

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HƯNG YÊN**

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

Bản án số: 176/2026/DS-PT
Ngày 11/9/2026
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH HƯNG YÊN**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Ngô Thế Tương.

Các Thẩm phán: Ông Hoàng Hữu Tăng và ông Hoàng Tuấn Trọng.

Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Thu - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hưng Yên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hưng Yên tham gia phiên tòa: Ông Phạm Thanh Phong - Kiểm sát viên.

Ngày 1 tháng 8 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hưng Yên xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 115/2026/TLPT-DS ngày 02 tháng 6 năm 2026 về việc “*Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất, chia di sản thừa kế*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 40/2026/DS - ST ngày 06/4/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Hưng Yên bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 254/2026/QĐ-PT ngày 17 tháng 8 năm 2026 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Tô Ngọc Th, sinh năm 1962

Địa chỉ: Thôn Lạc Thành N, xã TH, tỉnh HY. SĐT 0392012289 hoặc 0374102595

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Bà Tô Thanh H, sinh năm 1983; Địa chỉ: Thôn Đồng Châu, xã Đồng Châu, tỉnh Hưng Yên.

2. Bị đơn: Bà Đoàn Thị M - Sinh năm 1954;

Địa chỉ; thôn Lạc Thành N, xã TH, tỉnh HY

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

3.1. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1966

Địa chỉ: Thôn Lạc Thành N, xã TH, tỉnh HY.

3.2. Chị Tô Thị L1, sinh năm 1983

Địa chỉ: Tổ 2 QTR, phường TC, tỉnh QN.

3.3. Anh Tô Đình Th1, sinh năm 1987

Địa chỉ: Thôn Lạc Thành N, xã TH, tỉnh HY.

Do có kháng cáo bà Đoàn Thị M.

(Tại phiên tòa có mặt ông Th, bà M còn lại vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, quá trình tố tụng tại Tòa án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Tô Ngọc Th trình bày:

Gia đình ông Th là chủ sử dụng hợp pháp đối với thửa đất số 628^b, tờ bản đồ số 05, diện tích 127m², loại đất thổ, địa chỉ thửa đất tại thôn Lạc Thành N, xã TN, huyện TH, tỉnh TB nay là thôn Lạc Thành N, xã TH, tỉnh HY. Đất được Ủy ban nhân dân huyện TH, tỉnh ThB cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 516596 ngày 12/11/1996 mang tên Tô Đình Th. Nguồn gốc của thửa đất là do ông Th mua của ông Lạp là người cùng xã diện tích đất ruộng hơn 300m² vào năm 1988 và được Ủy ban nhân dân xã Tây Ninh cũ cho phép mua bán, khoảng một năm sau khi mua đất thì ông Th san lấp toàn bộ diện tích đất ruộng thành đất thổ. Năm 1990 ông Th được nhà nước công nhận cho ông được quyền sử dụng hợp pháp diện tích đất thổ 308m² (Đây chính là diện tích đất mà ông Th đã mua của ông Lạp năm 1988). Năm 1990 ông Th bán cho bà L là người cùng xã diện tích đất 81m² ở phía tây, bà L đã làm nhà, sử dụng ổn định từ khi ông bán đất cho bà L. Cũng năm 1990 vợ chồng ông L1 là anh trai ông không có đất do nhà ông Lạp lấy lại đất trong ngõ ba nên ông đã cho vợ chồng ông L1 mượn đất chiều ngang khoảng 3m mặt đường, chiều dài khoảng 14m để vợ chồng, con cái ông L1 ở và làm quán sửa xe. Việc cho mượn đất không có giấy tờ gì, anh em chỉ nói miệng với nhau. Đối với diện tích đất ao của ông L1 giáp phần đất ông Th cho ông L1 mượn có nguồn gốc là của ông Uy, năm 1994 ông L1 đổi ao cho ông Tô Đình U (Ông U có đất ao ở đằng sau giáp đất nhà ông Th, do đất ông Uy không có lối đi vào nên hai bên đã đổi đất ao cho nhau). Sau khi ông L1 đổi đất cho ông U thì ông và ông L1 thống nhất miệng đổi đất cho nhau, ông đổi cho ông L1 diện tích đất có chiều ngang khoảng 3m, chiều dài 14m (chính là diện tích đất mà vợ chồng ông L1 đang làm nhà hiện tại) còn ông L1 đổi cho ông phần diện tích đất ao giáp đất đằng sau nhà ông, ban đầu anh em thống nhất đổi chiều dài đến hết ao nhưng khi cán bộ địa chính về đo đạc ông L1 chỉ cho đo đến phần mố mà Tòa án về đo đạc đã xác định, vì là anh em nên ông phải chấp nhận (Việc đổi đất giữa ông và ông L1 không có giấy tờ, văn bản gì tuy nhiên các bên đều đã sử dụng ổn định, sau khi đổi đất cho ông L1 thì ông đã san lấp phần đất ao mà ông L1 đã đổi cho ông). Năm 1996 gia đình ông được Ủy ban nhân dân huyện Tiên Hải cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất thổ là 127m² (đã bao gồm cả phần đất ông L1 đổi cho ông từ năm 1994), chiều dài thửa đất nhà ông là hơn 19 m nhưng khi nhà nước quy hoạch đất để làm đường giao thông trừ đi 4,2m đất để làm giao thông thì chiều dài thửa đất nhà ông còn hơn 15m, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 1996 cho nhà ông đã trừ đi đất giao thông tổng hơn 68m², đất thực tế gia đình ông được

