

Bản án số: 141/2026/DS-PT
Ngày 22 tháng 5 năm 2026
V/v “Tranh chấp quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ THỌ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Điều Thị Bích Lược.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Khắc Chiên;
Bà Lê Thị Thu Huyền.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Phùng Thị Thu Hằng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ tham gia phiên tòa:** Ông Trần Xuân Hùng - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 5 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 45/2026/TLPT-DS ngày 09 tháng 02 năm 2026 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 33/2025/DS-ST ngày 25/11/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Phú Thọ bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 121/2026/QĐ-PT ngày 13/4/2026 và quyết định hoãn phiên tòa giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Cao Quốc H, sinh năm 1948;

Nơi cư trú: Thôn N, xã T, thành phố V, tỉnh Phú Thọ (Nay là phường N, tỉnh Phú Thọ).

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Chu Văn Q, sinh năm 1976; Nơi làm việc: Công ty L2 - Đoàn Luật sư tỉnh P, địa chỉ: Số nhà A, đường M, phường T, thành phố V, tỉnh Phú Thọ (Nay là phường T, tỉnh Phú Thọ).

- **Bị đơn, đồng thời là người có yêu cầu phản tố:** Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1960;

Nơi cư trú: Thôn N, xã T, thành phố V, tỉnh Phú Thọ (Nay là phường N, tỉnh Phú Thọ).

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Trường S1, sinh năm 1962; Nơi cư trú: Phường T, thành phố V, tỉnh Phú Thọ (Nay là phường T, tỉnh Phú Thọ).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn Viết Đ, sinh năm 1979 và Luật sư Nguyễn Đức T, sinh năm 1989 - Văn phòng L3; Địa chỉ: B T, phường C, thành phố Hà Nội.

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

+ Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1949;

+ Anh Cao Văn T1, sinh năm 1972;

- + Chị Cao Thị T2, sinh năm 1973;
- + Chị Cao Thị Hồng L, sinh năm 1982;
- + Chị Cao Thị Kim N, sinh năm 1987;

Đều có nơi cư trú: Thôn N, xã T, thành phố V, tỉnh Phú Thọ (Nay là phường T, tỉnh Phú Thọ).

Đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị C, anh Cao Văn T1, chị Cao Thị T2, chị Cao Thị Hồng L, chị Cao Thị Kim N:

Ông Chu Văn Q, sinh năm 1976; Nơi làm việc: Công ty L2 - Đoàn Luật sư tỉnh P, địa chỉ: Số nhà A, đường M, phường T, thành phố V, tỉnh Phú Thọ (Nay là phường T, tỉnh Phú Thọ).

- + Chị Nguyễn Thị N1, sinh năm 1978;
- + Chị Nguyễn Thị Hồng N2, sinh năm 1982;
- + Chị Nguyễn Thị T3, sinh năm 1986;
- + Anh Nguyễn Trọng C1, sinh năm 1989;
- + Chị Nguyễn Thị L1, sinh năm 1991;
- + Chị Nguyễn Thị Thu H1, sinh năm 1994;
- + Anh Nguyễn Đức K, sinh năm 1998;
- + Cụ Đinh Thị H2, sinh năm 1935

Đều có địa chỉ: Thôn N, xã T, thành phố V, tỉnh Phú Thọ (Nay là phường N, tỉnh Phú Thọ). Chị N1, chị N2, chị T3, anh C1, chị L1, chị H1, anh K hiện đang ở nước ngoài.

- + Ủy ban nhân dân phường N, tỉnh Phú Thọ

Địa chỉ: Số 26A, phố Đốc Ngừ, phường Nông Trang, tỉnh Phú Thọ.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn T4 – Chuyên viên phòng Kinh tế, hạ tầng và đô thị phường N, tỉnh Phú Thọ.

