TÒA PHÚC THẨM **TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CO** **TẠI HÀ NỘI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập -Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 102/2026/DS-PT
Ngày: 04/3/2026
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy 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 TÔI CO TẠI HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Nguyễn Vũ Đ;

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn T;

Ông Nguyễn Nam T

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bích N, Thẩm tra viên Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối Co tại Hà Nội.

- Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Hà Nội tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Huy Hoàng, Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Hà Nội xét xử phúc thẩm, công khai vụ án dân sự thụ lý số 180/2025/TLPT-DS ngày 17 tháng 11 năm 2025, về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất", do có kháng cáo của nguyên đơn đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2025/DS-ST ngày 09 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương (nay là Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng).

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1739/2026/QĐ-PT ngày 12 tháng 02 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Đoàn Thị T , sinh năm 1950; địa chỉ: Thôn Thị Tứ, xã Tứ Kỳ, thành phố Hải Phòng (trước đây là xã Quang Phục, huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Đào Trung K - Luật sư Công ty TNHH Công Lý Toàn DÂN thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội; vắng mặt.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Phạm Mạnh C , sinh năm 1945; địa chỉ: Số 31/72 Trần Văn Giáp, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Phòng (trước đây là phường Thanh Bình, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương); có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông C: Bà Nguyễn Thị H , sinh năm 1953; địa chỉ: Số 31/72 Trần Văn Giáp, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Phòng (trước

đây là phường Thanh Bình, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương); có mặt.

2.2. Ông Nguyễn Văn X , sinh năm 1959; địa chỉ: Thôn Thị Tứ, xã Tứ Kỳ, thành phố Hải Phòng (trước đây là xã Quang Phục, huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương) (đã chết).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn X :

+ Bà Lê Thị C , sinh năm 1964; địa chỉ: Thôn Thị Tứ, xã Tứ Kỳ, thành phố Hải Phòng; có mặt.

+ Chị Nguyễn Thị Thùy O , sinh năm 1987; địa chỉ: Thôn Thái An, xã Tứ Kỳ, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

+ Chị Nguyễn Thúy N , sinh năm 1989; địa chỉ: Thôn Thị Tứ, xã Tứ Kỳ, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

+ Chị Nguyễn Thị T, sinh năm 1995; địa chỉ: Thôn Gia Lộc, xã Chí Minh, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

+ Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1935; địa chỉ: Thôn Bích Cầm, xã Tứ Kỳ, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà X, chị O, chị Ng, chị T: Bà Lê Thị C , sinh năm 1964; địa chỉ: Thôn Thị Tứ, xã Tứ Kỳ, thành phố Hải Phòng; có mặt.

2.3. Ông Trần Hữu H, sinh năm 1963; địa chỉ: Thôn Thị Tứ, xã Tứ Kỳ, thành phố Hải Phòng (trước đây là Thôn Thị Tứ, xã Quang Phục, huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Hà Anh B - Công ty Luật TNHH Hà Anh Bắc thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Quảng Ninh; có mặt.

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

3.1. Ủy ban nhân dân xã Tứ Kỳ, thành phố Hải Phòng (kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương).

Người đại diện: Ông Trương Ngọc T - Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Tứ Kỳ; vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3.2. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1953; địa chỉ: Số 31/72 Trần Văn Giáp, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Phòng (trước đây là phường Thanh Bình, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương); có mặt.

3.3. Bà Lê Thị C, sinh năm 1965; địa chỉ: Thôn Thị Tứ, xã Tứ Kỳ, thành phố Hải Phòng (trước đây là Thôn Thị Tứ, xã Quang Phục, huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương); có mặt.

3.4. Bà Đặng Thị M, sinh năm 1963; địa chỉ: Thôn Thị Tứ, xã Tứ Kỳ, thành phố Hải Phòng (trước đây là Thôn Thị Tứ, xã Quang Phục, huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương); vắng mặt.

3.5. NgÂN hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam (Agribank);

Người đại diện: Ông Nguyễn Quốc H - Phó Giám đốc Agribank Chi nhánh huyện Tứ Kỳ - Hải Dương; vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau; nguyên đơn bà Đoàn Thị T trình bày:

