị S1 (hiện không biết địa chỉ chính xác của cháu S1) và Lý Thị H (Chợ B2, xã C, N) thuê để bán hàng. Đến khoảng năm 2010, 2011 có dự án làm đường C thì nhà của chị T7 bị thu hồi nên chị T7 dỡ nhà để Nhà nước làm đường (đất của chị T7 Nhà nước thu hồi hết) còn đất của chị T (diện tích đang tranh chấp) không bị thu hồi. Từ năm 2011 đến 2014 do Nhà nước đang làm đường QL3B nên đất để không. Năm 2012 bố chị T chết, năm 2014 bà B chuyển ở xã Q về C và được bà L chỉ cho làm nhà tạm trên diện tích đất đang tranh chấp, khi đo đạc để làm nhà thì mẹ chị T là bà Nông Thị M có sang nói không cho làm. Bà L nói là của bà L đã mua với bố chị T và bà B nói là ở tạm ba đến bốn năm sẽ chuyển ra Bắc Kạn ở nên mẹ chị T đi về để mọi người tiến hành làm. Sau đó chị T cũng được nói với mẹ là cô B bảo cô ở ba đến bốn năm thì cứ để cho cô ở do thương cô, việc cho ở không làm giấy tờ gì chỉ nói bằng lời. Đến năm 2018 chị T không thấy bà B chuyển đi thì mới sang nói chuyện khi nào thì cô chuyển ra Bắc Kạn thì bà B nói là không chuyển nữa, bà B nói đất mua với bà L rồi nên lúc đó chị T mới nói là không đồng ý. Năm 2019 do vướng việc gia đình nên chị T chưa quan tâm đến đất đai, đến cuối năm 2022 chị T đi xem lại toàn bộ đất của chị T để chuyển đất cho con trai trong đó có diện tích đang tranh chấp và sang nói chuyện với bà L, bà B thì bà L và bà B mới đưa các giấy tờ mua bán với nhau trong đó có 01 giấy mua bán giữa bố chị T với bà L và một bản phô tô sổ bìa đỏ tên Nông Thị L số thửa 156, tờ bản đồ số 46 và bà L có nói bà B mua đất của bà L 60.000.000<sup>d</sup> tuy nhiên mới trả được 40.000.000<sup>d</sup> nên lúc đó chị T mới biết chính xác là bà L đã bán đất của gia đình chị T cho bà B. Vào tháng 02 năm 2023 chị T lên địa chính xã để hỏi làm thủ tục cấp sổ đỏ, địa chính xã có hỏi vị trí đất sau đó nói là trên đất đang có nhà của người khác nên

chưa làm sổ được, khi nào giải quyết xong thì tiếp tục làm thủ tục, không mất đi đâu được vì mình đã đăng ký rồi. Khi chị T qua trao đổi với bà B, bà L thì hai bà không hợp tác, gây cản trở việc làm thủ tục cấp sổ đỏ cho gia đình chị T.

Hiện nay diện tích đất tranh chấp chưa được cấp sổ đỏ cho ai nhưng trên sổ mục kê và khi chị T đi khai thác hồ sơ tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất Chi nhánh huyện N thì thửa đất 169, tờ bản đồ số 46, diện tích 64,7 m<sup>2</sup>, mục đích đất bằng trồng cây hàng năm khác chính là thửa đất hiện đang tranh chấp chủ sử dụng là của chị T và chồng cũ là anh Nông Văn T9. Nay chị T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau: Yêu cầu buộc bà Nông Thị B di dời nhà và trả lại phần đất tranh chấp là 60,1 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 169, tờ bản đồ số 46, loại đất BHK, đất tọa lạc tại thôn C, xã C, huyện N, tỉnh Bắc Kạn (nay là thôn T, xã C, tỉnh Thái Nguyên) cho chị T. Đối với phần diện tích 78,5 m<sup>2</sup> theo bản trích đo địa chính kèm theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 15/5/2025 bà B không có tranh chấp nên chị T không có yêu cầu gì đối với phần đất này.

Chị T không nhất trí với yêu cầu phản tố của bị đơn.

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

Về nguồn gốc diện tích đất tranh chấp là của em gái bà B là bà Nông Thị L mua lại của anh trai bà B là Nông Quang T8 (ông T8 là bố đẻ của chị Nông Thị T) có giấy chuyển nhượng viết tay và có xác nhận của UBND xã C từ năm 1993. Từ khi mua đất, bà L đã quản lý, sử dụng, trồng ngô, trồng bí, trồng rau trên mảnh đất đó liên tục không có ai tranh chấp. Đến năm 2014 bà B được bà L cho bà B mảnh đất đó để làm nhà ở diện tích khoảng hơn 60 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 169 tờ bản đồ 46. Phía Tây Bắc giáp nương vèn, phía Tây Nam giáp nhà ông Nông Văn D, phía Đông Nam giáp đường Q, phía Đông Bắc giáp ngã ba đường đi xã C - B. Ngày bà B nhận đất để làm nhà có bà Nông Thị M (mẹ đẻ của Nông Thị T) và hai vợ chồng em gái bà B là Nông Thị L và Phạm Văn M1 đã cùng nhau kéo dây đóng cọc trên mảnh đất đó cho gia đình bà B. Trong lúc kéo dây cắm cọc còn có một số người chứng kiến như: ông Nông Văn D, bà Sầm Thị T5, bà Hà Thị L3, ông Nông Quang T4, ông Phạm Văn L1, đều cư trú tại Thôn C, xã C, huyện N, tỉnh Bắc Kạn cũ. Sau khi kéo dây cắm cọc xong bà B đã làm nhà ở trên mảnh đất đó từ năm 2014 đến nay không xảy ra tranh chấp. Lúc bà B làm nhà bà Nông Thị M và chị T đều biết rõ nhưng không có ý kiến gì. Nay chị Nông Thị T yêu cầu bà B dỡ nhà để trả lại mảnh đất đó cho chị T, bà B không nhất trí với các yêu cầu của chị T về việc yêu cầu bà B trả lại diện tích tranh chấp là 60,1 m<sup>2</sup> và dỡ nhà để trả lại đất cho chị T vì diện tích đất đó là của bà L cho bà B không liên quan đến chị T. Đối với phần diện tích 78,5 m<sup>2</sup> bà B không tranh chấp.

