

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO  
TẠI ĐÀ NẴNG**

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

Bản án số: 163/2025/DS-PT

Ngày: 22/4/2025

V/v: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG**

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

**- Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:** ông Trương Công Thi.

**- Các Thẩm phán:** ông Nguyễn Tấn Long  
ông Phùng Anh Dũng

**- Thư ký phiên tòa:** ông Nguyễn Thành Long, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa:**  
ông Đỗ Xuân Ân, Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 282/TLPT-DS ngày 12 tháng 11 năm 2024 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2024/DS-ST ngày 11/7/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 952/2025/QĐ-PT ngày 08 tháng 4 năm 2025 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:**

1. Ông **Ngô Văn Đ**, bà **Đinh Thị D**, chị **Ngô Thị Thúy H**, anh **Ngô Văn H1**; cùng địa chỉ: **Thôn T, xã H, thị xã Q, tỉnh Quảng Trị**. Ông **Đ**, bà **D** có mặt

2. Anh **Ngô Văn H2**; địa chỉ: **Tổ H, tổ dân phố D, thị trấn A, huyện A, tỉnh Thừa Thiên Huế**. Vắng mặt

Người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn: Ông **Ngô Văn Đ**; địa chỉ: **Thôn T, xã H, thị xã Q, tỉnh Quảng Trị**.

Người đại diện theo ủy quyền của ông **Ngô Văn Đ**: Ông **Lê Văn T**, sinh năm 1994; địa chỉ: **Tổ H, thôn K, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng**. Có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà **Lê Đỗ Diệu H3** - Trợ giúp viên pháp lý, **Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Q**. Có mặt

- Bị đơn: Ông **Lê Trọng Đ1**; bà **Nguyễn Thị T1**; ông **Lê Văn S** và bà **Ngô Thị Bé L**. Cùng địa chỉ: **Thôn T, xã H, thị xã Q, tỉnh Quảng Trị**. Ông **Đ1** có mặt

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của các đồng bị đơn ông **Lê Trọng Đ1**, bà **Nguyễn Thị T1**, ông **Lê Văn S** và bà **Ngô Thị Bé L**: Luật sư **Võ Ngọc M** và Luật sư **Mai Thị Tuyết N**, Văn phòng **L1 – Đoàn Luật sư tỉnh Q**. Địa chỉ: **VPLS Tín P, số D, B, phường E, Đ, Quảng Trị**. Ông **M** có mặt

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ủy ban nhân dân thị xã **Q**, tỉnh Quảng Trị. Xin xét xử vắng mặt

+ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã **Q**, tỉnh Quảng Trị. Vắng mặt

+ Ủy ban nhân dân xã **H**, thị xã **Q**, tỉnh Quảng Trị. Xin xét xử vắng mặt

\* Người kháng cáo: Các bị đơn ông **Lê Trọng Đ1**; bà **Nguyễn Thị T1**; ông **Lê Văn S** và bà **Ngô Thị Bé L**.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Trong đơn khởi kiện đề ngày 02 tháng 2 năm 2023, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông **Ngô Văn Đ** trình bày:

Ngày 10/6/1998, hộ ông **Ngô Văn Đ** được **UBND huyện H** cấp Giấy CNQSD đất số M 215478 tại thửa số 6, tờ bản đồ số 13 diện tích 2.150m<sup>2</sup>, trong đó 200m<sup>2</sup> đất ở và 1.950m<sup>2</sup> đất vườn.

Do đăng ký biến động quyền sử dụng đất, nên ngày 20/11/2006 hộ ông **Ngô Văn Đ**, bà **Đinh Thị D** được **UBND huyện H** cấp đổi lại Giấy CNQSD đất số AG 471534 tại thửa đất số 48, tờ bản đồ số 21 với diện tích 2.665m<sup>2</sup>. Theo hiện trạng thì gia đình ông **Đ** sử dụng ổn định, phía Bắc giáp với đất của gia đình ông **Lê Trọng Đ1**, ông **Lê Văn S**.

Năm 2012, khi Nhà nước có chủ trương mở rộng **đường N**, đã thu hồi 776m<sup>2</sup> đất của gia đình ông **Ngô Văn Đ** (trong đó 58m<sup>2</sup> đất ở và 718m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm), diện tích đất còn lại 1.889m<sup>2</sup>. Sau khi thu hồi, thửa đất gia đình ông **Ngô Văn Đ** bị tách thành 02 thửa, trong đó:

Thửa thứ nhất: ông **Đ**, bà **D** lập hợp đồng tặng cho Chị **Ngô Thị H**, anh **Hồ T2** và ngày 05/9/2014 **UBND thị xã Q** cấp Giấy CNQSD đất số BV 828215 tại thửa 336, tờ bản đồ số 21, diện tích 173m<sup>2</sup> cho chị **H**, anh **T2** (thửa đất bên kia **đường N**, không liên quan đến diện tích đất tranh chấp).

