

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH SL**

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

Bản án số: 33/2026/DS-PT

Ngày 25 - 9 - 2026

V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất; huỷ
giấy CNQSD đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SL

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Mai Lan.

Các Thẩm phán: Ông Phạm Tuấn Minh và ông Đỗ Tuấn Long.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Thị Trà My - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh SL.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh SL tham gia phiên tòa: Ông Phạm Quốc Đức - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 9 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh SL xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 42/2026/TLPT-DS ngày 18 tháng 8 năm 2026, về việc Tranh chấp quyền sử dụng đất; huỷ giấy CNQSD đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 11/2026/DS-ST ngày 24 tháng 6 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 4 - SL bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 44/2026/QXXPT-DS ngày 24 tháng 8 năm 2026; Quyết định hoãn phiên tòa số 82/2026/QĐ-PT ngày 09 tháng 9 năm 2026 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà LTH, sinh năm: 1969 và ông NXT, sinh năm 1963. Địa chỉ: Bản HM1, xã PK, tỉnh SL, có mặt.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà LTH – Luật sư thuộc Văn phòng Luật sư HL và cộng sự, có mặt.

- Bị đơn: Bà ĐTT, sinh năm 1979. Địa chỉ: TK1, xã MS, tỉnh SL, có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông TĐN, sinh năm 1965. 18.02 Lô C1 CC Imperia, khu phố 11, AP, thành phố TĐ và ông DVH, sinh năm 1962. Địa chỉ: TK39, xã MS, tỉnh SL, có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ông ĐVA, sinh năm 1963 và Bà NTL, sinh năm 1971. Địa chỉ: Bản MT, xã LP, tỉnh SL, có mặt

+ Ủy ban nhân dân xã LP, tỉnh SL, người đại diện theo ủy quyền: ông Trần Văn Hoàng – Phó Chủ tịch UBND xã LP, tỉnh SL, có đơn xin xét xử vắng mặt.

+ Văn phòng đăng ký đất đai SL, người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Trung Hiếu – Quyền Giám đốc Chi nhánh Văn phòng ĐKĐĐKV VIII, có đơn xin xét xử vắng mặt.

- **Do có kháng cáo của:** Nguyên đơn bà LTH và ông NXT; bị đơn bà ĐTT; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông ĐVA.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo Đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn chị LTH và ông NXT trình bày:*

Năm 1991 gia đình **ông bà T, H** có mua 01 mảnh đất của bà **NTS** và ông **ĐMQ**, địa chỉ thửa đất tại bản MT, xã LP, tỉnh SL. Về nguồn gốc thửa đất do bà **TTTT** khai phá đổi cho bà S ông Q, năm 2003 gia đình ông bà được UBND huyện **YC** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng (sổ đỏ) đất đổi mang tên ông NXT và bà LTH với toàn bộ mảnh đất ông bà đã nhận chuyển nhượng từ ông bà Quyết, Sở, đất có tứ cạnh như sau:

Phía Tây Bắc giáp đường dân sinh + Suối;Phía Bắc giáp nhà ông Cường, Thủy;

Phía Đông giáp đất ông Cải;Phía Đông Nam giáp đất ông ĐVA (Lương);

Phía Tây giáp đất bà **ĐTT**.

Tổng diện tích đất từ khi mua cho đến khi được cấp sổ gia đình ông bà đã sử dụng ổn định và không có tranh chấp, lấn chiếm với các hộ liên kế từ năm 1991;

Ngày 28/02/2025 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện **YC** cũ và UBND xã LP tiến hành kiểm tra đo đạc lại hiện trạng thực địa. khi tiến hành kiểm tra đo đạc ngoài thực địa ranh giới thửa đất của ông bà rõ ràng còn nguyên bờ cõi (hiện trạng mảnh đất được gia đình sử dụng trồng cây Nhãn từ năm 1991). Nhưng gia đình bà **ĐTT** không công nhận ranh giới trên và có xuất trình 01 Giấy CNQSD đất số seri C1 219918 được Sở tài nguyên và môi trường cấp cho **bà T** vào ngày 04/3/2019 (đất **bà T** mua một phần của ông ĐVA và bà NTL).

Tại Giấy CNQSD đất của **bà T** thể hiện cạnh chiều từ đường vào của mảnh đất tiếp giáp đất nhà ông bà dài 36m, tuy nhiên hiện trạng thực tế **bà T** đang sử dụng chỉ khoảng 25m, tại đây **bà T** có đề nghị và đòi đo lên phần đất của gia đình ông bà đang sử dụng với số mét chiều sâu theo sổ đỏ. Gia đình ông bà không đồng ý. Do **bà T** mua bán năm 2019 nhưng không mời hộ giáp ranh, mốc giới dẫn đến việc cấp chồng lấn một phần đất gia đình ông bà một chiều là 09m và một chiều là 15m.

Nay ông bà yêu cầu Tòa án nhân dân khu vực 4 - SL giải quyết buộc bà **ĐTT** trả lại diện tích đất 135m² cho gia đình ông bà và huỷ Giấy CNQSD đất của bà **ĐTT**, bổ sung yêu cầu huỷ Giấy CNQSD đất của ông ĐVA.