Bà B rút lại yêu cầu phản tố đề nghị hủy một phần tờ bản đồ số 46 bản đồ đo đạc địa chính xã C năm 2014. Bà giữ nguyên yêu cầu phản tố là công nhận diện tích đất đang tranh chấp là 60,1 m<sup>2</sup> cho bà B.

Về chi phí tố tụng bà B có ý kiến đề nghị xử lý theo quy định của pháp luật.

**\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nông Thị L trình bày:**

Về nguồn gốc đất hiện đang tranh chấp là của anh trai bà L là ông Nông Quang T8 (đã chết) đã bán cho vợ chồng bà L vào năm 1993 có giấy chuyển nhượng viết tay và có xác nhận của UBND xã C. Sau khi mua với ông T8 từ năm 1993 vợ chồng bà L quản lý, sử dụng, trồng ngô, trồng bí, trồng rau hàng năm trên mảnh đất đó liên tục không xảy ra tranh chấp. Đến năm 2014 vợ chồng bà L chia thửa đất này cho chị gái là Nông Thị B quản lý, sử dụng. Sau khi được chia năm 2014, bà B phá rau làm nhà, sau khi làm nhà thì bà B quản lý, sử dụng liên tục không xảy ra tranh chấp. Nay chị T yêu cầu bà B dỡ nhà để trả lại mảnh đất đó cho chị T, do là cô cháu với nhau nên bà L mong muốn chị T rút đơn khởi kiện. Nếu chị T không nhất trí rút đơn, bà L không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của chị T vì diện tích đất này là của vợ chồng bà L đã cho bà B nên là đất của bà B.

**\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nông Thị M trình bày:** Về nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp và quá trình sử dụng thửa đất bà nhất trí và đồng quan điểm với các ý kiến của nguyên đơn chị T là con bà và bà M khẳng định thửa đất đang tranh chấp không liên quan gì đến bà.

**\* Người làm chứng bà Sầm Thị T5 trình bày:** Về nguồn gốc diện tích đất đang tranh chấp giữa chị T và bà B bà không biết, về việc mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T8 với gia đình bà L chị T5 cũng không biết. Tuy nhiên, ngày bà B đổ móng làm nhà bà T5 có được ra xem, bà T5 khẳng định khi đó có cả bà M ở đó. Bà M, bà L, ông M1 trao đổi, thống nhất rồi kéo dây nhưng nội dung trao đổi cụ thể thì bà T5 không biết.

**\* Người làm chứng ông Nông Văn D trình bày:** Nguồn gốc đất đang tranh chấp thì ông D không biết. Tuy nhiên, ông D khẳng định từ lúc ra sinh sống ở Chợ B, xã C (năm 2003) thì ông D biết được bà L có 01 thửa đất tại chỗ bà B đang làm nhà hiện nay.

**\* Người làm chứng ông Nông Quang T4 trình bày:** Ông Thế sinh ra và lớn lên ở thôn C, xã C. Về nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp ông không biết. Tuy nhiên, ông khẳng định có được tham gia tại buổi bà B nhận đất. Ông T4 cho biết tại buổi hôm đó ông T4 đang hộ em Nông Quang T10 làm nhà, ông T4 có thấy đông người nên có sang và có được hộ lầy cây đóng cọc diện tích nhà mà hiện nay bà B đang quản lý, sử dụng, ông T4 trình bày hôm đó mẹ chị T có được cầm dây dứa màu đỏ để đo đất của bà B có bao nhiêu mét, đo đất của bà M còn bao nhiêu mét.

**\* Người làm chứng ông Phạm Văn L1 trình bày:** Trước đây ông L1 ở Thái Nguyên, đến năm 1991 thì chuyển lên C ( nay là thôn C) làm ăn và sinh sống từ đó cho đến nay, khi ông L1 lên C thì được gia đình bà Nông Thị L, ông Phạm Văn M1 cho thửa đất sát thửa đất của ông Nông Quang T8 ( bố chị T), sau đó thửa đất này ông T8 bán cho bà L, theo ông L1 biết thì việc bán có giấy viết tay và có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã, ông L1 khẳng định diện tích đất bà L mua với ông T8 là diện tích giáp đất của ông L1 đang ở kéo dài xuống hết nhà bà B (diện tích hiện đang tranh chấp), thửa đất hiện đang tranh chấp gia đình bà

L đã chia cho bà B vì khi bà B từ miền nam về sinh sống chưa có đất làm nhà, lúc đầu bà B còn ở trọ nhà ông L1 từ lúc được chia mới làm nhà ra ở riêng. Lúc bà B nhận đất ông L1 có được tham gia, lúc đó ông L1 còn được chỉ ranh giới vì có lỗ chôn cọc bờ rào vườn rau vì lúc đó ông L1 được trồng rau ở đó, thời điểm trồng rau thì ông L1 chỉ trồng vài luống còn lại nhà bà L vẫn trồng. Ông L1 khẳng định trước năm 2014 thì nhiều năm gia đình ông L1 vẫn xin bà L để trồng rau đến khi bà B làm nhà thì mới không trồng rau.

