TÒA PHÚC THẨM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO TẠI HÀ NỘI

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

Bản án số: 250/2025/DS-PT
Ngày: 10/12/2025
V/v "Tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy quyết định cá biệt"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA PHÚC THẨM TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO TẠI HÀ NỘI

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Điều Văn Hằng.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Vũ Đông;

Bà Nguyễn Thị Thanh Xuân.

Thư ký phiên tòa: Ông Thái Duy Khánh - Thư ký viên.

Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà Hoàng Giang - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 10 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Tòa phúc thẩm Toà án nhân dân tối cao tại Hà Nội xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 65/2025/TLPT-DS ngày 14 tháng 10 năm 2025 đối với nguyên đơn bà Võ Thị T và bị đơn ông Phạm Viết C về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy quyết định cá biệt"* do có kháng cáo của nguyên đơn đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 59/2024/DS-ST ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 6130/2025/QĐ-PT ngày 25 tháng 11 năm 2025, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn**: Bà Võ Thị T, sinh năm 1942; Địa chỉ: Xóm S, xã P, huyện T, tỉnh Nghệ An (Nay là: Xã C, Tỉnh Nghệ An); vắng mặt.

- Người đại diện hợp pháp của bà Võ Thị T: Ông Phạm Hồng M, sinh năm 1963; Địa chỉ: Số D, ngõ D, đường H, phường Đ, thành phố V, tỉnh Nghệ An; (Nay là: phường T, tỉnh Nghệ An); có mặt.

*** Bị đơn**: Ông Phạm Viết C, sinh năm 1963; Địa chỉ: Xóm S, xã P, huyện T, tỉnh Nghệ An (Nay là: Xã C, Tỉnh Nghệ An); có mặt.

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

- Bà Phạm Thị L, sinh năm 1967; Địa chỉ: Xóm S, xã P, huyện T, tỉnh Nghệ An (Nay là: Xã C, Tỉnh Nghệ An); có mặt.

- Ông Phạm Hồng M, sinh năm 1963; Địa chỉ: Số D, ngõ D, đường H, phường Đ, thành phố V, tỉnh Nghệ An; (Nay là: phường T, tỉnh Nghệ An); có mặt.

- Bà Phạm Thị Kim A, sinh năm 1965; Địa chỉ: Tổ A, ấp P, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai; (Nay là: Xã L, tỉnh Đồng Nai); vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Phạm Hồng M; có mặt.

- Ông Phạm Viết L1, sinh năm 1969; Địa chỉ: Tổ A, ấp P, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai; (Nay là: Xã L, tỉnh Đồng Nai); vắng mặt.

- Anh Phạm Viết M1, sinh năm 1992; Địa chỉ: Khu phố L, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (Nay là: xã A, tỉnh Đồng Nai); vắng mặt.

- Anh Phạm Viết Đ, sinh năm 1990; Địa chỉ: Khu phố L, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai; (Nay là: xã A, tỉnh Đồng Nai); vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông M1, ông Đ: Ông Phạm Viết C; có mặt.

- Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1938; Địa chỉ: Xóm S, xã P, huyện T, tỉnh Nghệ An (Nay là: Xã C, Tỉnh Nghệ An); vắng mặt.

- Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1945; Địa chỉ: Xóm S, xã P, huyện T, tỉnh Nghệ An (Nay là: Xã C, Tỉnh Nghệ An); vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và lời trình bày tại phiên tòa, đại diện hợp pháp của nguyên đơn và là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phạm Thị L, ông Phạm Hồng M, đại diện cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông H2, ông L1, bà Kim A là bà L, ông M thống nhất trình bày như sau:

Vợ chồng bà Võ Thị T và ông Phạm Viết T2 (thường gọi theo tên con là Phạm Hồng M, hay Phạm Viết M2), sinh năm 1935, mất ngày 08/01/1996, hai ông bà sinh được 04 người con, gồm có Phạm Hồng M, sinh năm 1963, trú tại số nhà D, ngõ D, đường H, phường Đ, thành phố V; Phạm Thị Kim A, sinh năm 1965, trú tại Tổ A, Ấp P, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai; bà Phạm Thị L sinh năm 1967, trú tại: Xóm S, xã P, huyện T, tỉnh Nghệ An; ông Phạm Hồng L2, sinh năm 1969, trú tại Tổ A, Ấp P, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai. Ông nội của các ông bà là Phạm Viết T3, chết năm 1991; bà nội là Nguyễn Thị T4 chết năm 1982.

Vợ chồng bà Võ Thị T có 01 thửa đất số 307, tờ bản đồ số 7, diện tích 1.202m^2 tại xóm S, xã P, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSD) (Bìa đỏ) ngày 07/01/1996, mang tên bà Võ Thị T (tên khác là Nguyễn Thị M3, do sai sót khi ghi tên trong Bìa đỏ).

Năm 1990, chồng bà Võ Thị T là ông Phạm Viết T2 (còn gọi là Phạm Hồng M) và con trai là Phạm Hồng L2 đã bán cho ông Phạm Viết C 10 thước đất với diện tích 330m^2 của thửa đất số 307, khi bán có làm giấy tờ bán đất. Ông Phạm

Viết C làm thủ tục và đã được UBND huyện T cấp GCNQSD đất ngày 07/01/1996 có số thửa là 310, tờ bản đồ số 7, diện tích 300m^2 mang tên ông Phạm Viết C. Quá trình sử dụng, con cái đi xa, chỉ mình bà Võ Thị T ở nhà, ông Phạm Viết C đã dần dần lấn chiếm thửa đất số 307 là 410m^2 phần tiếp giáp với phần đất mà ông Phạm Viết C đã mua trước đó.

Sau khi biết sự việc ông Phạm Viết C lấn chiếm, bà Võ Thị T đã làm đơn đến UBND xã P, UBND xã đã hòa giải nhiều lần, nhưng ông Phạm Viết C cho rằng đã mua là một sào mười hai thước là 896m^2 và xuất trình "giấy chuyển vườn" nhưng không có ghi rõ diện tích nhận chuyển nhượng bằng chữ là bao nhiêu mét vuông, mà ông Phạm Viết C đã viết thêm vào giấy chuyển vườn là diện tích chuyển nhượng "1S 12 T". Cho nên kết quả hòa giải không thành.

Do hiện nay bà Võ Thị T là người bị khuyết tật và đang hưởng chế độ bảo trợ xã hội của nhà nước, nên anh em và các con đồng ý cử bà Phạm Thị L là người đại diện cho bà Võ Thị T tham gia giải quyết vụ việc với tư cách là người đại diện cho bà Võ Thị T, đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, vì ông Phạm Viết T2 đã mất, nên các con là người có quyền lợi liên quan kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Phạm Viết T2.

Trên phần đất ông Phạm Viết C lấn chiếm đất của bà Võ Thị T đã xây dựng 01 ngôi nhà vê; 01 ngôi nhà ngang (một phần nhà) lợp ngói và công trình phụ; 01 chuồng trâu bò 03 gian.