nhà nước công nhận là 127m² đất thổ. Năm 1997 nhà ông L1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất thổ là 155m² đã bao gồm cả phần đất ông đòi cho ông L1 từ năm 1990. Mô mốc đã cắm và nhà ông L1 đã làm nhà giáp đất nhà ông, khi ông L1 còn sống anh em sử dụng ổn định không có tranh chấp gì. Tuy nhiên vợ chồng ông Th không ở trên diện tích đất đã mua mà làm nhà và ở cùng mẹ ông trên đất của mẹ ông ở trong xóm. Ngoài ra khi ông L1 còn sống vào khoảng năm 1998, 1999 ông Th dấu vợ bán rẻ cho ông L1 với giá 100.000 đồng diện tích đất 44,5m² giáp với đất nhà bà L để ông Th lấy hết chiều dài của thửa đất ao nhà ông L1, tuy nhiên việc mua bán anh em cũng không có giấy tờ gì nên diện tích đất 44,5m² vẫn nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nhà ông Th, tuy nhiên ông L1 cũng không làm thủ tục chuyển nhượng cho ông Th phần đất ao chạy dài đến hết ao ông L1, hiện tại nhà ông L1, bà M vẫn đang sử dụng. Năm 2009 ông L1 chuyển nhượng diện tích đất 44,5m² cho ông Nguyễn Quang Tú, mọi giấy tờ thủ tục chuyển nhượng ông Th là người ký nhưng người nhận tiền là vợ chồng ông L1, bà M.

Năm 1997, anh em trai trong gia đình (gồm ông, ông L1 và ông Nh) thống nhất làm cho mẹ ông gian nhà cấp bốn lợp proxy mằng trên diện tích đất mà ông đã đòi cho ông L1 để mẹ ông ở sinh hoạt, còn phần đất phía trước (giáp đường) làm sân cho mẹ ông sử dụng (lý do mẹ ông không ở trong đất thổ cùng vợ chồng ông vì lúc đó ông H chưa có vợ lại bị nghiện ở cùng vợ chồng ông Th không tiện nên các anh em trong gia đình mới thống nhất đưa mẹ ông ra ở trên đất của ông Th). Năm 2023 mẹ ông chết, nhà khóa cửa để không. Đến năm 2024 thì ông Th phát hiện bà M là vợ ông L1 đã tự ý tháo dỡ gian bếp phía sau (làm năm 1998) diện tích khoảng 40m², bà M cho rằng đây là đất ao ngày xưa của bà M, vợ chồng bà M chỉ cho mẹ ông Th mượn để làm nhà nay mẹ ông không còn thì bà M lấy lại. Ông Th đã báo cáo chính quyền địa phương, Ủy ban nhân dân xã Tây Ninh hòa giải nhưng không thành. Nay ông Th đề nghị Tòa án nhân dân khu vực 6- Hưng Yên giải quyết buộc bà Đoàn Thị M phải tháo dỡ các công trình xây dựng trên đất trả cho gia đình ông Th diện tích đất thổ 33,8m² tại thôn LTN, xã TH, tỉnh HY theo như kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 23/01/2026.

Đối với yêu cầu phản tố của bà Đoàn Thị M về việc buộc ông Th phải trả lại cho bà M diện tích đất 3m² đất nằm ở phía bắc giáp với đất đang tranh chấp ông Th không nhất trí với yêu cầu này của bà M, vì diện tích đất đó là đất của gia đình ông Th.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Tô Thanh H trình bày: Bà H nhất trí với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đề nghị Tòa án nhân

dân khu vực 6- Hưng Yên giải quyết buộc bà Đoàn Thị M phải tháo dỡ các công trình xây dựng trên đất trả cho ông Th, bà L diện tích đất thổ 33,8m² tại thôn Lạc Thành N, xã TH, tỉnh HY theo như kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 23/01/2026.