- + Chi cục Thủy lợi và Tài nguyên nước – Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh P

Địa chỉ: Số C đường N, phường V, tỉnh Phú Thọ.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Quốc H3 - Trưởng phòng quản lý đề điều (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

(Ông Q, bà S, ông S1, ông T4, ông Đ, ông T có mặt; những người tham gia tố tụng khác vắng mặt)

Người kháng cáo: Ông Cao Quốc H – là nguyên đơn.

Viện kiểm sát kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 - Phú Thọ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Cao Quốc H và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Chu Văn Q trình bày:

Năm 1996 gia đình ông Cao Quốc H là đối tượng chính sách (con liệt sỹ) có đơn xin giao đất thổ cư, ngày 26/01/1996 UBND xã T giao cho hộ gia đình ông Cao Quốc H ô số 19 diện tích 4,5m x 16m = 72m², đến ngày 22/12/1997 Chủ tịch

UBND thành phố V ra Quyết định số 581/QĐ/UB giao đất ở cho hộ gia đình ông Cao Quốc H ô số 19 diện tích 72m², kích thước 4,5m x 16m. Sau khi được giao đất năm 1998 gia đình ông Cao Quốc H đã làm nhà và sử dụng đúng mốc giới UBND xã đã giao, đến ngày 30/11/2004 UBND thành phố V cấp GCNQSDĐ số AA 395851 theo đó là thửa số 569 tờ bản đồ số 43 diện tích 72m² đất ở mang tên chủ hộ Cao Quốc H (thời điểm giao đất cũng như cấp giấy CNQSDĐ gia đình ông Cao Quốc H có 06 thành viên hộ gồm: Cao Quốc H; Nguyễn Thị C; Cao Văn T1; Cao Thị T2; Cao Thị Hồng L; Cao Thị Kim N). Đến năm 2019 vợ chồng ông Cao Quốc H làm thủ tục cấp đổi GCNQSDĐ, khi tiến hành kiểm tra hiện trạng thì Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V không xác định được vị trí thửa đất gia đình ông Cao Quốc H đang sử dụng tức là thửa đất gia đình ông Cao Quốc H đang sử dụng không đúng với số ô 19 mà gia đình ông H được giao đất, cũng như số thửa mà UBND thành phố V đã cấp giấy CNQSDĐ cho gia đình ông H. Nay ông H xác định vị trí đất mà UBND thành phố V giao cho hộ gia đình ông H cũng như cấp giấy CNQSDĐ cho hộ gia đình ông H hiện nay gia đình bà Nguyễn Thị S đang sử dụng. Do vậy ông H đề nghị Tòa án nhân dân khu vực 1 - Phú Thọ buộc bà Nguyễn Thị S phải trả lại vị trí đất cho gia đình ông Cao Quốc H diện tích 72m² tại ô số 19 (theo quy hoạch khi giao đất) nay là thửa đất số 569, tờ bản đồ số 43, đã được UBND thành phố V cấp GCNQSDĐ số AA 395851 mang tên hộ ông Cao Quốc H địa chỉ thửa đất tại thôn N, xã T, thành phố V, tỉnh Phú Thọ (Nay là thôn N, phường N, tỉnh Phú Thọ).

Ngày 06/11/2025, nguyên đơn là ông Cao Quốc H đã rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn là bà Nguyễn Thị S. Tại phiên tòa, ông H trình bày gia đình ông và gia đình bà S không có tranh chấp gì, việc UBND xã T giao đất cho gia đình bà S trái thẩm quyền và giao đất cho gia đình ông không đúng vị trí đất được giao lỗi là do UBND xã T, ông đề nghị UBND xã T có trách nhiệm cấp lại GCNQSDĐ cho ông đúng với vị trí thửa đất ông đang sử dụng hiện nay và cấp GCNQSDĐ cho bà S đúng với vị trí bà S đang ở hiện nay. Đối với yêu cầu phản tố của bà S ông không nhất trí, ông chỉ đồng ý với điều kiện UBND xã T (nay là UBND phường N) cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông theo đúng vị trí ông đang sử dụng thì ông mới đồng ý trả lại GCNQSDĐ cho ủy ban.

