

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 63/2026/DS-PT

Ngày 29/01/2026

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất và
yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử
dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA PHÚC THẨM TÒA 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 Đặng Đình Lực;

Các Thẩm phán: Bà Hoàng Thị Bích Hải;

Ông Phạm Việt Hà.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Hà Trang, Thư ký Tòa thẩm Tòa án nhân dân
tối cao tại Hà Nội.

- **Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Hà Nội tham gia
phiên tòa:** Ông Nguyễn Trọng V, Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 01 năm 2026, tại trụ sở Tòa thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại
Hà Nội mở phiên tòa công khai xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số
260/2025/TBTL-DS ngày 22 tháng 11 năm 2025 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng
đất và yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”. Do có kháng cáo của bị đơn
và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đối với Bản án dân sự sơ thẩm số
29/2025/DS-ST ngày 28 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Hưng Yên.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 751/2026/QĐ-PT ngày 15
tháng 01 năm 2026, giữa các đương sự.

1. Nguyên đơn: Ông Phạm Quý D sinh năm 1979 và bà Đỗ Thị H sinh năm 1981,
cùng ở địa chỉ: thôn V, phường T, tỉnh Hưng Yên; đều có mặt.

2. Bị đơn: Bà Lê Thị S, sinh năm 1961, địa chỉ: thôn V, phường T, tỉnh Hưng Yên;
có mặt.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Nguyễn Hữu T và Luật sư
Hoàng Phương D1 – Luật sư thuộc Công ty L3 thuộc Đoàn Luật sư thành phố H; đều
có mặt

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

- Ông Lê Viết T1 sinh năm 1970 và bà Nguyễn Thị S1 sinh năm 1972, cùng ở địa
chỉ: thôn N, phường T, tỉnh Hưng Yên; đều có mặt.

- Bà Đoàn Thị L, sinh năm 1936, ông Phạm Xuân H1, sinh năm 1938 và bà Vũ Thị
H2, sinh năm 1933; cùng địa chỉ: thôn V, phường T, tỉnh Hưng Yên; đều vắng mặt.

- Ủy ban nhân dân phường T, tỉnh Hưng Yên (*người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố
tụng của Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Thái Bình*); vắng mặt.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Chu Đức C – Chức vụ: Chủ tịch

- Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh H; vắng mặt.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đức K – Chức vụ: Giám đốc

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, các chứng cứ và tại phiên tòa, nguyên đơn – anh Phạm Quý D và chị Đỗ Thị H thống nhất trình bày:

Anh D và chị H đang sử dụng thửa đất số 216 (do đặc năm 1991 là thửa 1693), tờ bản đồ 17 diện tích 155,2m² được Sở nghiệp và trường tỉnh T (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DI 984124. Nguồn gốc thửa đất là được bố mẹ anh là ông Phạm Văn H3 và bà Vũ Thị Hoài T2 cho vào ngày 13/01/2023, trong đó có 135m² đất do ông H3 và bà H2 mua của cụ L1 vào năm 1979 (*được UBND huyện K cũ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H832699, diện tích 135m² ngày 26/4/1997 mang tên Phạm Văn H3*) và 20,2m² đất ao do ông H3 và bà H2 mua của chị Ngô Thị L2 và anh Đoàn Hữu T3 vào năm 2003 (*được UBND thành phố T cũ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS042837, diện tích 155,2m² ngày 12/12/2013 mang tên Phạm Xuân H1 và Vũ Thị H2*).

Hộ gia đình bà Lê Thị S sử dụng thửa đất số 1690, 1691 do đặc năm 1991 giáp thửa đất gia đình anh D đang sử dụng. Hiện trạng đất trước khi anh được bố mẹ tặng cho có 01 ngôi nhà cũ hiện bố mẹ anh đang sống ở đó. Sau khi được bố mẹ tặng cho anh vẫn giữ nguyên nhà cũ, không thay đổi hiện trạng so với trước đây, khi bố mẹ anh xây dựng nhà cũ đã để lại 01 lối đi nhỏ có khóm mây giữa hai nhà. Tháng 08/2023 gia đình bà Lê Thị S đã phá khóm mây và xây dựng tường nhà lấn sang phần đất của gia đình anh 13,6m² tại phía Tây thửa đất có hình tam giác, đầu là 1m, đuôi là 1,51m.

Bà Lê Thị S cho rằng giáp ranh giữa hai nhà là chiếc giếng khơi, anh không đồng ý vì: vào năm 1982 – 1983 nguồn nước còn khan hiếm, không có nước sạch sử dụng, anh T4 tức anh trai của anh Lê Viết T1 đào lên để lấy nước sử dụng. Nhưng khi đào lên thì nguồn nước không sử dụng được. Mạch nước xấu, vàng đục, nên giếng để không đầy và không sử dụng. Sau khi đào lên anh T4, lấy tấm gỗ cũ đặt lên tránh trẻ con rơi xuống. Từ năm đó trẻ con xung quanh hay ném đồ xuống dưới gần đầy giếng. Sau đó ông Lê Viết T5 (bố anh T1) lấp phẳng giếng đi.

