

Bản án số: 81/2026/DS-PT

Ngày: 27 - 03 - 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 PHÚ THỌ**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đinh Trường Sơn

Các Thẩm phán: Bà Trần Thanh Hải

Bà Hoàng Ngọc Liễu

***- Thư ký phiên tòa:*** Ông Đinh Việt Bảo - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ tham gia phiên tòa:*** Ông Phạm Văn Minh - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 03 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ (Cơ sở C) xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 185/2025/ TLPT-DS ngày 03 tháng 11 năm 2025 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất". Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 26/2025/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12 - Phú Thọ bị nguyên đơn ông Ngô Văn T kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 295/2025/QĐ-PT ngày 31 tháng 12 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số: 32/2026/QĐXXPT-DS ngày 30 tháng 01 năm 2026 giữa các đương sự:

***1. Nguyên đơn:*** Ông Ngô Văn T, sinh năm 1972; Cư trú tại: xóm C, xã T, tỉnh Phú Thọ. (Có mặt)

***2. Bị đơn:*** Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1949. Nơi cư trú: thôn V, xã Ú, TP Hà Nội. (Vắng mặt)

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Lê Xuân T2, sinh năm 1981. Nơi cư trú: xóm C, xã T, tỉnh Phú Thọ. (Có mặt)

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

3.1. Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1971. (Vắng mặt)

3.2. Anh Ngô Văn C1, sinh năm 1992. (Vắng mặt)

3.3. Chị Trần Thị Bảo Y, sinh năm 1995. (Vắng mặt)

3.4. Chị Ngô Thị Quỳnh H, sinh năm 1993. (Vắng mặt)

Cùng nơi cư trú: xóm C, xã T, tỉnh Phú Thọ.

3.5. Ông Lê Xuân K, sinh năm 1947. (Vắng mặt)

3.6. Ông Lê Xuân T3, sinh năm 1972. (Vắng mặt)

3.7. Ông Lê Văn Đ, sinh năm 1976. (Vắng mặt)

3.8. Bà Lê Thị O, sinh năm 1983. (Vắng mặt)

Cùng nơi cư trú: thôn V, xã Ứ, TP Hà Nội.

3.9. Ông Lê Văn T4, sinh năm 1973. (Vắng mặt)

3.10. Ông Lê Xuân T2, sinh năm 1981. (Có mặt)

Cùng nơi cư trú: xóm C, xã T, tỉnh Phú Thọ.

**4. Người kháng cáo:** Nguyên đơn ông Ngô Văn T. (Có mặt)

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*1. Theo đơn khởi kiện và các tài liệu chứng cứ kèm theo phía nguyên đơn trình bày:*

Từ năm 1993 hộ ông Ngô Văn T đã canh tác sử dụng 01 mảnh đất (trong đó có nhiều lô đất liền thổ) tại xóm C, xã T, huyện C, tỉnh Hòa Bình (nay là xã T, tỉnh Phú Thọ). Năm 1998 UBND huyện K đã tiến hành đo đạc để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ). Năm 2000 thì hộ ông T được cấp GCNQSDĐ số 00232 cho 06 thửa đất (tổng diện tích 12.482m<sup>2</sup>), mục đích sử dụng là đất vườn và đất màu. Quá trình sử dụng đất ổn định, liên tục và không tranh chấp với ai.

Ngày 24/12/2021 ông T muốn chuyển nhượng diện tích đất trên cho người khác, khi mang giấy tờ ra kiểm tra và xuống thực tế với địa chính xã để chỉ ranh giới thì mới biết có 01 thửa đất, diện tích 2081m<sup>2</sup> lại mang tên QSD đất nhà bà Nguyễn Thị T1. Trên thực tế thì nhà bà T1 cũng có 01 mảnh đất giáp với đất nhà ông T. Sau khi ông T phát hiện thì nhà bà T1 cũng mới biết mình có thửa đất với diện tích 2081m<sup>2</sup> nằm trong đất nhà ông T mà thực tế mảnh đất đó hộ ông T đã canh tác 28 năm, không tranh chấp với ai. UBND xã T đã hòa giải cho các bên nhưng không thành.

