

Bản án số: 20/2026/DS-PT

Ngày 23-4-2026

V/v “Tranh chấp quyền sử dụng đất và  
Hủy giấy chứng nhận quyền sử  
dụng đất”

**NHÂN DANH**

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÀO CAI**

**- Thành phần hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Vân

**Các Thẩm phán:** Ông Phạm Ngọc Toàn

Ông Nguyễn Ngọc Phương

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Thị Minh Trang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lào Cai tham gia phiên tòa:** Bà Phùng Thị Minh Hải - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 05/2026/TLPT-DS ngày 02/03/2026 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 01/2026/DS-ST ngày 12/01/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Lào Cai, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 41/2026/QĐ-PT ngày 08 tháng 4 năm 2026, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1951; số CCCD 035151005988, ngày 28/06/2021, nơi cấp: Cục trưởng cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội, Bộ C4. Địa chỉ: Thôn H, xã C, tỉnh Lào Cai. Có mặt.

**Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T:** Ông Đinh Xuân P – Luật sư, Văn phòng L3 – Đoàn Luật sư tỉnh L. Địa chỉ: Số nhà G, đường Đ, xã Y, tỉnh Lào Cai. Có mặt.

**2. Bị đơn:** Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1961; số CCCD 035161007540, ngày 24/06/2021, nơi cấp: Cục trưởng cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội, Bộ C4. Địa chỉ: Thôn H, xã C, tỉnh Lào Cai. Có mặt.

**3. Những người tham gia tố tụng khác (theo Bản án sơ thẩm):**

**3.1. Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Phạm Tiến L (chồng bà S chết năm 2018).**

+ Anh **Phạm Văn Đ**; số CCCD 015084010686, nơi cấp: Cục trưởng cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội, **Bộ C4**. Địa chỉ: **Thôn H, xã C, tỉnh Lào Cai**. Có mặt.

+ Anh **Phạm Văn Đ1**, số CCCD 015085009962, nơi cấp: Cục trưởng cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội, **Bộ C4**. Nơi cư trú: **Thôn H, xã C, tỉnh Lào Cai**. Hiện đang chấp hành án tại **Trại giam Y, Cục C5, Bộ C4**. Vắng mặt, có đơn đề nghị vắng mặt.

+ Anh **Phạm Văn N**, số CCCD 015091014271, nơi cấp: Cục trưởng cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội, **Bộ C4**. Nơi cư trú: **Thôn H, xã C, tỉnh Lào Cai**. Địa chỉ: **Tổ dân phố L, phường H, tỉnh Hà Tĩnh**. Vắng mặt.

+ Anh **Phạm Văn C**, số CCCD 035069007405, nơi cấp: Cục trưởng cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội, **Bộ C4**. Địa chỉ: **Thôn H, xã C, tỉnh Lào Cai**. Vắng mặt.

+ Chị **Phạm Thị L1**, số CCCD 015182005962, nơi cấp: Cục trưởng cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội, **Bộ C4**. Địa chỉ: **Thôn K, xã C, tỉnh Lào Cai**. Vắng mặt.

+ Anh **Phạm Văn C1**, số CCCD 015087009688, nơi cấp: Cục trưởng cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội, **Bộ C4**. Nơi cư trú: **Thôn A, xã Đ, tỉnh Lào Cai**. Địa chỉ: **Tổ dân phố L, phường H, tỉnh Hà Tĩnh**. Vắng mặt.

+ Chị **Phạm Thị S1**, số CCCD 015193000630, nơi cấp: Cục trưởng cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội, **Bộ C4**. Nơi cư trú: **Xã B, tỉnh Lào Cai**. Địa chỉ: **Số nhà F đường L, phường V, tỉnh Hà Tĩnh**. Vắng mặt.

### **3.2. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

- Ủy ban nhân dân xã **C**, tỉnh Lào Cai.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông **Lê Quang Đ2** – Chức vụ Chủ tịch. Địa chỉ: **Xã C, tỉnh Lào Cai**. Vắng mặt, có đơn đề nghị vắng mặt.

- Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực **V, tỉnh Lào Cai**.

*Người đại diện theo pháp luật:* Bà **Nguyễn Thị H** - Chức vụ Giám đốc. Địa chỉ: **Xã M, tỉnh Lào Cai**. Vắng mặt, có đơn đề nghị vắng mặt.

- Anh **Hoàng Văn B**, số CCCD 035076010191, nơi cấp: Cục trưởng cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội, **Bộ C4**;

- Chị **Phạm Thị H1**, số **C**, nơi cấp: Cục trưởng cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội, **Bộ C4**;

Cùng địa chỉ: **Thôn H, xã C, tỉnh Lào Cai**. Đều vắng mặt.

- Anh **Trần Huy Q**, số CCCD 015087004058, nơi cấp: Cục trưởng cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội, **Bộ C4**;

- Chị **Chu Thị T1**, số **C**, nơi cấp: Cục trưởng cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội, **Bộ C4**;

Cùng địa chỉ: **Thôn H, xã C, tỉnh Lào Cai**. Đều vắng mặt.

### 3.3. Người làm chứng:

- Anh Nguyễn Văn T2. Địa chỉ: Thôn A, xã Đ, tỉnh Lào Cai.
- Ông Nguyễn Văn C2. Địa chỉ: Thôn A, xã Đ, tỉnh Lào Cai.
- Anh Nguyễn Văn Đ3. Địa chỉ: Thôn Hạ Lý, xã Châu Quế, tỉnh Lào Cai
- Anh Phạm Xuân B1. Địa chỉ: Thôn Hạ Lý, xã Châu Quế, tỉnh Lào Cai
- Anh Nguyễn Văn B2. Địa chỉ: Thôn H, xã C, tỉnh Lào Cai.
- Bà Nguyễn Thị Thanh B3. Địa chỉ: Thôn H, xã C, tỉnh Lào Cai.
- Ông Hoàng Văn L2. Địa chỉ: Thôn H, xã C, tỉnh Lào Cai.
- Anh Vương Ngọc B4 và chị Phùng Thị T3. Cùng địa chỉ: Thôn H, xã C, tỉnh Lào Cai.
- Anh Hoàng Kim T4 và chị Trần Thị H2. Cùng địa chỉ: Thôn P, xã C, tỉnh Lào Cai.

(Những người làm chứng đều vắng mặt).

### 4. Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Tuyết .

#### NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

#### \* Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T trình bày:

- Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất: Năm 1989: Bà T mua đất của vợ chồng ông Phạm Tiến L và bà Nguyễn Thị S với giá 3.000.000 đồng (quy đổi ra trâu, vàng và tiền mặt). Việc mua bán thỏa thuận miệng, có ông C3 làm trung gian.

- Bà T đã chuyển nhượng:

+ Năm 2002: Bán 5,5m ngang cho chị T3 (bà S ký chứng kiến). Sau đó đất này qua nhiều chủ, hiện gia đình anh Quyền T5 đang sử dụng ổn định.

+ Năm 2003: Bán 8m ngang cho anh B (có cán bộ địa chính xã chứng kiến). Đất này đã được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ (sổ đỏ).

Trong phần đất còn lại của bà T (26,5m ngang), năm 2017, bà T được cấp sổ đỏ diện tích 420m<sup>2</sup> (nhận thừa kế từ em gái là Nguyễn Thị T6).

- Diễn biến tranh chấp: Gia đình bà S và các con (Đ, Đường, L1) liên tục có hành vi xâm phạm quyền sở hữu của bà T:

+ Tháng 5/2004: Phá hoại tài sản, cây cối trên đất;

+ Tháng 7/2021: Ngăn cản bà T xây nhà, tự ý xây tường rào để lấn chiếm đất;

+ Đầu năm 2022: Tiếp tục phá dỡ cây cối trên phần đất sườn dốc của bà T.

