TOÀ ÁN NHÂN DÂN	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
KHU VỰC 4 – NGHỆ AN	**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 16/2026/DS - ST
Ngày: 27-3-2026
V/v: "Tranh chấp quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 4 – NGHỆ AN

- Thành phần hội đồng xét xử gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Ngọc Hà

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Phan Thị Đóa và bà Lê Thị Thanh Thủy

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Hoàng Phương - Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 4 - Nghệ An.

***- Đại diện VKS nhân dân Khu vực 4 – Nghệ An tham gia phiên tòa*:** Bà Văn Thị H.

Ngày 27 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 4 – Nghệ An, xét xử sơ thẩm vụ án Dân sự thụ lý số 122/2025/TLST - DS ngày 11/11/2025 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 98/2026/QĐXXST - DS ngày 06 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Hồ Văn T, sinh năm 1972; vắng mặt.

Chị Hồ Thị T1, sinh năm 1977; có mặt.

Cùng địa chỉ: Xóm F, xã Q, tỉnh Nghệ An.

Người đại diện theo ủy quyền của anh T, chị T1: Ông Nguyễn Ngọc L, sinh năm 1959

Địa chỉ: Thôn D Q, xã Q, tỉnh Nghệ An; có mặt.

- Bị đơn: 1. Anh Hồ Văn T2, sinh năm 1982; vắng mặt.

2. Chị Lê Thị N, sinh năm 1981; có mặt.

Cùng địa chỉ: Xóm F, xã Q, tỉnh Nghệ An.

Người đại diện theo ủy quyền của anh T2, chị N: Ông Nguyễn Văn N1, sinh năm 1987

Địa chỉ: Số F N, phường T, tỉnh Nghệ An; có mặt.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân xã Q

Đại diện theo pháp luật: Ông Mai Văn L1 – chức vụ: Chủ tịch; vắng mặt

Địa chỉ: UBND xã Q, tỉnh Nghệ An

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các biên bản lấy lời khai tại Tòa án, nguyên đơn ông Hồ Văn T và bà Hồ Thị T1 thống nhất trình bày:

Bố mẹ ông Hồ Văn T là cụ Hồ L2 và cụ Trịnh Thị B có tạo dựng được 03 thửa đất gồm: Thửa 946, thửa 704 -1, thửa 704 và một thửa đất trồng cây hàng năm là thửa 836 (theo bản đồ 299). Năm 1995, khi đã xây dựng gia đình ổn định, bố mẹ có chia cho các con diện tích đất như sau: Ông Hồ Văn T được sử dụng các thửa 946, 704-1 tờ bản đồ số 14 và thửa 836 trồng cây hàng năm; ông Hồ Sư N2 được sử dụng thửa 704 tờ bản đồ số 14 tại xóm F, xã Q, huyện Q nay là xã Q, tỉnh Nghệ An. Sau khi được bố mẹ tặng cho thì hai anh em làm nhà ở và sử dụng ổn định, riêng biệt, đồng thời năm 1996 đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo đó ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 325-1 tờ bản đồ số 5 diện tích 2589 m^2 (trong đó 200 m^2 đất ở và 2389 m^2 đất vườn). Ông Hồ Sư N2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 745 tờ bản đồ số 5 diện tích 800 m^2(trong đó 200 m^2 đất ở và 600 m^2 đất vườn).

Năm 1998 ông N2 và vợ là bà Tô Thị T3 đi miền N nên đã bán thửa đất của mình cho ông Nguyễn Văn H1 và bà Trương Thị C, khi bán cũng không có giấy tờ gì, chỉ nói là bán theo bìa, đồng thời cũng chưa làm thủ tục sang tên. Sau đó ông H1 và bà C bán thửa đất trên cho ông Nguyễn Văn L3 và bà Tô Thị A cũng chưa làm thủ tục chuyển nhượng và sang tên. Đến năm 2007, ông Nguyễn Văn L3 và bà Tô Thị A bán lại cho anh Hồ Văn T2 và chị Lê Thị N, không có giấy tờ gì nhưng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh T2 chị N thì cũng thể hiện chỉ được quyền sử dụng 800 m^2.

Khi chị N anh T2 đến ở thì chỉ ở trên phần nhà mà trước đây vợ chồng ông N2 xây dựng, mãi đến năm 2013 anh T2 chị N mới xây lại nhà và các công trình trên đất nên gia đình bà T1 có sang nói nhiều lần nhưng không được, bà T1 ông T cũng đã báo lên chính quyền xóm, xã, nhưng xóm xã bảo vệ cho nhà bà N mà không lập biên bản gì, chỉ hòa giải rồi về. Đến năm 2022, gia đình bà T1 làm đơn nhiều, gia đình chị N mới nói cắt cho 5m phía sau để có đường đi ra đất lâm nghiệp nhưng chị N cũng chỉ nói bằng miệng mà không thực hiện.