Thửa thứ hai: Ngày 05/9/2014 **UBND thị xã Q** cấp Giấy CNQSD đất số BV 828214 tại thửa 48, tờ bản đồ số 21, diện tích 1.716m<sup>2</sup> cho hộ ông **Ngô Văn Đ**, **Đinh Thị D**.

Tháng 8 năm 2022, khi gia đình ông **Lê Trọng Đ1** và gia đình ông **Lê Văn S** đổ đất làm nhà đã lấn chiếm qua diện tích đất mà nguyên đơn ông **Đ** đã được cấp Giấy CNQSD đất. Nên nguyên đơn ông **Ngô Văn Đ** làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bị đơn ông **Lê Trọng Đ1** di dời tài sản trên đất để trả lại diện tích đất đã lấn chiếm 35m<sup>2</sup> (7m x 5m); ông **Lê Văn S** di dời tài sản trên đất để trả lại diện tích đất đã lấn chiếm 95m<sup>2</sup> (19m x 5m).

Sau khi có kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, nguyên đơn ông **Ngô Văn Đ** thay đổi yêu cầu đề nghị Tòa án buộc ông **Lê Trọng Đ1**, bà **Nguyễn Thị T1** di dời tài sản trên đất để trả lại diện tích đất đã lấn chiếm 27,5m<sup>2</sup> và buộc ông **Lê Văn S**, bà **Ngô Thị Bé L** di dời tài sản trên đất để trả lại diện tích đất đã lấn chiếm 138,3m<sup>2</sup>.

Quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa, bị đơn ông **Lê Trọng Đ1**, bà **Nguyễn Thị T1** và ông **Lê Văn S**, bà **Ngô Thị Bé L** trình bày:

Về nguồn gốc sử dụng đất: Các bị đơn được nhận tặng cho quyền sử dụng đất của bố mẹ là ông **Lê Cao Đ2** và bà **Ngô Thị Q**, cụ thể:

Ngày 27/11/1998, hộ ông **Lê Cao Đ2** được **UBND huyện H** cấp Giấy CNQSD đất số N 921218 tại thửa đất số 4, tờ bản đồ số 13 với diện tích 2.700m<sup>2</sup>.

Do đăng ký biến động nên ngày 20/11/2006 **UBND huyện H** cấp Giấy CNQSD đất số AG 471934 cho hộ ông **Lê Cao Đ2**, bà **Ngô Thị Q** tại thửa đất số 49, tờ bản đồ số 21, với diện tích 4.060m<sup>2</sup>. (Trong đó: 1.600m<sup>2</sup> thuộc hành lang bảo vệ công trình thủy lợi).

Ngày 08/5/2012, ông **Lê Văn S**, bà **Ngô Thị Bé L** được **UBND thị xã Q** cấp Giấy CNQSD đất số BH 736688 tại thửa đất số 49/1, tờ bản đồ số 21, có diện tích 841m<sup>2</sup>.

Ngày 08/6/2015, ông **Lê Trọng Đ1**, bà **Nguyễn Thị T1** được **UBND thị xã Q** cấp Giấy CNQSD đất số BV 828579 tại thửa 364, tờ bản đồ số 21 diện tích 786m<sup>2</sup>.

Các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông **Lê Cao Đ2**, bà **Ngô Thị Q** tặng cho ông **Lê Văn S**, bà **Ngô Thị Bé L** và tặng cho ông **Lê Trọng Đ1**, bà **Nguyễn Thị T1** được công chứng tại **văn phòng C**.

Các bị đơn cho rằng việc UBND thị xã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng quy định và hiện tại bị đơn vẫn sử dụng đất đúng với hiện trạng được cấp Giấy chứng nhận nên đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn cho rằng việc **UBND thị xã Q** cấp Giấy CNQSD đất số BV 828214 ngày 05/9/2014 cho hộ ông **Ngô Văn Đ**, **Đinh Thị D** là không đúng quy định, ảnh hưởng tới quyền lợi ích của bị đơn với lý do việc cấp Giấy CNQSD đất không có ký hộ liên kết, hồ sơ cấp đổi không thể hiện nguồn gốc, vị trí đất tăng thêm nên đề nghị Tòa án hủy giấy CNQSD đất này.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan **UBND thị xã Q** có ý kiến:

Theo văn bản số 1586/UBND-TNMT ngày 10/11/2023 của **UBND thị xã Q** thì việc cấp Giấy CNQSD đất cho nguyên đơn và bị đơn là đúng quy định pháp luật. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Từ những nội dung nêu trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2024/DS-ST ngày 11/7/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị đã quyết định:

Áp dụng khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 37, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 579 BLDS; khoản 4 Điều 49, khoản 2 Điều 52 Luật đất đai năm 2003; khoản 2 Điều 105, điểm b khoản 2 Điều 106 Luật đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Ngô Văn Đ**, bà **Đinh Thị D**, chị **Ngô Thị Thúy H**, anh **Ngô Văn H1**, anh **Ngô Văn H2**.

Buộc ông **Lê Trọng Đ1**, bà **Nguyễn Thị T1** trả lại diện tích đất đã lấn chiếm 27,5m<sup>2</sup> cho ông **Ngô Văn Đ**, bà **Đinh Thị D**, chị **Ngô Thị Thúy H**, anh **Ngô Văn H1**, anh **Ngô Văn H2** và có nghĩa vụ di dời, tháo dỡ tài sản trên đất gồm một phần kho tôn, tường xây bằng Bê tông cốt thép dài 5,73m và toàn bộ cây cối trên đất lấn chiếm.

Buộc ông **Lê Văn S**, bà **Ngô Thị Bé L** trả lại diện tích đất đã lấn chiếm 138,3m<sup>2</sup> cho ông **Ngô Văn Đ**, bà **Đinh Thị D**, chị **Ngô Thị Thúy H**, anh **Ngô Văn**

H1, anh **Ngô Văn H2** và có nghĩa vụ di dời, tháo dỡ tài sản trên đất gồm 01 phần chuồng gà, 01 hầm Bioga và toàn bộ cây cối trên đất lấn chiếm.

(Có sơ đồ hiện trạng khu đất kèm theo)

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 24/7/2024, các bị đơn, ông **Lê Trọng Đ1**, bà **Nguyễn Thị T1**, ông **Lê Văn S** và bà **Ngô Thị Bé L** có đơn kháng cáo đối với toàn bộ Bản án sơ thẩm, lý do kháng cáo ông **Đ1**, bà **T1**, ông **S** và bà **L** cho rằng Bản án sơ thẩm đã vi phạm thủ tục tố tụng, bỏ sót người tham gia tố tụng (không đưa bà **Ngô Thị H4** thành viên trong hộ gia đình ông **Ngô Văn Đ**, vào thời điểm cấp GCNQSDĐ nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không được đưa vào tham gia tố tụng trong vụ án); việc thu thập, đánh giá chứng cứ không khách quan đầy đủ; cấp GCNQSDĐ cho ông **Đ** không đúng trình tự, thủ tục do pháp luật quy định, hai bên sử dụng đất không ký giáp ranh, không đúng hiện trạng sử dụng từ trước tới nay, theo GCNQSDĐ cấp năm 1998 của ông **Đ** có diện tích 2.150m<sup>2</sup>, không hề thay đổi từ cận, nhưng năm 2006 cấp đổi lại GCNQSDĐ thì diện tích tăng lên 515m<sup>2</sup> là bất thường, phần đất tranh chấp là do gia đình bị đơn sử dụng ổn định, các công trình, cây cối trên đất là của bị đơn quản lý, sử dụng, Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ về hiện trạng, không có hồ sơ chỉnh lý biến động nguyên nhân tăng diện tích, chỉ căn cứ vào GCNQSDĐ cấp cho ông **Đ** để chấp nhận yêu cầu khởi kiện là không có cơ sở, đề nghị hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông **Lê Trọng Đ1** yêu cầu Hội đồng xét xử hủy hoặc sửa toàn bộ Bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **Ngô Văn Đ**, bà **Đinh Thị D**.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng phát biểu:

- Về tố tụng: Tại giai đoạn xét xử phúc thẩm, Hội đồng xét xử, những người tiến hành tố tụng khác đã thực hiện và chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ án, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông **Lê Trọng Đ1**, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bà **Nguyễn Thị T1**, ông **Lê Văn S** và bà **Ngô Thị Bé L**, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu được thu thập có trong hồ sơ vụ án, kết

quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các bên đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, xem xét kháng cáo của ông **Lê Trọng Đ1**, bà **Nguyễn Thị T1**, ông **Lê Văn S** và bà **Ngô Thị Bé L**, Hội đồng xét xử phúc thẩm, xét thấy:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng đối tượng khởi kiện, quan hệ pháp luật, thẩm quyền giải quyết vụ án theo quy định tại Điều 26, Điều 34, Điều 37 điểm a khoản 1 Điều 39, của Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 30, Điều 32 Luật tố tụng hành chính.