- Yêu cầu khởi kiện của bà T: Buộc bà Nguyễn Thị S thu dọn toàn bộ cây cối, tài sản trên đất lấn chiếm, trả cho bà T tổng cộng 03 thửa đất tại thôn H, xã C, cụ thể:

+) 118m<sup>2</sup> đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên **Nguyễn Thị T** (số vào sổ CH 00883 ngày 22/9/2017) và yêu cầu bà **S** thu dọn 20 khóm mía, 70 gốc sắn, 01 bức tường xây gạch chi trên đất;

+) Trả lại 377,9m<sup>2</sup> đất (chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) và yêu cầu bà **S** thu dọn 130 gốc sắn, 01 cây ôi, 200 cây quế;

+) Trả lại 1.196,5m<sup>2</sup> đất sườn dốc (chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) và yêu cầu bà **S** thu dọn 1.230 cây quế (nhiều lứa tuổi), 500 gốc sắn và 09 cây cọ trên đất.

Tổng cộng diện tích đất yêu cầu trả lại: 1.692,4m<sup>2</sup>.

**\* Bị đơn bà Nguyễn Thị S trình bày:**

Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất: Năm 1987, vợ chồng bà mua diện tích đất này của ông **Phan Văn H3** và bà **Nguyễn Thị B3** bằng giấy viết tay, thanh toán bằng hàng hóa và xác định theo mốc giới thực tế. Sau đó, bố mẹ bà **S** (ông **C3**, bà **T7**) mua lại một phần đất từ bà **S** để cho bà **Nguyễn Thị T6** (em gái bà **T**) dựng nhà ở; việc mua bán này không lập văn bản. Sau khi bà **T6** chết năm 2001, bà **T** đến ở và đã chuyển nhượng đất cho hộ ông **B4** - bà **T3** và hộ ông **B** - bà **H1**. Bà **S** khẳng định phần diện tích bà **T** đang ở hiện nay (giáp mặt đường **Yên Bái - K**) là do được Nhà nước hỗ trợ xây nhà và bà **T** đã xin một phần đất của bà **S** để làm móng. Đối với diện tích đất tranh chấp chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà **S** khẳng định đây là đất của gia đình bà quản lý, trồng cây (quế, cọ) ổn định từ năm 1987 đến nay.

Bà **Nguyễn Thị S** không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và có yêu cầu phản tố như sau:

- Đề nghị Tòa án tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 261646 (số vào sổ CH 00883) do **UBND huyện V** cấp ngày 22/9/2017 đứng tên bà **Nguyễn Thị T** với diện tích 420m<sup>2</sup>. Lý do: Diện tích đất này bà **T** đã chuyển nhượng cho hai hộ gia đình khác nhưng khi cấp sổ vẫn giữ nguyên diện tích 420m<sup>2</sup> là không đúng thực tế.

- Không chấp nhận trình bày của bà **T** về việc mua đất từ năm 1989. Bà **S** khẳng định toàn bộ diện tích đất chưa có sổ đo đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của gia đình bà từ năm 1987.

**\* Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Phạm Tiến L (chồng bà S) trình bày:**

Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất: Các anh, chị (**Phạm Văn Đ**, **Phạm Thị L1**, **Phạm Văn N**, **Phạm Văn C**, **Phạm Văn C1**, **Phạm Văn Đ1** và **Phạm Thị S1**) đều khẳng định diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc do ông **Phạm Tiến L** và bà **Nguyễn Thị S** mua của gia đình ông **Phan Văn H3**, sử dụng ổn định từ năm 1987 đến nay. Riêng chị **S1** cho rằng trước đây do bà **T** không có chỗ ở nên bố mẹ chị (ông **L**, bà **S**) đã cho mượn đất, nhưng sau đó bà **T** đã tự ý kê khai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và lấn chiếm thêm diện tích của gia đình chị.

Ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện: Tất cả những người thừa kế của ông **L**

đều không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Tuyết. Các đương sự cho rằng bà T trình bày về nguồn gốc đất là không đúng sự thật; việc tranh chấp đã diễn ra từ lâu và đã được cơ quan chức năng giải quyết. Đề nghị Tòa án căn cứ vào nguồn gốc sử dụng đất thực tế của gia đình bà S và các quy định của pháp luật để giải quyết vụ án.

**\* Đại diện người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã C, tỉnh Lào Cai trình bày:**

Về hiện trạng và nguồn gốc đất: Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 23/10/2025, tổng diện tích bà T đang tranh chấp với bà S gồm 03 thửa (118m<sup>2</sup> đất thổ cư đã có sổ đỏ; 377,9m<sup>2</sup> và 1.196,5m<sup>2</sup> đất vườn tạp chưa có sổ đỏ). Toàn bộ diện tích này hiện do gia đình bà S đang trực tiếp quản lý, sử dụng trồng cây cối. Về nguồn gốc, khu đất này vốn thuộc quyền sử dụng của gia đình bà Sinh từ năm 1987 (mua của hộ ông Phan Ngọc H4).

Về diễn biến tranh chấp: Tranh chấp phát sinh từ năm 2004, ngay sau khi bà T nhận thừa kế quyền sử dụng đất từ em gái là bà Nguyễn Thị T6. Quá trình giải quyết tại địa phương kéo dài, phức tạp, thường xuyên phát sinh các yêu cầu và tình tiết mới.

Quan điểm giải quyết: Đối với yêu cầu của bà Nguyễn Thị S về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 261646 đã cấp cho bà T, UBND xã đề nghị Tòa án căn cứ hồ sơ vụ án và các quy định của pháp luật để giải quyết dứt điểm vụ án, đảm bảo quyền lợi hợp pháp cho các đương sự.

**\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi nhánh Văn phòng đất khu vực V, tỉnh Lào Cai trình bày:**

- Về trình tự thủ tục: Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số CH 00883 ngày 22/9/2017 cho bà Nguyễn Thị T được thực hiện đúng trình tự, thủ tục quy định của Luật Đất đai dựa trên hồ sơ lưu trữ.

- Về phương pháp đo đạc: Do xã C chưa có bản đồ địa chính, nên năm 2017, việc đo đạc được thực hiện bằng thước dây theo hiện trạng do chủ sử dụng đất xác định và có sự chứng kiến của các hộ giáp ranh. Thửa đất không được xác định theo tọa độ chuẩn VN B.

- Về kỹ thuật chuyên môn: Do sự khác biệt về phương pháp đo đạc (năm 2017 đo thủ công, không có tọa độ), nên về mặt chuyên môn không thể thực hiện lồng ghép để so sánh chính xác giữa kết quả thẩm định tại chỗ ngày 23/10/2025 với sơ đồ thửa đất tại GCNQSDĐ số CH 00883.

- Về ranh giới: Việc xác định ranh giới, cắm mốc và thay đổi các chủ giáp ranh so với tài liệu cũ năm 2000 là dựa trên sự chỉ dẫn của chủ sử dụng đất và xác minh của cán bộ địa chính xã tại thời điểm đo đạc.

**\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Hoàng Văn B và chị Phạm Thị H1 trình bày:**

Năm 2003, anh B mua của bà Nguyễn Thị T một thửa đất với giá 33.500.000 đồng (kích thước mặt đường 8,2m; chiều sâu khoảng 45m). Về nguồn gốc đất,

anh **B** chỉ biết mua của bà **T** mà không rõ các giao dịch trước đó. Hiện nay, diện tích đất này đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên anh **B**, chị **H1**. Gia đình anh đã xây dựng nhà và sử dụng ổn định từ năm 2005 đến nay, không tranh chấp hay chuyển nhượng cho ai khác. Chị **Phạm Thị H1** (vợ anh **B**) hoàn toàn nhất trí với ý kiến nêu trên của chồng.