Tại đơn đề nghị, quá trình tố tụng tại Tòa án và tại phiên tòa, bị đơn là bà Đoàn Thị M trình bày: Chồng bà M là ông Tô Đình L đã chết năm 2011. Vợ chồng bà M có 02 người con là Tô Đình Th1 và Tô Thị L1. Khoảng năm 1986 vợ chồng bà M có mua của ông Th diện tích đất có chiều ngang là 2,5m; chiều dài là 10m tại thôn Lạc Thành Nam, xã Tây Ninh, huyện Tiên Hải để làm nhà tạm và quán sửa xe. Quá trình mua bán không có giấy tờ gì, hai bên chỉ thỏa thuận miệng với nhau. Năm 1993 vợ chồng bà M được Ủy ban nhân dân xã Tây Ninh giao cho thửa đất ao sen ở mặt đường có chiều ngang 15,5m, phía tây giáp nhà ông Th, phía đông giáp cống bi, chiều dài là 30m. Tổng diện tích đất ao của nhà bà M là hơn 400m². Năm 1994 gia đình bà M đổi diện tích đất ao của nhà bà M 150m² cho nhà ông Tô Đình Uy để lấy 162m² đất ao của nhà ông Uy. Lý do hai gia đình đổi đất cho nhau là do đất ao nhà ông Uy ở phía sau giáp đất nhà bà M và nhà ông Th, nếu gia đình bà M làm nhà thì ông Uy sẽ không có lối đi vào ao nhà ông Uy. Phần diện tích đất ao ông Uy đổi cho gia đình bà M có số thửa 3694, tờ bản đồ số 05, đo đạc năm 1990 có diện tích là 162m². Ngày 12/5/1997 gia đình bà M được Ủy ban nhân dân huyện Tiên Hải, tỉnh Thái Bình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 210 QSDĐ/TH, trong đó diện tích đất ao là 183m² tại thửa đất số 625, tờ bản đồ số 05 và diện tích đất thổ là 155m² tại thửa số 628 tờ bản đồ số 05, đo đạc năm 1995 tại thôn Lạc Thành Nam, xã Tây Ninh, huyện Tiên Hải, tỉnh Thái Bình nay là xã Tiên Hải, tỉnh Hưng Yên. Năm 1997 ông Tô Đình Nh là anh trai của ông L1 và ông Th có mượn của vợ chồng bà M diện tích đất ao 14m² (chính là phần đất đang tranh chấp) để làm nhà cho mẹ chồng bà M ở. Quá trình mượn đất chỉ nói miệng với nhau. Năm 2023 sau khi mẹ chồng bà M chết thì ông Nh trả lại phần diện tích đất đã mượn cho bà M. Đến năm 2024 bà M tháo dỡ công trình xây trên đất và làm cửa ngăn không cho người khác đi vào đất của nhà bà M thì ông Th ra tranh chấp với bà M. Diện tích đất đang tranh chấp giữa nhà bà M và nhà ông Th có diện tích 33,8m² theo như kết quả Tòa án đo đạc nằm trong tổng diện tích đất ao 183m² của nhà bà M chứ không phải đất nhà ông Th. Thực tế đất của nhà ông Th đã bán cho vợ chồng bà M phần lớn nên diện tích đất còn lại của nhà ông Th chỉ còn tính từ phần nhà bà L (phần đất này ông Th đã bán cho bà L) đến hết phần diện tích đất đã bán cho ông T1 vào năm 2009. Diện tích đất 44,5m² mà ông Th chuyển nhượng cho ông T1 vào năm 2009 là do ông Th đã bán cho ông L1 vào khoảng năm 1997, 1998 với giá 500.000 đồng nhưng không có giấy tờ gì nên

vẫn nằm trong sổ đỏ nhà ông Th. Năm 2009 vợ chồng bà M chuyển nhượng cho ông T diện tích đất 44,5m² đã mua của ông Th trước đó nhưng do vẫn đứng tên ông Th nên giấy tờ ông Th ký, còn tiền là vợ chồng bà M nhận. Ngoài ra trong quá trình sử dụng đất của nhà bà M, bà M có bán cho ông Tô Đình M diện tích đất ao hơn 100m², ông M đã làm nhà tuy nhiên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bán cho ông Tô Đình U diện tích đất ao có chiều ngang là hơn 4 m, chiều dài khoảng 30m (tổng diện tích khoảng 125m²), ông Uy cũng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đã mua của nhà bà M. Nay ông Th khởi kiện đòi bà M phải trả lại diện tích đất 33,8m² tại thôn Lạc Thành N, xã TH, tỉnh HY, quan điểm của bà M không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của ông Th.