Ngoài thửa đất số 307 của bà Võ Thị Thành R, thì năm 1995, bà Võ Thị T còn nhận chuyển nhượng của ông Hoàng Tử Đ1 và bà Phạm Thị N1 (là em gái của ông Phạm Viết T2) thửa đất số 308, tờ bản đồ số 7, có diện tích 594m^2. Thửa đất này nằm giữa thửa đất số 307 của bà Võ Thị T và thửa đất số 310 của ông Lê Đình H, thửa đất này vợ chồng ông Hoàng Tử Đ1 đã chuyển nhượng cho bà Võ Thị T là chị dâu để vào N sinh sống. Thửa đất này chưa được cấp GCNQSD đất. Hiện nay, vợ chồng bà Phạm Thị L đang ở quản lý sử dụng, đã xây nhà và các công trình khác.

Do thửa đất số 307 của bà Võ Thị T và thửa đất số 308 nhận chuyển nhượng không có ranh giới ngăn cách, nên năm 2014 chính quyền các cấp tiến hành đo đạc lại đã gộp phần đất còn lại của thửa số 307 và thửa 308 thành một thửa và có số thửa mới là 27, tờ bản đồ số 54; như vậy diện tích còn lại của thửa số 307 là 872m^2 cộng với diện tích 594m^2 của thửa số 308, tất cả có là 1.466m^2, song do ông Phạm Viết C đã lấn chiếm một phần, nên hiện nay không đủ diện tích 1.466m^2.

Sau khi Tòa án tiến hành thẩm định và định giá tài sản, tại cuộc hòa giải cuối cùng ngày 01/9/2020 tại Tòa án, bên nguyên đơn cũng đã nói và đồng ý với ông Phạm Viết C là diện tích đất ông lấn chiếm nhiều, nhưng do diện tích đất hiện nay

của bà Võ Thị T không có cổng ra vào đi lại, mà phải đi trên phần đất của vợ chồng ông Hoàng Tử Đ1 đã bán lại và hiện nay vợ chồng bà Phạm Thị L đang ở. Cho nên chỉ đề nghị ông Phạm Viết C trả lại diện tích khoảng 70 - 80m^2 trong tổng số diện tích đã lấn chiếm, để mở con đường đi lại, cụ thể là có chiều rộng theo mặt đường là 3m, phía sau cũng chỉ rộng 3m, tạo thành một đường thẳng có diện tích khoảng 73m^2, khi hòa giải, lúc đầu ông Phạm Viết C cũng đã đồng ý cắt trả lại như vậy, nên Toà án đã nhờ Văn phòng đăng ký cắt và tính toán số liệu cụ thể là 72,1 m^2, nhưng sau đó ông Phạm Viết C lại thay đổi không đồng ý, nên phiên hòa giải ngày 01/9/2020 không thành. Vì bên gia đình cũng như bên ông Phạm Viết C là đang em thúc bá với nhau, nên bên con cháu bà Võ Thị T đã thống nhất rằng trong đơn khởi kiện là yêu cầu trả lại 410m^2. Song nay bên bà Võ Thị T chỉ yêu cầu ông Phạm Viết C trả lại diện tích lấn chiếm như kết quả đo thẩm định ngày 18/8/2020 là 192,4m^2 để mở được con đường đi vào phần đất còn lại của bà Võ Thị T, đồng thời ông Phạm Viết C có trách nhiệm tháo dỡ và di chuyển các công trình trên diện tích đất này đi nơi khác, để trả lại diện tích đã lấn chiếm theo kết quả thẩm định đo vẽ là 192,4m^2.

Ngoài các ý kiến trên bên nguyên đơn không có thêm bất cứ ý kiến hay yêu cầu gì thêm.

Bị đơn là ông Phạm Viết C và các con trình bày như sau:

Năm 1990, ông kết hôn với bà Nguyễn Thị T5 và sinh được 02 người con gồm Phạm Viết Đ, sinh năm 1990, hiện nay trú tại Khu phố L, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai; Phạm Viết M1, sinh năm 1992, công tác tại UBND phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. Bố mẹ bà Nguyễn Thị Thanh T6 là Nguyễn Văn N và Nguyễn Thị T1, hiện nay cư trú ở xóm S, xã P, huyện T, tỉnh Nghệ An, bà Nguyễn Thị T5 đã chết ngày 15/8/2017 âm lịch.

Sau khi lập gia đình, vợ chồng có mua của vợ chồng ông Phạm Hồng M (tên khác là Phạm Viết T2) và bà Võ Thị T ở xóm S, khi mua thống nhất 02 bên là một sào mười hai thước (có diện tích 896m^2), có xác nhận của chính quyền địa phương. Các mốc giới vườn cụ thể là: Phía ngang trên có chiều dài 19m; 02 đầu trên có cây bưởi và cây bái bái làm mốc; phía phải trên xuống có cây bưởi, phía dưới có cây xoan đâu gần bờ ruộng trong khuôn vườn có cái ao phía trước và 01 lối ruộng rộng khoảng 02 mét sát đường.

Sau khi mua xong vườn năm 1990, năm 1991 vợ chồng làm nhà ở riêng trên mảnh đất này, trong quá trình làm nhà không có ai kiện cáo gì cả. Năm 2005, vợ chồng tiến hành lấp ao phía dưới, năm 2006 thì tiến hành xây bờ rào 02 phía. Phía trên xuống và phía ngang dưới đường cái, khi xây theo đúng mốc không có ai thắc mắc kiện cáo gì.

Diện tích khi mua bán thỏa thuận 02 bên và có chính quyền địa phương xác

nhận với diện tích là một sào mười hai thước (896m^2), trong quá trình làm sổ đỏ năm 1996 lại ghi là 300m^2, khi được cấp sổ đỏ do công việc nên ông không để ý ghi bao nhiêu, nhận xong sổ đỏ là bỏ vào bao ni lông và cất vào tủ.

Ai là người kê khai làm thủ tục để đề nghị cấp GCNQSD đất ông không biết, sau nay ông mới biết nên lên hỏi, thì được chính quyền trả lời là chính quyền cấp theo phong trào và ký giấy tờ giúp để được cấp giấy chứng nhận. Nay ông cũng không có yêu cầu gì liên quan đến việc cấp bìa đỏ cho ông đúng hay không đúng.

Năm 2014, nhà nước về đo lại diện tích vườn của gia đình ông là 709,8m^2, khi đo vườn lúc này được sự thỏa thuận các cột mốc giữa các gia đình cận kề và xác minh ranh giới cụ thể và ký vào hồ sơ làm, không có ai khiếu nại gì. Số thửa mới, tờ bản đồ mới, cũng như diện tích mới chưa được cấp giấy chứng nhận.