**\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị **Chu Thị T1** và anh **Trần Huy Q** đều trình bày:**

Anh chị không mua đất của bà **Nguyễn Thị T** mà mua lại 192m<sup>2</sup> đất tại **thôn H, xã C** từ vợ chồng anh chị **H2** - Tuyền với giá 300.000.000 đồng. Về nguồn gốc đất trước đó, anh chị không nắm rõ. Sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, anh chị đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hiện đang xây dựng nhà ở ổn định trên diện tích này.

**\* Nhóm người làm chứng về nguồn gốc đất và giao dịch mua bán:**

- Người làm chứng ông **Nguyễn Văn T2** và anh **Nguyễn Văn B2** (đều là em trai của bà **T** và bà **S**) cùng trình bày:

Về nguồn gốc và giao dịch: Xác nhận năm 1989, bà **Nguyễn Thị T** (hoặc bố mẹ là ông **C3**, bà **T7** mua cho bà **T**) đã mua một diện tích đất của vợ chồng bà **Nguyễn Thị S** và ông **Phạm Tiến L**. Giá trị chuyển nhượng tương đương 3.000.000 đồng (bao gồm tiền mặt, vàng và 01 con trâu). Sau khi giao dịch, gia đình đã dựng nhà cho bà **T** và bà **Nguyễn Thị T6** ở. Năm 2001 bà **T6** chết, gia đình đã họp và thống nhất giao lại toàn bộ diện tích đất này cho bà **T** quản lý, sử dụng ổn định.

Về vị trí và mốc giới: Tại thời điểm mua bán, các bên đã xác định mốc giới thực địa thửa đất có tứ cận như sau:

Phía Trước: Giáp mặt đường liên tỉnh (**Yên Bái - K**);

Phía Sau: Giáp đất ruộng của Hợp tác xã;

Hai bên giáp ranh: Một bên giáp đất nhà **Lê Ngọc Đ4** (vợ là **Phạm Thị T8**) và một bên giáp phần đất còn lại của gia đình ông **L**, bà **S**;

Về diện tích: Ông **T2** xác định diện tích mua bán thời điểm đó khoảng gần 3.000m<sup>2</sup>.

Cả hai ông đều khẳng định diện tích đất đang tranh chấp thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà **T8** dựa trên giao dịch mua bán năm 1989; việc bà **S** cho rằng đây là đất của gia đình bà **S** quản lý, sử dụng là không có căn cứ.

\* Ông **Nguyễn Văn C2** (Em trai bà **T8** và bà **S**): Xác nhận có tham gia cuộc họp gia đình năm 2004 nhưng không nhớ chi tiết nội dung. Ông chỉ biết bà **S** có bán đất nhưng không rõ ranh giới, diện tích cụ thể.

\* Bà **Nguyễn Thị Thanh B3** và ông **Hoàng Văn L2**: Xác nhận năm 1987-1988 có bán đất cho vợ chồng bà **S** - ông **L**. Ranh giới đất thời điểm đó xác định theo mốc giới tự nhiên (hàng đá cuội, cây cọ). Tuy nhiên, hai người không biết việc bà **S** sau đó có bán lại đất cho bà **T8** hay không.

**\* Nhóm người làm chứng về quá trình chuyển nhượng sau này**

- Anh **Vương Ngọc B4** và chị **Phùng Thị T3**: Xác nhận năm 2002 mua 5,5m ngang đất mặt đường từ bà **T8** (giá 9.000.000 đồng), đã được cấp GCNQSDĐ đứng tên chị **T3**. Sau đó anh chị đã bán lại diện tích này cho vợ chồng anh **T4** - chị **H2**.

- Anh **Hoàng Kim T4** và chị **Trần Thị H2**: Xác nhận mua lại đất từ anh **B4** - chị **T3** (không mua trực tiếp từ bà **T8**). Sau đó, đến năm 2017 anh chị tiếp tục bán lại diện tích đất này cho vợ chồng anh **Q** - chị **T1**.