[1.2] Kháng cáo của ông **Lê Trọng Đ1**, bà **Nguyễn Thị T1**, ông **Lê Văn S** và bà **Ngô Thị Bé L** là hợp lệ, trong thời hạn pháp luật quy định.

[1.3] Qua vụ án, căn cứ Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự, tuy có xem xét các Quyết định hành chính có liên quan là các GCNQSDĐ của **UBND huyện H** đã cấp cho các đương sự, tuy nhiên xét thấy, do có sự thay đổi địa giới, phạm vi các thửa đất tranh chấp đã được điều chỉnh thuộc phạm vi quản lý Nhà nước của **thị xã Q**, trường hợp, xem xét cấp lại các GCNQSDĐ thì đều do **UBND thị xã Q** thực hiện nên không nhất thiết phải đưa **UBND huyện H** vào tham gia tố tụng.

[1.4] Đối với việc Kiểm sát viên tham gia phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bà **Nguyễn Thị T1**, ông **Lê Văn S** và bà **Ngô Thị Bé L**, Hội đồng xét xử xét thấy, các ông **Lê Trọng Đ1**, bà **Nguyễn Thị T1**, ông **Lê Văn S** và bà **Ngô Thị Bé L** là con của ông **Lê Cao Đ2**, bà **Ngô Thị Q** là người cùng một gia đình, đều là đồng bị đơn, có cùng quyền lợi và nghĩa vụ, đều sử dụng quyền sử dụng đất có nguồn gốc chung thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông **Lê Cao Đ2**, bà **Ngô Thị Q** và đều có chung yêu cầu hủy Giấy CNQSD đất số BV 828214 ngày 05/9/2014 do Ủy ban nhân dân thị xã Q cấp cho ông **Ngô Văn Đ**, **Đinh Thị D**. Sau khi xét xử sơ thẩm, cả 04 bị đơn nêu trên viết và ký chung trong một lá đơn kháng cáo, có cùng một nội dung và yêu cầu, nộp chung một Biên lai thu tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng. Do vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên mà xem xét kháng cáo chung của cả 04 bị đơn, nên tiến hành xét xử theo thủ tục phúc thẩm đối với kháng cáo chung của các bị đơn nêu trên.

[2] Về nội dung:

[2.1]. Đối với kháng cáo về tố tụng: Bị đơn yêu cầu đưa bà **Ngô Thị H4** là con của ông **Đ**, bà **D** vào tham gia tố tụng, xét thấy, bà **Ngô Thị H4** là con của ông **Đ**, bà **D**, là thành viên trong hộ gia đình ở thời điểm cấp GCNQSDĐ cho hộ ông **D** vào năm 1998, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà **H4** vào tham gia tố tụng là

thiếu sót, tuy nhiên, trường hợp, bà H4 yêu cầu thì giải quyết bằng quan hệ dân sự với các thành viên trong gia đình bà H4. Vì vậy, việc không đưa bà H4 vào tham gia tố tụng là không ảnh hưởng gì đến quyền lợi của các bị đơn.

## [2.2] Về thu thập, đánh giá chứng cứ:

[2.2.1] Xem xét các Giấy CNQSDĐ đã cấp và cấp đổi cho hộ ông Ngô Văn Đ và bà Đinh Thị D, Hội đồng xét xử, xét thấy:

- Ngày 10/6/1998, hộ ông Ngô Văn Đ được UBND huyện H cấp Giấy CNQSD đất số M 215478 tại thửa số 6, tờ bản đồ số 13, diện tích 2.150m<sup>2</sup>, trong đó có 200m<sup>2</sup> đất ở và 1.950m<sup>2</sup> đất vườn, đến ngày 20/11/2006 hộ ông Ngô Văn Đ, bà Đinh Thị D được UBND huyện H cấp đổi lại Giấy CNQSD đất số AG 471534 tại thửa đất số 48, tờ bản đồ số 21 với diện tích 2.665m<sup>2</sup>(tăng 515m<sup>2</sup>). Năm 2012, khi Nhà nước mở đường Nguyễn H5, đã thu hồi 776m<sup>2</sup> đất của hộ ông Ngô Văn Đ, diện tích đất còn lại 1.889m<sup>2</sup>. Sau khi thu hồi, thửa đất gia đình ông Ngô Văn Đ bị tách thành 02 thửa, thửa bị tách ra phía bên kia đường N, diện tích 173m<sup>2</sup>, ông Đ, bà D tặng cho Chị Ngô Thị H và anh Hồ T2, thửa còn lại hộ ông Ngô Văn Đ, Đinh Thị D được UBND thị xã Q cấp Giấy CNQSD đất số BV 828214, ngày 05/9/2014, tại thửa 48, tờ bản đồ số 21, diện tích 1.716m<sup>2</sup>.