**\* Người làm chứng ông Phạm Văn M1 trình bày:** Nhất trí với lời khai của bà L, ông M1 chỉ khai thêm đất đang tranh chấp giữa chị T và bà B là do gia đình ông mua với ông T8, khi mua có giấy tờ, sau khi mua có canh tác trồng rau, trồng bí. Năm 2009, chị Lý Thị H hỏi nhờ đất để làm nhà kho bán hàng thì vợ chồng ông M1, bà L có đồng ý cho chị H mượn đất sau khi nhà nước thu hồi thì chị H dỡ kho và trả lại đất cho gia đình ông.

**\* Người làm chứng bà Lý Thị H trình bày:** Năm 2009 bà H biết được bà Nông Thị T7 là chị gái của bà Nông Thị Thúy C vào miền nam sinh sống nên bà H có sang bảo với ông Nông Quang T8 là bố bà T, bà T7 để lại nhà của bà T7 cho bà H thuê (nhà này nằm trên đất của ông T8) không phải trên đất nhà mà hiện nay bà B đang quản lý sử dụng. Sau khi tới thuê được một tháng thấy còn một lô đất trống bên cạnh thì bà H có hỏi ông Phạm Văn L1 trú cùng thôn và biết được đất bên cạnh là của gia đình bà L, ông M1 nên bà H có hỏi gia đình bà L để cho mượn đất để làm kho bán hàng (phân bón), sau đó bà L đồng ý thì bà H dựng một kho riêng (chỗ nhà bà B đang dựng nhà và đang sinh sống). Sau đó vào cuối năm 2009 Nhà nước thống kê thu hồi làm đường thì bà H trả lại đất, nhà cho ông T8 không thuê nữa, đối với kho mượn đất của bà L bà H mượn để dựng kho thì bà H dỡ đi để trả lại đất cho bà L.

**- Người làm chứng bà Đỗ Thị L2 trình bày:** Về nguồn gốc thửa đất đang xảy ra tranh chấp giữa bà B và chị T bà L2 không nắm được. Tuy nhiên, về quá trình sử dụng đất bà L2 cho biết năm 1994 bà L2 chuyển về làm nhà tại nơi hiện nay gia đình bà L2 đang sinh sống là thôn T, xã C, tỉnh Thái Nguyên khi về sinh sống bà L2 có mua đất của bà L, sau khi mua đất bà L2 san nền nhà, khi đó có được bà L cho đồ đất xuống khu vực, trong đó có diện tích hiện nay bà B đã dựng nhà. Năm 1997 gia đình bà L2 làm lại nhà thì có nhờ bà L cho đồ vật liệu làm nhà cây, cột để làm nhà trên diện tích đất này. Sau khi đồ đất thì bà L2 không để ý có ai sử dụng thửa đất này không, đến khi bà B dựng nhà gần chục năm nay thì bà B sinh sống ở đó cho đến nay, khi dựng nhà và khi sinh sống không xảy ra tranh chấp gì, đến năm vừa rồi mới thấy bảo tranh chấp xảy ra giữa cô cháu T - Bồng.

**\* Người làm chứng ông Hoàng Văn S trình bày:** Về nguồn gốc thửa đất đang xảy ra tranh chấp giữa bà B và chị T là của ông T8, sau đó ông T8 có bán thửa đất này cho bà L thì không biết. Hiện trạng thửa đất trước đây là hùm sâu, sau đó thấy nhà ông D, bà L đồ đất để san lấp mặt bằng. Ông S khẳng định trước đây thửa đất đang xảy ra tranh chấp ông S thấy nhà L2 Luật trồng rau và thấy nhà Hạnh T11 thuê làm kho để phân lân; ông S có thấy ông M1 ( chồng bà L)

trông đồ khế trước thời điểm bà B làm nhà, ông M1 còn bảo nhà ông S xuống hái đồ khế về ăn. Ông L1 thấy chị T, chị T7 trước đây có dựng nhà ở khu vực đấy nhưng không biết chính xác vị trí có phải ở chỗ bà B dựng nhà không hay ở bên cạnh đấy.

**\* Người làm chứng bà Nông Thị T7 trình bày:** Bà T7 là con đẻ của bà Nông Thị M, là chị gái ruột của bà Nông Thị T, là cháu gọi bà Nông Thị B và Nông Thị L4 là cô ruột.