Thời điểm khi nhận GCNQSDĐ ông T do không được xem bản đồ địa chính nên không biết được thửa đất có diện tích 2081m<sup>2</sup> mà gia đình đang canh tác đã được cấp vào giấy chứng nhận của bà Nguyễn Thị T1. Mặt khác theo như sơ đồ đất đai được niêm yết tại xã sau khi địa chính đo đạc lại thời điểm khoảng năm 2019 thì phần đất đang tranh chấp vẫn quy chủ cho ông Ngô Văn T.

Nay ông T khởi kiện buộc bà Nguyễn Thị T1 phải trả lại diện tích đất 2081m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 73, tờ bản đồ 11, địa chỉ: xóm C, xã T, tỉnh Phú Thọ.

Đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi GCNQSDĐ số R 356935 (đối với thửa số 73) do UBND huyện K cấp ngày 04/12/2000 cho hộ bà Nguyễn Thị T1.

*2. Bị đơn bà Nguyễn Thị T1 và người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Từ năm 1985 bà T1 cùng chồng là ông Lê Xuân K lên vùng lòng hồ H để làm ăn kinh tế. Thời gian đầu gia đình ở ngoài rìa suối lòng hồ cho đến năm 1992 thì chuyển vào chỗ ở hiện tại là thuộc xóm C, xã T để sinh sống. Gia đình bà T1 đã khai hoang một mảnh vườn cùng trên một mảnh với hộ ông Ngô Văn T. Năm 1998 Nhà nước đo đất và đến năm 2000 thì được cấp GCNQSDĐ số R 356935, số vào sổ 00238 QSDĐ/NNKS do UBND huyện K cấp ngày 04/12/2000 cho hộ bà Nguyễn Thị T1, với tổng diện tích 6997m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 11, bao gồm các thửa đất: Thửa 13, diện tích 1976m<sup>2</sup> là đất màu; Thửa 15, diện tích 996m<sup>2</sup> là đất màu; Thửa 44, diện tích 1944m<sup>2</sup> là đất màu và thửa 73, diện tích 2081m<sup>2</sup> là đất vườn (thửa đang có tranh chấp). Gia đình bà T1 có sử dụng đất nhưng không được biết là đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận đối với thửa đất số 73. Nay bà T1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn.

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

3.1. Bà Nguyễn Thị C, anh Ngô Văn C1, chị Trần Thị Bảo Y, chị Ngô Thị Quỳnh H: Thống nhất ý kiến như của nguyên đơn ông Ngô Văn T đã trình bày. Xác định thửa đất tranh chấp là tài sản của ông T và bà C. Anh C1, chị H, chị Y không có công sức đóng góp gì và từ chối tham gia tố tụng.

3.2. Ông Lê Xuân K, ông Lê Xuân T3, ông Lê Văn Đ, bà Lê Thị O, ông Lê Xuân T2, ông Lê Văn T4: Đồng ý với ý kiến như của bị đơn bà Nguyễn Thị T1 trình bày.

*4. Người làm chứng:*

4.1. Ông Bùi Văn B - Trưởng xóm C cho biết: Nguồn gốc thửa đất 02 hộ đang tranh chấp là của gia đình bà Bùi Thị B1. Sau đó bà B1 đã bán thửa đất đó cho hộ ông Ngô Văn T từ khoảng năm 1993. Hộ ông T canh tác, sử dụng đất liên tục, không có tranh chấp với ai. Khi ông T đổ đất, cải tạo mảnh đất thì các hộ liền kề đều biết và không có tranh chấp. Đến khoảng năm 2021 thì mới phát sinh tranh chấp với hộ bà Nguyễn Thị T1.