Năm 1986, bà T là một trong 31 hộ dân xã Quang Phục được UBND tỉnh Hải Dương xét và cấp cho một mảnh đất để ở (Quyết định cấp đất năm 1986 do UBND xã quản lý có biên bản nguồn gốc đất năm 1986). Tháng 6/1986, chủ tịch xã Quang Phục là bà Nguyễn Thị Ô và ông Phạm Quang ân là cán bộ địa chính đến tận ruộng để giao đất cho 04 hộ dân gồm bà, ông X, ông C, ông Đ; UBND xã thu lệ phí đo đất là 8.000đ/hộ, đo và giao đất cho từng hộ trên hai thửa ruộng của ông H thôn Đ Thái (thuộc khu đất kho vật tư xăng dầu giáp với đất của cụ Ngân được cấp năm 1983) mỗi hộ được cấp chiều dài mặt đường 391 là 7,5m, chiều phía sau là 6.0m. Khi được giao các hộ đều đóng mốc bằng cọc tre. Nhà ông C trồng cây bàng ở phần mặt đường 391 giáp nhà bà - cạnh 27m. Sau khi đo đất cho 04 hộ trên hai thửa ruộng thì vẫn để lại một lối đi nhỏ 2,5m cho hộ ông H ở phía sau. Khi được cấp đất gia đình bà và ông C cấy lúa trên thửa đất được giao. Đến tháng 9/1986, gia đình bà và ông C thuê thợ đóng gạch ở phía sau. Gia đình ông X đào đất đắp nền làm hai gian quán sửa xe đạp mặt đường 391 và hai gian nhà cấp 4 lợp rạ để ở, khoảng đất sau để làm sân. Năm 1987, nhà ông C xây nhà hộp hết phần đất được giao, để lại 20cm đất để trát, phần bể và bếp chuồng lợn xây hết phần đất giáp ranh cạnh nhà bà, phía bờ ao nhà bà và ông C trồng tre vân.

Tháng 4/1987, bà T xây móng nhà chiều ngang nhà 04 mét, chiều dài 7 mét (nhà ống) phần đất để lại cạnh 27 mét giáp ông C 01m, phần đất để lại cạnh 28,5m giáp nhà ông X là 2,5m. Năm 1987, Nhà nước xoá bao cấp, gia đình bà rất khó khăn nên không xây tiếp được. Tháng 6/1989, bà T tiếp tục xây và hoàn thành công trình và sử dụng thửa đất số 151 cạnh phía Bắc giáp đường 391, cạnh phía Nam giáp nhà ông H và thửa ruộng của thôn Bích Cẩm.

Từ năm 1986 đến năm 2003, các cạnh, mốc đất của bà vẫn giữ nguyên hiện trạng theo nguồn gốc đất năm 1986. Mặc dù trong quyền sử dụng đất của bà chỉ ghi là 7,0m và 5,9m đất vẫn còn nguyên vẹn không thay đổi. Năm 2023, nhà ông X phá quán và nhà cũ để xây nhà mới đã lấn chiếm phần đất nhà bà cạnh 28,5m chiều mặt đường 391 là 50cm, chiều phía sau giáp đất tập thể là 20cm. Như vậy, nhà ông X đã lấn chiếm sang phần đất nhà bà là 8m². Nhà ông X mới làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích mới so với diện tích cũ tăng 120m², chiều dài 28,5m tăng 2,5m, chiều ngang mặt đường 391 tăng 1,2m, chiều phía sau tăng 8m. Năm 1994, nhà nước làm thủ tục cấp quyền sử dụng đất cho toàn dân. Năm 1998, bà T nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nhận thấy đất nhà mình bị thiếu chiều mặt đường 50cm, chiều phía sau 10cm trong khi 04 hộ cùng chia một thời điểm thì 2 hộ đúng với nguồn gốc đất năm 1986 nhà ông Đ, ông C. Hộ ông X tăng so với nguồn gốc cấp đất năm 1986 chiều mặt đường 391 tăng 1,2m, cạnh 28,5m tăng 2,5m, chiều phía sau tăng 8m. Đến năm 2017 mới biết khi làm hồ sơ cấp quyền sử dụng đất của 4 hộ gia đình đều do xã làm, hồ sơ xin cấp quyền sử dụng đất của bà và 3 hộ

liền kề không giống nhau. Bà nhận thấy trong hồ sơ xin cấp quyền sử dụng đất của bà là do xã Quang Phục tự viết và xác định đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không phải do bà viết, ký vào đơn và cấp không đúng nguồn gốc đất năm 1986; Trong đơn không có chữ ký của các hộ liền kề, không có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền cấp, tính sai diện tích đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà. Tính sai số mét đất của ông C chiều mặt đường 391 trong đơn xin cấp quyền sử dụng đất của 4 hộ xã đã thay đổi số năm cấp (ông Đ 1985, ông C 1987, bà T 1986, ông X 1990). Hộ ông C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22/4/1998, diện tích đất là 175m² thì chiều mặt đường chỉ là 7,5m chứ không phải 7,8m như ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T cấp ngày 22/4/1998 là 174m² thì chiều mặt đường là 7,0m, chiều phía sau là 5,9m, trung bình cạnh là 27,7m thì diện tích phải là 178 m² chứ không phải 174m² như đã ghi trong GCN quyền sử dụng đất.