Đến năm 2013, nước cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất, gia đình 2 bên đều đã giáp ranh thỏa thuận không tranh chấp. Nhà anh và nhà anh T1 đều sử dụng sau khi được bố mẹ để lại đều không có bất kể tranh chấp gì. Đến năm 2024 nhà anh T1 tu sửa nhà cửa, bắn mái tôn lợp mái che mát giếng đi và lấn sang phần đất nhà anh 13,6m². Sau khi xảy ra tranh chấp, anh T1, chị S đào giếng lên lấy đó làm mốc phân chia ranh giới và tự gọi là “Giếng cổ”. Không có bất cứ chứng minh, ai làm chứng hay cơ quan chức năng nào thẩm định rằng giếng có giá trị gì về lịch sử văn hoá, để công nhận là “Giếng cổ” ngoài gia đình anh Lê Viết T1 và chị Lê Thị S dựa vào đó để lấn chiếm sang phần đất sử dụng của gia đình anh. Nó chỉ là chiếc Giếng các cụ xây từ xưa để dùng chung, không của riêng ai, chứ không phải dùng để xác định ranh giới. Hai bên gia đình đã thảo luận về việc tạm dừng xây dựng, nhưng sau đó gia đình chị Lê Thị S vẫn tiếp tục xây dựng, vợ chồng anh T1 (em trai chị S) đã có đơn cam kết nếu xây dựng lấn chiếm sẽ tự tháo dỡ trả lại 13,6m². Gia đình anh đã thiện chí nhiều lần đề cập với anh T1 hoà giải sang nói

chuyện tình cảm với gia đình anh chị, nói anh chị tháo dỡ nhưng không thành. Nay anh D đề nghị:

- Buộc gia đình bà Lê Thị S phải trả lại phần đất 13,6m² thuộc phần đất đã được Sở Nông nghiệp và trường tỉnh T cũ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DI 984124 ngày 13/01/2023.

- Buộc gia đình bà Lê Thị S phải tháo dỡ công trình đã xây dựng để trả lại diện tích đất đã lấn chiếm.

- Buộc bị đơn phải chịu 6.000.000 đồng về chi phí tố tụng, định giá, thẩm định

2. Tại đơn phản tố, bản tự khai, các tài liệu kèm theo và tại phiên toà, bị đơn – bà Lê Thị S và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày:

- Về nguồn gốc thửa đất sử dụng: Bố mẹ bà là ông Lê Viết T5 và bà Đoàn Thị L được bố mẹ của cụ T6 tặng cho 01 mảnh đất thổ cư tại thửa đất số: 1690 diện tích 170m² và đất Ao diện tích 91m² tại thửa đất số 1691 theo phiếu đo đạc hiện trạng năm 1991, cùng nhà gỗ 3 gian, công trình phụ, sân lát gạch. Thửa đất nhà bố mẹ bà ở liền kề sát với thửa đất số 1693 theo phiếu đo đạc hiện trạng năm 1991 diện tích 135m² mang tên ông Phạm Văn H3 nguồn gốc thửa đất do ông H3 mua của bà L1.

- Về việc làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Năm 1997 mẹ bà là Đoàn Thị L làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được UBND huyện K, tỉnh Thái Bình cũ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H 832735 ngày 07/08/1997, diện tích 170m² đất thổ cư và 69m² đất Ao tại thửa số 342 tờ bản đồ số 3. Khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cán bộ địa chính xã, cán bộ nguyên môi trường huyện, trưởng thôn cùng các hộ liền kề đều có mặt chứng kiến việc tiến hành khảo sát đo đạc, xác định mốc giới và lập biên bản kiểm tra hiện trạng, diện tích đất của bố mẹ bà và diện tích đất nhà ông Phạm Văn H3 sát bức tường đầu nhà ông H3 đã xây, phía bên trong giáp đất 2 nhà là giếng nước ăn, hai gia đình đều ký biên bản kiểm tra hiện trạng, mốc giới, diện tích đất của 2 gia đình đúng như phiếu đo đạc hiện trạng năm 1991. Khi mẹ bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có ai tranh chấp, gia đình bà đã xây dựng nhà ở và các công trình vẫn lấy mốc giới đất thổ cư từ bức tường nhà ông H3 đã xây từ năm 1985 trước đây theo đúng hiện trạng, hai gia đình sống vui vẻ hòa thuận, chưa có lần nào xảy ra tranh chấp mốc giới.

Năm 2013 bố mẹ bà già yếu nên nhờ cán bộ địa chính xã làm giúp hộ toàn bộ hồ sang tên hai vợ chồng và thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ thửa đất tên mẹ bà Đoàn Thị L sang tên ông Lê Viết T5 và bà Đoàn Thị L theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1997 (bản đồ 299), bố mẹ bà chỉ biết ký theo chỉ dẫn của cán bộ địa chính và được UBND thành phố T cấp “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất” số BS042836, diện tích đất ở là 170m², đất trồng cây lâu năm khác là 33,2m², diện tích đất ao của bố mẹ bà là 69m² có chuyển thành vườn tạp hoặc đất trồng cây lâu năm theo V1 thế nào bà không biết.

Việc bố mẹ bà nhờ cán bộ địa chính xã làm giúp thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ tên mẹ bà là Đoàn Thị L (theo bản đồ 299) năm 1997 sang

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên cả hai bố mẹ là ông Lê Viết T5 và bà Đoàn Thị L năm 2013, cán bộ địa chính xã có lấy số liệu, mốc giới, diện tích thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Đoàn Thị L năm 1997 (bản đồ 299) hay lấy số liệu, mốc giới theo bản đồ Vlap để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên bố bà, bà hoàn toàn không biết gì về việc này.