Xem xét hồ sơ thủ tục cấp GCNQSDĐ vào năm 2006 cho hộ ông Ngô Văn Đ, xét thấy: Theo GCNQSDĐ năm 1998, tại thửa số 6, tờ bản đồ số 13 của hộ ông Ngô Văn Đ, bà Đinh Thị D có diện tích 2.150m<sup>2</sup>, nhưng đến năm 2006 cấp đổi lại Giấy CNQSD đất thì tăng 515m<sup>2</sup>, nhưng không có tài liệu, chứng cứ gì xác định biến động tăng của thửa đất số 6, tại hồ sơ vụ án chỉ có Đơn đăng ký, kê khai và GCNQSDĐ của ông Ngô Văn Đ, quá trình cấp lại GCNQSDĐ cho hộ ông Đ các đương sự thừa nhận không ký giáp ranh của các chủ đất liền kề, các cơ quan chức năng không xác định nguồn gốc, nguyên nhân tăng diện tích tăng 515m<sup>2</sup> của hộ ông Ngô Văn Đ, bà Đinh Thị D, theo Công văn số 127/CNVPĐKĐĐ-KTĐC ngày 09/9/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai cho rằng “hồ sơ lưu mà UBND huyện H bàn giao năm 2008 thì 2 thửa đất nói trên không thể hiện sơ đồ, tọa độ đỉnh thửa, kích thước cạnh, do đó Chi nhánh không có cơ sở để phân các phần tăng giảm tại vị trí nào so với GCNQSDĐ được cấp năm 2006.”. Như vậy, việc cấp đổi GCNQSDĐ cho hộ ông Đ vào năm 2006 và năm 2014 so với GCNQSDĐ cấp năm 1998 là không đúng diện tích, không làm rõ về diện tích đất tăng lên và chưa đảm bảo về thủ tục theo quy định tại khoản 1, Điều 11, Thông tư số 25/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014. Về thực tế, phần diện tích đất tranh chấp hoàn toàn do bị đơn sử dụng.

[2.2.2] Xem xét các Giấy CNQSDĐ đã cấp và cấp đổi cho hộ ông Lê Cao

Đ2, bà Ngô Thị Q, Hội đồng xét xử, xét thấy:

Đối với thửa đất của hộ ông Lê Cao Đ2, bà Ngô Thị Q(bố mẹ của các bị đơn) được UBND huyện H cấp Giấy CNQSD đất số N 921218 tại thửa đất số 4, tờ bản đồ số 13 với diện tích 2.700m<sup>2</sup>, ngày 20/11/2006 UBND huyện H cấp Giấy CNQSD đất số AG 471934 cho hộ ông Lê Cao Đ2, bà Ngô Thị Q tại thửa đất số 49, tờ bản đồ số 21, với diện tích 4.060m<sup>2</sup>. (Trong đó, có diện tích tăng lên do giao thêm 1.600m<sup>2</sup> là đất thuộc hành lang bảo vệ công trình thủy lợi Kênh N).

Năm 2012, ông Lê Cao Đ2, bà Ngô Thị Q tặng cho ông Lê Văn S, bà Ngô Thị Bé L, diện tích 841m<sup>2</sup>, ông S, bà L đã được UBND thị xã Q cấp Giấy CNQSD đất số BH 736688 ngày 08/5/2012, tại thửa đất số 49/1, tờ bản đồ số 21, có diện tích 841m<sup>2</sup>.

Năm 2015, ông Lê Cao Đ2, bà Ngô Thị Q tặng cho ông Lê Trọng Đ1, bà Nguyễn Thị T1, diện tích 786m<sup>2</sup>, ông Đ1, bà T1 đã được UBND thị xã Q cấp Giấy CNQSD đất số BV 828579 ngày 08/6/2015, tại thửa 364, tờ bản đồ số 21, diện tích 786m<sup>2</sup>.