Bà T7 trình bày thời điểm bà T7 ở cùng bố mẹ tại xã C, huyện N, tỉnh Bắc Kạn bà T7 được bố mẹ chia cho thửa đất ở đường quốc lộ 3B giáp ranh với thửa đất của bà Nông Thị L. Tại thời điểm bố mẹ chia cho đất thì đất chưa làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà T7 không biết thửa nào chỉ biết thửa đất được chia ở đường quốc lộ 3B giáp ranh với thửa đất của bà Nông Thị L. Bố mẹ chia cho bà T7 phân đất đã nêu nhưng cho bằng miệng không có giấy tờ gì. Bà T được chia thửa đất gần nhà bố mẹ để thuộc Chợ B2, xã C, huyện N, tỉnh Bắc Kạn thửa đất này bà T đang ở và sử dụng từ lúc đó cho đến nay. Về nguồn gốc thửa đất bà T7 được chia khoảng năm 2003 - 2004 bố mẹ chia cho bà T7 thửa đất giáp ranh với đất bà L, bố mẹ chia cho thửa đất chiều ngang 7 m, chiều dài hết đất, thửa đất được chia một phần giáp đất của bà L, một phần giáp đất của bố, sau khi được cho bà T7 đã dựng nhà gỗ để ở, nhà có chiều ngang 5 m, nhà bếp có chiều ngang 2 m. Thời điểm xây dựng nhà có hàng xóm xung quanh biết. Sau khi xây nhà xong bà T7 ở đến năm 2006, bà T7 vào Kbang công tác cho đến nay. Nhà đó bà T7 có cho bà H Thuận thuê cho đến khi nhà nước có chính sách làm đường C thì nhà đó được dỡ bỏ. Bà T7 khẳng định từ trước bố mẹ chia đất không có chia cho bà T thửa đất ở vị trí đang tranh chấp giữa bà T và bà B, phần đất hiện đang tranh chấp trước đây bà T làm tạm nhà vách đất, lợp prôximăng trên mảnh đất đấy đến năm 2005 thì gia đình bà T dỡ nhà chuyển đi chỗ khác ở. Sau khi bà T chuyển đi bà T7 làm nhà bán hàng. Việc bà T khẳng định diện tích hiện đang tranh chấp bà T là người toàn quyền quản lý, sử dụng là không đúng. Tuy nhiên, bà T7 không có yêu cầu độc lập và có đơn đề nghị không đưa bà T7 vào tham gia tố tụng.

**- Tại công văn số 281/UBND-CV ngày 12/8/2025 Ủy ban nhân dân xã C, tỉnh Thái Nguyên cung cấp thông tin:** Về nguồn gốc thửa đất 169, tờ bản đồ số 46, địa chỉ thửa đất tại thôn C, xã C, huyện N, tỉnh Bắc Kạn đang tranh chấp giữa bà Nông Thị T với bà Nông Thị B, qua đối chiếu với biên bản kiểm tra thực địa, biên bản hòa giải thì bà Nông Thị T có nêu mảnh đất tranh chấp là do bố của bà Nông Thị T khai phá và được đo đạc đăng ký thửa đất từ khoảng năm 2002 đến năm 2004 nhưng qua đối chiếu hồ sơ không có dữ liệu đăng ký đất đai của bà Nông Thị T vào thời điểm nêu trên. Đến năm 2014 sau khi đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính xã C thì mới có tên quy chủ trên bản đồ là bà Nông Thị T nhưng không thấy đơn đăng ký đất đai. Cũng trong thời gian năm 2014 thì bà Nông Thị B từ trong miền nam về và có xin bà Nông Thị L làm nhà ở trên mảnh đất đang tranh chấp. Từ đó đến nay bà Nông Thị B sinh sống và sử dụng liên tục đến thời điểm bên nguyên đơn làm đơn đề nghị.

Về diện tích đất đang tranh chấp giữa hai gia đình sau khi rà soát, đối chiếu các tài liệu đang lưu trữ tại UBND xã hiện nay thửa đất đang tranh chấp vào năm 2014 đã được vào sổ mục kê quyền số 001 thửa đất số 169 tờ bản đồ số 46 có diện tích 70,6 m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng đất là đất bằng trồng cây hàng năm khác. Tên người quản lý và sử dụng là bà Nông Thị T. Qua đối chiếu hồ sơ quản lý và lưu trữ tại địa phương, hiện nay diện tích đang tranh chấp chưa được Nhà nước giao quyền sử dụng đất cho tổ chức hay cá nhân nào. Chưa có cá nhân, tổ chức nào thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho thửa đất đang có tranh chấp nêu trên.

Khi nhà nước thu hồi để thực hiện công trình dự án cải tạo nâng cấp QL3B đoạn X - C1 thuộc địa phận tỉnh Bắc Kạn, KM0 +0.00 KM66 + 600 phân đoạn KM22 +0.00 KM 46+ 66.54 (xã C) thì trên bản đồ thu hồi và sổ mục kê năm 2010 lưu trữ tại UBND xã thì trên bản đồ quy chủ diện tích thu hồi là bà Nông Thị L là 4,0m<sup>2</sup>. Trên sổ mục kê diện tích thu hồi là bà Nông Thị L (diện tích thu hồi là 4,0m<sup>2</sup> là diện tích đất đang tranh chấp giữa bà T với bà L); Về công trình đường: Đường V - C - C (huyện B và huyện N) KM 13 - KM 24+554,45 sau khi đối chiếu bản đồ thu hồi (bản đồ giấy) thì thửa đất 169, tờ bản đồ số 46 đang tranh chấp không nằm trong phạm vi thu hồi của công trình nêu trên.

Tên quy chủ của thửa đất 169, tờ bản đồ số 46 bản đồ đo đạc địa chính xã C năm 2014 là bà Nông Thị T.