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà **ĐTT** khai nhận:

Năm 2018 **bà T** có nhận chuyển nhượng 01 mảnh đất của gia đình ông ĐVA trú tại bản MT, xã LP, tỉnh SL diện tích 540m². Diện tích đất này của ông A đã được cấp Giấy CNQSD đất theo Quyết định số 549/QĐ - UB ngày 28/12/1999 do Chủ tịch UBND huyện **YC** cấp. Bà là người mua ngay tình hợp pháp và đã được cơ quan có thẩm quyền

cấp Giấy CNQSD đất (Bìa hồng) số C 1219918 ngày 04/3/2019 mang tên **ĐTT**. Do đó việc **ông bà T, H** khởi kiện bà là không có căn cứ, buộc bà trả lại 135m² đất là không đúng, bà không mua bán gì với **ông bà T, H**. Khi bà nhận chuyển nhượng đất đã được các cấp có thẩm quyền đo đạc, lập bản vẽ hiện trạng có sự chứng kiến của các hộ giáp ranh tứ cận ký, không ai có ý kiến gì, không có tranh chấp gì. Đặc biệt có đại diện gia đình ông NXT cũng đã ký giáp ranh trên sơ đồ thì cơ quan chức năng mới làm thủ tục cấp Giấy CNQSD đất cho bà theo quy định. Vì vậy **ông bà T, H** khởi kiện bà ra toà án là không đúng pháp luật, vì bà chỉ nhận chuyển nhượng đất từ ông A và số đất 135m² vẫn nằm trong Giấy CNQSD đất của ông ĐVA và sổ hồng của bà.

Đối với diện tích 2,6m² đất của bà đã được cấp Giấy CNQSD đất do ông Đào Văn Cường và bà Đặng Thị Thuỷ làm bờ rào lấn sang, diện tích đất nhỏ, hai bên không có tranh chấp, **bà T** không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

Yêu cầu phản tố của bà **ĐTT**: Yêu cầu buộc ông ĐVA phải trả đủ đất đã chuyển nhượng cho bà là 540m² và bác đơn khởi kiện của **ông bà T, H**.

Ý kiến, lời khai của ông ĐVA, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Nguồn gốc đất của gia đình là do gia đình khai phá và sử dụng sản xuất nguyên vật liệu ổn định từ lâu tại thửa số 16(1), 16b(1) tờ bản đồ số 13/SĐ và không có tranh chấp với ai. Năm 1999 được UBND huyện **YC** cấp Giấy CNQSD đất theo Quyết định số 549/QĐ-UBND ngày 28/12/1999 mang tên ĐVA. Sau khi được cấp Giấy gia đình sử dụng ổn định, không có tranh chấp với ai. Năm 2018 gia đình ông có làm thủ tục chuyển nhượng diện tích 540m² đất, loại đất ONT và CLN tại thửa số 16(1), 16b(1) cho bà **ĐTT**. Quá trình làm thủ tục cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã đo đạc và thực hiện các thủ tục pháp lý để tách và cấp Giấy CNQSD gia đình **ông bà T, H** cũng có mặt và ký giáp danh theo quy định. Nay bà LTH và ông NXT yêu cầu Tòa án huỷ Giấy CNQSD đất của gia đình ông là không có căn cứ, đề nghị Tòa án nhân dân khu vực 4 - SL xem xét giải quyết bảo vệ quyền lợi về quyền sử dụng đất của gia đình ông.

Ý kiến trình bày của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan UBND xã LP đối với yêu cầu huỷ Giấy CNQSD đất của ông ĐVA như sau:

Về nguồn gốc sử dụng đất: Thửa đất số 16(1) và 16b(1), tờ bản đồ số 13/SĐ, tổng diện tích là 3.210,0m² (bao gồm 400m² đất ở và 2.810,0m² đất nông nghiệp) tại bản MT, xã LP ban đầu thuộc quyền sử dụng hợp pháp của hộ ông ĐVA. theo Quyết định số 549/QĐ-UBND ngày 28/12/1999 của Ủy ban nhân dân huyện **YC** mang tên ông ĐVA.

Sau khi rà soát tài liệu hồ sơ địa chính lưu trữ tại xã, UBND xã LP xét thấy: trước đây cấp Giấy CNQSD đất cho ông ĐVA là đúng quy định của pháp luật, vì sau khi cấp Giấy CNQSD đất năm 1999, gia đình sử dụng không tranh chấp, không có cơ quan thanh tra, kiểm tra kết luận việc cấp Giấy CNQSD đất cho ông ĐVA là trái quy định pháp luật. Vì vậy nguyên đơn trong vụ án đề nghị huỷ Giấy CNQSD đất của ông ĐVA là không có cơ sở pháp lý. UBND xã LP cho rằng việc huỷ Giấy CNQSD đất của ông ĐVA là chưa đủ cơ sở pháp lý theo quy định pháp luật.

Ý kiến của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh SL về việc yêu cầu huỷ Giấy CNQSD

đất của bà **ĐTT** như sau: Việc đăng ký cấp Giấy CNQSD đất số seri CI 219918 ngày 04/3/2019 mang tên bà **ĐTT** được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh SL thực hiện trên cơ sở hồ sơ do người sử dụng đất kê khai, tại thời điểm giải quyết hồ sơ. Trình tự thủ tục tiếp nhận, kiểm tra và cấp Giấy chứng nhận được thực hiện theo quy định của Luật đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành. Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện chức năng đăng ký đất đai, tham mưu cấp Giấy chứng nhận trên cơ sở hồ sơ, tài liệu do người sử dụng đất cung cấp và hồ sơ địa chính hiện có. Đối với yêu cầu khởi kiện đề nghị huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất seri CI 219918 ngày 04/3/2019, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh SL đề nghị Tòa án nhân dân khu vực 4 - SL xem xét, giải quyết theo đúng quy định của pháp luật .

Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã lấy lời khai của bà **NTS**, người mà nguyên đơn cho rằng đã chuyển nhượng phần diện tích đất của gia đình ông bà **TH** trong đó có diện tích đất hiện đang tranh chấp. Bà Sở cho rằng: Diện tích đất hiện nay ông Thắm, bà Hằng khởi kiện bà **ĐTT** có một phần đất đằng sau **bà T** nhận chuyển nhượng của ông ĐVA là do bà đổi đất của nhà cô Dinh (chồng là Đợi đã chết) tại Hang Mon, xã PK, năm bà không nhớ, đến năm 1999 bà đã bán cho gia đình bà Hằng, ông Thắm, bờ cõi vẫn còn nguyên như ban đầu. Thời điểm chuyển nhượng đất cho bà Hằng, ông Thắm đất chưa được cấp Giấy CNQSD đất. Đến năm 1996 gia đình bà chuyển đi lên tỉnh SL tức là thành phố SL, đến năm 1999 nhà nước mới có chính sách cấp bìa đỏ cho người dân. Đối với việc khởi kiện giữa các bên bà đề nghị Tòa án xem xét theo quy định của pháp luật.