Mãi năm 2019 bà Võ Thị T mới có đơn khiếu nại nói ông lấn chiếm đất của bà. Ông khẳng định ông không lấn chiếm đất của bà, vì khi ông mua là một sào mười hai thước, có diện tích là 896m^2, chữ viết tắt trong giấy mua bán ghi là " 1S 12 T ", có nghĩa là một sào, mười hai thước, song bìa đỏ lại ghi 300m^2, nay thực tế theo số liệu đo đạc mới chỉ có 709,8m^2, nhưng thực tế ông sử dụng 694,3m^2. Trên thửa đất hiện nay của ông có 01 ngôi nhà chính 03 gian (nhà vê), 01 ngôi nhà ngang 03 gian (có công trình phụ vệ sinh bên trong); 01 cái chuồng trâu bò 03 gian, phần đất giáp nhau giữa gia đình ông với gia đình bà Võ Thị T là chưa xây bờ rào, có phân cấp bậc đào đất trên dưới rõ ràng. Trong giấy chuyển vườn ký tên người làm đơn tên là " Fạm Hồng M4 " là do ở quê thường gọi tên bố mẹ theo tên của con trai đầu là Phạm Hồng M, tên thực của chồng bà Võ Thị T là Phạm Viết T2.

Ông khẳng định là ông không hề lấn chiếm đất của bà Võ Thị T và ông Phạm Viết T2, ông mua và sử dụng đúng diện tích đã nhận chuyển nhượng, không lấn chiếm của bà Võ Thị T như ý kiến khởi kiện của bà Võ Thị T và các con của bà. Ngày 01/9/2020, tại phiên hòa giải lúc đầu ông có ý định trả lại diện tích khoảng 73m^2 cho bà Võ Thị T để mở con đường đi ra vào có chiều rộng mặt đường là 3m và chiều rộng phía sau cũng là 3m; sau đó ông đã thay đổi không đồng ý, vì muốn về nhà gặp đầy đủ các con của bà Võ Thị T thương lượng là phía trước bên bà Võ Thị T lấy chiều rộng theo mặt đường hơn 5m cũng được, còn phía sau đừng lấy góc đất có phần nhà ngang và chuồng bò, vì nếu lấy ở phần đất này thì ông phải đập đi một góc nhà ngang, nhưng bên bà Võ Thị T không đồng ý. Cho nên tại phiên tòa hôm nay, bên Võ Thị T yêu cầu như vậy, ông chỉ nhất trí trả lại diện tích 73m^2 như yêu cầu của bên bà Võ Thị T, nhưng đừng phá dỡ ngôi nhà V chính, ngôi nhà ngang của ông là được, còn phía trước lấy rộng thêm bao nhiêu ông cũng nhất trí; còn yêu cầu trả lại 192,4m^2 thì ông hoàn toàn không nhất trí.

Ngoài các ý kiến trên, ông không có ý kiến hay yêu cầu gì thêm.

Trong bản tự khai, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị T1 trình bày:

Ông bà là bố của vợ ông Phạm Viết C tên là Nguyễn Thị T5. Năm 1991 vợ chồng ông Phạm Viết C có mua một mảnh đất của bà Võ Thị T để làm nhà ở, năm 2017 con gái ông bà là Nguyễn Thị T5 đã chết, nay việc khởi kiện tranh chấp giữa ông Phạm Viết C và bên bà Võ Thị T, không liên quan gì đến ông bà, hai ông bà không có bất cứ yêu cầu gì.

Trong bản tự khai, Người làm chứng là ông Hoàng Tử Đ1 và bà Phạm Thị N1 trình bày:

Vợ chồng ông bà có quê quán Đội 15, xã P, huyện T, tỉnh Nghệ An. Vợ chồng có quan hệ với bà Võ Thị T (thường gọi là bà M) ở xã P, huyện T là chị dâu với em chồng, tức là bà Phạm Thị N1 là em gái ông Phạm Viết T2 (chồng bà Võ Thị T). Ngày 09/10/1995, ông bà vào Thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam sinh sống, nên đã chuyển nhượng thửa đất số 308, tờ bản đồ số 7, tại xã P, huyện T. Lúc chuyển nhượng ông bà chỉ viết bằng giấy viết tay đưa cho bà Võ Thị T làm bằng chứng, vì thửa đất của ông bà lúc đó chưa được cấp Bìa đỏ. Thửa đất số 308, tờ bản đồ số 7 của ông bà nằm giữa thửa đất của ông Lê Đình H và thửa đất của bà Võ Thị T. Nay vợ chồng ông bà không có bất cứ yêu cầu gì liên quan đến thửa đất số 308, tờ bản đồ số 7, tại xã P, huyện T, tỉnh Nghệ An. Vì thửa đất này ông bà đã chuyển nhượng cho bà Võ Thị T, ở xã P, huyện T vào ngày 09/10/1995. Nay vì tuổi cao, sức yếu không thể làm việc theo yêu cầu của Tòa án được, vợ chồng ông bà đề nghị Tòa án cho phép ông bà được vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ việc liên quan.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2020/DSST ngày 15/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Chương, tỉnh Nghệ An đã quyết định: Căn cứ vào: Khoản 9 Điều 26; Điều 147; 157; 165 Bộ luật tố tụng dân sự. Điều 255, 256, 631, 634, 635, 674, 675, 676 Bộ luật dân sự năm 2005. Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015 và Điều 100, 101, 202, 203 Luật đất đai. Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị T.

2. Buộc ông Phạm Viết C, có trách nhiệm trả lại diện tích 72,1m^2 đã lấn chiếm của thửa đất số 307, tờ bản đồ số 7 (nay có số thửa mới là 27, tờ bản đồ số 54 mới), tại xã P, huyện T, tỉnh Nghệ An, cho bà Võ Thị T, trị giá là: 21.630.000 đồng (*Hai mươi mốt triệu, sáu trăm, ba mươi ngàn đồng*).

(Chi tiết diện tích 72,1m^2 của thửa đất số 307, tờ bản đồ số 7, nay có số thửa

mới là 27, tờ bản đồ số 54 mới, bị lấn chiếm, được giới hạn bởi các điểm 1, 2, 3, 4, 5, 6, 1 có trong sơ đồ kèm theo).

3. Buộc ông Phạm Viết C, có trách nhiệm tháo dỡ, di chuyển đi nơi khác, một phần ngôi nhà ngang 03 gian và phần chuồng trâu bò 03 gian, nằm trên diện tích đã lấn chiếm 72,1m^2 của thửa đất số 307, tờ bản đồ số 7 (số thửa 27, tờ bản đồ số 54 mới), tại xã P, huyện T, tỉnh Nghệ An, để trả lại diện tích đã lấn chiếm cho bà Võ Thị T.

Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, trách nhiệm chịu chi phí định giá và thẩm định, quyền thỏa thuận thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn và bị đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại vụ án.

Tại bản án dân sự phúc thẩm số 50/2021/DS-ST ngày 22/9/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An đã hủy bản án sơ thẩm và giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Thanh Chương, tỉnh Nghệ An giải quyết lại vụ án theo trình tự sơ thẩm.

Sau khi Tòa án nhân dân huyện Thanh Chương, tỉnh Nghệ An thụ lý và giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm, ngày 04/11/2021, ông Phạm Viết C có đơn kiến nghị/phản tố với nội dung: ngày 07/01/1996, ông được UBND huyện T cấp GCNQSD đất số H 095544, phần đất được cấp bao gồm các thửa đất ruộng và thửa đất số 310, tờ bản đồ số 07 xã P (là thửa đất ông mua của ông Phạm Hồng M5). Tuy nhiên diện tích ghi trong GCNQSD đất chỉ có 300m2, nhưng theo sơ đồ cấp GCNQSD đất thì diện tích thửa đất tranh chấp là 900m2.