Năm 2000, ông C phá bếp và khu chuồng lợn cũ để xây lại trên mảnh đất đang sử dụng thửa 150, diện tích 175m² phía mặt đường 391 và phía sau giáp nhà ông H. Phá hàng rào tre nhảy xuống ao nhà bà đóng cọc xây T bao. Bà T đã đề nghị UBND xã không cho xây và yêu cầu tháo rỡ. Năm 2002, nhà ông C tiếp tục xây T bao. Như vậy, ông C đã xây lấn sang đất nhà bà cạnh phía mặt đường 391 lấn 20cm; phía sau giáp ông H là lấn 20cm, tổng diện tích lấn chiếm là 5,4m². Năm 2000, nhà ông H nằm ở phía cuối 2 hộ ông Đ và ông C liền kề với phần cuối đất của bà T là 2m, cạnh 5,9m, còn lại là đất tập thể. Ông H xây T bao lấn sang đất của bà T cạnh 5,9m và cạnh 28,5m giáp nhà ông X. Năm 2022, nhà ông H đã xây nhà sang phần đất của bà T một cạnh là 10cm, cạnh 28,5m là 1,2m, diện tích ông H đã lấn chiếm là 7.8m². Ngày 20/11/2020, ông H làm lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bao gồm cả phần đất lấn chiếm của bà, do vậy diện tích mới của nhà ông H là 180m². Theo bản đồ đo vẽ 2008, thửa đất 151 diện tích 174m^2 chiều mặt đường còn 6,8m, chiều phía sau còn 5,6m. Như vậy diện tích đất của bà T bị thiếu so với thời điểm được cấp và bị 03 hộ lấn chiếm tổng số 20m². Bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Buộc ông Phạm Mạnh C trả cho bà T 5,4m² đất; Ông Nguyễn Văn X trả cho bà T 8,0m² đất; Ông Trần Hữu H trả cho bà T 7,8m² đất.

2. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Phạm Mạnh C , ông Nguyễn Văn X , bà Đoàn Thị T , ông Trần Hữu H.

* *Bị đơn ông Phạm Mạnh C trình bày:* Ông là hàng xóm sống giáp ranh đất gia đình bà T . Năm 1986 ông được cấp đất tại thôn thị Tứ, xã Quang Phục, huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương và mỗi hộ phải nộp 8.000đ lệ phí. Diện tích ông được cấp có chiều giáp mặt đường 391 là 7,8m; chiều ngang phía sau 6m; chiều giáp nhà bà T 27m, chiều giáp đất ông Đ 25,5m. Tổng diện tích là 175m^2. Sau khi được cấp đất, năm 1987 gia đình ông xây dựng nhà hai tầng diện tích 37,6m². Đến năm 2006 ông tiếp tục xây dựng nhà mái bằng diện tích 40,6m² và đoạn T bao từ nhà mái bằng ra đến đường 391, đoạn T bao từ cuối nhà mái bằng đến giáp đất của ông H được

xây năm 2002. Thời điểm được giao đất các hộ gia đình đều có mặt nhận đất và đóng cọc tre để xác định ranh giới. Sau khi giao đất các hộ đều trồng cây găng tại ranh giới mà không xây T bao, quá trình sử dụng gia đình ông và bà T không có tranh chấp đất và đều sử dụng đúng mốc giới. Năm 1998, bà T nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì xác định diện tích cấp cho bà T bị thiếu và cho rằng gia đình ông lấn chiếm đất của bà T nên xảy ra tranh chấp. Ủy ban nhân dân xã đã nhiều lần giải quyết nhưng không được. Ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà T , đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Bị đơn ông Trần Hữu H trình bày:* Năm 1987, ông được cấp đất có thu lệ phí là 8.000đ/hộ tại thôn Thị Tứ, xã Quang Phục, huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương. Thửa đất ông được cấp có tứ cạnh chiều giáp mặt đường 391 dài 5m, chiều giáp bà T , ông Đ, ông C 18m, chiều giáp ông Yến 40m, giáp đất ruộng 21,9m. TỔg diện tích 380m². Ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1998. Sau khi được cấp đất gia đình ông xây nhà để ở tạm, năm 1989 gia đình ông xây nhà cấp 4, năm 1995 gia đình ông xây nhà mái bằng. Đến năm 2022, gia đình ông phá nhà cũ để xây dựng ngôi nhà như hiện trạng. Phần đất giáp mặt đường 391 gia đình ông dựng để làm quán. Ông xác định gia đình ông không lấn chiếm đất của bà T nên ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà T .