Bà Sở cam đoan lời khai của bà là đúng sự thật đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Hiện nay bà đã già đi lại khó khăn đề nghị Tòa án không đưa bà vào tham gia tố tụng với tư cách gì có liên quan hay người làm chứng, bà xin phép không có mặt tại các buổi làm việc và xét xử của Tòa án.

Toà án tiến hành lấy lời khai của ông Đào Văn Cường, sinh năm 1971, là hộ liên kê đất ông bà Hằng, Thắm và một phần đất bà **ĐTT** liên quan đến diện tích đất 2,6m² lấn sang đất nhà **bà T**. Sau khi trao đổi ông Cường cho biết như sau: Đối với diện tích đất 2,6m² của gia đình ông nằm trong Giấy CNQSD đất đã được cấp cho bà **ĐTT**, thực tế do hai bên cũng không xác định được, tuy nhiên khi Hội đồng xem xét thẩm định tại chỗ thẩm định đo đạc thực tế trên cơ sở các bên liên quan cùng tham gia chỉ mốc giới xác định đất nhà ông nằm trong Giấy CNQSD đất của **bà T** là 2,6m². Hiện nay bà **ĐTT** yêu cầu gia đình ông phải trả lại đất gia đình ông nhất trí trả lại, vì gia đình ông đã sử dụng mấy chục năm nay, việc **bà T** nhận chuyển nhượng đất của ông ĐVA, hay mua bán như thế nào ông không nắm được, không biết không được ký nhận về giáp ranh. Hiện nay do bản thân ốm đau, bệnh tật, hơn nữa gia đình ông và bà **ĐTT** không có tranh chấp gì, do vậy ông đề nghị Tòa án không đưa ông vào tham gia tố tụng giải quyết trong vụ án này.

Bà Đặng Thị Thuỷ, sinh năm 1977 (vợ ông Cường), trình bày: Quá trình toà án tiến hành xem xét thẩm định xác định diện tích đất 2,6m² của gia đình bà nằm trong Giấy CNQSD đất đã được cấp cho bà **ĐTT**, thực tế diện tích đất nhà bà đã sử dụng mấy chục năm và sử dụng trước khi **bà T** được cấp sổ đỏ, có mốc giới rõ ràng từ trước đến

nay. Hiện nay **bà T** yêu cầu gia đình bà phải trả lại đất bà không nhất trí, việc **bà T** mua bán như thế nào với ông ĐVA bà không nắm được. Hiện nay bà và bà **ĐTT** không có tranh chấp với gia đình bà, do vậy bà đề nghị Tòa án không đưa bà vào tham gia tố tụng

Ngày 18/3/2026 tòa khu vực 4 – SL đã thẩm định, định giá thửa đất tranh chấp là 170,7m²;

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2026/DS-ST ngày 24 tháng 6 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - SL đã Quyết định:

Căn cứ: Điều 5, Điều 100; Điều 166; khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 4, Điều 26; Điều 137; Điều 236 Luật đất đai năm 2024;

Căn cứ Điều 5, Điều 26, Điều 35 và Điều 39; Điều 68; khoản 1, khoản 4 Điều 91; Điều 147; Điều 157; Điều 158; Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 24, Điều 26 Nghị quyết 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, xử:

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

Về việc: Buộc bà **ĐTT** trả lại diện tích đất trồng cây lâu năm 135m² (quá trình xem xét thẩm định tại chỗ thì diện tích thực tế đất tranh chấp là 170,7m²) cho gia đình ông NXT và bà LTH, diện tích đất có tứ cạnh như sau:

- Phía Đông giáp đất ông ĐVA, hiện ông NXT (Hằng) đang sử dụng chiều dài là 10,86m;

- Phía Nam giáp đất bà **ĐTT** đang sử dụng (phần đất trống) là 15,14m;

- Phía Bắc giáp đất vườn của bà Nguyễn Thị Hằng có các cạnh 12,91 + 2,09m = 15m;

- Phía Tây: Giáp đất HTX mà hiện tại ông NXT, bà LTH đang sử dụng có tứ cạnh là 12,22m, thửa đất thuộc bản MT, xã LP, tỉnh SL (Có sơ đồ trích đo kèm theo).

Bà **ĐTT** được quản lý, sử dụng diện tích 170,7 m² đất trồng cây lâu năm có tứ cạnh:

- Phía Đông giáp đất ông ĐVA, hiện ông NXT, bà LTH đang sử dụng chiều dài là 10,86m;

- Phía Nam giáp đất bà **ĐTT** đang sử dụng (phần đất trống) là 15,14m;

- Phía Bắc giáp đất vườn của ông NXT, bà LTH có các cạnh 12,91 + 2,09m = 15m;

- Phía Tây: Giáp đất HTX mà hiện tại ông NXT, bà LTH đang sử dụng có tứ cạnh là 12,22m, thửa đất thuộc bản MT, xã LP, tỉnh SL (Có sơ đồ trích đo hiện trạng kèm theo bản án).

Bà ĐTT được quản lý, sử dụng, thu hoạch 05 cây Nhãn có đường kính 15,1cm đến dưới 20cm; 05 cây Nhãn từ 05 năm tuổi đường kính 10,01 đến dưới 15cm; 01 cây Ổi trên 10 năm tuổi; 12 cây Thanh Long thời kỳ thu hoạch 7 đến 15 năm, tổng trị giá 13.192.000 đồng.

Bà ĐTT có nghĩa vụ thanh toán cho bà LTH và ông NXT số tiền cây trồng trên diện tích đất 170,7m² số tiền là 13.192.000 đồng.