Trước tờ bản đồ 46 thì thửa đất đang tranh chấp được đo đạc chỉnh lý năm 2004 thì một phần thửa đất có diện tích 30,87 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 150 tờ bản đồ số 46. Một phần diện tích 33,0m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 149 tờ bản đồ số 46. Cả hai thửa đất 149, 150 tờ bản đồ số 46 tra cứu hồ sơ lưu trữ tại UBND xã chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho cá nhân hay tổ chức nào, sổ mục kê và sổ địa chính cũng chưa được kê khai.

**Tại biên bản xác minh ngày 23/9/2025 Ủy ban nhân dân xã C cung cấp thêm thông tin:** Về nguồn gốc đất đang tranh chấp giữa bà T với bà B từ năm 2014 trở về trước không xác định được nguồn gốc vì không có căn cứ, qua đối chiếu hồ sơ không có giữ liệu đăng ký đất đai của hộ gia đình nào. Từ năm 2014 bà Nông Thị B từ trong miền nam về và có xin bà Nông Thị L làm nhà ở trên mảnh đất tranh chấp. Từ đó đến nay bà B sinh sống và sử dụng liên tục không xảy ra tranh chấp cho đến khi chị T làm đơn đề nghị. Về việc trên bản đồ địa chính và sổ mục kê có tên chủ sử dụng là bà Nông Thị T và ông Nông Văn T9 là do vào năm 2014 có đoàn đo đạc thực hiện dự án đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính 16 xã thuộc huyện N cũ là người dẫn đạc kê khai tên chủ sử dụng thửa đất 169, tờ bản đồ 46 là bà T, ông T9. Tuy nhiên, hiện nay không xác định được người dẫn đạc là ai. Tờ bản đồ số 46 được đo đạc năm 2014 và được phê duyệt kết quả đo đạc vào năm 2015. Ủy ban nhân dân xã cung cấp thêm thông tin tại sổ mục kê đất đai năm 2004 có tên ông Nông Quang T8 trong sổ mục kê các thửa đất có vị trí khác nhau nhưng không có thửa đất đang tranh chấp có trong sổ mục kê mang tên ông Nông Quang T8 .

**- Tại công văn số 199 ngày 23/9/2025 của Chi nhánh văn phòng Đ1 cung cấp ý kiến:**

Theo bản đồ địa chính xã C tỷ lệ 1/1000 đo đạc chính lý năm 2014 được xác nhận năm 2015, thể hiện thửa đất số 169, tờ bản đồ số 46, diện tích 64,7 m<sup>2</sup>, loại đất: Đất trồng cây hằng năm khác và trên sổ mục kê đất đai ghi tên người sử dụng, quản lý đất: Hộ bà Nông Thị T.

Căn cứ quy định tại Điều 20 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT về lập bản đồ địa chính và sổ mục kê đất đai: “1. Bản đồ địa chính là thành phần của hồ sơ địa chính; thể hiện vị trí, ranh giới, diện tích các thửa đất và các đối tượng chiếm đất không tạo thành thửa đất; được lập để đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận và các nội dung khác của quản lý nhà nước về đất đai. Sổ mục kê đất đai là sản phẩm của việc điều tra, đo đạc địa chính, để tổng hợp các thông tin thuộc tính của thửa đất và các đối tượng chiếm đất không tạo thành thửa đất gồm: Số hiệu tờ bản đồ, số hiệu thửa đất, diện tích, loại đất, tên người sử dụng đất và người được giao quản lý đất để phục vụ yêu cầu quản lý đất đai”. Do vậy bản đồ địa chính và sổ mục kê đất đai thể hiện tên hộ bà Nông Thị T là kết quả của việc điều tra, đo đạc địa chính.

Căn cứ vào các quy định của Luật Đất đai năm 2024 tại Điều 4. Người sử dụng đất; Khoản 15 Điều 3 Luật Đất đai năm 2024; Điều 31. Nghĩa vụ chung của người sử dụng đất; Điều 131. Nguyên tắc đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất; Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai khẳng định: Việc xác định thửa đất đang tranh chấp đang sử dụng đất ổn định, đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất mà chưa được Nhà nước 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 là thuộc trách nhiệm và thẩm quyền của UBND xã C.

Đối với việc xác định thửa đất số 169, tờ bản đồ số 46 giai đoạn năm 1993 có mục đích sử dụng là đất BHK hay loại đất gì Chi nhánh khẳng định: Hiện nay kho lưu trữ do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai khu vực XII được bàn giao quản lý thì không tìm thấy tài liệu năm 1993 liên quan đến thửa đất nêu trên.

Đến năm 2004 xã C được đo đạc bản đồ địa chính chính quy (tỷ lệ 1/1000) sau khi kiểm tra đối chiếu xác định: Thửa đất số 169, tờ bản đồ số 46 (bản đồ chính lý năm 2015) thuộc một phần thửa đất số 149, 150, tờ bản đồ số 46 (bản đồ địa chính năm 2004); loại đất: Đất ở; trong sổ mục kê không thể hiện tên chủ sử dụng đất.

**\* Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ xác định:**

Vị trí đất tranh chấp thuộc thôn C, xã C, huyện N, tỉnh Bắc Kạn có tứ cận như sau:

- Phía Đông giáp với đường tỉnh lộ 25-3B.

- Phía Tây giáp đất ở của hộ ông Nông Văn D.
- Phía Nam giáp với đường quốc lộ 3B.
- Phía Bắc giáp với nương thủy lợi.