**\* Nhóm người làm chứng nguyên là trưởng thôn qua các thời kỳ:**

- Ông **Nguyễn Văn Đ3** và ông **Phạm Xuân B1**: Xác nhận việc tranh chấp đất giữa bà **T8** và bà **S** đã diễn ra âm ỉ từ lâu và đã được chính quyền xã hòa giải nhiều lần nhưng không thành.

Nguồn gốc: Các anh có biết việc ông **C3** mua đất của bà **S** cho bà **T6**, bà **T8** ở. Sau khi bà **T6** chết (2001), bà **T8** tiếp tục sử dụng và chuyển nhượng một phần cho các hộ khác.

Diễn biến: Năm 2021, khi bà **T8** xây nhà theo diện hỗ trợ xóa nhà tạm, các con bà **S** đã có hành vi ngăn cản, chặn bê tông mặt đường. Các ông xác nhận bà **T8** là người trực tiếp sử dụng, trồng cây trên đất từ trước khi xảy ra tranh chấp gay gắt vào năm 2021.

**\* Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2026/DS-ST ngày 12/01/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Lào Cai, đã quyết định:**

Căn cứ:

- Các Điều 26, 34, 35, 39, 147, 157, 165, 227, 228, 229, 271 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

- Các Điều 163, 164, 184 và 221 Bộ luật Dân sự 2015;

- Các Điều 98, 100, 106, 166, 170 và 203 Luật Đất đai 2013;

- Điều 70 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ;

- Các Điều 12 và 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà **Nguyễn Thị T**: Bác yêu cầu buộc bà **Nguyễn Thị S** thu dọn cây cối, tài sản và trả lại tổng cộng 1.692,4m<sup>2</sup> đất (chia làm 03 thửa) tại **thôn H, xã C, tỉnh Lào Cai**, cụ thể:

Thửa 1: Diện tích 118m<sup>2</sup> (thuộc diện tích đã cấp sổ đỏ đứng tên bà **T**);

Thửa 2: Diện tích 377,9m<sup>2</sup> (đất chưa cấp sổ đỏ);

Thửa 3: Diện tích 1.196,5m<sup>2</sup> (đất sườn dốc chưa cấp sổ đỏ).

2. Hủy Giấy chứng nhận số CK 261646 (số vào sổ CH 00883) do **UBND huyện V** cấp ngày 22/9/2017 đứng tên bà **Nguyễn Thị T** đối với diện tích 420m<sup>2</sup> tại **thôn H, xã C** (nay thuộc tỉnh Lào Cai).

3. Các quyết định khác: Bản án quyết định về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, án phí dân sự sơ thẩm, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

\* Ngày 19/01/2026, nguyên đơn bà Nguyễn Thị T kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2026/DS-ST ngày 12/01/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - tỉnh Lào Cai; yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án này và chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

**\* Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Người kháng cáo bà Nguyễn Thị Tuyết G nguyên nội dung kháng cáo.

- Bị đơn bà Nguyễn Thị S đề nghị giải quyết vụ án đúng quy định pháp luật và đề nghị HĐXX giữ nguyên bản án sơ thẩm về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị: Căn cứ Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 01/2026/DS-ST ngày 12/01/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Lào Cai, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 3 - Lào Cai giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà T.

- Anh Phạm Văn Đ: Đề nghị HĐXX giải quyết vụ án đúng quy định pháp luật.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lào Cai tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và của các đương sự từ khi thụ lý vụ án phúc thẩm đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về thủ tục: Kháng cáo của nguyên đơn trong thời hạn luật định nên cần được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

- Về nội dung: Đề nghị căn cứ khoản 1 Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án: Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2026/DS-ST ngày 12/01/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Lào Cai, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 3 - Lào Cai giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Tuyên án phí và nghĩa vụ thi hành án theo quy định của pháp luật.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét, đánh giá đầy đủ, toàn diện các chứng cứ. Hội đồng xét xử nhận định.