Năm 2014, UBND xã P thực hiện đo đạc lập bản đồ địa chính, tiến hành đo hiện trạng đất thực tế gia đình ông đang sử dụng có diện tích là 709,8m^2.

Do trong quá trình sử dụng ông không biết thửa đất ông đã mua, hiện đang sinh sống từ năm 1990 đến nay đã bị cấp nhầm vị trí và thiếu diện tích đất, dẫn đến tình trạng bị khiếu kiện, làm ảnh hưởng đến cuộc sống và sinh hoạt của gia đình ông.

Từ những sự việc trên, ông nhận thấy thửa đất 310 tờ bản đồ số 07 xã P mà UBND huyện T đã cấp GCNQSD đất cho ông là chưa chính xác, do vị trí và diện tích thửa đất số 310 tờ bản đồ số 07 không đúng với vị trí và diện tích thực tế mà ông đã sử dụng từ năm 1990 đến nay. Việc bà Võ Thị T và bà Phạm Thị L (người đại diện của bà Võ Thị T) cho rằng gia đình ông lấn chiếm của gia đình bà T là vô lý, không có căn cứ. Do đó, ông kiến nghị UBND huyện T, Phòng Tài nguyên - Môi trường huyện T, Văn phòng đăng ký đất đai huyện T, Tòa án nhân dân huyện Thanh Chương xem xét lại việc cấp GCNQSD đất trước đây đã đúng hay chưa, có đúng theo trình tự thủ tục và đối tượng cấp GCNQSD đất hay chưa. Ông

kiến nghị được cấp lại GCNQSD đất đúng với vị trí và diện tích đất thực tế mà ông đang sử dụng.

Ngày 26/01/2022, Tòa án nhân dân huyện Thanh Chương, tỉnh Nghệ An đã thụ lý yêu cầu phản tố số 43/TB-TLVA ngày 26/01/2023 về yêu cầu hủy GCNQSD đất số H0955544 đối với thửa đất số 310, tờ bản đồ số 7, diện tích 300m^2 tại xóm S, xã P được UBND huyện T cấp cho ông Phạm Viết C ngày 07/01/1995.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, UBND huyện T trình bày:

Ngày 20/5/2021, UBND huyện T có văn bản số 967/UBND-TNMT ngày 20/5/2021 có ý kiến về việc cấp GCNQSD đất tại xã P với nội dung: Về hồ sơ cấp GCNQSD đất cho ông Phạm Viết C xã P: Việc UBND huyện cấp GCNQSD đất cho bà Nguyễn Thị M6 và ông Phạm Viết C sử dụng tại thửa số 307 tờ bản đồ số 07 là chưa đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Luật Đất Đai năm 1993 và các văn bản hướng dẫn thi hành tại thời điểm cấp GCNQSD đất. Lý do: Quyết định của UBND huyện T có trước khi UBND xã P có tờ trình đề nghị và có trước khi hộ gia đình có đơn xin đăng ký QSD đất. Từ đó dẫn đến việc cấp GCNQSD đất không đúng với diện tích mà hộ gia đình kê khai. Ngoài ra, việc cấp GCNQSD đất cho ông Phạm Viết C không đúng thông tin thửa đất mà gia đình kê khai và đang sử dụng. (Thửa đất số 310 tờ bản đồ số 07 được cấp tại GCNQSD đất cho ông C theo sổ mục kê thể hiện chủ sử dụng là ông Lê Đình H).

Đối với GCNQSD đất số BP 272290 ngày 24/12/2018 đối với thửa đất số 27, tờ bản đồ số 54, diện tích 1160,7m2 tại xóm S, xã P, huyện T, tỉnh Nghệ An cấp cho bà Võ Thị T là đúng trình tự, thủ tục theo quy định về việc tổ chức kê khai, lập hồ sơ địa chính cấp đổi GCNQSD đất sau khi chuyển đổi ruộng đất. Diện tích ghi trong GCNQSD đất của bà Võ Thị T là số liệu theo đo đạc bản đồ địa chính đã được Sở Tài nguyên và Môi trường phê duyệt.

Hiện nay, vụ án tranh chấp đất đai giữa bà Nguyễn Thị M6 (Võ Thị T) và ông Phạm Viết C đang được Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An giải quyết, UBND huyện đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An xem xét giải quyết theo đúng quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, UBND xã P có văn bản trình bày: Quá trình lập hồ sơ xin cấp GCNQSD đất của các hộ dân tại xóm S, xã P, huyện T, tỉnh Nghệ An vào năm 1996 là cấp đồng loạt, trong đó có ông Phạm Viết C và bà Võ Thị T (Mạo). Việc ông C và bà T (Mạo) là những người đứng tên trong "Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất" có trực tiếp ký và viết đầy đủ họ và tên của mình vào đơn hay không thì UBND xã P không khẳng định được vì trước đây do người khác làm. Hiện nay UBND xã không lưu trữ hồ sơ cấp GCNQSD đất của các hộ gia đình trên địa bàn xã P năm 1996. Thời điểm năm 2014, sau khi đo đạc

bản đồ địa chính, đơn vị tư vấn thực hiện dự án cấp đổi GCNQSD đất trên địa bàn xã đã phối hợp với Ban chỉ huy xóm cùng các hộ gia đình, cá nhân trực tiếp ký hồ sơ đề nghị cấp đổi GCNQSD đất của từng hộ tại N3.

- *Người làm chứng, ông Phạm Viết H1 trình bày*: Ông làm Đội trưởng đội sản xuất vào khoảng tháng 11/1990 thì ông Phạm Hồng M và ông Phạm Viết C, đều trú tại xóm S, xã P, huyện T. Nội dung là ông Phạm Hồng M5 chuyển nhượng đất vườn cho ông Phạm Viết C. Về diện tích chuyển nhượng là do các bên thỏa thuận ghi trong Giấy chuyển nhượng, sau đó ông C đưa đến cho ông xác nhận. Khi xác nhận thì chữ số 1S 12T là đã có ghi trong giấy chuyển vườn và không thể hiện có sự viết thêm hay tẩy xóa, cùng một nét mực, ông H1 là người đã ký và viết xác nhận của đội sản xuất vào phần dưới tờ giấy chuyển nhượng xác nhận việc chuyển nhượng đất vườn giữa ông M5 và ông C là đúng sự thật;

- *Người làm chứng, ông Hoàng Đình N2 trình bày*: Việc chuyển nhượng giữa ông M5 và ông C là có thật. Diện tích đất là do các bên xác định. Trong giấy chuyển nhượng không có thể hiện tẩy xóa, chữ số 1S 12T thể hiện có từ đầu. Chữ ký và chữ viết dưới mục UBND xã P xác nhận giấy chuyển nhượng vườn của hai gia đình là đúng thực tế. Phong Thịnh ngày 11/7/91 là do ông ký và viết ra. Ngoài ra ông không có ý kiến gì khác.