- Về việc đo đạc V1 và tặng cho quyền sử dụng đất:

Năm 2011 - 2012 nước có dự án Vlap đo đạc cho tất cả các hộ trong xã, các anh em bà đi làm xa không có ai có mặt ở nhà, duy nhất chỉ có bố, mẹ bà già yếu không minh mẫn tinh táo, không ra khỏi nhà được. Gia đình anh D, chị H đã tự ý ra chỉ cho cán bộ đi làm Vlap và nhận mốc giới lấn sang phần đất của nhà bà, bố các anh chị em bà trong gia đình không ai biết gì về việc đo đạc cắm mốc giới của hai gia đình theo dự án Vlap này.

Năm 2020 bố, mẹ bà tặng cho bà thửa đất số 342, tờ bản đồ số 03 diện tích 170m² và đất trồng cây lâu năm khác là 33,2m², bố mẹ bà già yếu, bà cũng là người ốm đau không minh mẫn tinh táo nên có nhờ cán bộ địa chính xã làm giúp thủ tục Hợp đồng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 1997, thửa đất của ông H3 ở liền kề với thửa đất của mẹ bà và cũng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1997, hai bên gia đình vẫn sử dụng nguyên hiện trạng, không có chuyển nhượng hoặc chuyển đổi cho ai và không có tranh chấp gì. Năm 2020 bà nhờ cán bộ địa chính xã làm giúp Hợp đồng tặng cho và xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ tên bố mẹ bà sang tên bà (Lê Thị S) cán bộ địa chính xã đã tự lấy số liệu của Vlap, bà hoàn toàn không biết việc thay đổi diện tích và mốc giới từ khi nào.

Năm 2023 vợ chồng anh D, chị H làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng không làm theo phiếu đo đạc hiện trạng đất trong khu dân cư ngày 10/11/1991 mang tên bố anh là ông Phạm Văn H3 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Phạm Văn H3 năm 1997 (theo bản đồ 299) mà đã tự làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản đồ Vlap và đã lấn sang phần đất nhà bà. Khi bà tiến hành xây dựng vợ chồng anh D ra cản trở và cho rằng bà đã lấn sang nhà anh 13,5m² đất là không căn cứ pháp luật.

Ngày 11/4/2024 Tòa án thành phố tiến hành thẩm định tại chỗ và định giá tài sản nhưng không đúng thực trạng bởi lẽ: Trong phần thẩm định tài sản về phần đất ao lại thẩm định theo lời khai của anh D nên đo đạc cả phần đất ao của ông Đoàn Hữu T7 (bà L2) chưa bán cho anh D, nhưng Tòa vẫn đo đạc và xác định phần đất ao của nhà ông T7 (bà L2) là đất ao của anh D là không đúng thực tế. Về phần đo đạc đất thổ cư, công ty Đ2 đo không đúng mốc giới là bức tường ông H3 (bố anh D) xây từ năm 1985 theo bản đồ 299 mà lại đo đạc mốc giới theo bản đồ Vlap là không chính xác, gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình bà. Đề nghị Tòa án tổ chức thẩm định và định giá lại tài sản cho đúng với hiện trạng bản đồ 299 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của mẹ bà năm 1997 cũng như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ông H3 năm 1997 theo bản đồ 299 (bố anh D).

Việc gia đình bà nhờ cán bộ địa chính làm hộ thủ tục tặng cho và xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ bố mẹ bà sang cho bà là thiếu trung thực không

làm đúng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của mẹ bà được cấp năm 1997 đã tự động lấy số đo của V1 để làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà là xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà, khi xảy ra tranh chấp bà mới biết. Lợi dụng việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản đồ Vlap nên năm 2013 anh D đã làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ông H3 sang tên vợ chồng anh theo bản đồ V1, không theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H3 năm 1997 (bản đồ 299). Khi bà tiến hành xây dựng đã cản trở và tranh chấp.

Bà xác định diện tích 13,5m² đang tranh chấp là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của gia đình bà từ trước đến nay, không phải là phần đất của nhà anh D chị H, vì phần đất này ông H3 mua của bà L1 và đã làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mốc giới đường thẳng không có đoạn nào chéo, mặt khác ông H3 đã xây tường dậu bao từ năm 1985 hiện nay vẫn còn, hai gia đình từ trước tới nay vẫn sử dụng đúng diện tích, hiện trạng đất thổ cư của mình không có chuyển nhượng hoặc chuyển đổi cho ai và cũng chưa có lần nào xảy ra tranh chấp. Nay anh D chị H khởi kiện bà của anh chị 13,5m² đất thổ cư là không có căn cứ.

Khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Đoàn Thị L và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Phạm Văn H3 năm 1997 theo bản đồ 299, UBND xã V cũ, UBND thành phố T cũ, Sở nguyên trưởng tỉnh T cũ đều không xác minh, kiểm tra và lập biên bản hiện trạng có mặt các chủ sử dụng đất đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các gia đình theo mốc giới của bản đồ V1 là xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bố mẹ bà và bản thân bà.