[1] Về hình thức đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của nguyên đơn đúng hình thức, trong hạn luật định, đủ điều kiện để giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm:

**[2.1] Về những người tham gia tố tụng tại phiên toà phúc thẩm:**

Xét thấy việc vắng mặt của các đương sự, người làm chứng (như đã nêu ở phần đầu Bản án), nhưng đã có lời khai trong hồ sơ nên không gây trở ngại cho việc giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, căn cứ Điều 227 và Điều 229 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử vắng mặt họ theo quy định của pháp luật.

**[2.2] Về những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm:**

Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã có những vi phạm nghiêm trọng trong việc xác định tư cách tham gia tố tụng của các đương sự, cụ thể:

Thứ nhất, về tư cách tố tụng của những người thừa kế ông **Phạm Tiến L**: Ông **L** đã chết năm 2018 (trước thời điểm Tòa án thụ lý vụ án). Do đó, căn cứ khoản 1 Điều 74 của Bộ luật Tố tụng dân sự, việc Tòa án sơ thẩm xác định các con của ông **L** là "người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng" của bị đơn là không đúng quy định. Trong trường hợp này phải xác định họ là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án;

Thứ hai, thiếu người tham gia tố tụng đối với yêu cầu hủy GCNQSDĐ (yêu cầu này được đưa ra ngày 21/11/2025): Căn cứ khoản 1 Điều 5 Nghị định 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ, đối với yêu cầu hủy GCNQSDĐ do UBND cấp huyện cấp được giải quyết từ sau ngày 01/7/2025, Tòa án phải đưa Chủ tịch UBND cấp xã tham gia tố tụng với tư cách là đương sự. Tuy nhiên, Tòa án sơ thẩm không đưa Chủ tịch **UBND xã C** vào tham gia tố tụng là thiếu sót về thủ tục;

Thứ ba, về việc xác định không đúng tư cách của một số Cơ quan nhà nước: **UBND xã C** và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực **V** không phải là Cơ quan có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ trong trường hợp này. Vì vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm đưa các Cơ quan này tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không phù hợp với quy định tại khoản 4 Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

**[3] Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn bà **Nguyễn Thị T**:**

**[3.1] Về việc xác minh, thu thập tài liệu, chứng cứ:**

Hội đồng xét xử nhận thấy công tác xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án cấp sơ thẩm còn nhiều mâu thuẫn và chưa đảm bảo độ chính xác, cụ thể:

Thứ nhất, về diện tích đất tranh chấp không thống nhất: Qua các lần thẩm định, diện tích đất tranh chấp do nguyên đơn tự xác định có sự thay đổi (ngày 22/10/2023 là 1.675m<sup>2</sup>; ngày 23/10/2025 là 1.692,4m<sup>2</sup>). Trong khi đó, bị đơn chỉ thừa nhận diện tích tranh chấp là 103,8m<sup>2</sup>;

Thứ hai, về việc đo đạc chuyên môn: Tòa án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào việc nguyên đơn tự chỉ mốc giới tại thực địa để xác định diện tích tranh chấp mà chưa yêu cầu Cơ quan chuyên môn tiến hành xác định chính xác diện tích và vị

trí phần đất tranh chấp để lập sơ đồ theo quy định, nhằm đảm bảo tính chính chính xác, khách quan của chứng cứ.

Việc chưa làm rõ vị trí, ranh giới và diện tích thực tế giữa các lần thẩm định còn mâu thuẫn là thiếu sót nghiêm trọng trong quá trình thu thập chứng cứ, làm mất căn cứ giải quyết vụ án một cách khách quan, ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi hợp pháp của các đương sự.