Nay nguyên đơn yêu cầu anh T2 chị N trả lại diện tích lấn chiếm là 1104 m^2. Tại phiên tòa nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả lại diện tích đất lấn chiếm là 783,4 m^2 gồm 2 phần. Phần thứ nhất là 422,6 m^2 có tứ cận: Phía Bắc giáp đất ông Tạ Quang Đ dài 15,84m; Phía đông giáp đất Lâm nghiệp của bà T1 ông T dài

27,17m; phía tây giáp phần đất của ông T bà T1 dài 27,74m phía Nam dài 15,03 m; Phần thứ hai diện tích 361,1 m^2; có tứ cận: Phía bắc giáp phần đất của ông T bà T1 đang sử dụng dài 18,81 m; phía tây giáp đất ông T bà T1 đang sử dụng dài 20,79 m; phía nam giáp ngõ đi vào nhà anh T2 chị N dài 17,83 m; phía đông giáp đất anh T2 chị N đang sử dụng dài 17,73m; đồng thời yêu cầu anh T2 chị N phải tháo dỡ các tài sản trên phần đất lấn chiếm này gồm nhà chăn nuôi và tường bao.

Đối với yêu cầu Hủy GCNQSD đất mang tên Hồ Văn T và GCNQSD đất mang tên Hồ Văn T2, Lê Thị N của bị đơn, thì nguyên đơn có ý kiến như sau: Đối với yêu cầu Hủy GCNQSD đất mang tên ông Hồ Văn T, nguyên đơn không nhất trí, Vì: Bị đơn là người đến ở sau, không biết rõ nguồn gốc ranh giới thửa đất, đồng thời khi anh T2 chị N mua đất cũng không có cắm mốc ranh giới, không có chỉ giới rõ ràng giữa người bán mà người mua, chị N anh T2 nói không biết đất đó của ông T bà T1 và cho rằng người bán chỉ đến đâu thì sử dụng đến đó nhưng chị N anh T2 mua bán với họ có 800 m^2 mà thực tế sử dụng nhiều gấp 2 lần thì anh T2 chị N phải biết mà không thể nói không biết. Ông T bà T1 được cấp giấy sử dụng với diện tích 2589 m^2 thì đã sử dụng liên tục vì phần tường bao nhà chị N mới xây, còn trước đây ông T và bà T1 vẫn sử dụng để đi qua lên thửa đất lâm nghiệp, khi chị N anh T2 xây tường bao thì mới biết anh T2 chị N có ý định lấn chiếm, nên đã báo với chính quyền nhưng do chính quyền xóm, xã bao che mà ông T bà T1 không được giải quyết. Việc cấp giấy CNQSD Đất từ năm 1996 cho nhà ông T bà T1 là hoàn toàn đúng quy định, đúng nguồn gốc sử dụng đất và đúng đối tượng; còn đối với GCNQSD đất mang tên ông Hồ Văn T2, bà Lê Thị N thì nguyên đơn cho rằng không có căn cứ vì: Chị N anh T2 cũng đã biết GCNQSD đất của mình ghi được quyền sử dụng 800 m^2 và chính anh T2 chị N cũng thừa nhận chỉ mua 800 m^2 nhưng nay mới có yêu cầu Hủy giấy chứng nhận là không đúng thời hiệu khởi kiện, đối tượng khởi kiện vụ án hành chính.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn anh Hồ Văn T2, chị Lê Thị N và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn thống nhất trình bày:
Năm 2006 anh Hồ Văn T2 và chị Lê Thị N có mua của ông Nguyễn Văn L3 và bà Tô Thị A diện tích ước chừng khoảng 1700 m^2 tại xóm F, xã Q, huyện Q. Tại thời điểm đó ông L3 bà A có chỉ ranh giới mốc giới mua bán với chị N anh T2 hiện trạng đang sử dụng, có bàn giao tài sản: 01 ngôi nhà cấp bốn 2 gian, 1 nhà ngang cấp 4 hai gian, 1 gian nhà bếp, giếng nước và công trình phụ. Các tài sản này đều do ông Lương bà A nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Nguyễn Văn H1 và bà Trương Thị C, trước đó ông H1 bà C mua của ông N2 bà T3. Các lần chuyển nhượng thì diện tích và ranh giới giống nhau và đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính

với nhà nước. Từ khi chuyển nhượng cho đến nay anh T2 chị N sử dụng ổn định, không tranh chấp.