Do vậy bà đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giải quyết những vấn đề sau:

- Công nhận diện tích 13,6m² giáp ranh với đất anh D, chị H thuộc quyền sử dụng hợp pháp của gia đình bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1997 mang tên mẹ bà Đoàn Thị L theo bản đồ 299.

- Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BS042836 mang tên ông Lê Viết T5 và bà Đoàn Thị L được UBND thành phố T cũ cấp ngày 12/12/2013

- Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BS 042837 mang tên ông Phạm Văn H3 và bà Vũ Thị H2 được UBND thành phố T cũ cấp ngày 12/12/2013

- Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH 027774 mang tên anh Phạm Quý D, chị Đỗ Thị H do Sở Nông nghiệp và trường tỉnh T cũ cấp ngày 12/12/2023.

- Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 006780 mang tên Lê Thị S, do Sở Nông nghiệp và trường tỉnh T cũ cấp ngày 07/08/2020.

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

3.1. Ông Phạm Xuân H1 và bà Vũ Thị H2 trình bày: Năm 1979 ông bà mua đất của cụ L1 diện tích khoảng 135m², đến năm 1997 gia đình ông bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 135m² đất ở. Đến năm 2013 sau khi chuyển tên ông Phạm Văn H3 thành Phạm Xuân H1 và bà Vũ Thị H2 và trong giấy chứng nhận có ghi thêm 20,2m² do phần đất này thuộc phần đất ông bà đã mua lại của bà Ngô Thị L2 và ông Đoàn Hữu T3 diện tích 135m² đất ao; phần 135m² này vào sổ của ông bà là 20,2m² còn lại trong bìa của con ông bà 105m². Giấy tờ mua đất

của hai nhà ông bà vẫn còn và cung cấp cho Tòa án. Bìa đó theo như hiện trạng nước cấp cho gia đình ông bà và các con ông bà là đúng; Lý do ông Xây dựng nhà cũ không hết đất mà để lại một khoảng không vì nhà xây trên móng nhà gỗ (nhà gốc xây trước 1979 nay không còn), đồng thời lấy hướng nhà theo hướng Đ (xem theo tuổi làm nhà) nên cần để lại 1 khoảng hơn 1 mét giáp đất nhà bà L để lấy hướng; việc gia đình chị S yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông bà và anh D ông bà không đồng ý.

Đối với chiếc giếng cổ thì chiếc giếng này trước đây là của các anh chị em trong nhà đào để lấy nước sử dụng chung, qua nhiều thời gian các cụ mất đi, con cháu người thì ở, người thì bán đi nên cái giếng này ông khẳng định giếng này không phải của riêng ai, cái giếng này được lấp đi vào năm 1984 - 1986, trên bề mặt đất không còn miệng giếng.

Giấy chuyển nhượng lập ngày 26/3/2003 nội dung: gia đình anh Đoàn Hữu T3 và bà Ngô Thị L2 chuyển nhượng cho ông Phạm Văn H3 và em Phạm Văn D2 135m² đất có vị trí: phía Nam giáp đường bê tông, phía Tây giáp ao ông T5, phía Đông giáp ngõ anh T3, phía Bắc giáp đất thổ ông H3 với giá 6 triệu đồng (văn bản có chữ ký của 2 bên và người làm chứng là ông Phạm Quang T8).

3.2. Bà Đoàn Thị L trình bày: Về nguồn gốc thửa đất như chị Lê Thị S trình bày. Năm 1997 bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H832735 ngày 07/8/1997 diện tích 170m² đất thổ cư và 69m² đất ao tại thửa 342; khi đó xác định diện tích đất của vợ chồng bà và diện tích đất nhà ông H3 sát bức tường dậu nhà ông H3 đã xây dựng, phía bên trong giáp đất hai nhà là giếng nước ăn, hai nhà đều đã ký biên bản kiểm tra hiện trạng, mốc giới như phiếu đo đạc năm 1991, xác định mốc giới đất thổ cư từ bức tường nhà ông H3 đã xây dựng năm 1985, 1986 theo như hiện trạng hai gia đình sử dụng trước khi tranh chấp. Năm 2013 bà già yếu nên nhờ cán bộ địa chính xã làm giúp hồ sơ và thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thành tên chung vợ chồng T5 - L, vợ chồng bà chỉ biết ký theo hướng dẫn của cán bộ và được cấp giấy chứng nhận số BS042836 diện tích 170m² đất ở, đất trồng cây lâu năm 33,2m², diện tích đất ao 69m² có chuyển thành loại đất gì theo V1 thì gia đình bà không biết. Việc đo đạc cấp giấy năm 2013 không lấy số liệu, mốc giới, diện tích đất không đúng theo mốc của việc đo đạc năm 1997. Năm 2011-2012 khi đo đạc Vlap thì gia đình anh D2, chị H đã tự ý ra chỉ cho cán bộ đi làm Vlap nhận mốc giới lấn sang phần đất của gia đình nhà bà, gia đình bà không biết việc này, dẫn đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2013 và năm 2020 đều sai theo. Việc anh D2 khởi kiện gia đình cụ là không đúng, bà không chấp nhận, bà nhất trí với yêu cầu của bà S.

3.3. Anh Lê Viết T1 và chị Nguyễn Thị S1: Thống nhất với lời trình bày của bà Lê Thị S. Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà S.