Tại đơn yêu cầu phản tố và tại phiên tòa, Bà M vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố, cụ thể bà M buộc ông Th phải trả lại cho bà M diện tích đất 3m² nằm ở phía bắc giáp với đất đang tranh chấp cho bà M.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị L trình bày: Bà L là vợ ông Th, bà L kết hôn với ông Th năm 1986. Diện tích đất đang tranh chấp là của gia đình bà L, có nguồn gốc là do nhà ông L1 đổi đất ao cho nhà bà L, ông Thành để ông L1 lấy diện tích đất mặt đường. Bà L nhất trí với yêu cầu khởi kiện của ông Th, đề nghị Tòa án buộc bà M phải tháo dỡ các công trình xây dựng trên đất trả cho gia đình ông Th, bà L diện tích đất thổ 33,8m² tại thôn Lạc Thành N, xã TH, tỉnh HY. Bà L không nhất trí với yêu cầu phản tố của bà M.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Tô Đình Th1 trình bày: Anh Th1 nhất trí với ý kiến trình bày của mẹ anh là bà Đoàn Thị M, anh Th1 không trình bày bổ sung gì và không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của ông Th.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Tô Thị L1 vắng mặt tại phiên tòa và không có lời khai.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 19/3/2026, ông Tô Quang Nh trình bày: Ông Nh là anh trai ông Th và là anh chồng bà M. Năm 1996 ông N và ông H có mượn của vợ chồng ông L1, bà M một phần diện tích đất ao 14m² để làm nhà cho mẹ ông ở. Việc mượn đất chỉ thỏa thuận miệng với nhau. Đến năm 2021 mẹ ông chết, sau khi mẹ ông chết bà M yêu cầu ông phải trả lại diện tích đất đã mượn cho bà M nên năm 2023 anh em ông đã phá nhà cấp bốn đi chỉ còn lại bức tường giáp ranh với nhà ông Trung để trả lại đất cho bà M. Ông Nh không có ý kiến gì về diện tích đất mà ông Thành đang sử dụng cũng như gian nhà xây dựng trên diện tích đất của ông Th.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 20/3/2026, ông Tô Đình H trình bày: Ông H là em trai ông Th và là em chồng bà M. Diện tích đất đang tranh chấp giữa nhà ông Th và nhà bà M là của vợ chồng ông Th chạy dài từ mặt đường đến hết phần đất đã làm nhà cho mẹ ông. Đất đã được cơ quan nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Gia đình ông Th sử dụng ổn định từ năm 1990 đến năm 2024 không có tranh chấp gì. Ông H không biết các anh em mượn đất của ông L1, bà M để làm nhà cho mẹ ông ở và ông H cũng không hỏi ông L1, bà M mượn đất. Thời gian làm nhà cho mẹ ông H thì ông H đang ở trên Sơn La, đến năm 1997 khi ông H về thì các anh đang xây nhà cho mẹ ông ở trên đất của ông Th, bà L. Sau khi làm nhà cho mẹ ông xong thì ông về ở cùng mẹ ông. Trong quá trình đó vợ chồng ông L1, bà M ở sát vách nhưng chưa khi nào ông nghe ông L1, bà M nói là cho mẹ ông mượn đất để làm nhà. Ông H không ký vào giấy mượn đất, và giấy xác nhận mượn đất lập ngày 25/7/2025 không phải chữ ký của ông H. Ông H không có ý kiến gì đối căn nhà cấp bốn lợp Proxi măng đang nằm trên đất ông Th và ông H đề nghị Tòa án không đưa ông H vào tham gia tố tụng trong vụ án.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 23/3/2026, ông Tô Đình Uy trình bày: Ông Uy là anh họ của ông Th, ông L1. Trước năm 1994, ông Uy có thửa đất ao nằm ở phía sau giáp với thửa đất của ông Th và ông L1, bà M nhưng không có lối đi vào. Do vậy để tiện cho việc sinh hoạt và sử dụng đất nên ông Uy và ông L1 đã thống nhất đổi đất ao cho nhau vào ngày 16/3/1994 có xác nhận của ông Tô Đình Tú là xóm trưởng xóm 1 lúc đó. Cụ thể diện tích đất ao nhà ông Uy khoảng 160m² nằm ở phía sau đất nhà bà M, ông Th đã làm nhà, diện tích đất ao nhà bà M đổi cho ông Uy là 150m², ngoài ra ngày 16/7/1999, ông Uy có mua thêm của nhà ông L1, bà M diện tích đất ao có chiều ngang là 4,5m giáp đường liên xã và chiều dài là 30m, phía tây giáp đất ông L1, bà M, phía đông giáp đất ao đã đổi cho ông L1, bà M. Việc mua bán đất có lập giấy chuyển nhượng đất. Diện tích đất ông đổi cho ông L1, bà M năm 1994 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 12/11/1996 tuy nhiên diện tích ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ có 123m² đất ao là không đúng vì thực tế diện tích đất ông đổi cho ông L1, bà M có chiều ngang là 5m, chiều dài 30m. Còn diện tích đất ông Uy mua thêm của ông L1, bà M vào năm 1999 thì chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trên thực tế toàn bộ diện tích đất ao ông Uy đổi cho ông L1, bà M và mua thêm của ông L1, bà M thì ông Uy đã san lấp toàn bộ và trồng rau trên đất, hiện tại không có tranh chấp với ai.