Nay ông T và bà T1 yêu cầu anh T2 chị N trả diện tích đất lấn chiếm là 853,5 m^2 là không có căn cứ vì: UBND huyện Q cấp GCNQSD đất cho ông T và bà T1 là không đúng với hiện trạng sử dụng, diện tích sử dụng được cấp nhỏ hơn so với trong bìa. Đồng thời anh T2 chị N sử dụng ổn định không ai có ý kiến gì, từ năm 2012 anh T2 chị N đã xây dựng tường bao ngăn cách với nhà ông T bà T1 nhưng ông T bà T1 cũng không có ý kiến gì. Đồng thời qua các thời kỳ bản đồ cũng không được chỉnh lý cho phù hợp với diện tích sử dụng, hình thể thửa đất không đúng so với diện tích sử dụng. Các thửa 744, 745 (thửa 121 tờ bản đồ số 50) tờ bản đồ số 5 được lưu trữ theo hồ sơ địa chính, bản đồ địa chính lưu trữ tại UBND xã Quỳnh Tam thể hiện đất thuộc quyền quản lý của UBND xã Q chứ không thuộc quyền quản lý sử dụng của ông T, bà T1. Do đó việc cấp giấy CNQSD đất cho gia đình ông T bà T1 sai quy định và việc cấp giấy CNQSD đất cho anh T2 chị N cũng sai quy định. Nên anh T2 chị N yêu cầu Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 461369 được Ủy ban nhân dân huyện Q cấp ngày 25/7/1996 mang tên Hồ Văn T đối với thửa đất số 325-1, tờ bản đồ số 5 diện tích 2589 m^2 (BĐ 299) tại xóm F, xã Q, huyện Q, tỉnh Nghệ An; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 152566 do Ủy ban nhân dân huyện Q cấp ngày 11/01/2008 mang tên Hồ Văn T2 và Lê Thị N, công nhận quyền sử dụng thửa đất 121 tờ bản đồ số 50 diện tích 1686,9 m^2 tại xóm F, xã Q, huyện Q của anh T2 chị N vì anh T2 chị N đã sử dụng, tôn tạo thửa đất gần 20 năm.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã Q trình bày: Hiện nay hồ sơ cấp giấy CNQSD đất lần đầu số I 461369 ngày 25/4/1996 và giấy CNQSD đất số AI 152566 ngày 11/01/2008; UBND xã Q không còn lưu trữ vì vậy UBND xã Q không thể khẳng định việc cấp giấy CNQSD đất nói trên đúng hay là sai, đồng thời không có cơ sở để đối chiếu với quy định về cấp giấy CNQSD đất tại thời điểm. Nay nguyên đơn yêu cầu Toà án giải quyết các nội dung nêu tại công văn nói trên thì ý kiến của UBND xã Q là đề nghị Tòa án xem xét làm rõ việc sử dụng đất của các hộ liên quan đến tại thời điểm cấp giấy CNQSD đất lần đầu cho các chủ sử dụng đất liên quan (ranh giới sử dụng, diện tích sử dụng, hình thể thửa đất, tứ cận giáp ranh các thửa đất…); để giải quyết theo quy định của pháp luật.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Phần đất tranh chấp được xác định có diện tích 783,4 m^2 đất vườn giá 750.000đ/1m^2, tổng giá trị phần đất tranh chấp là 587.550.000 đồng; Phần thứ 01 diện tích là 422,6 m^2 có tứ cận: Phía Bắc giáp đất ông Tạ Quang Đ dài 15,84m; Phía đông giáp đất Lâm nghiệp của

bà T1 ông T dài 27,17m; phía tây giáp phần đất của ông T bà T1 dài 27,74m; phía Nam dài 15,03 m. Phần thứ 02 diện tích 361,1 m^2; có tứ cận: Phía bắc giáp phần đất của ông T bà T1 đang sử dụng dài 18,81 m; phía tây giáp đất ông T bà T1 đang sử dụng dài 20,79 m; phía nam giáp ngõ đi vào nhà anh T2 chị N dài 17,83m ; phía đông giáp đất anh T2 chị N đang sử dụng dài 17,73m.

Trên phần đất tranh chấp có các tài sản: Công trình chăn nuôi có diện tích 52,5 m^2 trị giá 18.000.000 đồng; tường bao xây sò táp lô phía tiếp giáp với đất ông T bà T1 đang sử dụng dài 15,84 m cao 1,2m, có giá 45.000đ/m^2 = 855.360 đồng.

Kết quả xác minh tại ông Hồ Vĩnh C1 – cán bộ địa chính UBND xã Q: Theo sổ mục kê thửa 744 và 745 tờ số 5 (lập năm 1995) thể hiện đất của UBND xã quản lý; Thửa 743 tờ bản đồ số 5 diện tích 350 m^2. Nay theo bản đồ số là thửa 121 tờ số 50 và một phần thửa số 122 tờ số 50; một phần thửa 106 tờ 50 (thửa 121 của ông T2 đang sử dụng, thửa 122 của ông Bùi Ngọc S đang sử dụng thửa 106 của ông Hồ Văn T đang sử dụng). Theo số mục kê thể hiện thửa ông Nghĩa là thửa 754b thì trên bản đồ 299 không có thửa 753b; theo bản đồ 299 đất ông Thân thuộc thửa 325; đất ông N2 (nay ông T2 sử dụng) một phần thuộc thửa 325 thửa 743 và một phần thửa 744 tờ bản đồ 5. Theo bản đồ địa chính đo năm 1996 đất ông Thân thuộc thửa 944, đất ông N2 thuộc thửa 704 và 704-1.