Hiện trạng trên diện tích đất tranh chấp có 01 ngôi nhà gỗ 02 gian 02 tầng trong đó 01 tầng âm, cột gỗ, bao tường gạch, lợp mái tôn xộp do bà Nông Thị B xây dựng. Phía bên trái nhà nhìn theo hướng từ nhà ra đường tỉnh lộ có phần mái hiên 02 cột gỗ, mái lợp tôn sắt, cùng phía với mái hiên có 02 chuồng gà và có phần mái tôn của nhà chị Hoàng Thị T12 chòm sang phần diện tích tranh chấp. Ngoài ra còn có 01 cây đào, 01 cây hoa dâm bụt, 01 cây nội, 01 təc nước.

Các đương sự đều nhất trí với việc đo đạc và thể hiện hiện trạng trên đất.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2025/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 8 - Thái Nguyên đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 158, 218, 227, 228, 273, 244, 266, 229, 271 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 ( sửa đổi, bổ sung năm 2025); Điều 100, 101, Điều 203 của Luật đất đai năm 2013; khoản 3 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Nông Thị T về việc yêu cầu bị đơn trả lại phần đất tranh chấp có diện tích 60,1 m<sup>2</sup> nằm trong thửa đất 169, tờ bản đồ số 46 bản đồ đo đạc địa chính xã C năm 2014, được phê duyệt năm 2015 và yêu cầu bị đơn dỡ nhà để trả đất cho nguyên đơn.

[2] Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu huỷ một phần tờ bản đồ số 46 bản đồ đo đạc địa chính xã C năm 2014.

Hậu quả của việc đình chỉ: Đương sự có quyền khởi kiện lại đối với phần đình chỉ.

[3] Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc đề nghị công nhận diện tích đất tranh chấp cho bị đơn cụ thể:

Bà Nông Thị B có quyền sử dụng phần đất tranh chấp có diện tích 60,1 m<sup>2</sup> nằm trong thửa số 169, tờ bản đồ số 46, bản đồ đo đạc địa chính xã C năm 2014, được phê duyệt năm 2015.

Thửa đất được giới hạn bởi các điểm: 19, 20,7, 8, 9,10,11,19 có tứ cận như sau:

- Phía đông giáp đường tỉnh lộ 25- 3B;
- Phía Tây giáp đất ở của hộ ông Nông Văn D;
- Phía Nam giáp với đường Q
- Phía Bắc giáp với nương thủy lợi.

Về hiện trạng trên đất có 01 ngôi nhà gỗ 02 gian 02 tầng trong đó có 01 tầng âm, cột gỗ, bao tường gạch, lợp mái tôn xộp.

( Có sơ đồ thửa đất kèm theo)

Bản án đã có hiệu lực pháp luật, bà Nông Thị B có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

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

Ngày 04 tháng 10 năm 2025, nguyên đơn bà Nông Thị T kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết xem xét lại bản án và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện và giữ nguyên nội dung kháng cáo. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn với các căn cứ: Năm 2018 khi chị T sang trao đổi với bà B để đòi lại đất thì bà B bảo cho ở nhờ thêm 02 năm nữa, bà B với bà L cấu kết với nhau để làm giấy tờ mua bán đất, năm 2014 sổ mục kê đã công nhận đất của chị T, trong các giấy xác nhận đã nộp cho Tòa án ông S có xác nhận chị T đã ở trên đất tranh chấp mấy năm, biên bản hòa giải ông B1, bà L2, ông M1, ông D cũng đều xác nhận chị T ở trên đất tranh chấp.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn với các căn cứ: bản án sơ thẩm chưa làm rõ vị trí đất bà L cho bà B, kích thước thửa đất chưa được làm rõ thực tế và trong giấy mua bán có sự khác nhau, nhận định của bản án cho rằng nguyên đơn không bao giờ sử dụng đất, nguyên đơn không phản đối việc bị đơn sử dụng, nguyên đơn biết bị đơn làm nhà nhưng không có ý kiến là không khách quan.

- Bị đơn, Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện, không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nông Thị M nhất trí với trình bày và yêu cầu của nguyên đơn.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người đại diện theo ủy quyền của bà Nông Thị L nhất trí với trình bày và yêu cầu của bị đơn.

- Người làm chứng ông Nông Quang Đ trình bày: Sau khi đi bộ đội về ông làm Chủ tịch UBND xã C từ năm 1984 đến năm 2003, mảnh đất tranh chấp giữa chị T và bà B ông biết rất rõ. Ban đầu là mảnh đất hoang hóa chỉ để chăn trâu. Sau đó ông Nông Quang Tạ phục H2 để trồng khoai lang, Lúc bà L chuyển đến để có chỗ đổ đất lúc san nền nhà bà L giữa ông T8 và bà L đã thỏa thuận:

ông Tạ N lại mảnh đất trên cho bà L theo giá cả thỏa thuận đã thanh toán xong, có xác nhận của UBND xã.