Bác yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 12199118 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh SL cấp ngày 04/3/2019 cho bà ĐTT, địa chỉ tại bản MT, xã LP, tỉnh SL;

Bác yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 482515 theo Quyết định số 549/QĐ - UB ngày 28/12/1999 do Chủ tịch UBND huyện YC cấp cho ông ĐVA, tại bản MT, xã LP, tỉnh SL.

- Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu Tòa án buộc ông ĐVA phải trả đủ đất đã chuyển nhượng cho bà ĐTT là 540m².

2. Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm trả, án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Do không nhất trí với Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2026/DS-ST:

Ngày 29/6/2026 nguyên đơn bà LTH, ông NXT kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với lý do cấp sơ thẩm không xem xét, giải quyết một cách khách quan, toàn diện theo nguồn gốc đất thực tế, cũng như trong quá trình sử dụng đất của các hộ giáp ranh; bỏ qua các tài liệu chứng cứ, chứng minh, nguồn gốc thửa đất tranh chấp. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm: Tuyên huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp sai cho ông ĐVA và bà ĐTT để trả lại diện tích cấp lần cho gia đình tôi.

Ngày 07/7/2026 bị đơn bà ĐTT kháng cáo một phần bản án sơ thẩm với lý do không nhất trí thanh toán số tiền bồi thường cây ăn quả và số tiền án phí phải chịu. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm: Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2026/DS-ST, ngày 24/6/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - SL.

Ngày 07/7/2026 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo một phần bản án sơ thẩm với lý do cấp sơ thẩm chưa làm rõ ranh giới đất còn lại của gia đình chúng tôi. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm: Sửa một phần bản án sơ thẩm làm rõ phạm vi, ranh giới diện tích đất đã chuyển nhượng cho bà ĐTT và phạm vi, ranh giới diện tích đất còn lại (cụ thể là ở lô 16 và 16b) của chúng tôi trên cơ sở hồ sơ địa chính, kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ; kết quả đo đạc; sơ đồ hiện trạng; các tài liệu, chứng cứ đã được thu thập hợp pháp trong hồ sơ vụ án.

*** Quá trình giải quyết tại cấp phúc thẩm đã tiến hành xác minh:**

-Cấp phúc thẩm đã tiến hành xem xét thẩm định ngày 10/8/2026

- Ngày 11/9/2026 Tòa án nhân dân tỉnh SL có công văn số 611/CV-TA đề nghị UBND xã LP; tại công văn số 934/UBND-KT ngày 15/9/2026 , thể hiện:

1. Đối với nội dung liên quan đến thửa đất ghi HTX

Theo hồ sơ địa chính lập năm 1999 được lưu trữ tại UBND xã; thửa đất số 16a, 340m² ghi đất HTX, tuy nhiên theo kết quả thẩm tra xác minh, ý kiến của đại diện Ban quản lý bản Mỗ Than, xã LP những người dân sinh sống khu vực bản MT có ý kiến xác định đây là thửa đất do ông Nguyễn Văn Diễm sử dụng từ năm 1991, sau năm 1991 bà Nguyễn Thị Hoạt sử dụng vào mục đích đất ở; gia đình đã sử dụng ổn định liên tục đến nay. UBND xã, ban quản lý bản MT không ban hành quyết định hoặc văn bản hành chính cho thuê thầu thửa đất trên, thửa đất trên gia đình ông Thắm đã sử dụng ổn định không tranh chấp đối với các gia đình liền kề.

2. Một số nội dung khác liên quan

Gia đình bà LTH ông NXT sử dụng đất liền kề với gia đình ông ĐVA, các thửa đất có ranh giới rõ ràng không xảy ra tranh chấp cho đến năm 2025.

- Năm 2018 ông ĐVA chuyển nhượng một phần thửa đất cho bà ĐTT, thửa đất chuyển nhượng liền kề với đất bà LTH, ông NXT sử dụng; năm 2019 được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh cấp Giấy CNQSD đất cho bà ĐTT, năm 2025 bà ĐTT bắt đầu sử dụng đất khi đó đã phát sinh tranh chấp.

- Vị trí thửa đất phát sinh tranh chấp xác định vượt ra ngoài phạm vi ranh giới sử dụng đất, thửa đất ông ĐVA sử dụng, chuyển nhượng cho bà ĐTT.

Theo sơ đồ đo ngày 17/3/2026, thửa đất số 16(1), diện tích 240m² là đất gia đình ông NXT bà LTH đang sử dụng để trồng cây ăn quả từ trước năm 2018.

Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền chưa ban hành Quyết định thu hồi đất của gia đình bà LTH, ông NXT để giao đất cho các hộ gia đình khác.

Sau khi nghiên cứu hồ sơ vụ việc, kết quả xác minh thực địa ngày 10/9/2026. UBND xã nhận thấy:

(1) Ông NXT bà LTH sử dụng đất liền kề với đất của ông ĐVA không xảy ra tranh chấp trước khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà ĐTT.

(2) Ông NXT, bà LTH đã trồng cây ăn quả trên thửa đất trước năm ông ĐVA chuyển nhượng cho bà ĐTT.

(3) Việc xảy ra tranh chấp phát sinh sau khi ông ĐVA chuyển nhượng cho bà ĐTT, được lập trên cơ sở hồ sơ gốc năm 1999 không so sánh với thực địa, thành phần ghi tại biên bản đo đạc, xác minh, nguồn gốc, diện tích thửa đất chuyển nhượng, ngày 12 tháng 11 năm 2018 ông Nguyễn Đức Mạnh trưởng bản MT cần kiểm tra lại tên chính xác của Trưởng bản MT thời điểm đó và hiện trạng sử dụng đất của ông ĐVA dẫn tới việc hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông ĐVA với bà ĐTT vượt ra ngoài phạm vi thửa đất của ông ĐVA.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Ý kiến của nguyên đơn: Giữ nguyên nội dung kháng cáo, nội dung đơn khởi kiện đề nghị cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm.

- Ý kiến của bị đơn: Giữ nguyên nội dung kháng cáo.