### [3.2] Về việc đánh giá chứng cứ:

Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy việc đánh giá chứng cứ của Tòa án cấp sơ thẩm thiếu tính khách quan, toàn diện, cụ thể:

#### *Sai lầm trong việc giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:*

Tòa án cấp sơ thẩm bỏ sót, không đánh giá đầy đủ các tình tiết khách quan liên quan đến nguồn gốc và quá trình sử dụng đất tranh chấp: Quá trình giải quyết vụ án có nhiều lời khai thống nhất của các nhân chứng (ông **Phạm Xuân B1** - nguyên trưởng thôn) xác nhận trước khi xảy ra tranh chấp, diện tích đất do bà **T** sử dụng trồng hoa màu; (ông **B3**, ông **T2** - đều là em trai bà **T**, bà **S**) xác nhận giao dịch mua bán đất năm 1989 là có thật, kèm theo mô tả chi tiết về mốc giới tự nhiên và tài sản trên đất. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không thực hiện việc thẩm định, đo đạc để xác định sự phù hợp giữa lời khai nhân chứng và hiện trạng. Việc chỉ căn cứ vào diện tích trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà không xem xét ranh giới, quá trình sử dụng đất thực tế do nhân chứng xác nhận đã làm sai lệch bản chất nguồn gốc đất, xâm phạm quyền lợi hợp pháp của nguyên đơn.

Hơn nữa, như đã phân tích tại mục [3.1], việc Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác định được vị trí, diện tích đất đang tranh chấp, cũng như chưa làm rõ có hay không giao dịch chuyển nhượng đất tranh chấp giữa bà **T** và vợ chồng ông **L**, bà **S**, nhưng lại bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ vững chắc.

#### *Sai lầm trong việc giải quyết yêu cầu bị đơn về việc hủy GCNQSDĐ của nguyên đơn:*

Thứ nhất: Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ việc nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn hay không, có căn cứ xác định bị đơn có quyền khởi kiện đối với yêu cầu này hay không.

Thứ hai: Do chưa xác định được vị trí, ranh giới và diện tích phần đất đang tranh chấp nên không có cơ sở kết luận phần diện tích này có thuộc phạm vi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp hay không. Lý do bà **S** yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà **T** là bà **T** đã chuyển nhượng đất cho hai hộ gia đình khác mà vẫn giữ nguyên diện tích 420m<sup>2</sup>, nhưng cấp sơ thẩm chưa làm rõ diện tích đất bà **T** chuyển nhượng có nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà **T** và có việc cấp chồng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà **T** với đất trong giấy chứng nhận của những người đã nhận chuyển nhượng đất hay không. Mặt khác, thay vì xem xét hủy bỏ phần diện tích sai lệch (nếu có) sau khi đã thẩm định chính xác, cấp sơ thẩm lại tuyên hủy toàn bộ GCNQSDĐ của nguyên đơn, không xác định rõ quyền lợi của nguyên đơn đối

với phần đất còn lại, đã trực tiếp tước bỏ quyền sử dụng đất hợp pháp đối với cả phần diện tích bà T đang sử dụng ổn định, không tranh chấp, gây khó khăn cho việc cấp đổi giấy tờ sau này.

[4] Từ những phân tích trên thấy rằng: Tòa án sơ thẩm trong quá trình giải quyết vụ án đã xác định thiếu người tham gia tố tụng, việc xác minh, thu thập tài liệu, chứng cứ chưa đầy đủ mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy cần chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Tuyết H5 bản án dân sự sơ thẩm số 01/2026/DS-ST ngày 12/01/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Lào Cai và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

[5] Về án phí và chi phí tố tụng:

Do Bản án dân sự sơ thẩm bị hủy nên bà Nguyễn Thị T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm thuộc trường hợp khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2026/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án;

Nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310, khoản 3 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 29 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. Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T:

Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2026/DS-ST ngày 12/01/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Lào Cai. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 3 - Lào Cai giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị T không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

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

*Trường hợp bản án 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, 7a, 7b 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:**

- Tòa PT – TANDTC tại Hà Nội
- VKSND tỉnh Lào Cai;
- THADS tỉnh Lào Cai

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

- TAND khu vực 3 – Lào Cai;
- Phòng THADS KV 3 – Lào Cai;
- Các đương sự;
- Lưu VT, HSVA.

**Nguyễn Thị Vân**