- Người làm chứng bà Hoàng Thị H1 trình bày: Bà có quan hệ là bạn bè của chị T, sống ở khác thôn. Đất nhà bà B đang ở chính là mảnh vườn của ông T8 là bố đẻ chị T, không phải là ruộng, ruộng ở phía trên, từ nhà chị H đi lên, đi lại bà thấy ông làm vườn trồng cây dây lang trên mảnh đất bà B đang ở, sang cạnh còn có cây sau sau. Đến năm 2002 thấy chị T làm nhà trên mảnh đất này, bà đi lại cũng hay vào nhà chị T chơi, chính là đất tự khai phá của gia đình ông Nông Quang T8 canh tác từ trước, bà đi lại chỉ thấy ông T8 làm cỏ vườn trên mảnh đất này, nay chính mảnh đất mà nhà bà B đang ở trên đó. Bây giờ là mảnh đất số 169, tờ bản đồ số 46 chính là đất của ông T8 khai phá.

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 nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Toà án nhân dân khu vực 8 - 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 nguyên đơn làm đúng theo các quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên toà phúc thẩm một số người làm chứng vắng mặt tại phiên toà mặc dù đã được Toà án triệu tập hợp lệ. Tại phiên toà các đương sự, 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 làm chứng vắng mặt đã có lời khai, bản tự khai có trong hồ sơ của vụ án, việc vắng mặt của những người này 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 nguyên đơn chị Nông Thị T, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Về nguồn gốc các bên đương sự đều thống nhất nguồn gốc đất tranh chấp là của ông Nông Quang T8 là bố đẻ của nguyên đơn chị Nông Thị T khai phá. Đây là tình tiết không phải chứng minh do các đương sự đều thừa nhận.

Về quá trình sử dụng: Những người làm chứng là các ông Nông Văn D, bà Sầm Thị T5, ông Nông Quang T4, ông Phạm Văn L1, bà Lý Thị H, bà Đỗ Thị L2, ông Hoàng Văn S là người sinh sống tại địa phương nơi có đất tranh chấp, không có mâu thuẫn với các đương sự đều khẳng định quá trình sử dụng là bà L, ông M1 quản lý sử dụng trồng cây, sau đó đến năm 2014 thì bà L cho bà B đất để làm nhà, khi bà B đo đất làm nhà thì bà M là mẹ đẻ của chị T có sang hộ kéo dây.

Bà Nông Thị T7 là chị ruột của nguyên đơn trình bày chị được bố mẹ chia cho thửa đất ở gần quốc lộ C giáp ranh với đất bà L. Bố mẹ bà là ông T8 và bà M không chia đất cho chị T ở vị trí đất đang tranh chấp giữa bà T và bà B. Việc chị T khẳng định diện tích tranh chấp là của chị T có toàn quyền quản lý, sử dụng là không đúng.

Ông Nông Quang Đ nguyên là Chủ tịch UBND xã C giai đoạn 1984 - 2003 khẳng định nguồn gốc đất tranh chấp là do ông Nông Quang T8 khai phá sau đó chuyển nhượng lại cho gia đình bà L, việc chuyển nhượng có xác nhận của UBND xã C.

Đối với bản đồ địa chính, sổ mục kê năm 2014 diện tích đất tranh chấp quy chủ mang tên chị Nông Thị T đối với thửa đất số 169, tờ bản đồ số 46, diện tích 64,7 m<sup>2</sup>.

Theo quy định tại điểm g khoản 1 Điều 100 Luật Đất đai 2013 quy định: “Điều 100. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư đang sử dụng đất có giấy tờ về quyền sử dụng đất: **“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, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và không phải nộp tiền sử dụng đất: g) Các loại giấy tờ khác được xác lập trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 theo quy định của Chính phủ”**.

Tại Khoản 1 Điều 18 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung theo Nghị định số 01/2017/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai quy định: **“Điều 18. Giấy tờ khác về quyền sử dụng đất quy định tại Điểm g Khoản 1 Điều 100 của Luật Đất đai Các giấy tờ khác lập trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 theo quy định tại Điểm g Khoản 1 Điều 100 của Luật Đất đai có tên người sử dụng đất, bao gồm: 1. Sổ mục kê đất, sổ kiến điền lập trước ngày 18 tháng 12 năm 1980.”**

Như vậy, sổ mục kê phải lập trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 thì mới được coi là các giấy tờ khác để cơ quan có thẩm quyền xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sổ mục kê lập sau này chỉ là tài liệu địa chính mang tính kỹ thuật để quản lý nhà nước. Do đó, chị T cho rằng đất tranh chấp đã được quy chủ trên sổ mục kê, bản đồ địa chính để làm căn cứ cho rằng chị có quyền sử dụng là không có cơ sở. Ngoài ra, cá nhân phải đang quản lý, sử dụng ổn định cũng là điều kiện để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chị T không đưa ra được căn cứ để chứng minh là người quản lý, sử dụng ổn định lâu dài, không có tranh chấp đối với thửa đất.

Với những căn cứ trên thể hiện diện tích tranh chấp giữa bà T và bà B thì ông T8 đã chuyển nhượng cho gia đình bà L năm 1993, sau đó gia đình bà L cho bà B làm nhà năm 2014. Quá trình sử dụng từ khi mua gia đình bà L quản lý, sử dụng công khai. Năm 2014, bà B làm nhà thì bà M mẹ chị T còn cầm dây hộ bà B để xác định các mốc. Quá trình bà B làm nhà từ năm 2014 cho đến khi xảy ra tranh chấp năm 2023 không ai có ý kiến gì. Chị T cho rằng đất bà B làm nhà là chị cho mượn (mượn không có giấy tờ) và đã sang đòi bà B nhưng chỉ nói bằng miệng, không có văn bản gì, việc này bà B không thừa nhận nên không có căn cứ để chứng minh việc chị T cho bà B mượn đất.