Kết quả xác minh tại ông Hồ Sư N2 và bà Tô Thị T3: Năm 1998 vợ chồng ông đi vào nam làm ăn nên có bán lại thửa đất số 745 tờ bản đồ số 5 tại xóm F, xã Q cho ông Nguyễn Văn H1 và bà Trương Thị C. Khi bán đất và nhà thì ông N2 bà T3 đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 800 m^2 gồm đất ở và đất vườn. Hai bên bán thì không làm giấy tờ gì, chỉ trao bìa và nhận tiền cũng không chỉ ranh giới mốc giới. Sau đó qua mấy chủ mua bán như thế nào nữa thì ông N2 bà T3 không biết.

Kết quả xác minh tại ông Nguyễn Văn H1 và bà Trương Thị C: Bà Trương Thị C là vợ của ông Nguyễn Văn H1 trực tiếp giao dịch mua bán với ông Hồ Sư N2, cụ thể như thế nào thì ông không được biết. Bà Trương Thị C cho biết năm 1998 thì bà có mua đất của ông Hồ Sư N2, hai bên chỉ giao tiền và nhận bìa nên cũng không biết ranh giới cụ thể chỉ biết trong bìa đỏ là 800 m^2 và sau này cũng bán lại cho ông Nguyễn Văn L3 800 m^2.

Kết quả xác minh tại ông Nguyễn Văn L3 và bà Tô Thị A: Vào khoảng năm 2000 thì vợ chồng ông L3 bà A có mua đất tại xóm F, xã Q của ông Nguyễn Văn H1 và bà Trương Thị C, thực tế chỉ giao dịch với bà C. Khi mua thì bà C có giao cho gia đình bìa đất mang tên ông Hồ Sư N2, còn không chỉ ranh giới mốc giới, khi mua có ngôi nhà nhỏ khoảng 5 m^2. Mua được môt thời gian thì xây nhà 2 gian

ở tiếp khoảng 3 năm thì bán lại cho anh T2 chị N với giá 10.000.000 đồng, cũng mua bán với diện tích theo bìa và không chỉ ranh giới mốc giới cụ thể cho anh T2 chị N.

Kết quả xác minh tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Q: Việc cấp GCNQSD đất số I 461369 do UBND huyện cấp ngày 25/4/1996 mang tên Hồ Văn T, do hiện nay chi nhánh văng phòng đăng ký đất đai huyện Quỳnh Lưu không lưu trữ hồ sơ cấp giấy theo Nghị định 64/NĐ-CP (do GCNQSD đất được cấp từ năm 1996), Chi nhánh không được bàn giao lưu trữ loại hồ sơ này, do đó không có ý kiến về nội dung này. Đối với GCNQSD đất số AI 152566 do UBND huyện cấp ngày 11/1/2008 đối với thửa đất số 704 tờ bản đồ số 14 diện tích 800 m^2. Tại xóm F, xã Q là đúng quy định của Luật đất đai năm 2003 và các văn bản hướng dẫn khác, được căn cứ: Ông Hồ Sư N2 và bà Tô Thị T3 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Hồ Văn T2 và bà Lê Thị N theo hợp đồng chuyển nhượng được UBND xã Q chứng thực ngày 26/11/2007. Tại thời điểm chuyển nhượng, thửa đất đảm bảo đủ điều kiện theo quy định tại Điều 106 Luật đất đai năm 2003; Hồ sơ đảm bảo theo đúng trình tự thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 127, Điều 129 Luật đất đai năm 2003.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 4 – Nghệ An phát biểu ý kiến:

Về việc thuân theo pháp luật, trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký kể từ thời điểm thụ lý đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đối với những người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, bị đơn thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định Bộ luật tố tụng dân sự. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự và phát biểu về đường lối giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX, xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hồ Văn T và bà Hồ Thị T1. Về án phí: Buộc anh anh Hồ Văn T2 và chị Lê Thị N nộp án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu 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 thủ tục tố tụng: Ông Hồ Văn T và chị Hồ Thị T1 yêu cầu anh Hồ Văn T2 và chị Lê Thị N trả lại diện tích đất lấn chiếm và buộc tháo dỡ các công trình trên phần đất lấn chiếm, Hội đồng xét xử xác định đây là quan hệ tranh chấp