Như vậy, sau khi chỉnh lý biên động, thửa đất của ông Đ2 tăng diện tích 1.600m<sup>2</sup>(đất thuộc hành lang bảo vệ công trình thủy lợi Kênh N), lẽ ra, thửa đất của ông Đ2 có diện tích có diện tích 4.300m<sup>2</sup>(2700 m<sup>2</sup>+ 1600m<sup>2</sup>), nhưng theo GCNQSDĐ cấp đổi lại năm 2006, hộ ông Đ2, bà Q chỉ có diện tích 4.060m<sup>2</sup>, giảm 240m<sup>2</sup> so với GCNQSDĐ cấp năm 1998. Vì vậy, GCNQSDĐ cấp đổi lại năm 2006, hộ ông Đ2, bà Q cũng không đúng diện tích và hiện trạng sử dụng.

[2.2.3] Xem xét về hiện trạng sử dụng, công trình và cây cối trên phần diện tích đất tranh chấp, Hội đồng xét xử, xét thấy:

Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày ngày 05/4/2024 thể hiện phần diện tích đất tranh chấp 165,8 m<sup>2</sup>, trong đó, do ông Lê Trọng Đ1, bà Nguyễn Thị T1 sử dụng diện tích 27,5m<sup>2</sup>, ông Lê Văn S, bà Ngô Thị Bé L sử dụng diện tích 138,3m<sup>2</sup>, trên đất tranh chấp có nhiều công trình do các bị đơn xây dựng, sử dụng từ năm 2013 đến năm 2019, toàn bộ cây cối trên đất do phía bị đơn trồng, quản lý, sử dụng (Tại Biên bản Xem xét thẩm định tại chỗ không thể hiện rõ diện tích các công trình trên đất mà chỉ phản ánh diện tích các công trình nằm trong phần diện tích tranh chấp là chưa đầy đủ) (bút lục 62,63) . Xét thấy, trong quá trình quản lý, sử dụng, các bị đơn đã xây dựng nhiều công trình kiên cố như nhà cấp 4 (để nuôi gà), hầm rút vệ sinh, nhà kho, tường rào (làm ranh giới giữa đất ông S, bà B với đất ông Đ1, bà T1), về cây cối trồng trọt trên đất tranh chấp đều do phía bị đơn trồng và khai thác, quá trình các bị đơn đã sử dụng đất, xây dựng công trình, trồng cây cối công khai, kéo dài nhiều năm, trước thời điểm cấp

GCNQSDĐ cho ông Đ, bà D, gia đình nguyên đơn đều biết nhưng không có ý kiến gì và cũng không xảy ra tranh chấp.

[2.2.4]. Ngày 14/02/2025, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng có Công văn số 608/CV-TA, về việc yêu cầu Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Q cung cấp thông tin và tài liệu liên quan các thửa đất tranh chấp nêu trên, tại Công văn số 127/CNVPĐKĐĐ-KTĐC ngày 09/9/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Q trả lời như sau: “Theo GCNQSDĐ của 02 hộ gia đình được cấp năm 1998 và hồ sơ lưu mà UBND huyện H bàn giao năm 2008 thì 2 thửa đất nói trên không thể hiện sơ đồ, tọa độ đỉnh thửa, kích thước cạnh, do đó Chi nhánh không có cơ sở để phân các phần tăng giảm tại vị trí nào so với GCNQSDĐ được cấp năm 2006.”. Xem xét Công văn số 1586 ngày 10/11/2023 của UBND thị xã Q chỉ trả lời về thông tin, dữ liệu về các thửa đất có tranh chấp, nội dung không xác định việc cấp các Giấy CNQSD cho hộ ông Đ, bà D và hộ ông Đ2 bà Q có đúng trình tự, thủ tục và nội dung Luật đất đai hay không, cũng không xác định nguyên nhân tăng, giảm của các thửa đất khi cấp đổi lại các Giấy CNQSDĐ vào năm 2006 và năm 2014 cho hộ ông Đ, năm 2006 cho hộ ông Đ2. Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận định về Công văn 1586 nêu trên như sau: “việc cấp Giấy CNQSD đất cho nguyên đơn và bị đơn là đúng quy định pháp luật” là không đúng.