- Ý kiến của Ông bà A Lương - người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Giữ nguyên

nội dung kháng cáo.

- Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích của nguyên đơn: Đề nghị hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét đánh giá đầy đủ, khách quan và toàn diện hệ thống chứng cứ của vụ án; làm rõ mối quan hệ giữa nguồn gốc sử dụng đất, ranh giới sử dụng thực tế, hồ sơ địa chính qua các thời kỳ và giữa phần đất ông Thẩm, bà Hằng đang quản lý sử dụng từ năm 1991 với phần đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp cho ông ĐVA, bà ĐTT, sửa một phần bản án sơ thẩm:

+ Chấp nhận một phần kháng cáo của ông NXT và bà LTH: Xác định phần diện tích đất tranh chấp là 170,7m² thực tế đang do ông NXT và bà LTH quản lý, sử dụng ổn định từ năm 1991 đến nay, không thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà ĐTT;

+ Tuyên hủy một phần GCN QSDĐ đất đối với phần đất tranh chấp trong GCNQSDĐ đã cấp cho bà ĐTT;

+ Buộc các bên giữ nguyên ranh giới hiện hữu trên thực tế giới hạn bởi các điểm 1 + 9 + 16 + 17 + 18 + 19 + 10 + 11 + 12 + 13.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh SL phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án được thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về hướng giải quyết vụ án, đề nghị: Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309 BLTTDS 2015, đề nghị: Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 11/2026/DS-ST ngày 24/6/2026 của TAND khu vực 4 – SL theo hướng: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện, công nhận quyền sử dụng diện tích đất 170,7m² cho ông Nguyễn Văn Thẩm, bà LTH trong giấy CNQSD đất mang tên bà **ĐTT**; Hủy 1 phần GCNQSD đất số C1 219918 cấp ngày 04/3/2019 mang tên **ĐTT** đối với diện tích 170,7m².

Các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng theo quy định

Về án phí phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu án phí phúc 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; Căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:*

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật: Tòa án nhân dân khu vực 4 - SL đã thụ lý, giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà LTH và bị đơn bà ĐTT về việc Tranh chấp quyền sử dụng đất; hủy giấy CNQSD đất là đúng thẩm quyền quy định tại Điều 26, Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự. Sau khi xét xử sơ thẩm nguyên đơn bà LTH, ông NXT; bị đơn bà ĐTT; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông ĐVA không nhất trí với quyết định của bản án, có đơn kháng cáo và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo thông báo của Tòa án trong hạn luật định. Do vậy, đơn được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà LTH, ông NXT; bị đơn bà ĐTT; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông ĐVA đảm bảo

về hình thức và nội dung, đúng chủ thể của người có quyền kháng cáo, trong thời hạn kháng cáo theo quy định tại các Điều 271, Điều 272 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên hợp lệ, đủ điều kiện để xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[1.3] Tại phiên tòa vắng mặt người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan UBND xã LP và Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh SL đã được Tòa án triệu tập hợp lệ hai lần, có đơn xin xét xử vắng mặt căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

[2] Xét về nội dung đơn khởi kiện, đơn kháng cáo ND, BD, Người có quyền lợi liên quan, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn, cho rằng diện tích 135m² đất tranh chấp là do nhận chuyển nhượng từ bà **NTS** từ năm 1991, đến năm 2003 được cấp Giấy CNQSD đất theo quy định;

Bị đơn bà **DTT** cho rằng diện tích đất 135m² hiện đang tranh chấp là một phần trong tổng số diện tích đất bà nhận chuyển nhượng từ ông ĐVA và được Nhà nước cấp Giấy CNQSD đất năm 1999 (Đo thực tế là 170,7m²); Ông bà **TH** cho rằng do mua bán chuyển đổi từ năm 1991 mà có và ông bà đang là người quản lý sử dụng ;

[2.2] Xét về Nguồn gốc – quá trình sử dụng đất: về diện tích đang tranh chấp là 170,7m² thuộc thửa 16 của ông A được cấp trong sổ đỏ từ năm 1999 được chuyển nhượng cho **Bà T** vào năm 2019; tuy nhiên đất lại do nhà ông **TH** quản lý sử dụng từ 1991 là phần liền kề thửa 12 của ông bà **TH** đã được cấp sổ đỏ; các bên sống ổn định, có ranh giới rõ ràng , đến năm 2005 mới có tranh chấp;

Thửa đất Có nguồn gốc từ Năm 1991 do gia đình **ông bà T, H** mua 01 mảnh đất của bà **NTS** và ông **ĐMQ**, địa chỉ thửa đất tại bản MT, xã LP, tỉnh SL. Về nguồn gốc thửa đất do bà **TTTT** khai phá đổi cho bà Sở, ông Quyết đến năm 2003 gia đình **ông bà T, H** được UBND huyện **YC** cũ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đổi mang tên ông **NXT** và bà **LTH** ,đất có tứ cạnh như sau:

Phía Tây Bắc giáp đường dân sinh + Suối;Phía Bắc giáp nhà ông Cường, Thủy;

Phía Đông giáp đất ông Cải;Phía Đông Nam giáp đất ông ĐVA (Lương);

Phía Tây giáp đất bà **DTT**.