Những người làm chứng gồm các ông Nông Quang Đ, ông Nông Văn D, bà Lý Thị H, ông Nông Quang T4, ông Phạm Văn L1, ông Phạm Văn M1, ông Hoàng Văn S, bà Đỗ Thị L2, bà Sầm Thị T5, bà Nông Thị T6 là người địa phương, người sinh sống lâu năm và đều không có mâu thuẫn gì đối với các đương sự. Những người làm chứng đều khẳng định quá trình sử dụng đất là gia đình bà L và ông B quản lý, sử dụng đất tranh chấp. Bà Nông Thị T7 chị gái của chị T khẳng định chị T không được bố mẹ chị cho đất ở vị trí đất đang tranh chấp, bà T7 được bố mẹ cho đất giáp ranh với đất của bà L. Chị T cũng không chứng minh được chị được bố mẹ cho đất chính là ông Tạ T13 cho chị đất chính là đất hiện nay đang tranh chấp nên không có căn cứ để xác định diện tích đất tranh chấp là của chị T.

Phía chị T cho rằng bố chị là ông T8 có bán đất cho ông M1 chồng bà L nhưng vị trí mua bán ở chỗ khác. Tuy nhiên, chị T không đưa ra được các tài liệu, chứng cứ nào để chứng minh. Phía ông M1, bà L khẳng định chỉ được mua đất của ông T8 ở vị trí hiện đang tranh chấp hiện nay. Điều này được những người làm chứng khẳng định và quá trình quản lý, sử dụng thực tế của vợ chồng bà L ông M1, bà B.

Quá trình giải quyết vụ án người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm tạm ngừng phiên tòa để xác minh, đo đạc lại đất tranh chấp vì chưa làm rõ vị trí đất mua bán trước đây giữa ông T8 và ông M1, đất thu hồi không phải nằm trong thửa đất tranh chấp. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử thấy rằng quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định rõ vị trí thửa đất tranh chấp, làm rõ nguồn gốc đất tranh chấp... Mặt khác, nghĩa vụ cung cấp các chứng cứ để chứng minh yêu cầu của mình là có căn cứ pháp luật thuộc về các đương sự. Tòa án chỉ hỗ trợ việc thu thập các tài liệu, chứng cứ trong trường hợp các đương sự đã thu thập rồi nhưng không thu thập được và có yêu cầu Tòa án thu thập. Trong vụ án này Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành thu thập tài liệu, chứng cứ theo quy định, quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án sơ thẩm nguyên đơn không có yêu cầu Tòa án thu thập chứng cứ, cũng không có căn cứ nào thể hiện nguyên đơn đã thu thập nhưng không được và yêu cầu Tòa án thu thập nên yêu cầu này của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn Hội đồng xét xử không chấp nhận.

Đối với yêu cầu của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn yêu cầu Tòa án tạm ngừng phiên tòa để triệu tập thêm người làm chứng là

bà Hoàng Thị H1 để làm rõ thêm các tình tiết của vụ án xét thấy yêu cầu này là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Tại phiên tòa phúc thẩm bà Hoàng Thị H1 là người làm chứng trình bày bà H1 có quan hệ bạn bè với chị T, không sinh sống ở cùng thôn nơi có đất tranh chấp, bà biết được năm 2002 thấy chị T làm nhà trên đất tranh chấp và có vào nhà chị T chơi, bà không được tiếp cận với bản đồ địa chính, sổ mục kê và việc bà biết được số thửa, tờ bản đồ, số lô, số thửa là do chị T cho xem nên lời khai của bà H1 thiếu sự khách quan nên Hội đồng xét xử không có cơ sở xem xét chấp nhận.

Trong vụ án này Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định ông Phạm Văn M1 (chồng của bà L) là người làm chứng trong khi đất tranh chấp là do ông M1 đứng tên trong giấy biên nhận tiền chuyển nhượng đất từ ông T8. Bà L trình bày tiền mua đất là tiền của hai vợ chồng bà. Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà L là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án nhưng xác định ông M1 là người làm chứng như vậy là không chính xác. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm đã làm rõ ông M1 khẳng định đất ông mua của ông Tạ là tiền của hai vợ chồng, khi cho bà B thì hai vợ chồng ông cùng thống nhất cho, ông khẳng định quyền lợi của ông không bị ảnh hưởng gì và ông đề nghị Toà án không đưa ông vào tham gia tố tụng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án. Do đó, không đưa ông Phạm Văn M1 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này nhưng Tòa án cấp sơ thẩm phải rút kinh nghiệm trong việc xác định tư cách tham gia tố tụng của vụ án để không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của họ.

Đối với ý kiến và căn cứ của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn như đã phân tích ở trên thì không có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận.

Như vậy, Toà 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. Nguyên 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 nguyên 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 nguyên đơn không được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu toàn bộ 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; 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 nguyên đơn chị Nông Thị T. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2025/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Thái Nguyên.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn chị Nông Thị T phải chịu 300.000<sup>d</sup> (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền 300.000<sup>d</sup> (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm chị Nông Thị T đã nộp theo biên lai số 0001187 ngày 01/10/2025 tại Thi hành án Dân sự tỉnh Thái Nguyên. Xác nhận chị T đã nộp đủ.

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;
- TAND khu vực 8 - Thái Nguyên;
- Các đương sự;
- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp;
- Phòng THA khu vực 8 - 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**