** Bị đơn ông Nguyễn Văn X trình bày:* Ông và bà T là hàng xóm, Năm 1986, khi UBND xã Quang Phục có chủ trương giao đất cho các hộ dân chưa có đất ở trong đó có hộ ông, ông C, ông H, ông Đ và bà T . Cùng năm 1986, UBND xã xuống đo đất để giao đất và thu tiền lệ phí mỗi hộ là 8.000đ. Ông được cấp 332m² đất cụ thể chiều giáp mặt đường 391 là 8,7m, chiều phía sau là 14m, chiều giáp bà T là 30m, chiều giáp nhà ông Ngân là 33,5m. Năm 1998 ông được cấp GCNQSDĐ. Sau khi được cấp đất, năm 1987 ông xây dựng quán sửa xe phần đất mặt đường và khu chăn nuôi ở phía sau. Đến khoảng năm 2000, vợ chồng ông xây ngôi nhà diện tích 50,1m², đến năm 2005 ông bà xây dựng lán proxi măng diện tích 55,8m². Ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà T .

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị C , bà Nguyễn Thị H trình bày:* Các bà là hàng xóm sống giáp ranh nhà bà T và xác định các hộ đều có mặt khi giao đất các hộ được cắm mốc phÂN chia ranh giới đất và sau đó sử dụng đúng mốc giới không có ai ý kiến gì. Năm 1998, sau khi bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới phát sinh tranh chấp vì cho rằng các hộ giáp ranh lấn chiếm đất của bà T , bà Chânm và bà Huệ không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà T.

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị M trình bày:* Bà là vợ của ông Trần Hữu H. Bà nhất trí quan điểm trình bày của chồng bà, đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Vì lý do sức khỏe nên bà ủy quyền cho ông H tham gia tố tụng và quyết định mọi vấn đề liên quan đến vụ án.

Tại biên bản hòa giải ngày 05/9/2024 các đương sự thống nhất: Tại thời điểm Nhà nước giao đất cho các hộ gia đình là đất ruộng. Khi giao đất thực tế có việc căng dây đo đất, đóng cọc tre để phÂN định ranh giới, khi giao đất đều có đủ các hộ gia

đình. Sau khi được giao đất các hộ be bờ để cấy lúa một thời gian. Sau đó, các hộ đào đất để lấy đất đóng gạch. Giáp ranh các hộ sau khi được chia đất đều trồng cây găng, không xây T bao. Quá trình sử dụng các hộ gia đình đều sử dụng đúng mốc giới từ trước và không có tranh chấp. Năm 1998, sau khi nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà T xác định diện tích được giao đất năm 1986 và tứ cạnh, diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì mới biết diện tích đất được cấp GCNQSDĐ bị thiếu nên xảy ra tranh chấp với các hộ giáp ranh.

Tại biên bản định giá tài sản ngày 27/11/2023: Thửa đất 105, tờ bản đồ 24 phần diện tích 120m² giáp mặt đường có giá 20.000.000đ/m², phần diện tích còn lại ở phía trong có giá 10.000.000đ/m². Các thửa đất 150, 151, 154, tờ bản đồ số 6 đối với đất ở có giá 20.000.000đ/m², đất trồng cânу lânu năm có giá 80.000đ/m².

Người làm chứng ông Phạm Quang ÂN cung cấp: Thời điểm năm 1986 địa chính xã là ông Trần Văn Điềm (đã chết), ông là giúp việc cho ông Điềm. Khi cần đo đạc đất, ông Điềm báo ông đi cùng và UBND xã trả công theo ngày đi đo đạc. Nguồn gốc đất của ông X, bà T , ông C, ông H (cùng được giao đất một thời điểm). Tại thời điểm giao đất, địa phương tiến hành đo đất, giao đất cho các ông bà trên thực địa, các gia đình đã trực tiếp nhận đất được giao. Việc giao nhận đất cụ thể diện tích đất như thế nào ông không nhớ rõ nhưng sau khi giao đất các bên sử dụng không có tranh chấp về mốc giới. Ông không biết các bên có tự thiết lập mốc giới hay không vì khi UBND xã giao đất chỉ đo và giao đất chứ không lập văn bản, bản đồ giao đất, không có biên bản về việc giao đất cho các hộ. Sau này, UBND huyện về mới tiến hành đo đạc và vào bản đồ đo đạc để cấp GCNQSDĐ. Đến nay do thời gian đã lânu nên ông không nhớ cụ thể diện tích giao cho các hộ nhưng xác định đường 191 (nay là 391) có hai lần làm đường có thể sẽ ảnh hưởng đến diện tích đất cấp cho các hộ dân.