Từ khi mua đất Ông **TH** có trồng cây lâu năm, đất có ranh giới, rõ ràng và không có tranh chấp lấn chiếm với các hộ liền kề ông ĐVA từ năm 1991

Năm 2018 ông ĐVA chuyển nhượng một phần thửa đất cho bà DTT, thửa đất chuyển nhượng liền kề với đất bà LTH, ông NXT sử dụng; năm 2019 được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh cấp Giấy CNQSD đất cho **bà T**, năm 2025 **bà T** bắt đầu sử dụng đất khi đó đã phát sinh tranh chấp. được chính quyền địa phương hòa giải xác định nguồn gốc đất do ông gia đình ông NXT sử dụng ổn định rõ ràng, từ trước đến nay không có tranh chấp (BL 21)

Ngày 10/9/2026 tòa phúc thẩm đã tiến hành thẩm định lại, có sự tham gia của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh; ý kiến của chính quyền bản MT, UBND xã LP, địa

chính xã, chi nhánh VPĐKĐĐ khu vực 8, và văn phòng ĐKĐĐ SL (ủy quyền cho ông Phạm Trung Hiếu)(tại BL 01, 08,09,11,15):

Xác định giữa các thửa đất đã có tường xây ngăn cách, rõ ràng không có tranh chấp lấn chiếm giữa các hộ liên kế từ năm 1991 đến năm 2025. gia đình ông A được cấp sổ đỏ từ năm 1999 (17/3/2006 thế chấp ngân hàng đến 29/6/2018 xóa thế chấp); các hộ gia đình không có khiếu nại gì về việc cấp đất của Ủy ban nhân dân huyện,

Về tài sản trên đất là của ông bà **TH** trồng, gồm 05 cây Nhãn có đường kính 15,1cm đến dưới 20cm (thực tế gốc có đường kính 40-50cm, bên cạnh mọc lên 2 cây nhánh mọc lên đường kính 15-20cm)....; 05 cây Nhãn từ 05 năm tuổi đường kính 10,01 đến dưới 15cm; 01 cây Ổi trên 10 năm tuổi; 12 cây Thanh Long thời kỳ thu hoạch 7 đến 15 năm,

Từ khi 2 bên được cấp sổ đỏ năm 1999, 2003 các bên sống ổn định, có ranh giới đất rõ ràng, không xảy ra tranh chấp. **bà T** mua đất nhà ông A từ 2018 đến năm 2025 do lại đất mới phát sinh tranh chấp; lời khai của ông A (BL60a) gia đình tôi sản xuất nguyên vật liệu năm 1999 kê khai và được cấp sổ thửa đất 16,16b,1a là 3.210m² từ đó đến nay không có tranh chấp với ai, bán cho chị Thủy năm 2018 không tranh chấp; lời khai bà Đặng Thị Thủy (Cường) BL 60b: qua đo đạc mới biết, có mốc từ xưa, mấy chục năm, ranh giới rõ ràng, **bà T** đòi đất theo sổ không nhất trí, không tranh chấp; Bà **NTS** (BL61) đất tranh chấp là do tôi bán cho hằng thăm 1991 lúc bán chưa có bìa có giấy tờ mua bán; Ông Bùi văn Cường về diện tích 2,6m² nằm trong bìa cấp cho **bà T** hai bên cũng không xác định, đất gia đình tôi sử dụng mấy chục năm, việc **bà T** mua của ông A thế nào tôi k biết, k đc kí giáp ranh, đề nghị không tham gia tố tụng.

Biên bản hòa giải cơ sở 14/3/2025; Bên bản của UBND xã 10/4/2025 (BL11-13)

;

Tài liệu, Khai thác Hồ sơ về cơ sở cấp sổ đỏ cho Ông A có Nguồn gốc đất được hội đồng giao đất tại thời điểm, không ghi ngày tháng năm giao, gồm 3 thửa đất không có tứ cận(không có sơ đồ đất);

Hồ sơ đăng ký biến động chuyển nhượng giữa Ông A và **Bà T** có Hợp đồng công chứng năm 2018; sơ đồ tứ cận thửa đất phản ánh theo sổ đỏ đã cấp cho Ông A, không đúng về chiều rộng phía sau giáp ranh đất bà Khoái (Mén) nhưng thực tế không có liên quan; ông Thắm ký giáp chiều sâu liền kề (tuy nhiên thực tế có một phần đất + nhà của Bà Hoạt và một phần giáp đất **bà T** (Cường) nhưng không kí xác định giáp ranh; Biên bản đo đất, Trưởng bản tham gia là ông Nguyễn Đức Mạnh, nhưng lại là ông Bùi văn Kiều ký xác nhận

Như vậy về Nguồn gốc đang tranh chấp 170.7m² đang trồng cây,có tứ cận(thể hiện tại sơ đồ thăm định 18/3/2026) Có nguồn gốc Ông bà Thắm mua bán chuyển nhượng, chuyển đổi mà có đến nay không có, Hiện không có Quyết định thu hồi đất nào của cơ quan có thẩm quyền để giao cho Ông A;

Xét Lời khai của ông Bà **TH** Về nguồn gốc đất phù hợp với ý kiến, lời khai có trong hồ sơ: của bà Bà **TTTT** (Đợi) bán lại cho Bà **NTS** (Quyết) bán lại cho Ông bà **TH** quá trình sử dụng trồng cây cho đến nay; xác nhận của Ông Vì Văn Khăm (Nguyên

chủ tịch xã), Ông Đỗ Hoàng Tuấn (trưởng bản giai đoạn 1991-1995), Bà Đinh thị Khoái (Mén), Ông Nguyễn văn Mạnh, ông Trần Văn Dư (người xây tường giữa nhà Ông bà **TH** và Ông bà A Lương, Ông Vũ Văn Quyến là người vào năm 1988 có làm lò gạch trên đất giao cho nhà ông Bà A Lương; các ý kiến phù hợp về hiện trạng quá trình sử dụng đất; ý kiến của Đại diện UBND xã LP; của đại diện bản MT;

Ông A đưa ra căn cứ chứng minh về nguồn gốc đất đang tranh chấp, thửa đất số 16 tờ bản đồ số 13 được cấp sổ là do Bố ông được Ông Diêm (là bố Ông thăm) giao, sau đó để lại cho ông; Ngoài ra ông không cung cấp được tài liệu, chứng cứ, chứng minh khai hoang hay mua bán chuyển nhượng nào khác về việc có được phần đất hiện đang tranh chấp trong khi ông bà **TH** do mua bán mà có, đang trồng cây lâu năm, được sử dụng liên tục, không bị nhà nước thu hồi; mặt khác, đây là đường vào thửa 12 duy nhất của Ông bà **TH** và ngoài ra, theo sổ Ông A đã bán cho bà **T** thì còn có đất của gia đình ông bà Cường Thủy (Cường) 2,6m² ;