3.4. Tại đơn đề nghị của bà Ngô Thị L2 trình bày: bà xác nhận vào năm 2003 vợ chồng bà có bán cho ông H3 và bà H2 một mảnh đất ao (lúc đó đã được san lấp

thành vườn) diện tích 135m² liền kề trước thửa đất thổ của gia đình nhà ông H3, hai bên có giấy chuyển nhượng viết tay có xác nhận của trưởng thôn.

3.5. UBND thành phố T (cũ) và Sở Tài nguyên và trường tỉnh T (cũ): Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình bà Đoàn Thị L, ông Phạm Xuân H1 – bà Vũ Thị H2, bà Lê Thị S, anh Phạm Quý D – chị Đỗ Thị H đã đảm bảo đúng quy định, đề nghị Tòa án giữ nguyên 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Đoàn Thị L, ông Phạm Xuân H1 – bà Vũ Thị H2, bà Lê Thị S, anh Phạm Quý D – chị Đỗ Thị H

3.6. Người đại diện theo ủy quyền của UBND phường T, tỉnh Hưng Yên gửi văn bản trình bày: Đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

3.6. Chi nhánh phòng K1 (cũ) thuộc Sở Nông nghiệp và trường tỉnh T cũ: Cung cấp 4 hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà L - ông T5; bà S; ông H1 - bà H2 và anh D - chị H.

4. Ủy ban nhân dân xã V (cũ) trình bày:

* Về nguồn gốc thửa đất:

- Thửa đất số 215, tờ bản đồ số 17, diện tích 170m² đất ở và 33,2m² đất cây lâu năm mang tên ông Lê Viết T5, bà Đoàn Thị L có nguồn gốc cha ông để lại.

- Thửa đất 216 tờ bản đồ 17 diện tích 135m² đất ở và 20,2m² đất cây lâu năm mang tên ông Phạm Xuân H1 và bà Vũ Thị H2 có nguồn gốc từ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của cụ L1.

* Việc tăng giảm diện tích của 2 thửa đất:

Hiện UBND xã không có tài liệu sổ mục kê, bản đồ 299. Do đó quá trình biến động đất từ năm 1980 đến năm 1991 UBND không có đủ tài liệu cập nhật để so sánh.

Tại UBND xã đang quản lý, khai thác có bản đồ 04, mục kê đất 04 (tài liệu năm 1991) và đo đạc Vlap 2011-2012. Biến động như sau:

- Đất ông T5, bà L: Bản đo đạc 1991: Thửa đất 1690/170m² đất ở; bản đồ đo đạc Vlap: Thửa đất 215/170m² đất ở và 33,2m² đất cây lâu năm

- Đất ông H1, bà H2: Bản đồ đo đạc 1991: Thửa đất 1693/135m² đất ở; bản đồ đo đạc Vlap: Thửa đất 215/1350m² đất ở và 20,2m² đất cây lâu năm

Việc tăng giảm diện tích 2 thửa đất là do có sự thay đổi ranh giới sử dụng đất.

Biên bản thẩm định và định giá tài sản của Hội đồng định giá ngày 12/4/2024 thể hiện:

Anh D và bà S cam kết cùng với anh T1 và chị Nguyễn Thị S1 thống nhất thỏa thuận giá trị tài sản trên đất, không yêu cầu định giá và cam kết nếu bên nào sai thì bên đó phải tự tháo dỡ tài sản trên đất và trả lại cho bên kia phần đất đang tranh chấp.

Theo số đo trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX006780 mang tên bà Lê Thị S theo các điểm (4,5,10,11...3) diện tích 203,2m². Hiện trạng nhà bà S đang sử dụng theo các điểm (4,5,6,10,11...3) có diện tích 216,8m² (mới xây dựng khi tranh chấp).

Theo số đo trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D1984124 mang tên anh D chị H theo cách điểm (5,10,9,7,6) có diện tích 155,2m². Hiện trạng nhà ông H1 và anh D sử dụng theo các điểm (6,10,9,7) có diện tích 141,6m².

Phần đất tranh chấp có diện tích 13,6m², trên đất tranh chấp có những tài sản bức tường 17,99m; mái tôn và nền đều bằng 13,5m; 02 ống nước; 02 cột sắt, đường dây điện; giếng khơi (nhà bà S đã khơi lên và đang đầy nắp).

Giá trị đất ở tại thửa đất được cấp giấy chứng nhận số CH 027774 mang tên anh D chị H là 5.000.000 đồng/m²

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2025/DS-ST ngày 28 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Hưng Yên, đã quyết định:

Căn cứ các 163, 164, 166, 175 Bộ luật sự; các 26, 34, 39, 147, 228 của Bộ luật tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

1.1. Xác định diện tích 13,6m² đất (tại các vị trí thuộc thửa đất số 216, tờ bản đồ số 17 loại đất ở tại thôn V, phường T, tỉnh Hưng Yên) thuộc quyền sử dụng hợp pháp của anh Phạm Quý D và chị Đỗ Thị H;

1.2. Buộc bà Lê Thị S trả lại cho anh Phạm Quý D và chị Đỗ Thị H diện tích 13,6m² đất tranh chấp thuộc thửa đất số 216, tờ bản đồ số 17 loại đất ở tại thôn V, phường T, tỉnh Hưng Yên.