4.2. Ông Đặng Văn T5 - Hộ giáp ranh thửa đất tranh chấp có ý kiến: Thửa đất mà hộ ông T và bà T1 đang tranh chấp có nguồn gốc là của hộ bà Bùi Thị B1. Sau đó bà B1 đã chuyển nhượng lại cho ông T. Các bên không có tranh chấp gì, bờ rào giáp ranh từ xưa đến giờ vẫn như thế. Kể cả phần khe suối cũng là của nhà bà B1 sử dụng và chuyển nhượng lại cho ông T. Thời điểm ông T đổ đất vào mảnh đất đang tranh chấp vì lúc đó là đá và khe suối thì các hộ liền kề đều biết, không có ai tranh chấp.

4.3. Ông Bùi Văn Q - Nguyên là Cán bộ địa chính xã T: Qua nắm bắt thông tin ở xóm thì được biết thửa đất số 73 có nguồn gốc là của hộ bà Bùi Thị B1 khai hoang, sau đó đã bán cho hộ ông Ngô Văn T từ những năm 1993. Gia đình ông T đã canh tác trên thửa đất từ đó đến nay. Gia đình bà Nguyễn Thị T1 không canh tác ngày nào trên thửa đất này. Bởi năm 2021 khi ông T dự định chuyển nhượng thửa đất thì địa chính xã kiểm tra hồ sơ mới biết diện tích đất trên nằm trong GCNQSDĐ của hộ bà T1. Lúc đó địa chính đã gặp bà T1 và các con vẫn đều công nhận thửa đất trên thuộc quyền sử dụng của ông T. Thời điểm này trên đất vẫn còn một số cây xoan, cây lát do ông T trồng từ trước.

Năm 2000 hộ bà T1 được cấp GCNQSDĐ đối với thửa 73 là diện giao đất, không thu tiền sử dụng đất do vậy việc giao đất đã có sự nhầm lẫn về vị trí, vì diện tích đất do ông T đang sử dụng lại giao cho hộ bà T1. Năm 2018 hộ bà T1 còn không biết đất của gia đình ở đâu nên đã không tiến hành đăng ký gia hạn sử dụng đất với địa phương.

4.4. Bà Bùi Thị L - N là Chủ tịch UBND xã T: Qua xác minh của UBND xã được biết thửa đất số 73 có lịch sử sử dụng là gia đình ông T đã canh tác ổn định từ năm 1993, không có tranh chấp. Gia đình bà T1 chưa canh tác trên diện tích đất này. Chỉ từ năm 2021 khi ông T dự định bán đất thì qua kiểm tra hồ sơ địa chính mới biết thửa đất trên được cấp vào giấy chứng nhận cho hộ bà T1. Năm 2000 việc cấp GCNQSDĐ cho hộ bà T1 là giao đất, không thu tiền sử dụng đất đối với thửa 73 nên mới có sự nhầm lẫn, chồng lấn về vị trí, do thời điểm đó hộ ông T đang canh tác trên thửa đất này.

Tại buổi tiếp xúc cử tri năm 2021, trả lời ý kiến của ông T, lãnh đạo phòng TNMT huyện C cho biết việc đang sử dụng đất, không có tranh chấp nhưng bị cấp GCNQSDĐ cho người khác là có sự nhầm lẫn về vị trí nên đã giao cho UBND xã T tiến hành kiểm tra, rà soát lại việc cấp giấy chứng nhận cho hộ bà T1. Sau đó UBND xã đã tiến hành xác minh và hòa giải nhưng không thành.

4.5. Bà Kim Thị L1 - N là Phó phòng TN&MT huyện C: Thửa đất số 73, diện tích 2081m<sup>2</sup>, qua xác minh được biết có nguồn gốc sử dụng của gia đình ông T từ năm 1993 cho đến năm 2021 thì có tranh chấp với hộ bà T1. Tại buổi tiếp xúc cử tri năm 2021 ông T có ý kiến hỏi nội dung: Gia đình có thửa đất canh tác lâu năm nhưng nay chính quyền lại cấp GCNQSDĐ cho người khác. Như vậy có thể do Nhà nước đã cấp nhầm vị trí và nếu nhầm thì theo quy định pháp luật đất đai sẽ bị thu hồi. Sau đó UBND xã T đã rà soát, xác minh và báo cáo lại.