Kết quả xác minh tại Ủy ban nhân dân xã Tiên Hải, tỉnh Hưng Yên thể hiện như sau:

1) Về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất của ông Th và ông L1, bà M: Bản đồ 299 không lưu tại xã. Tại bản đồ và sổ mục kê năm 1990 thể hiện: Thửa đất số 3698, tờ bản đồ số 04 diện tích 308m², loại đất T tại thôn Lạc Thành Nam, xã Tây Ninh, huyện Tiên Hải, tỉnh Thái Bình nay là thôn Lạc Thành N, xã TH, tỉnh HY mang tên “Th”. Nguồn gốc của thửa đất là do ông Th mua của nhà nước trước năm 1990. Tại sổ mục kê năm 1995, thửa đất 3698, tờ bản đồ số 04 được tách ra làm hai thửa cụ thể như sau: Thửa đất số 628^a, tờ bản đồ số 05, diện tích 180m², loại đất T mang tên ông Tô Đình Lâm (Chồng bà Đoàn Thị M); Thửa đất số 628^b, tờ bản đồ số 05, diện tích 127m², loại đất T mang tên Th. Tuy nhiên bản đồ năm 1995 chỉ thể hiện một thửa là thửa số 628, diện tích trên bản đồ mờ không nhìn rõ diện tích là bao nhiêu. Thửa đất số 628^a đã được Ủy ban nhân dân huyện Tiên Hải cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H516643 ngày 12/5/1997 mang tên Tô Đình Lâm, diện tích là 155m², loại đất T. Lý do diện tích đất nhà ông L1 giảm so với sổ mục kê là do quy hoạch để mở đường giao thông. Thửa đất số 628^b đã được Ủy ban nhân dân huyện Tiên Hải cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H516596 ngày 12/11/1996 mang tên Tô Đình Th. Năm 2009, ông Th đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Quang Tú diện tích đất ở 44,5m², diện tích đất ở còn lại là 82,5m². Theo số liệu đo đạc: Thửa đất số 380, tờ bản đồ số 17 diện tích đất nhà ông Th sử dụng là 75m²; Thửa đất 381, tờ bản đồ số 17 tổng diện tích đất nhà bà M đang sử dụng là 231,7m². Hiện tại bà M đã bán 02 xuất mặt đường thửa đất nuôi trồng thủy sản chiều ngang khoảng 13m, còn lại đang sử dụng khoảng 5m đất chiều ngang mặt đường.

2. Về việc đổi đất giữa nhà ông Th và ông L1: Chính quyền địa phương không nắm được việc đổi đất giữa nhà ông Th và nhà ông L1. Các bên không có giấy tờ gì về việc đổi đất. Tuy nhiên thửa đất nhà ông Th và thửa đất nhà ông L1 đều được Ủy ban nhân dân huyện Tiên Hải cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nhà ông Th năm 1996 và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nhà ông L1 năm 1997 thì ông L1 còn sống và các bên không có tranh chấp gì.

3. Về pH trích thửa dân cư năm 1996: Tại Ủy ban nhân dân xã Tây Ninh cũ nay là xã Tiên Hải, tỉnh Hưng Yên chỉ có pH trích thửa dân cư của nhà ông Tô Đình Th và bà Nguyễn Thị L, không có pH trích thửa dân cư của nhà ông Tô Đình Lâm. Tại pH trích thửa dân cư năm 1996 thể hiện: Thửa đất số 628^b, loại đất T, diện tích 195m², trong đó diện tích đất ông Th, bà L được sử dụng là 127m², diện tích đất xử lý để làm đường giao thông là 68m² (Trong đó chiều dài 4,2m, chiều ngang phía nam giáp đường giao thông dài 16m, phía bắc giáp thửa ông Th dài 15,3m). Hình thể thửa đất sau khi trừ đi 68m² để mở đường giao

thông có tứ cận như sau: Phía nam dài 15,3m giáp đường giao thông; Phía bắc dài 14,3m giáp thửa 3694 và 3695; Phía đông dài 9,8m giáp thửa ông L1; Phía tây dài 8,8m giáp thửa bà L.