Tại bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án, bị đơn đồng thời là người có yêu cầu phản tố, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và luật sư bảo vệ quyền và lợi ích cho bị đơn trình bày:

Năm 1996 gia đình bà S là gia đình liệt sỹ được nhà nước bán cho 02 ô đất ở bãi Cát chợ T5 mỗi ô diện tích là 72m². Năm 1996 gia đình bà đã nộp tiền 02 ô đất (ô 18 và ô 18B) cho UBND xã T tổng số tiền là 20.800.000đ, mỗi ô giá là 10.400.000đ (Có phiếu thu tiền kèm theo). Thực tế mỗi ô đất thời điểm đó phải nộp cho Nhà nước 13.500.000đ nhưng do gia đình bà S là liệt sỹ nên được giảm còn 10.400.000đ một ô. Đến năm 1997, gia đình bà S được UBND xã T giao 02 ô đất liền nhau theo biên bản giao đất ngày 22/12/1997. Gia đình bà Nguyễn Thị S có 08 thành viên gồm: bà S, ông H4 (chồng bà sinh đã chết năm 2007) các con là

chị Nguyễn Thị N1, chị Nguyễn Thị Hồng N2; Chị Nguyễn Thị T3; Anh Nguyễn Trọng C1; Chị Nguyễn Thị L1; Chị Nguyễn Thị Thu H1; Anh Nguyễn Đức K. Sau khi giao đất gia đình bà S xây nhà cấp 4 để ở và bán hàng, gia đình bà xây đúng mốc giới được UBND xã giao. Đến năm 2000, gia đình bà S làm nhà 02 tầng, xây toàn bộ trên 02 ô đất được giao và sinh sống ổn định đến nay. Đến năm 2014 gia đình bà đã được UBND thành phố V cấp GCNQSDĐ ô số 18 là thửa 568, tờ bản đồ số 43 ngày 19/3/2014. Đến năm 2019 bà làm thủ tục cấp đổi lại GCNQSDĐ do sai kích thước cạnh thửa đất và đã được UBND thành phố V cấp GCNQSDĐ số CQ522771 cấp ngày 11/6/2019.

Từ khi được giao đất cho đến nay, hàng năm bà S vẫn đóng thuế cho cả 02 ô đất, biên lai thu thuế kèm theo bà chỉ giữ được vài năm. Ô đất còn lại (A) bà S vẫn chưa được cấp GCNQSDĐ, bà S đã nhiều lần xin cấp bìa nhưng không được, lý do nhà nước trả lời không tìm thấy, bà không được biết lý do cụ thể. Gia đình bà S và gia đình ông H sử dụng ổn định, không có tranh chấp gì. Đến ngày 15/10/2024, ông H có làm đơn đề nghị UBND xã T tổ chức hòa giải tranh chấp đất đai, đến khi UBND xã báo đến xã H thì bà S mới biết. Ông H đề nghị bà S phải trả lại cho gia đình ông H theo quy hoạch khi giao đất là ô số 19, nay là thửa đất số 569, tờ bản đồ số 43 thì quan điểm của bà S không đồng ý vì bà là người dân nên khi Nhà nước giao đất cho bà thế nào thì bà S sử dụng như thế, không có tranh chấp với ai. Nay ông H xin rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện không đề nghị bà S phải trả lại vị trí đất cho gia đình ông H diện tích 72m² tại ô số 19 (theo quy hoạch đất) nay là thửa đất số 569, tờ bản đồ số 43, đã được UBND thành phố V cấp GCNQSDĐ số AA 395851 mang tên ông H, địa chỉ thửa đất tại thôn N, xã T, thành phố V, tỉnh Phú Thọ (nay là phường N, tỉnh Phú Thọ), bà S nhất trí.