5. Kết quả trích đo của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh H ngày 18/01/2024 thể hiện: Ranh giới do hộ bà Nguyễn Thị T1 chỉ dẫn theo thửa 73, diện tích đất tranh chấp với hộ ông Ngô Văn T là 2281,2m<sup>2</sup>. Diện tích đất này đã chồng lấn lên các thửa số 72 và 74 của hộ ông T đã được cấp GCNQSDĐ, chồng lấn lên diện tích đất BHK do hộ ông T khai hoang.

## 6. Quan điểm của UBND xã T, tỉnh Phú Thọ:

Trên cơ sở căn cứ hồ sơ lưu trữ tại cơ quan chuyên môn về các cuộc hòa giải của UBND xã T trước đây cho thấy ông Ngô Văn T đã sử dụng đất từ năm 1993, tuy nhiên hồ sơ cấp GCNQSDĐ năm 2000 cấp cho bà Nguyễn Thị T1, trong biên bản hòa giải bà T1 nêu rõ gia đình không biết được cấp mảnh đất trên nên chưa canh tác. Trong đơn đăng ký sử dụng đất của bà T1 kê khai có thửa đất số 73, diện tích 2081m<sup>2</sup>, tuy nhiên kể từ khi được cấp GCNQSDĐ bà T1 cũng không sử dụng thửa đất trên.

Căn cứ Luật Đất đai năm 1993 và 2003 nếu bà T1 được Nhà nước giao đất thì phải có nhu cầu sử dụng (đã được cấp giấy nhưng không sử dụng). Nếu bà T1 được công nhận quyền sử dụng đất thì bà T1 phải đang sử dụng ổn định mảnh đất đó (bà T1 không biết mình được cấp mảnh đất đó nên không sử dụng, điều này cho thấy bà T1 chưa từng sử dụng mảnh đất trên). Quan điểm của UBND xã theo Điều 3 Luật Đất đai năm 2024, việc bà T1 được cấp giấy trước đây mà Tòa án qua quá trình kiểm tra xác minh nếu được cấp chưa đúng quy định của pháp luật thì có thể kiến nghị cơ quan có thẩm quyền cấp giấy thu hồi theo quy định của pháp luật về đất đai.

Bản đồ đo đạc địa chính huyện C cũ được triển khai đo đạc năm 2020, thửa đất số 73 (cũ) được đo đạc gộp vào thửa đất số 24 theo bản đồ địa chính mới quy chủ cho nhà ông Ngô Văn T đang sử dụng. Từ những căn cứ nêu trên, ông Ngô Văn T đang sử dụng ổn định liên tục vào mục đích nhất định thì được xem xét công nhận quyền sử dụng đất.

7. Tại Bản án số: 26/2025/DS-ST ngày 19/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12 - Phú Thọ: Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, 91, 96, 144, 147, 157, 158, 165, 166, 227, 228, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 100, 166, 203 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 27 Nghị quyết 326/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Văn T về việc buộc bị đơn bà Nguyễn Thị T1 trả lại diện tích đất tại thửa đất số 73, theo GCNQSDĐ số R 356935, số vào sổ 00238 QSDĐ/NNKS do UBND huyện K (cũ) cấp ngày 04/12/2000, tại tờ bản đồ số 11, diện tích 2081m<sup>2</sup> đất vườn, mang tên hộ bà Nguyễn Thị T1, địa chỉ: xóm C, xã T, tỉnh Phú Thọ.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

8. Ngày 01/10/2025 nguyên đơn ông Ngô Văn T kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc hộ bà Nguyễn Thị T1 phải trả lại diện tích đất 2081m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 73, tờ bản đồ 11, địa chỉ: xóm C, xã T, tỉnh Phú Thọ. Đề nghị Tòa án thu hồi GCNQSDĐ số R

356935 (đối với thửa số 73) do UBND huyện K cấp ngày 04/12/2000 cho hộ bà Nguyễn Thị T1.