- *Người làm chứng bà Nguyễn Thị L3 trình bày:* Bà là vợ của ông Phạm Hồng Q. Bà lấy ông Q năm 1981, ông Q mất đầu năm 2024. Đất của gia đình bà hiện tại ở xóm S, xã P, huyện T, tỉnh Nghệ An sát với thửa đất nhà ông Phạm Viết C và nhà bà Võ Thị T xóm S, xã P, huyện T, tỉnh Nghệ An. Từ năm 1981, bà về làm vợ ông Q thì thấy gia đình nhà bà T đã đi trên lối đi trên đất của gia đình bà. Có nghĩa là gia đình nhà bà và gia đình nhà bà T đi chung cổng từ trước đó đến nay. Quá trình sử dụng đất ổn định, lâu dài, không chuyển nhượng, không tranh chấp với ai; lối đi này từ trước đến nay không thay đổi, vẫn nguyên hiện trạng. Việc chuyển nhượng giữa ông M5 (T2) bà không biết; việc tranh chấp giữa hai gia đình bà không biết. Bà đề nghị giải quyết theo pháp luật.

- Kết quả thu thập chứng cứ của Tòa án phản ánh:

+ Văn bản số 143/UBND-TNMT ngày 17/01/2024 của UBND huyện T cho ý kiến v/v cấp GCNQSD đất tại xã P, huyện T: Lý do của việc cấp đổi lại GCNQSD đất cho bà Võ Thị T số BP 272290 ngày 24/12/2018 đối với thửa đất số 27 tờ bản đồ số 54, diện tích 1160,7m^2 tại xóm S, xã P, huyện T, tỉnh Nghệ An. Thực hiện dự án đo đạc bản đồ địa chính, cấp đổi lại GCNQSD đất trên địa bàn xã P. Sau khi nhận được hồ sơ cấp đổi GCNQSD đất của hộ gia đình do đơn vị tư vấn thực hiện, được UBND xã P đề nghị, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ) kiểm tra, thẩm định trình UBND huyện ký GCNQSD đất, phòng Tài nguyên và Môi trường đã trình UBND huyện ký

GCNQSD cho bà Võ Thị T. Việc UBND huyện cấp đổi GCNQSD đất cho bà Võ Thị T là đúng trình tự, thủ tục theo quy định theo quy trình 420/TNMT-ĐKTK ngày 04/03/2008 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N về việc tổ chức kê khai, đăng ký, lập hồ sơ địa chính cấp đổi GCNQSD đất sau khi chuyển đổi ruộng đất. Diện tích ghi trong GCNQSD đất của bà Võ Thị T là số liệu đo đạc bản đồ địa chính đã được Sở Tài nguyên và Môi trường phê duyệt.

+ Kết quả thu thập tại Sở Khoa học và Công nghệ tỉnh N: Về việc sử dụng đơn vị đo "sào" và "thước": Từ trước năm 2007, hệ thống đo lường được phép sử dụng để đo diện tích ruộng đất được quy định như sau: - Phụ lục 1 Giá trị chuyển đổi của một số đơn vị đo lường thông dụng khác theo đơn vị đo lường chính thức ban hành kèm theo Nghị định số 134/2007/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2007 của Chính phủ và Phụ lục VI quy đổi một số đơn vị đo khác theo đơn vị đo pháp định ban hành kèm theo nghị định số 86/2012/NĐ-CP ngày 19/10/2012 của Chính phủ về việc quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đo Lường năm 2011 quy định như sau: 1 sào Trung Bộ = 15 thước Trung Bộ = 499,95m^2; 01 thước Trung Bộ = 33,33m^2 (đo diện tích ruộng đất - đơn vị cổ truyền, theo tập quán trong nước). Như vậy "1S 12T" = 899,91m^2.

Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, định giá lại đối với thửa đất tranh chấp. Kết quả được phản ánh bằng biên bản và sơ đồ bản vẽ kèm theo lưu tại hồ sơ vụ án như sau:

- Thửa đất ông Phạm Viết C đang sử dụng mà ông C cho rằng ông nhận chuyển nhượng của bà Võ Thị T (do ông C xác định): Trên thửa đất có 01 nhà cấp 04 ba gian lợp ngói nằm gần chính giữa thửa đất. Chi tiết thửa đất: Phía Đông Nam: Giáp đường giao thông; Phía Tây Nam: Giáp đất ông Phạm Hồng Q và bà Lê Thị T7; Phía Tây Bắc giáp đất bà Võ Thị T; Phía Đông Bắc giáp đất bà Phạm Thị N1 và ông Hoàng Tử Đ1 (hiện nay bà Phạm Thị L và ông Hoàng Đình H2 đang sử dụng); Phía Tây Nam là bờ rào táp lô cao 1,6m do ông C xây dựng; Phía Đông Nam là bờ rào xây táp lô cao 1,6m và 02 trụ cổng cao 2m, rộng 40cm x 40cm do ông C xây dựng; phía Đông Bắc có nhà ngang cấp 4, công trình vệ sinh khép kín, lợp pro-xi-măng, ràn trâu bằng gỗ lợp ngói và 01 nhà vệ sinh thường lợp ngói pro-xi-măng xây táp - lô;

Trên phần đất tranh chấp phía Đông Bắc có 01 cây nhãn, 03 cây xoan đâu, 01 cây mít, 01 cây me, 01 cây bục bạc, 06 cây cau có buồng, 20 cây chuối (chi tiết đường kính các cây theo biên bản định giá). Chi tiết phần đất và các tài sản trên đất có sơ đồ kèm theo.

- Đo phần đất hiện tại bà Võ Thị T đang sử dụng do bà Phạm Thị L và ông Phạm Hồng M xác định trên thực địa: Chi tiết thửa đất: Phía Đông Nam: Giáp đất ông C đang sử dụng; Phía Tây Bắc giáp đất ông Q, đất bà N1 (bà L đang sử dụng

đất bà N1); Phía Tây Nam giáp đất ông Phạm Hồng Q; Phía Đông Bắc giáp đất bà N1, bà L đang sử dụng. Chi tiết phần đất có sơ đồ kèm theo.