1.3. Buộc bà Lê Thị S phải tháo dỡ các công trình xây dựng nằm trên diện tích 13,6m² đất tranh chấp thuộc thửa đất số 216, tờ bản đồ số 17 loại đất ở tại thôn V, phường T, tỉnh Hưng Yên.

(Có sơ đồ kèm theo)

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn:

2.1. Công nhận diện tích 13,6m² giáp ranh với đất anh D, chị H thuộc quyền sử dụng hợp pháp của gia đình bà S đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1997 mang tên bà Đoàn Thị L theo bản đồ 299.

2.2. Hủy 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 042836 mang tên ông Lê Viết T5 và bà Đoàn Thị L do UBND thành phố T cũ cấp ngày 12/12/2013.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BS 042837 mang tên ông Phạm Văn H3 và bà Vũ Thị H2 do UBND thành phố T cũ cấp ngày 12/12/2013

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH 027774 mang tên anh Phạm Quý D, chị Đỗ Thị H do Sở Nông nghiệp và trường tỉnh T cũ cấp ngày 12/12/2023.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 006780 mang tên bà Lê Thị S, do Sở Nông nghiệp và trường tỉnh T cũ cấp ngày 07/08/2020.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 07/8/2025, bị đơn bà Lê Thị S, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Viết T1 và bà Nguyễn Thị S1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giữ nguyên nội dung kháng cáo; Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Nguyên đơn: không kháng cáo, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đề nghị chấp nhận kháng cáo, xác định diện tích đất 13,6 m² là của gia đình bị đơn và hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp sai diện tích (trong đó có cả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho gia đình bị đơn).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn thống nhất với lời trình bày của bà S1, đề nghị Tòa án căn cứ chiếc giếng và bức tường cũ là mốc giới giáp ranh giữa hai gia đình.

Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Hà Nội phát biểu ý kiến thể hiện: Về tố tụng quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến phiên tòa, Thẩm phán Chủ tọa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng quy định của Luật Tố tụng dân sự; những người tham gia tố tụng thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình. Về hướng giải quyết vụ án, sau khi phân tích nội dung vụ án, các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ.

Đề nghị Hội đồng xét xử: căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp, thẩm quyền giải quyết vụ án, thời hiệu khởi kiện, tư cách tham gia tố tụng là đúng quy định của pháp luật.

[1.2] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo được nộp trong thời hạn luật định, hình thức và nội dung phù hợp nên đủ điều kiện để xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.3] Về việc xét xử vắng mặt đương sự: Tòa án đã thực hiện việc triệu tập hợp lệ đối với các đương sự, tại phiên tòa, một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt. Căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt những người này theo quy định chung.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Hội đồng xét xử thấy, những nội dung kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét. Cụ thể tại bản án sơ thẩm đã nhận định về nguồn gốc và quá biến động thửa đất của gia đình nguyên đơn và bị đơn như sau:

[2.1] Quá trình sử dụng đất của gia đình anh D - chị H:

- Theo bản đồ đo đạc năm 1991: Thửa đất 1693/135m² loại đất ở, sổ mục kê mang tên ông Phạm Xuân H1; tại phiếu đo đạc hiện trạng 10/11/1991 nguồn gốc thửa

đất mua của cụ L1 (không có số đo các cạnh thửa đất).

- Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 832699 do UBND huyện K cấp ngày 26/4/1997 trong đó có thửa đất 340/135m² đất ở mang tên ông Phạm Xuân H1.

- Năm 2013 thực hiện việc cấp đổi sang tên ông H1 và bà H2 (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS042837 cấp ngày 12/12/2013), theo đó thửa đất 340/135m² chuyển thành thửa đất 216/155,2m² trong đó có 135m² đất ở và 20,2m² đất cây lâu năm khác. Tại biên bản xét duyệt hồ sơ cấp giấy chứng nhận xác định diện tích chênh lệch tăng 20,2m² là sai số do đo đạc, phần đất tăng thêm này được trừ vào đất giao cơ bản theo định 948/2000. Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã ký giáp ranh 4 hộ liền kề trong đó hộ ông T5 - bà L có bà L đại diện ký; hộ ông H1 - bà H2 có ông H1 đại diện ký xác nhận ranh mốc giới sử dụng đất.

- Ông H1 khai năm 2003 gia đình ông có mua thêm thửa đất ao 1692/140m² của ông Đoàn Hữu T3 bà Ngô Thị L2 nằm phía trước thửa đất 1693 gia đình ông sử dụng nên phần đất tăng thêm này là một phần của thửa đất ao đã mua của ông T3 bà L2. Phù hợp với trình bày của bà Ngô Thị L2 và giấy nhận chuyển nhượng đất (BL 135) có xác nhận của đại diện xóm 3 ngày 26/03/2023. Năm 2023, ông H1 và bà H2 làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất cho anh D, chị H thửa đất 216/155,2m².

[2.2] Quá trình sử dụng đất gia đình bà Lê Thị S:

- Theo bản đồ đo đạc năm 1991: Thửa đất 1690/170m² loại đất ở; thửa đất 1691/91m² loại đất ao mang tên ông Lê Viết T5; tại phiếu đo đạc hiện trạng 10/11/1991 có vẽ sơ đồ thửa đất 261 nhưng không có số đo các cạnh thửa đất.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H832735 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 26/4/1997 mang tên bà Đoàn Thị L trong đó thể hiện thửa đất 342/170m² loại đất ở (là Thửa đất 1690 theo bản đồ đo đạc năm 1991) và Thửa đất 343/69m² đất ao (là Thửa đất 1691 theo bản đồ đo đạc năm 1991). Phần diện tích tại thửa 343 giảm so với bản đồ đo đạc năm 1991 là 22m² do làm đường giao thông.