[3]. Xem xét các Quyết định hành chính có yêu cầu và các quyết định hành chính có liên quan, Hội đồng xét xử, xét thấy:

[3.1]. Với những phân tích nêu trên, cho thấy, hộ ông Ngô Văn Đ, bà Đinh Thị D đã được cấp Giấy CNQSD đất số M 215478 tại thửa số 6, tờ bản đồ số 13, diện tích 2.150m<sup>2</sup>, trong đó có 200m<sup>2</sup> đất ở và 1.950m<sup>2</sup> đất vườn, đến ngày 20/11/2006 hộ ông Ngô Văn Đ, bà Đinh Thị D được UBND huyện H cấp đổi lại Giấy CNQSD đất số AG 471534 tại thửa đất số 48, tờ bản đồ số 21 với diện tích 2.665m<sup>2</sup>(tăng 515m<sup>2</sup>) không có cơ sở xác định nguyên nhân tăng diện tích, hiện trạng đất lại do bị đơn sử dụng nhưng tại Bản án sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn để buộc các bị đơn trả tổng cộng 165,8 m<sup>2</sup>, đồng thời buộc tháo dỡ, di dời tài sản trên phần đất tranh chấp là chưa có cơ sở, không đúng pháp luật.

Do nhận định Giấy CNQSD số AG 471534 do UBND huyện H cấp đổi lại ngày 20/11/2006 cho hộ ông Ngô Văn Đ, bà Đinh Thị D, không đúng diện tích theo Giấy CNQSD cấp ngày 10/6/1998 và không đúng về trình tự, thủ tục pháp luật, tuy nhiên, do đã chỉnh lý do mở đường nên đã cấp lại Giấy CNQSD đất số BV 828214, ngày 05/9/2014 cho hộ ông Ngô Văn Đ, bà Đinh Thị D là không đúng diện tích và hiện trạng sử dụng cũng như không đảm bảo về thủ tục quy

định, do vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của các bị đơn, hủy Giấy CNQSD đất số BV 828214, ngày 05/9/2014 do UBND thị xã Q cấp cho hộ ông Đ, bà D, đối với Giấy CNQSDĐ số AG 471534 do UBND huyện H cấp ngày 20/11/2006, cho hộ ông Đ, bà D, do đã cấp đổi lại nên không còn giá trị.

[3.2]. Đối với Giấy CNQSDĐ số AG 471934 do UBND huyện H cấp ngày 20/11/2006 cho hộ ông Lê Cao Đ2, bà Ngô Thị Q tại thửa đất số 49, tờ bản đồ số 21, với diện tích 4.060m<sup>2</sup>, là Quyết định hành chính có liên quan, khi cấp, đã giảm về diện tích (240m<sup>2</sup>,) nhưng không xác định nguyên nhân, cũng với lý do như trên, diện tích được xác định không đúng với hiện trạng sử dụng, nhưng cả một quá trình không phát hiện phần diện tích mình sử dụng nằm trong phạm vi diện tích được cấp Giấy CNQSD đất cho người khác, căn cứ Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử hủy Giấy CNQSDĐ số AG 471934 do UBND huyện H cấp ngày 20/11/2006 cho hộ ông Lê Cao Đ2, bà Ngô Thị Q để cấp lại Giấy CNQSDĐ theo đúng quy định của pháp luật.

[3.3]. Do hủy Giấy CNQSDĐ số AG 471934 của hộ ông Lê Cao Đ2, bà Ngô Thị Q nên cũng cần kiến nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Q, sau khi cấp lại Giấy CNQSDĐ hộ ông Lê Cao Đ2, bà Ngô Thị Q thì chỉnh lý biến động lại diện tích trong Giấy CNQSD đất số BV 828579 do UBND thị xã Q cấp ngày 08/6/2015 cho ông Lê Trọng Đ1, bà Nguyễn Thị T1 và Giấy CNQSD đất số BH 736688 do UBND thị xã Q cấp ngày 08/5/2012 cho ông Lê Văn S, bà Ngô Thị Bé L theo đúng hiện trạng đất của ông Lê Cao Đ2, bà Ngô Thị Q.

Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của các bị đơn, sửa toàn bộ Bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí sơ thẩm; chi phí tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm: Do chấp nhận kháng cáo, sửa toàn bộ Bản án sơ thẩm nên Hội đồng xét xử sửa lại án phí sơ thẩm; chi phí tố tụng tại Bản án sơ thẩm, buộc ông Ngô Văn Đ, bà Đinh Thị D phải chịu toàn bộ án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng.

[5] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo của ông Lê Trọng Đ1, bà Nguyễn Thị T1 ông Lê Văn S, bà Ngô Thị Bé L được chấp nhận nên các đương sự nêu trên, không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

### QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2, Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Chấp nhận kháng cáo của ông Lê Trọng Đ1, bà Nguyễn Thị T1, ông Lê Văn S, bà Ngô Thị Bé L, sửa toàn bộ Bản án sơ thẩm số 11/2024/DS-ST ngày 11 tháng

7 năm 2024 của tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị.