Bà S có yêu cầu phản tố đề nghị:

1. Hủy Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AA 395851 mang tên ông Cao Quốc H, thửa đất số 569, tờ bản đồ số 43, diện tích 72m², địa chỉ thửa đất tại thôn N, xã T, thành phố V, tỉnh Phú Thọ (nay là phường N, tỉnh Phú Thọ).

2. Công nhận thửa đất số 569, tờ bản đồ số 43, diện tích 72m², địa chỉ thửa đất tại thôn N, xã T, thành phố V, tỉnh Phú Thọ (nay là phường N, tỉnh Phú Thọ) thuộc quyền sử dụng hợp pháp của gia đình bà S.

Hiện nay chị Nguyễn Thị N1, chị Nguyễn Thị Hồng N2, anh Nguyễn Trọng C1, chị Nguyễn Thị L1, chị Nguyễn Thị Thu H1, anh Nguyễn Đức K đang đi lao động ở nước ngoài, còn chị Nguyễn Thị T3 đi làm ăn xa, bà S không rõ địa chỉ cụ thể của các con bà, bà đã thông báo cho các con bà biết việc ông H khởi kiện gia đình bà tại Tòa án và đã thông báo các văn bản tố tụng của Tòa án cho các con của bà, do các con bà ở xa không về được, quan điểm của các con bà cũng như bà.

Tại bản tự khai, đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị C, anh Cao Văn T1, chị Cao Thị T2, chị Cao Thị Hồng L, chị Cao Thị Kim N là ông Chu Văn Q nhất trí với lời khai của nguyên đơn.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Thị N1, chị

Nguyễn Thị Hồng N2, chị Nguyễn Thị T3, anh Nguyễn Trọng C1, Chị Nguyễn Thị L1, Chị Nguyễn Thị Thu H1, anh Nguyễn Đức K đã được tổng đạt hợp lệ nhưng không đến Tòa nên không có lời khai.

Tại Bản tự khai, tại phiên tòa phúc thẩm người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là UBND phường N trình bày:

UBND xã T giao cho hộ gia đình ông Cao Quốc H ô số 19 diện tích 4,5m x 16m = 72m², đến ngày 22/12/1997 Chủ tịch UBND thành phố V ra Quyết định số 581/QĐ/UB giao đất ở cho hộ gia đình ông Cao Quốc H ô số 19 diện tích 72m², kích thước 4,5m x 16m. Sau khi được giao đất gia đình ông Cao Quốc H đã làm nhà theo mốc giới UBND xã T giao, đến ngày 30/11/2004 UBND thành phố V cấp GCNQSDĐ số AA 395851 là thửa số 569 tờ bản đồ số 43 diện tích 72m² đất ở mang tên chủ hộ C. Đến năm 2019 vợ chồng ông Cao Quốc H làm thủ tục cấp đổi GCNQSDĐ, khi Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V kiểm tra thực địa vị trí thửa đất đang sử dụng của ông Cao Quốc H không đúng với vị trí được giao (tại ô 19), ô đất này hiện nay hộ bà Nguyễn Thị S2 đang sử dụng thửa đất nêu trên.

Gia đình bà S2 được UBND xã T giao 02 ô đất liền nhau là ô 18 và ô 18b theo biên bản giao đất ngày 22/12/1997. Sau khi giao đất gia đình bà S2 xây nhà theo đúng mốc giới được UBND xã T giao, xây toàn bộ trên 02 ô đất được giao và sinh sống ổn định đến nay. Năm 2014 gia đình bà đã được UBND thành phố V cấp GCNQSDĐ ô số 18 là thửa 568, tờ bản đồ số 43 ngày 19/3/2014. Đến năm 2019 bà làm thủ tục cấp đổi lại GCNQSDĐ do sai kích thước cạnh thửa đất và đã được UBND thành phố V cấp GCNQSDĐ số CQ522771 cấp ngày 11/6/2019. UBND xã T giao đất không đúng thẩm quyền ô đất số 18b cho gia đình bà S2, ô 18b của gia đình bà S2 chưa được cấp GCNQSDĐ. Hiện trạng sử dụng đất, hộ bà Nguyễn Thị S đã xây dựng công trình nhà ở trên 2 ô đất.