- Năm 2013, theo hồ sơ cấp đổi thửa đất nêu trên tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 12/12/2013 mang thêm tên chồng là ông Lê Viết T5 và bà Đoàn Thị L theo đó:

- + Thửa đất 342/170m² chuyển thành thửa đất 215/203,2m² trong đó có 170m² đất ở và 33,2m² đất cây lâu năm khác (tăng 33,2m²);

- + Thửa đất 343/69m² loại đất ao chuyển thành thửa đất 218/67,7m² loại đất thủy sản ngọt – NTS (giảm đi 1,3m² do đất thổ lân sang).

- Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông T5 và bà L đã ký giáp ranh 7 hộ liền kề trong đó hộ ông H1 - bà H2 có ông H1 đại diện ký; ông T5 - bà L có bà L đại diện ký xác nhận ranh mốc giới sử dụng đất.

- Năm 2020, ông T5 bà L làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị S thửa đất 215/203,2m², tứ cận thửa đất và diện tích không thay đổi so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông T5 bà L.

Từ những căn cứ trên, thấy: thửa đất 215 có nguồn gốc từ thửa đất 1690 (loại đất ở) đo đạc năm 1991 tăng lên chứ không giảm đi vì phần 33,2m² đất là loại đất

cây lâu năm không phải là diện tích đất ao của thửa đất ao số 1691, thửa đất ao số 1691 đã được cấp giấy chứng nhận riêng là thửa đất 218/67,7m², so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 1997 thì chỉ giảm đi 1,3m² đất do đất thổ ở thửa 215 lấn sang. Như vậy quá trình biến động đất nêu trên của hai gia đình anh D, chị H và gia đình bà S đều tăng.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy:

[3.1] Theo kết quả đo đạc năm 1991 không thể hiện đủ tứ cận của thửa đất nên không có căn cứ xác định mốc giới theo đo đạc năm 1991. Tuy nhiên căn cứ vào mô tả hình thể của 02 thửa đất tại phiếu thống kê ruộng đất theo chủ sử dụng khu dân cư đo đạc năm 1991 (bút lục 42, 43) thì ranh giới đất nhà ông H1 thể hiện có 02 đường kẻ song song, có một phần diện tích đất lưu không phù hợp với thực tế nét đánh dấu là bức tường nhà cũ ông H1 xây từ năm 1982 – 1984. Bên cạnh đó phần đất lưu không tại hình thể thửa đất được mô tả tại thống kê ruộng đất phù hợp với lời khai của ông H1 trình bày, khi xây nhà gia đình ông xây theo hướng hợp phong thủy nên không xây hết đất, để lại khoảng đất trống chính là phần đất lưu không thể hiện tại phiếu thống kê ruộng đất theo chủ sử dụng khu dân cư đo đạc năm 1991. Vì vậy đây là mốc giới trên 30 năm vẫn thể hiện liên tục từ khi ông H1, bà H2 nhận chuyển nhượng từ cụ L1 năm 1979, đến thời điểm cấp năm 1997, Vlap 2011 – 2013 và đã được cơ quan có thẩm quyền đo đạc, thẩm định xác minh. Bị đơn đề nghị căn cứ mốc giới đất theo kết quả đo đạc năm 1991 là phù hợp với các chứng cứ mà nguyên đơn đã cung cấp. Như vậy, mốc giới giữa đất ông T5 bà L và ông H1 bà H2 là không thay đổi.

Bên cạnh đó việc đo đạc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2013 hai gia đình đã được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hộ gia đình ông H4 – bà L đã ký giáp ranh làm căn cứ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình ông H1.

[3.2] Theo tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả thẩm định, định giá tại chỗ, cùng lời khai của các đương sự tại phiên tòa, có cơ sở xác định phần diện tích 13,6m² hiện đang có tranh chấp giữa hai hộ gia đình nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 027774 mang tên anh Phạm Quý D và chị Đỗ Thị H, được Sở T (nay là Sở N) tỉnh Thái Bình cũ cấp ngày 13/01/2023.

Kết quả đo đạc thể hiện:

Diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh D – chị H là 155,2m²; Hiện trạng thực tế sử dụng là 141,6m², bị thiếu hụt 13,6m².

Đôi chiếu với sơ đồ hiện trạng thẩm định thì phần đất chênh lệch này đang được bà Lê Thị S quản lý, trên đó đã xây dựng một phần tường, mái tôn, ống nước, cột sắt và hệ thống dây điện được xây dựng và lắp vào năm 2023.