Qua đối chiếu với bản đồ năm 1990, bản đồ năm 1995 đo theo tỷ lệ:2000 và kết quả thực tế diện tích đất của từng nhà đang sử dụng đối chiếu với PH trích thửa dân cư năm 1996 của ông Tô Đình Th và bà Nguyễn Thị L thì về chiều ngang của thửa đất (phía nam và phía bắc) đã trích cả toàn bộ thửa đất số 3698, tờ bản đồ số 04, đo đạc năm 1990 bao gồm: Phần đất thực tế ông Th đang sử dụng, phần đất ông Th đã bán cho ông Tú, phần đất bà M đang sử dụng, phần đất ông Minh đang sử dụng và cả phần đất ông Uy đang sử dụng (Đất ao). Mặt khác khi nhân số liệu theo phần trích thửa dân cư năm 1996 so với diện tích đất ông Th được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng không chính xác. Diện tích đất ông Th được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1996 là 127m², đất T cũng là khớp với hiện trạng đất ông Th sử dụng trên thực tế (bao gồm cả phần đất ông Th đã bán cho ông T năm 2009). Qua kết quả kết quả KH sát đo đạc khi Ủy ban nhân dân xã giải quyết tranh chấp và số liệu đo đạc thì diện tích đất nhà ông Th đang sử dụng gồm cả phần bà M đang tranh chấp có diện tích là 75m², cộng với 44,5m² phần diện tích đất ông Th bán cho ông Tú vào năm 2009 thì tổng diện tích đất là 119,5m² vẫn khớp so với diện tích đất ông Th được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1996. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 1996 cho nhà ông Th và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 1997 cho nhà ông L1 không có sơ đồ, không có tứ cận của thửa đất. Tuy nhiên về thực tế diện tích đất nhà ông Th cũng có công trình trên đất, nhà M đã làm nhà kiên cố, đối với phần diện tích đất ao phía sau bà M đã san lấp toàn bộ, hiện trạng thửa đất ao nhà M đã thay đổi.

4. Về diện tích đất ao nhà ông L1, bà M và diện tích đất ao nhà ông Tô Đình Uy: - Tại bản đồ, sổ mục kê năm 1990 thể hiện: Thửa đất số 3694, loại đất A, diện tích 160m² mang tên Y (Tô Đình U). Địa chỉ thửa đất: Xóm 1, xã Tây Ninh, huyện Tiên Hải, tỉnh Thái Bình. Tại bản đồ năm 1995 thể hiện thửa đất số 625 (Chính là thửa 3694 theo bản đồ năm 1990) diện tích 160m², loại đất A. Tại sổ mục kê năm 1995 thể hiện thửa đất số 625 (Chính là thửa 3694 theo bản đồ năm 1990) diện tích là 183m², loại đất A mang tên Lâm (Chồng bà M). Ngày 12/5/1997 ông Tô Đình Lâm được Ủy ban nhân dân huyện Tiên Hải cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 625, diện tích 183m², loại đất A đây chính là phần diện tích đất ao mà ông U đổi cho nhà ông L1, bà M vào năm 1994.

- Đối với thửa đất số 624 hiện tại ông Tô Đình U sử dụng: Tại bản đồ năm 1995 thể hiện thửa đất số 624, loại đất T diện tích 200m². Tại sổ mục kê năm 1995 thể hiện thửa đất số 624, loại đất T, diện tích 123m² mang tên Y (Tô Đình U). Như vậy có sự khác biệt về diện tích đất nhà ông Uy giữa bản đồ năm 1995 và sổ mục kê năm 1995. Bản đồ năm 1995 ghi nhầm loại đất, thực tế là đất A chứ không phải đất T. Mặt khác tại sổ mục kê năm 1995 ghi diện tích đất A là 123m² là không đúng với diện tích đất so với bản đồ năm 1995. Phần diện tích đất ao hiện tại ông U đang sử dụng bao gồm: Diện tích đất ao trước kia ông L1, bà M đổi cho ông U năm 1994 và diện tích đất ao mà ông L1, bà M đã bán cho ông U. Phần diện tích đất ao ông U mua của ông L1, bà M thì chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện trạng ông U đã san lấp toàn bộ diện tích đất ao.

5. Về nhân thân ông Tô Đình Lâm: Ông Tô Đình L, sinh năm 1957, chết năm 2011. Ông L1 là chồng bà M. Ông L1 và bà M có 02 người con là chị Tô Thị L1, sinh năm 1983 và anh Tô Đình Th1, sinh năm 1987. Bố mẹ đẻ ông L1 đều đã chết.

6. Quan điểm của Ủy ban nhân dân xã Tiền Hải: Đề nghị Tòa án căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hai gia đình, quá trình sử dụng đất thực tế của nhà ông Th, nhà ông L1 để giải quyết theo quy định của pháp luật. Ủy ban nhân dân xã Tiền Hải cung cấp cho Tòa án Bản đồ, sổ mục kê năm 1990, Bản đồ, sổ mục kê năm 1995, pH trích thửa dân cư năm 1996 của nhà ông Th, bà L. Ngoài các tài liệu trên Ủy ban nhân dân xã không còn tài liệu nào khác cung cấp cho Tòa án.

Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 23/01/2026 có sự chứng kiến của đại diện chính quyền địa phương, sự tham gia của nguyên đơn, bị đơn thể hiện:

- Diện tích đất ông Tô Ngọc Th và bà Nguyễn Thị L đang sử dụng tại thôn Lạc Thành N, xã TH, tỉnh HY (Ký hiệu thửa S1 trên sơ đồ đo đạc) có diện tích là 37,8m². Đất có tứ cận như sau: Phía Đông giáp nhà bà M dài 8.39m; Phía Tây giáp đất nhà ông Tr (ông T3) dài 7,8m; Phía Nam giáp đường giao thông dài 4,54m; Phía Bắc giáp diện tích đất đang tranh chấp giữa nhà ông Th, bà M dài 4,49m. Trên diện tích đất có công trình gồm: Nhà cấp bốn mái Prôxi măng xây dựng năm 2013, diện tích 29,6m² và mái tôn xây dựng năm 2013 diện tích 8,2m².