- Định giá: Tài sản định giá: Đất tranh chấp tại thửa 307, tờ bản đồ số 7 tại xóm S và các tài sản trên phần đất tranh chấp:

+ Đất tại thửa 307, tờ bản đồ số 7, xóm S, xã P có giá 300.000 đồng/m^2;

+ 01 cây nhãn, đường kính 25cm - 30cm: 400.000 đồng/cây; 01 cây mít, đường kính 25cm - 30cm: 500.000 đồng/cây; 01 cây xoan đâu, đường kính 35cm - 45cm: 350.000 đồng/cây; 06 cây cau có buồng: 250.000 đồng/cây; 01 cây bục bạc: 200.000 đồng/cây; 01 cây me: 200.000 đồng/cây; 20 cây chuối: 25.000 đồng/cây;

- 01 nhà ngang: 3.035.000 đồng x 40% x m^2 = 1.214.000 đồng; 01 công trình phụ: 5.640.000 đồng x 20% x m^2 = 1.128.000 đồng; 01 nhà vệ sinh thường: 1.315.000 x 20% x m^2 = 263.000 đồng; 01 ràn trâu: 1.305.000 đồng x 20% x m^2 = 261.000 đồng; 01 bờ tường xây táp lô cao 1,6m: 180.000 đồng x 40% x m^2 = 72.000 đồng; trát tường bờ rào: 82.000 đồng x 40% x m^2 = 32.000 đồng; Móng đá hộc: 1.287.000 đồng x 40% x m^2 =514.800 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 59/2015/DS-ST ngày 31 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An đã quyết định:

Căn cứ vào: Khoản 9 Điều 26; Điều 34; Điều 147; 157; 165 Bộ luật tố tụng dân sự. Điều 255; Điều 256; Điều 631; Điều 634; Điều 635; Điều 674; Điều 675; Điều 676 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 100; Điều 101; Điều 202; Điều 203 Luật đất đai; Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/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 yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị T buộc ông Phạm Viết C trả lại diện tích đất đã lấn chiếm của gia đình bà 410m^2.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Phạm Viết C. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H0955544 đối với thửa đất số 310, tờ bản đồ số 7, diện tích 300m^2 ngày 07/01/1996 tại xóm S, xã P, huyện T, tỉnh Nghệ An được UBND huyện T cấp cho ông Phạm Viết C.

Buộc UBND huyện T, tỉnh Nghệ An thực hiện nhiệm vụ công vụ theo đúng quy định của pháp luật.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, ông Phạm Viết C có quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 25/9/2025, đại diện theo ủy quyền của bà T có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên toà phúc thẩm:

Đại diện của Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị sửa án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn: giữ ý kiến đã trình bày taih cấp sơ thẩm, đề nghị bác kháng cáo của đại diện nguyên đơn

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: đồng ý với ý kiến của đại diện nguyên đơn.

Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Hà Nội phát biểu ý kiến: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, đảm bảo đúng quy định pháp luật; Về đường lối giải quyết, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết đúng pháp luật, có căn cứ do đó đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn; giữ nguyên Bản án sơ dân sự thẩm số 59/2025/DS-ST ngày 31 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có tại hồ sơ vụ án đã 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: Tòa án cấp sơ thẩm tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của các đương sự trong thời hạn luật định, được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An xác định đây là vụ án "Tranh chấp về quyền sử dụng đất và hủy quyết định cá biệt" là có căn cứ, đúng pháp luật. Trong giai đoạn xét xử phúc thẩm, bà Võ Thị T là nguyên đơn đã chết ngày 04/3/2025. Bà Phạm Thị Kim A, ông Phạm Viết L1, bà Phạm Thị L là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Thành ủy Q1 cho ông Phạm Hồng M toàn quyền quyết định về việc giaair quyết vụ án tại cấp phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của ông Phạm Hồng M:

Vợ chồng ông Phạm Viết T2 và bà Võ Thị T có thửa đất số 307, tờ bản đồ số 7, diện tích 1.202m^2 tại xóm S, xã P, đã được cấp GCNQSD đất (Bìa đỏ) ngày 07/01/1996 mang tên bà Võ Thị T (tên khác là Nguyễn Thị M3, do sai sót khi ghi tên trong Bìa đỏ).

- Căn cứ Sổ đăng ký ruộng đất lập năm 1985, sổ mục kê, bản đồ 299, thửa đất số 307, tờ bản đồ số 7, thì gia đình bà Võ Thị T có diện tích 1,202m^2 mang

tên Nguyễn Thị M6.

Thửa đất tranh chấp có nguồn gốc do ông Phạm Viết C nhận chuyển nhượng từ ông Phạm Hồng M (ông Phạm Viết T2 - chồng bà Võ Thị T) theo Giấy chuyển vườn đề ngày 17/11/1990.

Gia đình bà T cho rằng Giấy chuyển vườn được lập ngày 17/11/1990 nhưng đến ngày 11/7/1991 mới có xác nhận của UBND xã P; việc chuyển nhượng vợ và các con của ông T2 (chồng bà T) không ai biết; chỉ chuyển nhượng 300m^2; lời khai của bên nguyên đơn về diện tích đã chuyển nhượng không thống nhất lúc thì khai chỉ bán 1S 10T, lúc thì khai chỉ bán 10 T, lúc thì khai chỉ bán 300m2 và 330m^2; chữ viết "1S" là do ông C viết thêm và có dấu hiệu tẩy xóa, khi viết giấy chuyển nhượng không ai viết "1S 12T'' mà phải viết là "mét"; ông T2 bán 700m^2 đất là vượt quyền của bà T. Đơn khởi kiện của nguyên đơn và trong quá trình giải quyết vụ kiện và tại phiên toà, nguyên đơn, ông M, bà L, ông L1 đều thống nhất có sự chuyển nhượng này; trong Giấy chuyển vườn ông M (T2) có ghi là "chủ hộ", các đương sự như ông C, ông M3, ông L1 và bà L đều công nhận khi thực hiện việc chuyển vườn gia đình bà T (M3) có ông T2 và ông L1 cùng tham gia. Mặt khác, trong giấy "Giấy chuyển vườn" ông Phạm Hồng M (Phạm Viết T2) và ông C tuy chỉ ghi diện tích thửa đất chuyển nhượng là 1S 12T mà không ghi rõ cụ thể bao nhiêu mét vuông nhưng đã mô tả chi tiết hình thể các cạnh của thửa đất đã chuyển nhượng, ghi rõ họ tên của các bên thực hiện việc chuyển nhượng, địa chỉ của thửa đất được chuyển nhượng; có đầy đủ chữ ký của các bên tham gia chuyển nhượng, có chữ ký xác nhận Đội sản xuất, có xác nhận của UBND xã P. Ông Phạm Viết T2 thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 1990, nhưng đến năm 1996 mới chết. Sau khi chuyển nhượng, bắt đầu từ năm 1993, ông C sử dụng và xây dựng các công trình kiên cố; tuy sau 01 năm UBND xã P mới xác nhận vào Giấy chuyển vườn nhưng ông T2 và các thành viên trong gia đình không ai có ý kiến phản đối; ông C sử dụng đến năm 1996 được cấp GCNQSD và sử dụng ổn định, lâu dài đến năm 2019 (gần 30 năm) mới xảy ra tranh chấp; bà L và ông M cho rằng chỉ bán 10 thước và cho ông C thêm 02 thước thành 12 thước nhưng không đưa ra được tài liệu chứng minh. Do đó, ý kiến của nguyên đơn và của ông Phạm Hồng M, bà Phạm Thị L cho rằng chữ viết "1S 12T" trong Giấy chuyển vườn có sự tẩy xóa viết thêm, nhưng không yêu cầu giám định nên không có căn cứ xem xét. Do đó, tòa án cấp sơ thẩm nhận định giấy chuyển nhượng này là có giá trị pháp lý theo quy định tại các Điều 394; Điều 395; Điều 400; Điều 401; Điều 402; Điều 404 của Bộ luật dân sự 1995 và phù hợp với các Điều 500; Điều 502; Điều 503 của Bộ luật dân sự năm 2015 là có căn cứ.