* *Người làm chứng bà Nguyễn Thị Ổ cung cấp:* Thời điểm năm 1986 bà là Chủ tịch UBND xã Quang Phục. Tại thời điểm giao đất, bà chỉ chỉ đạo chứ không trực tiếp có mặt tại buổi đo và giao đất, địa phương giao cho cán bộ địa chính xã là ông Điềm (đã chết) và ông ÂN trực tiếp xuống ruộng tiến hành đo đất, giao đất cho các ông bà trên thực địa, các gia đình đã trực tiếp nhận đất được giao, khi giao đất có biên bản về việc giao đất hay không thì bà cũng không còn nhớ. Việc giao đất cụ thể diện tích đất như thế nào bà không nhớ rõ nhưng sau khi giao đất các bên sử dụng không có tranh chấp về mốc giới. Đến nay do thời gian đã lânu nên bà không còn nhớ cụ thể việc giao đất cũng như diện tích đất giao cho các hộ như thế nào.

* *Ủy ban nhân dân xã Quang Phục cung cấp:* Về nguồn gốc đất theo bản đồ 299 toàn bộ diện tích đất tranh chấp là thửa đất số 365, tờ bản đồ số 3, diện tích 2296m², mục đích sử dụng: Đất chuyên dùng, chủ sử dụng: Trạm vật tư. Năm 1986 địa phương tiến hành giao diện tích đất cho các gia đình trong xã, trong đó có 04 hộ gia đình gồm: Ông X, ông C, ông Đ và bà T . Thời điểm giao đất UBND xã tiến hành giao thực địa, các hộ dân chứng kiến và nhận đất. UBND xã không có các văn bản, tài liệu liên quan đến việc giao nhận đất. Cụ thể việc giao nhận đất của UBND

xã và các hộ dân đề nghị Tòa án xác minh với ông Phạm Quang ÂN là cán bộ địa chính xã thời điểm đó. Đến năm 1994-1996, Nhà nước đo đạc bản đồ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó thiết lập hồ sơ và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho toàn dân trong xã. Đến năm 1998, các hộ dân được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại thời điểm đo đạc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1993 đều có sự chứng kiến của người dân và các hộ liền kề, có biên bản ký giáp ranh. Tuy nhiên do thời gian đã lânu Ủy ban nhân dân xã chưa tìm được tài liệu, biên bản xác định ranh giới đất. Đến năm 2008, Nhà nước tiếp tục đo lại hiện trạng các thửa đất đang sử dụng của các hộ dân, thiết lập bản đồ số. Tại thời điểm đó, bà T cho rằng thửa đất bà T sử dụng bị các hộ liền kề lấn chiếm nên không ký vào biên bản xác định ranh giới, mốc giới. Quá trình sử dụng đất thực tế các hộ dân bà T cho rằng diện tích đất bị thiếu, UBND xã đã tiến hành đo đạc theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hòa giải nhiều lần, tuy nhiên bà T không đồng ý với kết quả các buổi làm việc và tiếp tục khiếu nại đến UBND huyện và được Ủy ban nhân dân huyện tiếp nhận đơn, giải quyết nhiều lần nhưng bà T vẫn không đồng ý và khởi kiện đến Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương. Kết quả đo đạc do Tòa án tiến hành đo ngày 27/12/2023 đối với các thửa đất có sự chênh lệch so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do diện tích sơ đồ hiện trạng đã bao gồm phần diện tích hành lang giao thông. Đất hành lang giao thông tính từ tim đường vào khoảng 12m. Riêng đối với diện tích ông H sơ đồ hiện trạng đã bao gồm cả diện tích đất nông nghiệp. UBND xã không nắm được nguyên nhân diện tích thực tế và diện tích đất theo GCNQSDĐ khác nhau. Diện tích gia đình ông H, bà T , ông X và ông C được cấp không bị trừ vào đất 03.

Đối với nội dung bà T trình bày hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà T không được viết, ký mà do UBND xã tự viết: Đề nghị Tòa án tiến hành giám định chữ viết, chữ ký để xác định. Quá trình làm đường 391, nÂNg cấp đường, Nhà nước có sử dụng vào đất hành lang của các hộ dân, diện tích cụ thể UBND xã không nắm được, đề nghị xác minh với Phòng kinh tế hạ tầng huyện Tứ Kỳ.

* *Ủy ban nhân dân huyện Tứ Kỳ cung cấp:* Các thửa đất 150, 154, 151, 149 tại thôn Thị Tứ, xã Quang Phục, huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương đã được UBND huyện Tứ Kỳ cấp GCNQSDĐ. Phòng tài nguyên và Môi trường huyện Tứ Kỳ đề nghị Tòa án căn cứ vào các tài liệu do các bên cung cấp giải quyết theo quy định của pháp luật.

* *Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn trình bày:* Việc Agribank Chi nhánh huyện Tứ Kỳ nhận tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L440315 do UBND huyện Tứ Kỳ cấp ngày 22/6/1998, số vào sổ cấp GCN: 1292QSDĐ/QP-TK mang tên ông Nguyễn Văn X , bà Lê Thị C là hoàn toàn hợp pháp, ngay tình và đã thực hiện đúng, đầy đủ các quy định của Nhà nước về giao dịch bảo đảm. Đề nghị HĐXX giải quyết theo quy định pháp luật bảo vệ quyền lợi của Ngân hàng.