- Diện tích đất đang tranh chấp giữa nhà ông Th và nhà M tại thôn Lạc Thành N, xã TH, tỉnh HY (Ký hiệu thửa S2 trên sơ đồ đo đạc) có diện tích là

33,8m². Đất có tứ cận như sau: Phía Đông giáp nhà bà M dài 7,35m; Phía Tây giáp đất nhà ông Trung dài 7,33m; Phía Nam giáp đất ông Th dài 4,49m; Phía Bắc giáp đất bà M dài 4,71m. Trên diện tích đất có công trình gồm: Khung sắt do bà M làm dở từ năm 2024, ngoài ra còn có bức tường của nhà cấp bốn (nơi mẹ ông Th sinh sống trước đây) xây dựng năm 1994. Nhà cấp bốn đã bị phá dỡ và còn lại phần bức tường như hiện trạng.

- Diện tích đất bà Đoàn Thị M đang sử dụng tại thôn Lạc Thành N, xã TH, tỉnh HY (Ký hiệu thửa S3 trên sơ đồ đo đạc) có diện tích là 226,7m². Đất có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất nhà ông Minh dài 26,15m; Phía Tây giáp đất nhà ông Th, giáp diện tích đất đang tranh chấp và giáp đất ông Trung cụ thể như sau: Từ điểm M5 đến điểm M16 dài 8,39m, từ điểm M15 đến điểm M16 dài 7,35m, từ điểm M9 đến điểm M10 dài 10,69m; Phía Nam giáp đường giao thông dài 5,16m; Phía Bắc giáp đất bà Hồng dài 12,67m. Theo hiện trạng ông L1, bà M đã san lấp toàn bộ diện tích đất ao và sử dụng làm vườn, xây dựng một số công trình trên phần diện tích đất ao. Trên diện tích đất bà M đang sử dụng có công trình gồm: Nhà mái bằng một tầng xây dựng năm 1997 diện tích 39,2m², văng nhà mái bằng diện tích 2,8m², nhà bếp xây dựng năm 2010 diện tích 18,5m², khung mái tôn sau bếp ăn xây dựng năm 2012 diện tích 18,5m², ngoài ra trên đất ao đã san lấp còn trồng một số cây như cây ổi, cây M,ร่อง rau và làm khu chăn nuôi.

- Diện tích đất ông Tô Đình Minh đang sử dụng tại thôn Lạc Thành N, xã TH, tỉnh HY (Ký hiệu thửa S4 trên sơ đồ đo đạc - phần đất bà M bán cho ông Minh) có diện tích là 103,8m². Trên diện tích đất ông Minh đã xây dựng nhà mái bằng một tầng cùng công trình phụ khép kín. Ông Minh sử dụng ổn định và không có tranh chấp.

- Diện tích đất ông Uy đang sử dụng tại thôn Lạc Thành N, xã TH, tỉnh HY (Ký hiệu thửa S5 trên sơ đồ đo đạc) có diện tích là 236,8m². Ông Uy đã san lấp toàn bộ diện tích đất ao thành đất vườn trồng rau các loại.

Tại biên bản định giá tài sản ngày 23/01/2026, Hội đồng định giá tài sản xã Tiền Hải kết luận: Áp dụng Nghị quyết số 812/2025 ngày 23/12/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Hưng Yên về ban hành Quy định về bảng giá đất lần đầu áp dụng từ ngày 01/01/2026 trên địa bàn tỉnh Hưng Yên: Giá đất ở tại thời điểm định giá có giá là 8.300.000 đồng/m². Giá đất trồng cây lâu năm tại thời điểm định giá có giá là 85.000 đồng/m². Giá đất nuôi trồng thủy sản tại thời điểm định giá có giá là 75.000 đồng/m².

Tại bản án số 35/2026/DS - ST ngày 25/6/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 6 - Hưng Yên đã quyết định (tóm tắt):

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Tô Ngọc Th.

2. Buộc bà Đoàn Thị M phải tháo dỡ công trình xây dựng trên đất là khung sắt đang làm dở để trả lại cho gia đình ông Tô Ngọc Th diện tích đất ở là 33,8m² tại thôn Lạc Thành N, xã TH, tỉnh HY. Đất có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất bà M dài 7,35m; Phía Tây giáp đất ông Trung dài 7,33m; Phía Nam giáp đất ông Th dài 4,49m; Phía Bắc giáp đất bà M dài 4,71m. (Có sơ đồ kèm theo bản án)

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Đoàn Thị M về việc buộc ông Tô Ngọc Th phải trả cho bà M diện tích đất khoảng 3m² tại thôn Lạc Thành N, xã TH, tỉnh HY.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí, quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 14/4/2026, bà Đoàn Thị M kháng cáo đề nghị xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm đề nghị cấp phúc thẩm xác minh lại nguồn gốc đất và trả lại toàn bộ diện tích 522m² đất của cụ Đào Văn Hồng, cụ Nguyễn Thị Mùi theo bản đồ 299.