Nội dung Giấy chuyển vườn thể hiện: Năm 1990, ông Phạm Hồng M5 (Phạm Viết T2) có chuyển nhượng vườn cho ông Phạm Viết C 1S 12T: Ông Phạm

Hồng M khai rằng ông biết ông T2 bán cho ông C 300m^2 đất là do ông biết được trong GCNQSD của ông C đất thể hiện diện tích là 300m^2 , bà Phạm Thị L có ý kiến là không chấp nhận nội dung trong Giấy chuyển vườn 1S 12T, lý do ông C viết thêm 1S (1 sào), thực chất là ông T2 (ông M) và ông L1 chỉ bán cho ông C 10 thước và cho thêm 2 thước do đó ghi 12T. Tuy nhiên, ông M và bà L không cung cấp được tài liệu chứng minh;

- Căn cứ sổ mục kê xã P năm 1994 thể hiện đất giao theo Nghị định 64/1994 thì thửa đất số 307, tờ bản đồ số 7 có 02 tên chủ sử dụng đất, gồm ông Phạm Viết C có diện tích 330m^2, Phạm Viết L1 (gia đình bà T) có diện tích 907m^2; thửa đất số 308, tờ bản đồ số 7, tên chủ sử dụng Phạm Viết M2 (gia đình bà T) là 594m^2;

- Đơn xin cấp GCNQSD đất ngày 30/2/1996 của nguyên đơn, được UBND xã xác nhận ngày 25/3/1996, thì diện tích xin cấp là 902m^2; Đơn xin cấp GCNQSD đất ngày 30/2/1996 của bị đơn, được UBND xã xác nhận ngày 25/3/1996, thì diện tích xin cấp là 300m^2. Thấy rằng: Đơn xin cấp GCNQSD đất của nguyên đơn và bị đơn là chữ viết của 01 người. Cả nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận họ không viết đơn, đó không phải là chữ viết của họ, không biết ai viết, không cung cấp các nội dung về thửa đất, không ký vào đơn nhưng không yêu cầu giám định;UBND xã P công nhận thời điểm đó là cấp đồng loạt, các gia đình trực tiếp ký vào đơn nhưng hiện nay hồ sơ cấp GCNQSD đất cho các hộ gia đình trên địa bàn xã P năm 1996 không còn lưu giữ, không có tài liệu để cung cấp. Do đó, không có căn cứ khẳng định diện tích đất của ông Phạm Viết C và bà Nguyễn Thị M6 (Võ Thị T) ghi trong Đơn xin cấp GCNQSD đất là đúng.

Theo Công văn số 702/SKHCN-TĐC ngày 14/6/2024 của Sở K thì 1 sào Trung Bộ = 15 thước Trung Bộ = 499,95m^2; 01 thước Trung Bộ = 33,33m^2 (đo diện tích ruộng đất - đơn vị cổ truyền, theo tập quán trong nước) thì diện tích đất đã chuyển nhượng có diện tích là 899,91m^2. Do đó, ông M6 và bà L cho rằng không ai dùng từ "S" là "sào" và "T" là "thước" để làm đơn vị đo đạc là không đúng. Do đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đứng về phía nguyên đơn cho rằng gia đình nguyên đơn chỉ bán cho ông Phạm Viết C 300m^2 đất.

Đối với nội dung ông Phạm Hồng M, bà Phạm Thị L cho rằng ông C lấn chiếm của gia đình bà T diện tích 410m^2. Nay bà yêu cầu ông C tháo dỡ công trình xây dựng trên đất lấn chiếm để trả lại cho bà Võ Thị T 410m^2 tại thửa đất số 37, tờ bản đồ 07 tại xóm S, xã P, huyện T. Thấy rằng:

- Tại hồ sơ xin cấp đổi GCNQSD đất ngày 13/12/2014, bà Võ Thị T đã điền thông tin thửa đất 307, tờ bản đồ số 7 diện tích 1202m^2, thổ cư, vườn tại xóm S, nay đề nghị cấp đổi thửa đất số 27, tờ bản đồ số 54, diện tích 400m^2 đất ở 706,7m^2 đất vườn ở xóm S, xã P. Lý do cấp đổi: "Đo vẽ lại bản đồ địa chính"; Tại bản giải

trình diện tích giảm do sai số đo đạc cũ và mới, đất sử dụng ổn định liên tục từ trước ngày 18/12/1980, về ranh giới thửa đất không thay đổi; hình thể thửa đất của bà T không bao gồm cả phần đất mà gia đình bà T cho rằng ông C lấn chiếm; trong bản mô tả ranh giới thửa đất của bà T có chữ ký của hộ liền kề là bà T5 (vợ ông C);

- Bản đồ địa chính đo đạc năm 2014 của xã P xác định, thửa đất số 308 (mua của ông Đ1 và bà N1) và phần đất còn lại của thửa đất 307 của bà Võ Thị T đã gộp thành một thửa, có số thửa mới là 27, tờ bản đồ số 54, diện tích 1.160,7m^2; thửa đất của ông C có số thửa mới là 28, tờ bản đồ số 54, diện tích 709,8m^2.

Tại Bản mô tả ranh giới, mốc giới đối với hai thửa đất số 27, 28, tờ bản đồ số 54 đều có chữ ký giáp ranh của các hộ liền kề, trong đó có chữ ký của bà Võ Thị T trong biên bản ranh giới nhà ông C và bà Nguyễn Thị T5 (vợ ông C) ký trong biên bản xác định ranh giới nhà bà T. Như vậy diện tích "1S 12T" ghi trong Giấy chuyển vườn phù hợp với diện tích thửa đất được thể hiện trong GCNQSD đất của bà Nguyễn Thị M6 được UBND huyện T cấp ngày 24/12/2018 và phù hợp với nội dung giấy chuyển vườn ngày 17/11/1990 và kết quả đo đạc, thẩm định lại ngày 7/5/2024: bề ngang phía trên dài 16,9 mét (ít hơn so với giấy chuyển vườn 03 mét), chiều dài đến hết vườn (theo nội dung giấy chuyển vườn) là 27, 31m.

Diện tích, hình thể thửa đất của bà Võ Thị T được thể hiện trong GCNQSD đất cấp ngày 24/12/2018 cho bà Võ Thị T được đo đạc theo bản đồ địa chính xã P năm 2014 phù hợp với kết quả thẩm định, đo đạc ngày 07/5/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An;

Diện tích, hình thể thửa đất của ông Phạm Viết C được đo đạc theo bản đồ địa chính xã P năm 2014 là 709,8m^2 phù hợp với kết quả thẩm định, đo đạc ngày 07/5/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An và tương đối phù hợp với diện tích thửa đất 899,91m^2 thể hiện trong giấy chuyển vườn được ký kết ngày 17/11/1990 giữa ông Phạm Hồng M5 (Phạm Viết T2) và ông Phạm Viết C.