** Theo kết luận giám định số 238/KL-KTHS ngày 31/7/2024, Viện khoa học hình sự - Bộ công an:* Kết luận không đủ cơ sở kết luận chữ ký, chữ viết đứng tên Đoàn Thị T dưới mục "Người làm đơn" trên mẫu giám định so với chữ ký, chữ viết Đoàn Thị T trên mẫu so sánh có phải do cùng một người ký, viết ra hay không.

Tại phiên toà ngày 10/12/2024, phía nguyên đơn tiếp tục đề nghị Hội đồng xét xử trưng cầu giám định tại Phòng giám định kỹ thuật hình sự Bộ Quốc phòng đối với chữ ký và chữ viết trong Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ bà Đoàn Thị T .

** Theo kết luận giám định số 16/KL-GĐKTHS (P11) ngày 16/01/2025, Phòng giám định kỹ thuật hình sự - Bộ Quốc phòng kết luận:* Chữ ký, chữ viết ghi họ tên "Đoàn Thị T " cần giám định trong Đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 21/12/1994 (Ký hiệu A) với chữ ký, chữ viết mẫu so sánh ghi của Đoàn Thị T trên các tài liệu ký hiệu từ M1 đến M8 là không phải do cùng một người ký, viết ra.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2025/DS-ST ngày 09 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương (nay là Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng) đã quyết định: Căn cứ các Điều 158, 186, 189, 190 BLDS năm 2015; Điều 31, 136, 137, 138, 152 Luật Đất đai 2024;

Căn cứ khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều 157, 158, 160, 161, 162, 164, 165, 166 Bộ luật tố tụng dân sự; Luật phí và lệ phí; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đoàn Thị T về nội dung: Buộc ông Phạm Mạnh C trả cho bà T 5,4m^2 đất; Ông Nguyễn Văn X trả cho bà T 8,0m^2 đất; Ông Trần Hữu H trả cho bà T 7,8m^2 đất.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Đoàn Thị T : Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Phạm Mạnh C số K180324 do huyện Tứ Kỳ cấp ngày 22/4/1998 ở thửa đất số 150 tờ bản đồ số 6, diện tích 175m^2 tại thôn Thị Tứ, xã Quang Phục, huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn X số K180324 cấp ngày 22/4/1998 ở thửa đất số 154 tờ bản đồ số 5, diện tích 320m^2 tại thôn Thị Tứ, xã Quang Phục. Diện tích mới so với diện tích cũ tăng 120m^2 chiều mặt đường tăng 1,2m, chiều dài tăng 2,5m, cạnh phía sau tăng 8,0m. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Đoàn Thị T số KI180324 cấp ngày 22/4/1998 thửa 151 tờ bản đồ số 6, diện tích 174m^2 tại thôn Thị Tứ, xã Quang Phục, huyện Tứ Kỳ. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Tứ Kỳ cấp ngày 20/11/2020 cho ông Trần Hữu H thửa đất 149 diện tích 320m^2 tại thôn Thị Tứ, xã Quang Phục, huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí thẩm định, nghĩa vụ thi hành án, án phí và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 19/5/2025, nguyên đơn là bà Đoàn Thị T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo, cụ thể: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông X, ông C có dấu hiệu bị tẩy sửa không rõ số liệu nên đó là giấy giả, việc làm lại sổ đỏ là để hợp thức hóa việc lấn chiếm đất của các bị đơn. Đất đang có tranh chấp nhưng năm 2020 UBND huyện vẫn cấp đổi giấy chứng nhận cho ông X, ông H là không đúng quy định luật đất đai. Đối với hồ sơ cấp giấy chứng nhận của gia đình bà T thì chữ ký và chữ viết không phải của bà T . Vì vậy đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng xác định diện tích và ranh giới theo giấy chứng nhận của gia đình nguyên đơn buộc các bị đơn phải trả lại cho bà T các diện tích đã lấn chiếm như nội dung khởi kiện và hủy giấy chứng nhận của gia đình các bị đơn.