Áp dụng Điều 34, Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 248 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 36; Điều 73 Luật đất đai năm 1993; Điều 48, Điều 49, Điều 50 Luật đất đai năm 2003; Điều 98, Điều 99, Điều 100, Điều 106 Luật đất đai năm 2013; Thông tư số 25/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ T3.

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Ngô Văn Đ**, bà **Đinh Thị D**, chị **Ngô Thị Thúy H**, anh **Ngô Văn H1**, anh **Ngô Văn H2**. Về yêu cầu:

- Buộc ông **Lê Trọng Đ1**, bà **Nguyễn Thị T1** trả lại diện tích đất đã lấn chiếm 27,5m2 cho ông **Ngô Văn Đ**, bà **Đinh Thị D**, chị **Ngô Thị Thúy H**, anh **Ngô Văn H1**, anh **Ngô Văn H2** và có nghĩa vụ di dời, tháo dỡ tài sản trên đất gồm một phần kho tôn, tường xây bằng Bờ lô dài 5,73m và toàn bộ cây cối trên đất tranh chấp.

- Buộc ông **Lê Văn S**, bà **Ngô Thị Bé L** trả lại diện tích đất đã lấn chiếm 138,3m2 cho ông **Ngô Văn Đ**, bà **Đinh Thị D**, chị **Ngô Thị Thúy H**, anh **Ngô Văn H1**, anh **Ngô Văn H2** và có nghĩa vụ di dời, tháo dỡ tài sản trên đất gồm 01 phần chuồng gà, 01 hầm Bioga và toàn bộ cây cối trên đất lấn chiếm.

- Hủy Giấy CNQSD đất số BV 828214, do UBND thị xã Q cấp ngày 05/9/2014 cho hộ ông **Ngô Văn Đ**, bà **Đinh Thị D**, tại thửa 48, tờ bản đồ số 21, diện tích 1.716m2.

- Hủy Giấy CNQSD đất số AG 471934 do UBND huyện H cấp ngày 20/11/2006 cho hộ ông **Lê Cao Đ2**, bà **Ngô Thị Q** tại thửa đất số 49, tờ bản đồ số 21, với diện tích 4.060m2.

- Buộc UBND thị xã Q cấp lại Giấy CNQSD đất cho hộ ông **Ngô Văn Đ**, bà **Đinh Thị D** và hộ ông **Lê Cao Đ2**, bà **Ngô Thị Q** theo đúng quy định của pháp luật.

Kiến nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Q, sau khi cấp lại Giấy CNQSD đất hộ ông **Lê Cao Đ2**, bà **Ngô Thị Q** thì chỉnh lý biên động lại diện tích trong Giấy CNQSD đất số BV 828579 do UBND thị xã Q cấp ngày 08/6/2015 cho ông **Lê Trọng Đ1**, bà **Nguyễn Thị T1** và Giấy CNQSD đất số BH 736688 do UBND thị xã Q cấp ngày 08/5/2012 cho ông **Lê Văn S**, bà **Ngô Thị Bé L** theo đúng hiện trạng sử dụng đất cấp Giấy chứng nhận cho ông **Lê Cao Đ2**, bà **Ngô Thị Q**.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: Căn cứ Điều 157, Điều 165, Bộ luật tố tụng dân sự; điểm a khoản 2 Điều 27, Điều 29; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

- Ông **Ngô Văn Đ**, bà **Đinh Thị D** và các đồng nguyên đơn chị **Ngô Thị Thúy H**, anh **Ngô Văn H1**, anh **Ngô Văn H2** phải chịu 300.000 đồng án phí sơ thẩm, được đối trừ vào số tiền tạm ứng tại Biên lai thu tiền số CC/2021/0000125 ngày 22 tháng 3 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Quảng Trị.

- Ông **Ngô Văn Đ**, bà **Đinh Thị D** phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ, định giá tài sản, số tiền 10.000.000 đồng, ông **Ngô Văn Đ** đã nộp đủ và Tòa án cấp sơ thẩm đã chi phí.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông **Lê Trọng Đ1**, bà **Nguyễn Thị T1**, ông **Lê Văn S** và bà **Ngô Thị Bé L** không phải chịu, hoàn trả lại 300.000 đồng, tại Biên lai số 0000138 ngày 16/8/2024, của **Cục T4** cho ông **Lê Trọng Đ1**, bà **Nguyễn Thị T1**, ông **Lê Văn S** và bà **Ngô Thị Bé L**.

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

**Nơi nhận:**

- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND Quảng Trị;
- VKSND Quảng Trị;
- Cục THADS Quảng Trị;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, P.HCTP, LT.

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

**Trương Công Thi**