Về sổ đỏ được cấp ngày 04/3/2019 của bà **T** thể hiện, thửa đất đang tranh chấp giáp đất bà Khoái là không đúng; Mà giáp thửa đất 16a (340m²) của bà Nguyễn Thị Hoạt đang có nhà và vườn cây lâu năm là e gái ruột ông Thăm và giáp đất gia đình ông bà **TH** Tại sơ đồ tổng thể giao đất tờ bản đồ số 13 ghi đất thửa 16a của HTX; cấp phúc thẩm đã khắc phục bổ sung. Cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

Xác định không có sự lấn chiếm đất, không có căn cứ về việc mượn đất của Ông bà **TH** đối với gia đình Ông A bà Lương

Như vậy, có cơ sở xác định trình tự thủ tục xét duyệt cấp GCNQSDĐ cho hộ gia đình ông A, bà Lương là không đúng, có sai sót. UBND cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chồng lấn lên diện tích của hộ liền kề, sau đó diện tích này tiếp tục được chuyển nhượng cho bên thứ ba là Bà ĐTT và được cấp đổi sổ mới.

Ông Bà **TH** khởi kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận đã cấp cho bà **T** là có cơ sở, không nhất thiết phải hủy sổ đỏ ban đầu đã cấp cho Ông A (Ông A không xuất trình được sổ đỏ gốc);

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ đỏ) là quyết định hành chính, và Tòa án có thẩm quyền xem xét tính hợp pháp của quyết định này khi có đơn yêu cầu. Việc chuyển nhượng qua bên thứ ba không làm mất đi tính sai sót ban đầu.

Cấp sơ thẩm đã đánh giá: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà **T** với ông A xác lập ngày 12/11/2018. được công chứng, chứng thực. Về nội dung: Ông A chuyển nhượng trong khuôn khổ diện tích đất ông được cấp năm 1999, không chuyển nhượng ngoài diện tích đất ông được cấp hoặc diện tích đất của ai khác, quá trình đo đạc để tách thửa cho bà **ĐTT** đúng quy định của pháp luật, được ký trong đó có cả ông NXT, ký giáp ranh, HĐXX xét nguồn gốc đất gia đình ông NXT đang sử dụng và gia đình ông ĐVA được cấp Giấy CNQSD đất theo quy định của pháp luật. Là chưa đảm bảo pháp luật, bởi lẽ:

Việc cấp Sổ đỏ năm 1999 cho Ông A, trong đó có cả phần đất có cây trồng lâu năm của Ông **TH** trồng năm 1991, trong khi hai bên đã có ranh giới, có nguồn gốc về quá trình hình thành sử dụng, Biên bản giao nhận đất cho ông A sử dụng không có tứ

cận, hồ sơ chuyển nhượng cho **bà T** (BL 78, 207, 208, 222 đến 225) và sổ đỏ ông **TH** ranh giới thăm định hiện trạng tứ cận và sổ đỏ, sơ đồ số 13 không đồng nhất dữ liệu. Cấp chồng lẫn ranh giới và sai sót khi đo đạc, diện tích dẫn đến diện tích trên sổ đỏ Ông A, chuyển nhượng cho **bà T** có chiều sâu lớn hơn thực tế, lấn sang đất Ông bà **TH**.

Tóm lại: Cấp sơ thăm đã căn cứ số liệu trên sổ đỏ, không so sánh số liệu khi đo đạc hiện trạng đang sử dụng khi chưa đánh giá xem xét các tài liệu khác về nguồn gốc và quá trình sử dụng, hiện trạng đất thực tế đất ổn định, có ranh giới rõ ràng của các bên, các tài liệu khác thu thập được trong hồ sơ cấp quyền để quyết định là chưa toàn diện theo quy định của luật đất đai và Bộ luật Dân sự.

Sổ đỏ khi có sai sót và tranh chấp: Không mặc nhiên có hiệu lực tuyệt đối ở phần ranh giới sai; Sổ đỏ là chứng thư pháp lý nhà nước xác nhận quyền sử dụng đất, nhưng nếu cơ quan nhà nước cấp Sổ dựa trên một hồ sơ đo đạc sai lệch thực tế (sai người tham gia, hoặc nhầm chữ ký giáp ranh...), thì phần nội dung ranh giới, diện tích thể hiện không đúng đó không phản ánh đúng bản chất quan hệ đất đai thực tế. Khi biên bản đo đạc, sơ đồ hiện trạng và chữ ký giáp ranh bị sai lệch dẫn đến Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Sổ đỏ) cấp sai, hiệu lực pháp lý của Sổ đỏ đối với phần diện tích/ranh giới sai sót đó không được công nhận tuyệt đối sai sót về diện tích hoặc ranh giới bị xem xét đính chính, điều chỉnh hoặc thu hồi theo quy định tại Điều 152 Luật Đất đai năm 2024;

Hội đồng xét xử Xét thấy căn cứ vào nguồn gốc đất, quá trình sử dụng thực tế, hiện trạng sử dụng ổn định lâu dài cần công nhận Quyền sử dụng đất hợp pháp của Ông NXT và Bà LTH đối với diện tích 170,7m² thuộc một phần thửa đất số 12 tờ bản đồ 13. Tại bản MT, xã LP, tỉnh SL.

Từ phân tích trên, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông NXT bà LTH về việc yêu cầu hủy một phần sổ đỏ của bà ĐTT và không chấp nhận yêu cầu của Nguyên đơn về việc trả lại 135m² do ông bà đang là người quản lý sử dụng Điều 138 và Điều 152 Luật Đất đai 2024.

Đối với yêu cầu của ông A về các diện tích khác giáp ranh, không xem xét trong vụ án do vượt quá phạm vi khởi kiện.