quyền sử dụng đất; bị đơn có hộ khẩu thường trú tại xóm F, xã Q, tỉnh Nghệ An; tài sản tranh chấp là bất động sản tại xã Q, tỉnh Nghệ An, các bên không có thỏa thuận về nơi giải quyết tranh chấp nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 4 – Nghệ An theo khoản 9, Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Bị đơn có yêu cầu phản tố yêu cầu Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 461369 được Ủy ban nhân dân huyện Q cấp ngày 25/7/1996 mang tên Hồ Văn T đối với thửa đất số 325-1, tờ bản đồ số 5 diện tích 2589 m^2 (BĐ 299) tại xóm F, xã Q, huyện Q, tỉnh Nghệ An; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 152566 do Ủy ban nhân dân huyện Q cấp ngày 11/01/2008 mang tên Hồ Văn T2 và Lê Thị N. Tuy nhiên căn cứ khoản 1 mục III công văn 196/TANDTC-PC ngày 03/10/2023 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, xác định đây không phải là yêu cầu phản tố nên Tòa án không thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn mà chỉ xem xét giải quyết trong vụ án.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Về nguồn gốc đất và quá trình sử dụng. Các đương sự đều thống nhất nguồn gốc thửa đất hiện nay đang tranh chấp là của bố mẹ ông Hồ Văn T để lại cho ông Hồ Văn T và ông Hồ Sư N2 và đều được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1996. Theo đó, ông Hồ Văn T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 461369 ngày 25/4/1996 tại thửa 325-1 tờ bản đồ số 5 diện tích 2.589 m^2 và ông Hồ Sư N2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 461349 ngày 25/4/1996 tại thửa đất số 745 tờ bản đồ số 5 diện tích 800 m^2 tại xóm F, xã Q, huyện Q, tỉnh Nghệ An nay là xã Q, tỉnh Nghệ An. Như vậy tổng diện tích đất của ông T và ông N2 nguyên thửa là 3.389 m^2.

Qua xem xét các tài liệu có trong hồ sơ vụ án cho thấy cả thửa đất này đã trải qua nhiều biến động giữa các thời kỳ bản đồ với hình thể khác nhau nhưng tổng diện tích thì tương đối thống nhất. Tại bản đồ 299 đo năm 1984 cho thấy thửa 325 tờ bản đồ số 5 diện tích 3089 m^2 và thửa 745 tờ bản đồ số 5 diện tích 760 m^2; cũng tại bản đồ 299 chỉnh lý thể hiện thửa 325 tờ bản đồ số 5 diện tích 3089 m^2 và thửa 745 tờ bản đồ số 5 diện tích 800 m^2. Tại sổ mục kê và sổ địa chính thể hiện thửa 325.1 mang tên ông Hồ T diện tích 2589 m^2, thửa 754.2 tên Hồ Nghĩa diện tích 800 m^2. Đối với thửa 744 và 743 theo bản đồ 299 thể hiện diện tích là 1309 m^2 và 920 m^2; tuy nhiên tại sổ mục kê thể hiện hai thửa đất trên thuộc UBND xã và có diện tích là 2600 m^2 và 9072 m^2. Do đó có thể thấy có sự nhầm lẫn giữa sổ mục kê và bản đồ 299 đối với 2 thửa 744 và 743, nên việc bị đơn cho rằng thửa đất của ông Hồ Văn T sử dụng là của UBND xã là không có căn cứ. Đến bản đồ địa chính

đo năm 1998 thì thể hiện thửa anh T2 chị N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thửa 704 diện tích 800 m^2 là phù hợp với hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Hồ Sư N2 và anh Hồ Văn T2. Do đó xác định thửa 936 diện tích 1721 m^2 và thửa 704-1 diện tích 1104 m^2 là được cấp cho ông Hồ Văn T như tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sổ mục kê. Tổng diện tích của 3 thửa trên theo bản đồ địa chính đo năm 1998 là 3.625 m^2. Nên việc cán bộ địa chính cho rằng anh T2 chị N được sử dụng tại thửa 704 và 704-1 là không khách quan, không có căn cứ.

[2.2]. Về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Căn cứ vào tài liệu có trong hồ sơ vụ án cho thấy việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Hồ Văn T và ông Hồ Sư N2 được thực hiện theo nghị định 64/NĐ – CP, cấp bìa đồng loạt, tại thời điểm đó hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ cần có bản đồ, sổ mục kê và khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có thêm sổ địa chính. Do đó tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Hồ Văn T và ông Hồ Sư Nghĩa L4 đúng quy định pháp luật về đất đai. Từ khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến nay không ai có khiếu nại tranh chấp gì, ông N2 cũng thừa nhận Nhà nước chỉ cấp cho ông diện tích đất 800 m^2. Nên sau đó ông N2 bán lại cho bà C cũng theo bìa là 800 m^2. Bị đơn cũng thừa nhận khi mua bán thì theo bìa, có chỉ vùng đất đó nhưng không cắm mốc ranh giới cụ thể. Tại bản tự khai anh T2 chị N thừa nhận khi mua đất xong thì anh chị đã tự đi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Căn cứ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26 tháng 11 năm 2007 giữa gia đình anh T2 và gia đình ông N2 cho thấy phần diện tích anh T2 chị N mua của ông N2 có diện tích 800 m^2, tứ cận phía bắc giáp thửa 936 dài 27m; phía nam giáp thửa 736 đất nông nghiệp dài 20m; Phía đông giáp ngõ vào nhà Sơn H2 dài 34 m; Phía tây giáp thửa 704-1 dài 34m. Như vậy tại thời điểm lập hợp đồng chuyển nhượng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 152566 ngày 11/01/2008, anh T2 chị N đã biết được ranh giới thửa đất của gia đình mình mua sử dụng. Nhưng thực tế sử dụng anh T2 chị N không sử dụng đúng ranh giới mà khi mua bán đã ký kết. Vì vậy có căn cứ cho rằng anh T2 chị N đã sử dụng lấn chiếm sang phần diện tích không phải là của mình.