- Căn cứ Biên bản xác minh về việc tranh chấp đất ở, vườn giữa bà Võ Thị T và Phạm Viết C xóm S, xã P ngày 21/02/2019 của UBND xã P thì: Theo bản đồ 299, thửa đất số 307, tờ bản đồ số 07, diện tích 300m2; bản đồ địa chính thửa đất số 28, tờ bản đồ số 54, diện tích 709,8m$^{2.}$

- Căn cứ Biên bản hòa giải ngày 22/3/2019 thấy rằng ông C mua đất của bà M5 năm 1990, có ranh giới cụ thể, ông đã xây dựng nhà cửa, ràn, công trình vệ sinh trên thửa đất từ năm 1993 đến nay không có tranh chấp, ông không đào đắp thêm tý nào.

Năm 2014, dự án đo đạc lại, 02 gia đình vẫn thống nhất. Ý kiến ông Nguyễn

Nhật A1, Cán bộ địa chính: Đất của ông C theo bản đồ 299, thửa số 307, tờ bản đồ 07 diện tích 300m2; theo bản đồ địa chính thửa đất số 28, tờ bản đồ 54, diện tích 709,8m2 thì diện tích đất của gia đình bà T chỉ còn lại 302,09m^2.

Căn cứ bản đồ địa chính, biên bản xác minh của UBND xã P, Hồ sơ xin cấp GCNQSD đất của bà T thấy rằng, năm 2014 có dự án đo đạc lại thửa đất, kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất như hiện nay gia đình ông C đang sử dụng nhưng gia đình bà T không ai có ý kiến gì. Gia đình bà T cho rằng chỉ bán cho ông C 10 thước đất = 300m^2, nên ông C mới làm đơn xin cấp GCNQSD đất với diện tích 300m^2 còn diện tích 410m^2 là do ông C lấn chiếm của gia đình bà T. Tuy nhiên, ông M6 và bà L không nói rõ được ông C lấn khi nào, phía nào, diện tích cụ thể bao nhiêu.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đều khai rằng trước và sau khi bán đất cho ông C, gia đình bà T đều đi chung lối đi bên nhà ông Q, ông C cũng công nhận nội dung này. Lời khai này phù hợp với lời khai của bà L3. Ông M6 và bà L khai tại cấp sơ thẩm rằng, khi bà T nhận chuyển nhượng đất của ông Đ1 và bà N1 thì chỉ chuyển nhượng trên giấy tờ chứ không đo đạc, do đó không biết được diện tích đất thực tế của ông Đ1 và bà N1 là bao nhiêu mét vuông. Phần diện tích đất của bà T còn lại đã được nhập với diện tích đất bà T nhận chuyển nhượng của ông Đ1 và bà N1 và đã được cấp GCNQSD đất năm 2019. Theo hình thể thửa đất này thì nhà bà T không bị mất lối đi. Ông M6 khai rằng năm 2014 cán bộ về đo đạc nhưng bà T không ở nhà và không ký vào biên bản xác định ranh giới các hộ liền kề, chữ ký Võ Thị T trong biên bản đó ông không chắc chắn có phải chữ ký của bà T hay không, hình thể thửa đất như vậy không đúng nhưng ông không yêu cầu giám định;

Bà Phạm Thị L khai rằng, UBND huyện T cấp GCNQSD đất ngày 24/12/2018 đối với thửa đất số 27, gờ bản đồ 54, diện tích 1.160,7m^2 tại xóm S, xã P, huyện T, tỉnh Nghệ An cho bà Võ Thị T là không đúng nhưng không nêu rõ không đúng như thế nào và không yêu cầu Tòa án làm rõ nên không có căn cứ xem xét.

Từ những phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận nội dung khởi kiện của nguyên đơn cho rằng bị đơn lấn chiếm của nguyên đơn 410m^2 đất đồng thời lấn chiếm cả lối đi lại của gia đình bà T là có căn cứ.

UBND huyện cấp GCNQSD đất cho ông Phạm Viết C sử dụng tại thửa đất số 307, tờ bản đồ số 7 là chưa đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Luật Đất đai năm 1993 và các văn bản hướng dẫn thi hành tại thời điểm cấp GCNQSD đất. Cụ thể: Quyết định của UBND huyện T (ban hành ngày 07/01/1996) có trước khi UBND xã P lập Tờ trình xin phê duyệt cấp GCNQSD đất (Ngày 09/01/1996) và có trước khi hộ gia đình có Đơn xin đăng ký QSD đất (đề ngày 25/3/1996); Giấy

CNQSD đất đã cấp cho ông Phạm Viết C không đúng thông tin thửa đất mà gia đình kê khai và đang sử dụng, cụ thể: Ông Phạm Viết C kê khai thửa đất số 307, tờ bản đồ số 7, nhưng UBND huyện lại cấp thửa 310 tờ bản đồ số 7; trên thực tế thửa đất số 310 tờ bản đồ số 7 là của chủ sử dụng khác (là ông Lê Đình H). Đáng lẽ, phần đất này của ông Phạm Viết C phải có số thửa là 307a hoặc 307b mới đúng vì thửa 310 đã mang tên của ông Lê Đình H; Việc UBND huyện cấp GCNQSD đất cho ông phạm Viết Chất đối với phần diện tích 300m^2 là đúng với hồ sơ do gia đình kê khai nhưng không đúng với hồ sơ địa chính đã thể hiện. Cụ thể là tại trang Sổ mục kê đất đai thể hiện ông Phạm Viết C sử dụng một phần thửa đất số 307 tờ bản đồ số 7 có diện tích là 330m^2.

Tài liệu có tại hồ sơ do các đương sự và UBND huyện T, UBND xã P cung cấp thể hiện diện tích thửa đất của ông Phạm Viết C không thống nhất.

Do đó, việc cấp Giấy CNQSD đất số H0955544 của ông Phạm Viết C do UBND huyện T cấp ngày 07/01/1996 tuy đúng thẩm quyền nhưng không đúng trình tự, thủ tục, đối tượng, diện tích nên cần phải hủy.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận nội dung yêu cầu phản tố của bị đơn. Hủy Giấy CNQSD đất số H0955544 thửa đất sô 310, tờ bản đồ số 7, diện tích 300m^2 tại xóm S, xã P, huyện T, tỉnh Nghệ An do UBND huyện T cấp ngày 07/01/1996 cho ông Phạm Viết C; Buộc UBND huyện T, tỉnh Nghệ An thực hiện nhiệm vụ công vụ theo đúng quy định của pháp luật; Ông Phạm Viết C có quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có căn cứ.

Quan điểm của Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Hà Nội: đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của đại diện nguyên đơn là có cơ sở, được chấp nhận.

Với những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của đại diện nguyên đơn; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3].Về án phí: Ông Phạm Hồng M là người cao tuổi nên được miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

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

Vì các lẽ trên;

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

QUYẾT ĐỊNH:

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn; Giữ nguyên quyết

định của Bản án dân sự sơ thẩm số 59/2025/DS-ST ngày 31 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An.

2. Về án phí: Ông Phạm Hồng M được miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực.

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

Nơi nhận:
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- VCT&KSXXPT tại Hà Nội;
- TAND tỉnh Nghệ An;
- THADS tỉnh Nghệ An;
- Lưu hồ sơ vụ án, P.HCTP.

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

Điều Văn Hằng