Đối với yêu cầu của **bà T** được xem xét, đánh giá lại, bà không phải trả giá trị tài sản trên đất cho ông bà **TH** và án phí có giá ngạch; như vậy kháng cáo được chấp nhận một phần.

Đối với việc không đủ diện tích đất theo hợp đồng chuyển nhượng với ông bà A Lương và **bà T** sẽ được xem xét giải quyết bằng vụ án khác khi có đơn yêu cầu theo quy định.

Kiến nghị cơ quan chức năng Thu hồi/Điều chỉnh giảm diện tích trên sổ đỏ của Ông ĐVA số 0482515 cấp ngày 28/12/1999 theo QĐ số 549 của UBND Huyện **YC** cấp.

Các đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan đăng ký đất đai có thẩm quyền để chỉnh lý biến động diện tích, ranh giới đất hoặc cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng hiện trạng thực tế đã được xác định tại bản án này.

[3] Từ những nhận định phân tích nêu trên chấp nhận một phần nội dung khởi kiện - kháng cáo của nguyên đơn, một phần kháng cáo của bị đơn,

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2026/DS-ST ngày 24/6/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - tỉnh SL;

[4] về Án phí- chi phí tố tụng: Được xem xét lại theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Căn cứ Điều 138 và Điều 152 Luật Đất đai 2024 ; khoản 2 Điều 26; khoản 2 Điều 7; khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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. Chấp nhận:

Một phần nội dung kháng cáo, khởi kiện của nguyên đơn ông NXT, bà LTH; Một phần kháng cáo của bị đơn bà ĐTT ;

Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông ĐVA;

1.1 Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 11/2026/DS-ST ngày 24/6/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - SL, như sau: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông NXT, bà LTH về việc Tranh chấp quyền sử dụng đất, hủy giấy CNQSDĐ;

1.2. Công nhận Quyền sử dụng đất hợp pháp của Ông NXT và Bà LTH đối với diện tích 170,7m² thuộc một phần thửa đất số 12 tờ bản đồ 13. Tại bản MT, xã LP, tỉnh SL (sơ đồ đo trích đo ngày 18/3/2026 đính kèm theo, Phần diện tích đất có các điểm mốc 1+9+16+17+18+19). tứ cận, như sau:

+ Phía Đông giáp đất ông ĐVA, hiện ông NXT (Hàng) đang sử dụng chiều dài là 10,86m;

+ Phía Nam giáp đất bà ĐTT đang sử dụng (phần đất trống) là 15,14m;

+ Phía Bắc giáp đất vườn của bà Nguyễn Thị Hằng là 12,91m + 2,09m = 15m;

+ Phía Tây: Giáp đất ông NXT, bà LTH, Bà Nguyễn Thị Hoạt đang sử dụng có tứ cận là 12,22m;

1.3. Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CI 219918 mang tên Bà ĐTT theo QĐ số 200/QĐ-VPĐKĐĐ. Do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh SL cấp Ngày 04/3/20219 liên quan đến phần diện tích 170,7m² (được xác định cấp chồng lấn lên đất của Ông NXT, Bà LTH tại mục 1.2 Quyết định) Các phần diện tích đất còn lại nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên của Bà ĐTT vẫn giữ nguyên giá trị pháp lý.

2. Về án phí :

2.1. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do bản án sơ thẩm bị sửa nên Ông NXT (H), bà ĐTT, ông A không phải chịu án phí phúc thẩm.

2.2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông NXT, bà LTH không phải chịu án phí DSST do được chấp nhận một phần nội dung kháng cáo, người khởi kiện được trả lại số tiền đã nộp tạm ứng án phí 300.000đ theo biên lai số 0000699 ngày 10/11/2025 và 300.000đ tại biên lai số 0000003 ngày 02/7/2026 tại Thi hành án dân sự tỉnh SL.

+ Bà ĐTT phải chịu 300.000đ án phí DSST, được trừ vào số tiền đã nộp tại biên lai thu số 0000035 ngày 13/7/2026 tại Thi hành án dân sự tỉnh SL; Được trả lại số tiền nộp tạm ứng phản tố là 300.000đ tại Biên lai số 0000822 ngày 02/12/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh SL;

+ Ông ĐVA phải chịu 300.000đ án phí DSST được trừ vào số tiền đã nộp tại biên lai thu số 0000050 ngày 02/12/2023 tại Thi hành án dân sự tỉnh SL.

2.3. Về chi phí tố tụng tại cấp sơ thẩm - phúc thẩm:

Nguyên đơn đã chi phí xem xét thẩm định tại chỗ cấp sơ thẩm - phúc thẩm là: 15.433.000đ + 4.105.000đ = 19.538.000đ (đã giải quyết thu - chi đủ).

* Do việc khởi kiện được chấp nhận một phần nên Ông T (bà H), **bà T**, ông A cùng phải chịu trách nhiệm về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ mỗi người là 6.512.600đ (19.538.000đ/3 người); do ông T đã nộp chi phí nên Buộc ông A, **bà T** phải có trách nhiệm thanh toán lại cho Ông t, cụ thể:

- Buộc Bà ĐTT phải thanh toán lại cho Ông NXT số tiền 6.512.600đ (Sáu triệu năm trăm mười hai nghìn sáu trăm đồng)

- Buộc Ông ĐVA phải thanh toán lại cho Ông NXT số tiền 6.512.600đ (Sáu triệu năm trăm mười hai nghìn sáu trăm đồng)

Các đương sự được quyền đến cơ quan có thẩm quyền để đăng ký kê khai, chỉnh lý diện tích thửa đất về hiện trạng đất sử dụng theo quy định của pháp luật.

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

Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (Ngày 25/9/2026).

“Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự 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, 7, 7^a, 7^b 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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh SL;
- TAND khu vực 4 - SL;
- VKSND khu vực 4 – SL;
- Phòng giám đốc kiểm tra TAT.
- Thi hành án dân sự tỉnh SL;
- Các đương sự;
- Lưu HS-AV.

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

Đinh Thị Mai Lan