9. Theo Biên bản thỏa thuận ngày 05/02/2026 giữa các đương sự đã thống nhất:

- Xác định tài sản trên diện tích đất tranh chấp tại thửa đất số 73, diện tích 2081m<sup>2</sup>, địa chỉ: xóm C, xã T, tỉnh Phú Thọ hiện có: 200 cây cam do hộ bà T1 trồng từ năm 2022. Ngoài ra không còn tài sản nào khác trên đất.

- Giá trị hiện tại của toàn bộ 200 cây cam (03 năm tuổi) là: 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng).

10. Tại phiên tòa phúc thẩm ông Ngô Văn T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo.

11. Đại diện VKSND tỉnh Phú Thọ phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án Thẩm phán và Thư ký Tòa án cấp phúc thẩm đã chấp hành đúng, đầy đủ các quy định của BLTTDS về thụ lý vụ án, thời hạn chuẩn bị xét xử. Người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng của họ theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Căn cứ khoản 2, Điều 308, Điều 309 BLTTDS, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của ông Ngô Văn T. Sửa Bản án số: 26/2025/DS-ST ngày 19/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12- Phú Thọ. Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà Nguyễn Thị T1 trả lại 2081m<sup>2</sup> diện tích đất tại thửa số 73, tờ bản đồ số 11, địa chỉ: xóm C, xã T, tỉnh Phú Thọ. Ông T được quản lý sử dụng toàn bộ đất và cây cối trên đất, có quyền liên hệ với cơ quan quản lý nhà nước về đất đai để được cấp lại GCNQSDĐ. Ông T thanh toán cho bà T1 số tiền 150.000.000 đồng là tiền trị giá toàn bộ số cây cam bà T1 trồng trên đất.

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên và những người tham gia tố tụng.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng:

Cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền về loại việc và lãnh thổ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Ngày 19/9/2025 Tòa án nhân dân khu vực 12 - Phú Thọ xét xử sơ thẩm; Ngày 01/10/2025 nguyên đơn ông Ngô Văn T kháng cáo. Đơn kháng cáo trong thời hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung vụ án:

2.1. Xét kháng cáo của ông Ngô Văn T:

Về nguồn gốc và lịch sử sử dụng thửa đất tranh chấp: Theo lời khai của nguyên đơn, diện tích đất tranh chấp được gia đình ông Ngô Văn T nhận chuyển nhượng của hộ bà Bùi Thị B1 từ năm 1993. Cũng từ thời gian đó ông T đã canh tác sử dụng đất ổn định (trồng xoan, trồng lát..) đến nay đã 28 năm, không tranh chấp với ai. Để có mặt bằng như hiện tại, năm 2018 ông T đã cải tạo, đổ đất, san ủi, việc này các hộ giáp ranh, hàng xóm đều biết và không có ý kiến gì. Đến năm 2021 khi ông T dự định chuyển nhượng toàn bộ thửa đất, được cán bộ địa chính kiểm tra hồ sơ thì mới biết diện tích đất 2081m<sup>2</sup> nhà ông T đang sử dụng nằm trong GCNQSDĐ hộ bà Nguyễn Thị T1.

Hội đồng xét xử đánh giá lời khai của nguyên đơn phù hợp với lời khai của những người làm chứng là trưởng xóm C, hộ giáp ranh, nguyên cán bộ địa chính xã T, nguyên lãnh đạo UBND xã T, quan điểm của UBND xã T - Phú Thọ đều xác nhận hộ bà T1 chưa từng sử dụng diện tích đất tranh chấp bao giờ; phù hợp với các tài liệu chứng cứ khác và thực tế sử dụng đất giữa 02 gia đình, đó là giữa diện tích đất 2081m<sup>2</sup> của hộ ông T đang sử dụng với thửa đất số 90 (thửa đất giáp ranh) của hộ bà T1 có hàng rào làm ranh giới, cho đến năm 2021 sau khi tranh chấp hộ bà T1 mới phá dỡ để canh tác và tại thời điểm năm 2018 khi ông T cải tạo, san ủi thửa đất thì hộ bà T1 có chứng kiến, biết và không có ý kiến gì.