Bị đơn cho rằng sau khi đến ở đã tiếp tục xây dựng nhà lên trên nền móng cũ của nhà ông N2 trước đây, đồng thời có xây dựng thêm cả công trình chăn nuôi và có xây bờ bao sử dụng ổn định từ trước đến nay. Tuy nhiên, căn cứ vào biên bản hòa giải cơ sở cho thấy giữa ông N2 và ông T không xác định được ranh giới của nhau nên từ trước đến nay giữa hai gia đình đã có mâu thuẫn tranh chấp và nhiều lần hòa giải cho 2 gia đình ông T và anh T2 nhưng không thành, nhất là từ khi gia

đình anh T2 xây dựng bờ bao cả phần đất mà đi từ đất ở lên đất lâm nghiệp của ông T bà T1. Do đó cho thấy việc bị đơn cho rằng ranh giới sử dụng ổn định từ trước đến nay là không có căn cứ.

[2.3]. Kết quả kiểm tra đo đạc thực tế cho thấy phần đất của anh T2 chị N thực tế sử dụng là 1.574.1 m^2 tức là tăng 774,1m^2 với phần diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong khi đó diện tích đất thực tế sử dụng của ông T bà T1 chỉ còn 1.520,5 m^2 nên thiếu hơn so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp là 1068,5 m^2. Hơn nữa tại phần hình thể giữa hai thửa đất so với khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng không giống nhau do đó cho thấy việc nguyên đơn yêu cầu anh T2 chị N trả lại diện tích đất lấn chiếm là có căn cứ.

[2.4]. Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc đòi lại diện tích đất lấn chiếm trên thực trạng thửa đất. Nguyên đơn có nguyện vọng được nhận lại toàn bộ phần lấn chiếm. Tuy nhiên, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng được cấp cho thấy anh T2 chị N được sử dụng 800 m^2. Căn cứ vào quá trình sử dụng đất giữa hai gia đình, căn cứ vào kết quả đo đạc thửa đất cho thấy hình thể thửa đất khi chị N anh T2 được cấp không giống so với thực tế sử dụng; phần tài sản trên đất của anh T2 chị N có xây dựng sang phần đất của ông T bà T1. Nên cần giao cho anh T2 chị N được quyền sử dụng đối với phần đất có tài sản là nhà cấp bốn, bếp, công trình vệ sinh và tại một phần đất trồng phía sau nhà, sau khi trừ đi diện tích chiều rộng 5m để ông T bà T1 lấy lối đi lên đất lâm nghiệp.

Quá trình giải quyết vụ án cho thấy bị đơn có một phần công sức đối với việc tôn tạo làm tăng giá trị thửa đất từ năm 2006 đến nay (gần 20 năm), nguyên đơn cũng thừa nhận. Do đó, cần trích lại một phần công sức cho bị đơn bằng 1/3 giá trị phần diện tích đất tranh chấp (783,4m^2) tương đương với số tiền 195.850.000 đồng (783,4m^2 = 587.850.000 đồng: 3= 195.850.000 đồng).

Tuy nhiên, tại phần phía tây thửa đất đang tiếp giáp với đất đang sử dụng của nguyên đơn, có nhà chăn nuôi của bị đơn và phần phía bắc của thửa đất giáp với đất ông Tạ Quang Đ có tường bao xây sò tap lô dài 15,38 m thì giao lại cho nguyên đơn được sử dụng, sở hữu nhưng nguyên đơn phải trích trả lại số tiền nhà chăn nuôi và tường bao cho bị đơn với tổng số tiền 18.855.000 đồng.

Do đó, cần buộc bị đơn anh T2 chị N trả lại diện tích đất lấn chiếm cho nguyên đơn ông Hồ Văn T và bà Hồ Thị Tiếp diện T4 đất lấn chiếm gồm 2 phần:

Phần thứ nhất là 422,6 m^2:

Trong đó, phần buộc bị đơn trả để nguyên đơn mở lối đi lên phần đất lâm nghiệp của nguyên đơn là 78,7m^2 có tứ cận là: Phía bắc giáp đất ông Tạ Quang Đ dài 15,84 m; phía nam giáp phần đất của anh Hồ Văn T2 và chị Lê Thị N được

giao dài 15,69 m; phía đông giáp đất lâm nghiệp của ông Hồ Văn T và bà Hồ Thị T1 dài 5 m; Phía tây giáp phần đất của ông T bà T1 đang sử dụng dài 5 m.

Phần công sức của bị đơn là 195.850.000 đồng tương đương 261,1m^2; diện tích tranh chấp còn lại ở vùng đất này là 343,9m^2, do đó diện tích của nguyên đơn còn lại là 82,8m^2, bị đơn xin nhận nên giao cho bị đơn và buộc bị đơn trả tiền giá trị quyền sử dụng đất cho nguyên đơn tương đương số tiền 61.800.000 đồng. Do đó, giao cho bị đơn 343,9m^2 đất vườn, có tứ cận: Phía bắc giáp phần đất của ông Hồ Văn T và bà Hồ Thị T1 dài 15,69 m; Phía đông giáp thửa đất lâm nghiệp của ông T bà T1 dài 22,17 m^2; phía nam giáp phần đất của anh T2 chị N là 14,89 m; phía tây giáp đất ông T bà T1 dài 22,74 m.