[3.3] Bà S, ông T1 cho rằng ranh giới mốc giới giữa hai gia đình là chiếc giếng cổ do các cụ nhà bị đơn xây và bức tường xây cũ năm 1985 nhưng không có chứng cứ xác định giếng này do gia đình bị đơn đào và sử dụng, trên thực tế giếng này bị lấp từ rất lâu, không có gia đình nào sử dụng, hiện nay đào sâu xuống đất chỉ còn 1 phần đáy giếng. Chính tại phiên tòa phúc thẩm, bà S xác định đất giữa gia đình bà

với gia đình ông Lê Viết Đ1 không tranh chấp, giáp ranh giữa ba gia đình ông D, bà S và ông Đ1 là đường thẳng. Tuy nhiên hiện trạng theo sơ đồ ranh giới giữa ba gia đình không còn là đường thẳng.

Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ vào sơ đồ mô tả diện tích đất nhà ông Phạm Xuân H1 tại phiếu thống kê ruộng đất theo chủ sử dụng khu dân cư đo đạc năm 1991 bút lục 42; 43 để xác định phần đất lưu không trong sơ đồ là mốc giới giữa hai gia đình; Xác nhận giáp ranh các bên đã ký thừa nhận ranh mốc giới như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp; quá trình sử dụng đất đến khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và diện tích đất thực tế hai hộ hiện đang sử dụng để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn phải trả lại cho gia đình nguyên đơn 13,6m² là phù hợp.

Ngoài ra Tòa án cấp sơ thẩm còn căn cứ vào Bản cam kết ngày 12/9/2023 có nội dung “sau này nếu Tòa án tuyên là đất của anh D thì chúng tôi tự phải tháo dỡ trả lại đất cho anh D” để buộc bị đơn tháo dỡ công trình đã xây dựng trên diện tích đất lấn chiếm có diện tích 13,6m² gồm những tài sản bức tường 17,99m; mái tôn và nền đều bằng 13,5m; 02 ống nước; 02 cột sắt, đường dây điện; giếng khơi (nhà bà S đã khơi lên và đang đậy nắp) có sơ đồ kèm theo là có căn cứ.

[4] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn yêu cầu huỷ 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Hội đồng xét xử thấy:

Ngày 12/12/2013 UBND thành phố T cũ đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 042836 cho gia đình ông Lê Viết T5 – bà Đoàn Thị L đối với thửa 215 diện tích 203,2m² và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 042837 cho ông Phạm Văn H3 và bà Vũ Thị H2 đối với thửa số 216 diện tích 155,2m².

Ngày 07/8/2020 Sở Nông nghiệp và trường tỉnh T cũ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 006780 mang tên bà Lê Thị S đối với thửa 215 diện tích 203,2m² do ông T5 và bà L tặng cho quyền sử dụng đất cho bà S.

Ngày 12/12/2023 Sở Nông nghiệp và trường tỉnh T cũ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH 027774 mang tên anh Phạm Quý D, chị Đỗ Thị H đối với thửa 216 diện tích 155,2m² do ông H3 và bà Hoài T2 cho quyền sử dụng đất cho anh D, chị H.

Trong quá trình tố tụng, Văn phòng K2 thuộc Sở Nông nghiệp và trường tỉnh T cũ đã cung cấp 04 bộ hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

Xét thấy UBND thành phố T cũ và Sở Nông nghiệp và trường tỉnh T cũ sau khi tiếp nhận hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã tiến hành các thủ tục theo đúng quy định của pháp luật. Mặt khác tại phiên tòa phúc thẩm bà S xác định được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2020, năm 2022 bà có mang giấy đi thế chấp ngân hàng để vay tiền. Như vậy bà S đã biết diện tích, kích thước, hình thể thửa đất khi ông T5, bà L cho đất và không có ý kiến thắc mắc gì. Đến năm 2023 xảy ra tranh chấp, sau đó mới yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của chính mình là không có căn cứ.

Đối với diện tích 13,6m² đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng đất của anh Phạm Quý D và chị Đỗ Thị H nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH

027774 mang tên anh Phạm Quý D, chị Đỗ Thị H đã được Sở Nông nghiệp và trường tỉnh T cũ cấp ngày 12/12/2023 là đúng diện tích, đối tượng sử dụng đất nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu hủy 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà L - ông T5, ông H3 -bà H2, anh D chị H và bà S theo yêu cầu phản tố của bị đơn.

[5]. Từ những phân tích đánh giá trên. Hội đồng xét xử thấy, Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử vụ án đảm bảo được quyền lợi của các bên đương sự. Tại cấp phúc thẩm, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu mới bảo vệ cho quan điểm của mình nên không có căn cứ chấp nhận. Quan điểm của đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Hà Nội tại phiên tòa là có căn cứ nên được chấp nhận.

[6] Về án phí: Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật. Do bà Lê Thị S là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên có căn cứ miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà S.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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.

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị S, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Viết T1 và bà Nguyễn Thị S1.

2. Giữ nguyên quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2025/DS-ST ngày 28 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Hưng Yên.

3. Về án phí: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà Lê Thị S; Ông Lê Viết T1, bà Nguyễn Thị S1 mỗi người phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm. Ghi nhận anh T1, chị S1 mỗi người đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo các Biên lai thu tiền số 0001130 và 0001131 cùng ngày 17 tháng 09 năm 2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Hưng Yên.

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

Nơi nhận:

- VCT&KSXXPT tại Hà Nội;
- TAND tỉnh Hưng Yên;
- THADS tỉnh Hưng Yên;
- Các đương sự (theo đ/c);
- Lưu hồ sơ vụ án, DSTP.

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

(đã ký)

Đặng Đình Lực