Bị đơn ủy quyền cho luật sư nêu quan điểm không đồng ý với nội dung kháng cáo của bà T . Lý do: Việc các hộ dân trong đó có bà T cùng được giao đất một đợt và khi giao đất có ký giáp ranh, có đóng cọc mốc và các hộ sử dụng theo đúng ranh giới; gia đình ông X xây nhà ngay từ năm 1987; gia đình ông H cũng xây nhà nhỏ giáp đất của bà T và đều không có tranh chấp gì; Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành đào phần sÂN nhà ông X theo yêu cầu của bà T và xác định không có việc chồng lấn; tại hồ sơ cấp lại giấy chứng nhận của gia đình ông H do bị mất, chính bà T ký giáp ranh. Nay nguyên đơn khởi kiện nhưng không có tài liệu về diện tích đất được giao ban đầu nên tòa án cấp sơ thẩm đã bác yêu cầu khởi kiện của bà T là đúng pháp luật. Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Hà Nội phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm, Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng theo quy định của pháp luật. Đơn kháng cáo trong hạn luật định, nên được chấp nhận để xem xét theo thủ tục xét xử phúc thẩm.

- Về nội dung: Sau khi phÂN tích nội dung vụ án, các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, Tòa án cấp sơ thẩm bác các yêu cầu khởi kiện của bà Đoàn Thị T là đúng quy định. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không xuất trình được tài liệu mới bảo vệ cho quan điểm của mình nên không có căn cứ để chấp nhận nội dung kháng cáo. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, bác kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của nguyên đơn là bà Đoàn Thị T trong thời hạn quy định nên được chấp nhận để xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa không có thêm tài liệu gì mới, các đương sự có mặt đầy đủ nên đủ điều kiện xét xử theo quy định.

[2] Về nội dung, xét kháng cáo của nguyên đơn là bà Đoàn Thị T về nội dung yêu cầu tòa án xác định diện tích và ranh giới theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T để buộc gia đình các bị đơn phải trả lại các phần đang lấn chiếm, theo đó ông Phạm Mạnh C trả 5,4m^2 đất; Ông Nguyễn Văn X trả 8,0m^2 đất; Ông Trần Hữu H trả 7,8m^2 đất. Hội đồng xét xử thấy:

Tại bản án sơ thẩm đã xác định "...thửa đất của các đương sự được Nhà nước cấp có nguồn gốc theo bản đồ 299 toàn bộ diện tích đất tranh chấp là thửa đất số 365, tờ bản đồ số 3, diện tích 2296m^2, mục đích sử dụng: Đất chuyên dùng; chủ sử dụng: Trạm vật tư. Năm 1986, địa phương tiến hành giao diện tích đất thửa số 365, tờ bản đồ số 3, diện tích 2296m^2 cho nhiều hộ gia đình, trong đó có 04 hộ gia đình gồm: Ông X, ông C, ông Đ và bà T . Thời điểm giao đất UBND xã tiến hành giao thực địa, các hộ dân chứng kiến và nhận đất.

Theo bản án sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm bà T và các bị đơn đều thừa nhận khi giao đất không có quyết định và biên bản giao đất trên thực địa. Nội dung này phù hợp với quan điểm của UBND xã Quang Phục và UBND huyện Tứ Kỳ đều xác định không có các văn bản, tài liệu liên quan đến việc giao nhận đất.

Tại bản án sơ thẩm đã nhận định "Bản thân nguyên đơn không đưa ra được các tài liệu, chứng cứ xác định cụ thể các cạnh của mỗi thửa đất được cấp năm 1986. Hiện nay, UBND đang lưu giữ Đơn xin cấp GCNQSDĐ của các hộ gia đình năm 1994; bản đồ đo vẽ để cấp GCNQSDĐ năm 1996 và Giấy CNQSDĐ có xác định diện tích và chiều dài các cạnh của các thửa đất, cụ thể:

1. Hiện trạng hộ bà T diện tích 174m^2: chiều ngang 7m và 5,9m; chiều dài 28,5m và 27m. Hiện trạng đang sử dụng 209m^2 (bao gồm cả hành lang giao thông). Kết quả lồng ghép hiện trạng và GCNQSDĐ thể hiện diện tích 177,2m^2 (diện tích thừa).

2. Hiện trạng hộ ông C diện tích 175m^2: chiều ngang 7,7m và 6m; chiều dài 27m và 25,5m. Hiện trạng đang sử dụng 206m^2. Kết quả lồng ghép hiện trạng và GCNQSDĐ thể hiện diện tích 170m^2 (thiếu đất).

3. Hiện trạng hộ ông X diện tích 332m^2: chiều ngang 8,7m và 14m; chiều dài 31m và 22,5m+11m. Hiện trạng đang sử dụng 364,7m^2. Kết quả lồng ghép hiện trạng và GCNQSDĐ thể hiện diện tích 236,9m^2.