Phần thứ hai: 361,1 m^2; có tứ cận: Phía bắc giáp phần đất của ông T bà T1 đang sử dụng dài 18,81 m; phía tây giáp đất ông T bà T1 đang sử dụng dài 20,79 m; phía nam giáp ngõ đi vào nhà anh T2 chị N dài 17,83m; phía đông giáp đất anh T2 chị N đang sử dụng dài 17,73m;

Nguyên đơn được quyền sử dụng công trình chăn nuôi lợp ngói, nền láng xi măng diện tích 52,5 m^2 nhưng phải trích trả tiền cho bị đơn 18.000.000 đồng.

Đối với phần tường bao phía bắc thửa đất, tiếp giáp với đất ông T bà T2 đang sử dụng thì cần tháo dỡ phần phía đông và phía tây, đối với phần tường bao phía bắc giáp với đất ông Tạ Quang Đ có diện tích 15,84 m x 1,2 m thì nguyên đơn được quyền sử dụng và phải trả lại cho bị đơn số tiền 866.000 đồng.

Bị đơn được nhận phần diện tích đất của ông T bà T1 là 343,9 m^2 tương đương với số tiền 257.925.000 đồng, sau khi cân đối trừ phần tài sản mà nguyên đơn được nhận phần tài sản còn lại của bị đơn và phần công sức của bị đơn được hưởng thì bị đơn chỉ còn phải trả lại cho nguyên đơn 61.800.000 đồng, đối trừ 18.866.000 đồng tiền phần tường bao và nhà chăn nuôi nguyên đơn phải trả, còn lại bị đơn phải trả cho nguyên đơn 42.934.000 đồng.

[3]. Về yêu cầu Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 461369 được Ủy ban nhân dân huyện Q cấp ngày 25/7/1996 mang tên Hồ Văn T tại thửa đất số 325-1, tờ bản đồ số 5 diện tích 2589 m^2 (BĐ 299) tại xóm F, xã Q, huyện Q, tỉnh Nghệ An. Xét thấy, về thẩm quyền và trình tự ban hành Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với Luật Đất đai năm 1993. Đồng thời, việc cấp giấy CNQSD đất của ông Hồ Văn T được thực hiện từ năm 1996 theo Nghị Định 64/NĐ-CP, các tài liệu cho việc cấp Giấy gồm có sơ đồ thửa đất và sổ mục kê. Các bên đều thừa nhận nguồn gốc thửa đất là của bố mẹ ông T để lại cho ông T. Do đó việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T là đúng đối tượng. Qua bản đồ 299 (đo năm 1984) cho thấy chỉ thể hiện thửa 325 diện tích 3089 m^2 là thửa tổng của đất

ông T và ông N2 để lại; tuy nhiên sổ mục kê và sổ địa chính thể hiện rõ đất ông T là 2589 m^2 tính tại thời điểm cấp GCNQSD đất; còn tại sổ địa chính và sổ mục kê của ông Hồ N2 đều thể hiện diện tích 800 m^2; Bản đồ địa chính đo năm 1998 thì hiện ông T được sử dụng thửa 936 diện tích 1721 m^2 và thửa 704-1 diện tích 1104 m^2 nhưng vẫn thể hiện thửa 704 của ông Hồ Sư N2 có diện tích 800 m^2. Vì vậy không có căn cứ để Hủy GCNQSD đất số I 461369 được Ủy ban nhân dân huyện Q cấp ngày 25/7/1996 mang tên Hồ Văn T

Đối với yêu cầu Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 152566 do Ủy ban nhân dân huyện Q cấp ngày 11/01/2008 mang tên Hồ Văn T2 và Lê Thị N, công nhận quyền sử dụng thửa đất 121 tờ bản đồ số 50 diện tích 1686,9 m^2 tại xóm F, xã Q, huyện Q của anh T2 chị N.

Lời khai của nguyên đơn, bị đơn, những người bán đất lại cho chị N anh T2 và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đều cho thấy anh T2 chị N mua đất của ông N2 và bà T3 là mua theo bìa với diện tích 800 m^2, hợp đồng chuyển nhượng cũng thể hiện 800 m^2, khi bàn giao trên thực tế sử dụng thì không cắm mốc rõ ràng. Từ khi mua bán đến khi được cấp GCNQSD đất anh T2 chị N đều đã biết diện tích của mình là 800 m^2 nhưng nay yêu cầu Tòa án Hủy GCNQSD đất và công nhận sử dụng diện tích 1686,9 m^2 là không có căn cứ để chấp nhận.

[5]. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn tự nguyện chịu và không có ý kiến gì nên miễn xét.