Có thể thấy hộ ông Ngô Văn T sử dụng thửa đất số 73 (thửa đất tranh chấp) ổn định từ năm 1993 là có thật. Chính lời khai của phía bị đơn tại các bút lục số 08, 48 cũng đã thừa nhận “không biết đất ở đâu nên không canh tác”, “gia đình không biết thửa đất đã được cấp bìa nên chưa canh tác”, “khi ông T báo địa chính xuống đo đạc giới sỏ ra mới biết mảnh đất đó được cấp bìa” hay tại lời khai của ông Lê Văn T4 (BL 80) có khai: “năm 2021 UBND xã vào xác định mốc giới gia đình mới biết và trồng sắn vào đó”...

Từ đó có cơ sở khẳng định tại thời điểm năm 2000 khi hộ bà T1 được giao đất đối với thửa 73 thì hộ ông T hiện đã tiến hành canh tác, trồng cây trên diện tích đất này. Như vậy việc giao đất và cấp GCNQSDĐ của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho hộ bà Nguyễn Thị T1 đối với thửa đất số 73 (năm 2000) là chưa chính xác, đã giao chồng lấn lên diện tích đất hộ ông Ngô Văn T đang sử dụng.

Mặt khác tại công văn số 547/UBND-KT ngày 19/3/2026 của UBND xã T - Phú Thọ đã cho biết: Bản đồ đo đạc địa chính huyện C cũ được triển khai đo đạc năm 2020 thì thửa đất số 73 (cũ) được đo đạc gộp vào thửa đất số 24 theo bản đồ địa chính mới đã quy chủ cho nhà ông Ngô Văn T đang sử dụng và việc ông Ngô Văn T đang sử dụng thửa đất ổn định liên tục vào mục đích nhất định thì được Nhà nước xem xét công nhận quyền sử dụng đất.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử thấy rằng: Mặc dù hộ bà T1 được cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất tranh chấp từ năm 2000 nhưng sau đó không sử dụng, canh tác trên đất mà thực tế gia đình hộ ông T là người quản lý, sử dụng đất ổn định từ năm 1993. Địa phương cũng xác định việc giao đất là không thu tiền sử dụng đất, tại thời điểm giao đất địa phương không xem xét đến người đang thực tế quản lý, sử dụng đất là không đúng. Do vậy có căn cứ xác định việc hộ bà T1 được cấp GCNQSDĐ là không đúng về chủ thể sử dụng đất, cần chấp nhận kháng cáo của ông T, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bản án sơ thẩm đã trích dẫn và nhận định “Mặc dù sau này bà T1 về quê và không trực tiếp canh tác nhưng theo Điều 166 Luật Đất đai 2013, người sử dụng đất có quyền *không sử dụng đất nhưng vẫn được Nhà nước bảo hộ quyền sử dụng*...việc bỏ không hoặc ít sử dụng không làm mất quyền sử dụng đất” từ đó không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không khách quan, không phù hợp với quá trình quản lý, sử dụng thửa đất, việc trích yếu như trên là không đúng điều luật và hiểu sai quy định của pháp luật nên cần rút kinh nghiệm.

## 2.2. Đối với tài sản trên thửa đất số 73:

Biên bản thỏa thuận ngày 05/02/2026 giữa các đương sự đã thống nhất: Xác định tài sản trên diện tích đất tranh chấp tại thửa đất số 73, diện tích 2081m<sup>2</sup> hiện có: 200 cây cam do hộ bà T1 trồng từ năm 2022. Ngoài ra không còn tài sản nào khác trên đất. Giá trị hiện tại của toàn bộ 200 cây cam (03 năm tuổi) là: 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng). Tại phiên tòa hôm nay các đương sự cũng không đề nghị phải thẩm định, định giá toàn bộ số cây cam trồng trên đất.

Theo quy định của Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự thì đây là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh.