Tại phiên tòa:

Người kháng cáo bà Đoàn Thị M vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà.

Nguyên đơn ông Th và người ủy quyền ông H đề nghị Tòa án giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hưng Yên phát biểu quan điểm: Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Thư ký đã chấp hành đúng các quy định của pháp luật từ khi thụ lý vụ án đến khi ban hành Quyết định đưa vụ án ra xét xử. Người tham gia tố tụng chấp hành đúng các quy định của pháp luật. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử chấp hành đúng các quy định pháp luật. Về quan điểm giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà M giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2026/DS - ST ngày 25/6/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 6 - Hưng Yên.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

1. Về thủ tục tố tụng: Kháng cáo của bà Đoàn Thị M làm trong hạn luật định và hợp lệ nên vụ án được đưa ra xét xử theo trình tự phúc thẩm. Các người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị L, chị Tô Thị L1 và anh Tô Đình Th1 đã được tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa

không có lý do. Căn cứ quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự hội đồng tiếp tục xét xử vụ án theo thủ tục chung.

2. Về nội dung, xét yêu cầu kháng cáo của bà Đoàn Thị M thì thấy:

Ông Th khởi kiện yêu cầu bà M phải trả lại cho gia đình ông diện tích đất theo số liệu đo đạc thực tế của Tòa án là 33,8m². Ông Th xác định đây là diện tích đất năm 1994 ông đã đổi 42m² đất thổ (giáp đường giao thông) cho gia đình ông L1 để lấy diện tích đất ao đằng sau nhà ông cho dài đất.

Bà M trình bày diện tích đất đổi là diện tích đất bà đã bán cho nhà ông Tú năm 2003, còn diện tích đất đang tranh chấp là đất ao của gia đình bà, cho mượn để xây nhà cho mẹ chồng bà ở. Mặc dù cả hai đều thừa nhận có việc đổi đất cho nhau nhưng không thống nhất được vị trí đất đổi, việc đổi đất không có giấy tờ, văn bản gì. Năm 1996 gia đình ông Th được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đổi với diện tích 127m² đất thổ. Năm 1997 gia đình ông L1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đổi với 155m² đất thổ và 183m² đất ao. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cả hai gia đình không có sơ đồ dải thửa, không có tứ cận nhưng từ khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến năm 2024 không ai có ý kiến tranh chấp gì về diện tích đất được cấp.

Xét thực tế quá trình sử dụng đất của hai gia đình từ khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến nay thì diện tích đất của nhà ông Th (bao gồm 44,5m² đã bán cho ông Tú, 38,7m² hiện trạng gia đình ông Th đang quản lý sử dụng và 33,8m² đất đang tranh chấp) vẫn ít hơn diện tích đất đã được cấp sổ đỏ. Diện tích đất nhà bà M (bao gồm 103,8m² bán cho nhà ông Minh, 135m² bán cho ông Uy, 226,7m² hiện trạng gia đình bà M đang sử dụng) thừa nhiều so với diện tích đất đã được cấp trong sổ đỏ. Do vậy có cơ sở để xác định diện tích đất đang tranh chấp là của gia đình ông Th. Vì vậy bà M phải trả lại diện tích 33,8m² đất ở cho gia đình ông Thành là có căn cứ.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn bà Đoàn Thị M thì thấy: bà M yêu cầu gia đình ông Th trả lại bà diện tích khoảng 3m² (nằm ở phía Bắc giáp với diện tích đất đang tranh chấp thuộc phần đất hiện trạng ông Th đang sử dụng). Tuy nhiên bà M không cung cấp được tài liệu gì khác, số liệu đo đạc Vlap cũng thể hiện nhà bà M không có đất tại vị trí bà M yêu cầu. Do vậy không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu phản tố của bà M.

Vì vậy không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Đoàn Thị M.

3. Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà M phải chịu án phí phúc thẩm. Do bà M là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí hợp lệ nên Hội đồng xét xử quyết định miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà M.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: Điều 147, 148, khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Đoàn Thị M. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2026/DS - ST ngày 25/6/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 6 - Hưng Yên.
2. Về án phí: Miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm cho bà Đoàn Thị M.
3. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hưng Yên;
- TAND Khu vực 6 - Hưng Yên; VKSND khu vực 8 - Hưng Yên
- Phòng THADS Khu vực 6 - Hưng Yên;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, HCTP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Ngô Thế Tương

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Thúy Hoàn

Hoàng Tuấn Trọng

Ngô Thế Tương