[6]. Về án phí: Bị đơn phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật (Phần tài sản mà bị đơn phải trả là 522,6 m^2 có giá trị 391.950.000 đồng).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1.Căn cứ vào Khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39, 147, 227, 228 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự sửa đổi bổ sung năm 2025; Điều 115, 155, khoản 2 Điều 165, Điều 166, Bộ luật dân sự sửa đổi bổ sung năm 2025; Điều 26 và Điều 31 2024; Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

2.Tuyên xử:

2.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hồ Văn T và bà Hồ Thị T1

2.2. Buộc anh Hồ Văn T2 và chị Lê Thị N phải trả lại cho ông Hồ Văn T và bà Hồ Thị Tiếp diện T4 đất đất vườn, thuộc thửa đất tờ bản đồ số 325-1 tờ bản đồ

số 5, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 461369 mang tên Hồ Văn T do Ủy ban nhân dân huyện Q cấp ngày 25 tháng 7 năm 1996 tại xóm F, xã Q, huyện Q, tỉnh Nghệ An, nay là xóm F, xã Q, tỉnh Nghệ An; theo bản đồ số là thửa 121 tờ bản đồ số 50; gồm hai phần đất, (có sơ đồ kèm theo), trong đó:

2.1.1. Phần phía bắc thửa đất có diện tích 78,7 m^2, có tứ cận như sau: Phía bắc giáp đất ông Tạ Quang Đ dài 15,84 m; phía nam giáp phần đất của anh Hồ Văn T2 và chị Lê Thị N được giao dài 15,69 m; phía đông giáp đất lâm nghiệp của ông Hồ Văn T và bà Hồ Thị T1 dài 5 m; Phía tây giáp phần đất của ông T bà T1 đang sử dụng dài 5 m.

2.1.2. Phần phía đông thửa đất có diện tích 361,1 m^2 có tứ cận: Phía Bắc giáp phần đất của ông T bà T1 đang sử dụng dài 18,41 m; Phía Tây giáp phần đất của ông T bà T1 đang sử dụng dài 20,79 m; Phía Nam giáp ngõ đi và phần đất của anh T2 chị N đang sử dụng là 17,83 m; Phía tây giáp phần đất của anh T2 chị N đang sử dụng dài 17,73m.

2.1.3. Giao cho anh Hồ Văn T2 và chị Lê Thị N 343,9 m^2 đất vườn (bao gồm phần công sức do tôn tạo bồi trúc thửa đất và phần giá trị chênh lệnh giá trị quyền sử dụng đất phải trả cho nguyên đơn) tại thửa 325-1 tờ bản đồ số 5 nay là thửa 121 tờ bản đồ số 50 tại xóm F, xã Q, tỉnh Nghệ An, có tứ cận: Phía bắc giáp phần đất của ông Hồ Văn T và bà Hồ Thị T1 dài 15,69 m; Phía đông giáp thửa đất lâm nghiệp của ông T bà T1 dài 22,17 m^2; phía nam giáp phần đất của anh T2 chị N là 14,89 m; phía tây giáp đất ông T bà T1 dài 22,74 m (có sơ đồ kèm theo).

2.1.4. Buộc anh Hồ Văn T2 và chị Lê Thị N phải trả lại số tiền chênh lệch tài sản cho ông Hồ Văn T và bà Hồ Thị T1 số tiền 42.934.000 đồng.

2.2. Buộc anh Hồ Văn T2 và chị Lê Thị N phải tháo dỡ phần tường bao phía tây dài 5m và phía đông thửa đất dài 5m cao 1,2m (có sơ đồ kèm theo).

2.3. Giao cho ông Hồ Văn T và bà Hồ Thị T1 được quyền sở hữu, sử dụng 01 công trình chăn nuôi xây tại phía tây thửa đất có diện tích 52,5 m^2 và phần tường bao tiếp giáp với đất ông Tạ Quang Đ có diện tích 19,7 m^2 có tổng giá trị là 18.866.000 đồng.

3. Các đương sự có quyền, nghĩa vụ đến Cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

4. Về án phí: Anh Hồ Văn T2 và chị Lê Thị N cùng phải liên đới nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm là 19.597.500 (mười chín triệu năm trăm chín mươi bảy nghìn năm trăm) đồng; kỷ phần của mỗi người là 9.799.000 đồng.

Hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí 1.250.000 đồng cho ông Hồ Văn T và bà Hồ Thị Tiếp T5 biên lai thu tiền tạm ứng án phí 0005369 ngày 15/12/2023 tại Chi cục

Thi hành án dân sự huyện Quỳnh Lưu nay là Phòng thi hành án dân sự số 4 –Nghệ An.

5. Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Trường hợp bản án này được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự; người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7a và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi Hành án dân sự.

6. Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn khác cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Nghệ An;
- VKSND tỉnh Nghệ An;
- VKS ND Khu vực 4;
- Cơ quan THADS tỉnh Nghệ An;
- Các đương sự;
- Lưu VP, HS.

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

Trần Ngọc Hà