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16/12/2022 thì trên diện tích đất tranh chấp chưa có cây cam và tại phiên tòa phúc thẩm các bên đương sự đều xác nhận trồng cam năm 2022 - 2023. Nay xác định diện tích tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ông T nên cần buộc phía bị đơn phải di dời toàn bộ tài sản trên đất để trả lại đất cho nguyên đơn. Tuy nhiên tại phiên tòa ông Ngô Văn T có ý kiến được sở hữu toàn bộ tài sản do bị đơn đã trồng và đồng ý thanh toán giá trị của 200 cây cam với số tiền 150 triệu đồng (là giá trị các bên đương sự đã thống nhất theo biên bản ngày 05/02/2026). Hội đồng xét xử nhận thấy các cây cam trên đang trong thời kỳ sinh trưởng, việc di dời khỏi thửa đất sẽ ảnh hưởng đến sự phát triển của cây và quan điểm trên của nguyên đơn là phù hợp với quy định của pháp luật nên cần chấp nhận.

2.3. Về chi phí tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Ngô Văn T đã chi phí cho việc thẩm định, định giá tài sản và trích đo diện tích đất

tranh chấp với tổng số tiền là 12.432.000 đồng. Do yêu cầu nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng, tuy nhiên phía nguyên đơn có ý kiến được nộp khoản tiền này. Xét đề nghị trên là sự tự nguyện của đương sự, không trái pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, tuy nhiên bà T1 là người cao tuổi và có ý kiến xin miễn án phí. Hội đồng xét xử căn cứ theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 31/12/2016, chấp nhận miễn án phí cho bà T1.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa đổi bổ sung năm 2025.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Ngô Văn T.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 26/2025/DS-ST ngày 19/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12 - Phú Thọ. Cụ thể:

Căn cứ Điều 147, 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 2, Điều 21, Điều 79 Luật Đất đai 1993; Khoản 1, khoản 3 Điều 4, Điều 50 Luật Đất đai 2003; Khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai 2013; Khoản 33, khoản 38 Điều 3, điểm d khoản 2 Điều 152 Luật Đất đai 2024;

Căn cứ Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc: Buộc bà Nguyễn Thị T1 trả lại 2.081m<sup>2</sup> diện tích đất tại thửa số 73, tờ bản đồ số 11, địa chỉ: xóm C, xã T, tỉnh Phú Thọ.

2. Ông Ngô Văn T có trách nhiệm thanh toán cho bà Nguyễn Thị T1 số tiền 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng) và được sở hữu 200 cây cam (03 năm tuổi) hiện có trên diện tích đất tranh chấp (thửa đất số 73).

3. Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quản lý về đất đai thu hồi GCNQSDĐ số R 356935, số vào sổ 00238 QSDĐ/NNKS do UBND huyện K cấp

ngày 04/12/2000 cho hộ bà Nguyễn Thị T1 (liên quan đến thửa đất số 73, tờ bản đồ số 11, địa chỉ: xóm C, xã T, tỉnh Phú Thọ).

Ông Ngô Văn T có quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật đối với thửa đất số 73, tờ bản đồ 11, địa chỉ: xóm C, xã T, tỉnh Phú Thọ. (Hiện GCNQSDĐ số R 356935, số vào sổ 00238 QSDĐ/NNKS do UBND huyện K cấp ngày 04/12/2000 cho hộ bà Nguyễn Thị T1).

4. Về chi phí tố tụng xem xét thẩm định và định giá tài sản: Xác nhận nguyên đơn đã nộp đủ.

5. Về án phí:

- Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Nguyễn Thị T1.

- Hoàn trả cho ông Ngô Văn T số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp tại Chi cục THADS huyện C theo Biên lai số 0001822 ngày 24/10/2022 và 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại Thi hành án dân sự tỉnh Phú Thọ theo Biên lai có ký hiệu BLTU/25E.

- Ông T không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án (Ngày 27/3/2026).

**Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân tối cao;
- VKSND tỉnh Phú Thọ;
- TAND khu vực 12 - Phú Thọ;
- THADS tỉnh Phú Thọ;
- Phòng THADS KV 12 - Phú Thọ;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA.

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

**Đinh Trường Sơn**