4. Hiện trạng hộ nhà ông H diện tích 380m^2: chiều ngang 5m và 21,9m; chiều dài 40m và 24m + 19,2m. Hiện trạng đang sử dụng 551,8m^2 (được cấp thêm đất). Kết quả lồng ghép hiện trạng và GCNQSDĐ thể hiện diện tích 534,8m^2." Vì vậy đã xác định "2.3. Trên cơ sở lồng ghép với GCNQSDĐ với hiện trạng các hộ gia đình đang sử dụng thì diện tích trong GCNQSDĐ của hộ gia đình ông C bị thiếu 5,9m^2 - đang nằm trên phần diện tích mà bà T đang quản lý sử dụng. Phần diện tích 3,2m^2 trong GCNQSDĐ của bà T đang do hộ gia đình ông X quản lý sử dụng. Tuy nhiên căn cứ vào kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, phần T nhà ông X giáp phần sÂN nhà bà T không có sự chồng lấn, tức là phần T nhà ông X không nằm đè lên phần sÂN nhà bà T như lời khẳng định của bà T . Đối với hộ gia đình ông H, qua lồng

ghép bản đồ thể hiện diện tích đất gia đình ông H đang sử dụng không lấn sang nhà bà T . Như vậy, GCNQSDĐ được cấp cho các hộ gia đình ông C, ông X và bà T không phù hợp với hiện trạng sử dụng. Do đó, không thể căn cứ vào GCNQSDĐ để xác định mốc giới. UBND xã Quang Phục và người trực tiếp giao đất cho các hộ gia đình năm 1986 xác định khi UBND xã tiến hành giao thực địa, các hộ dân chứng kiến và nhận đất. Sau đó, tại thời điểm đo đạc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1993 đều có sự chứng kiến của 04 hộ dân và các hộ liền kề, có biên bản ký giáp ranh. Quá trình giải quyết vụ án các đương sự đều thừa nhận và khẳng định tại Biên bản hoà giải ngày 05/9/2024 và tại phiên tòa xác định khi Nhà nước giao đất cho các hộ gia đình là đất ruộng. Khi giao đất thực tế có việc căng dây đo đất, đóng cọc tre để phân định ranh giới, khi giao đất đều có đủ các hộ gia đình. Sau khi được giao đất các hộ be bờ để cấy lúa một thời gian. Sau đó, các hộ đào đất để lấy đất đóng gạch. Giáp ranh các hộ sau khi được chia đất đều trồng cây găng, không xây T bao. Quá trình sử dụng các hộ gia đình đều sử dụng đúng mốc giới từ trước và không có tranh chấp. Năm 1998, sau khi nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà T xác định diện tích được giao đất năm 1986 và tứ cạnh, diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì mới biết diện tích đất được cấp GCNQSDĐ bị thiếu nên xảy ra tranh chấp với các hộ giáp ranh. Như vậy, các đương sự đều thừa nhận sử dụng đúng ranh giới mốc giới từ khi giao đất, xây dựng nhà, công trình. Việc tranh chấp phát sinh từ khi bà T nhận được GCNQSDĐ cho rằng khi được cấp đất nhiều hơn so với hiện trạng sử dụng và trong Giấy chứng nhận. Bản thÂN nguyên đơn không đưa ra được các tài liệu, chứng cứ xác định cụ thể các cạnh của mỗi thửa đất được cấp năm 1986. Bản thÂN nguyên đơn có mânu thuẫn khi đề nghị hủy GCNQSDĐ nhưng tại phiên tòa lại đề nghị HĐXX căn cứ vào GCNQSDĐ của mình để giải quyết. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào hiện trạng sử dụng của các hộ gia đình, các công trình xây dựng đã tồn tại hơn 30 năm để xác định diện tích được cấp là phù hợp. Từ những nhận định trên, cần xác định mốc giới sử dụng đất theo hiện trạng của các hộ gia đình. Vì vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc các bị đơn phải trả lại diện tích đất lấn chiếm là có căn cứ. Nay không có thêm tài liệu gì mới nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo để sửa bản án sơ thẩm.

Do đó đối với nội dung kháng cáo về yêu cầu khởi kiện huỷ các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Phạm Mạnh C, ông Nguyễn Văn X ; ông Trần Hữu H và của bà Đoàn Thị T cũng không có căn cứ để chấp nhận, cần giữ nguyên các quyết định của bản án sơ thẩm.

Quan điểm của đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Hà Nội tại phiên tòa là có cơ sở, được chấp nhận.

[3] Về án phí: Bà Đoàn Thị T là người Co tuổi, có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Đoàn Thị T. Giữ nguyên quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2025/DS-ST ngày 09 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương (nay là Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng).

2. Về án phí: Bà Đoàn Thị T được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

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

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

CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Phạm Văn T **Nguyễn Nam T** **Nguyễn Vũ Đ**

Nơi nhận:
- VCT&KSXXPT tại Hà Nội;
- TAND TP Hải Phòng;
- VKSND TP Hải Phòng;
- THADS TP Hải Phòng;
- Các đương sự (theo địa chỉ).
- Lưu HS, HCTP.

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

Nguyễn Vũ Đ