Việc UBND xã T giao đất trái thẩm quyền cho gia đình bà S và giao đất không đúng vị trí cho gia đình ông H là lỗi của UBND xã T (cũ).

Quan điểm của UBND phường về vụ án như sau: Hiện nay hộ ông Cao Quốc H đã xây dựng công trình trên diện tích 80,0m² (kích thước 5m x 16,0m) tiếp giáp liền kề với ranh giới đất của hộ bà Nguyễn Thị S, phần công trình ông H xây dựng nhà ở kiên cố, sử dụng ổn định, phù hợp với quy hoạch đất ở, nên hộ ông H có đủ điều kiện được công nhận và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích đất thực tế đang sử dụng. Đối với diện tích đất ông H sử dụng hiện nay so với thời điểm ông H được giao đất 72m² (kích thước 4,5m x 16,0m) vượt 0,5m mặt, vượt 8m² so với đất được giao. Tuy nhiên phần diện tích đất ông H sử dụng vượt hiện nay phù hợp với quy hoạch đất ở, ông H cũng đã xây dựng công trình kiên cố từ năm....., nên ông H đủ điều kiện được công nhận phần diện tích đất sử dụng thừa, nhưng phải thực hiện nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đề nghị tòa án xem xét công nhận cho ông H toàn bộ diện tích đất thực tế ông H đang sử dụng là 80m² (kích thước 5m x 16,0m). Bà Nguyễn Thị S được UBND xã T giao ô đất số 18b trái thẩm quyền, tuy nhiên thực tế hộ bà S đã nộp tiền sử dụng đất và hàng năm đã nộp thuế đầy đủ, bà S đã xây dựng nhà ở kiên cố, sử dụng ổn

định từ thời điểm được giao đất, nên theo quy định của pháp luật bà S có đủ điều kiện được công nhận và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với ô đất số 18b (ô số 19) nay là thửa đất số 569, tờ bản đồ số 43. Do vậy, đề nghị tòa án giải quyết đảm bảo quyền lợi cho hộ ông H và bà S. UBND phường N sẽ thực hiện theo quyết định của bản án của tòa án.

Tại bản tự khai, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Chi cục thủy lợi và tài nguyên nước trình bày như sau:

Theo quy định tại Khoản 2, Điều 2, Nghị định số 429-HĐBT ngày 15/12/1990 của Hội đồng Bộ trưởng quy định việc thi hành Pháp lệnh về đê điều số 26 - LCT/HĐNN8 ngày 09/11/1989 thì hành lang bảo vệ đê được tính như sau: "Phạm vi bảo vệ đê điều gồm thân đê, kè, cống và vùng phụ cận. Vùng phụ cận quy định cụ thể như sau: a. Đối với đê sông: kể từ chân đê trở ra 20m về phía sông, 25m về phía đồng. Khu vực thửa đất trên nằm tại vị trí tương ứng K96,05 đê tả sông T thuộc Phường N, tỉnh Phú Thọ (xã T cũ) nằm ở phía đồng; đây là tuyến đê cấp II, trước đây khu vực trên chưa là khu dân cư nên hành lang đê được tính từ chân đê trở ra 25m.

Căn cứ Luật Đê điều ngày 29/11/2006, hiện nay hành lang bảo vệ đê điều được quy định tại Điểm a, Khoản 2, Điều 23, Luật Đê điều số 79/2006/QH11 ngày 29/11/2006. Theo Luật Đê điều hành lang bảo vệ đê được quy định như sau: "a. Hành lang bảo vệ đê đối với đê cấp đặc biệt, cấp I, cấp II và cấp III ở những vị trí đê đi qua khu dân cư, khu đô thị và khu du lịch được tính từ chân đê trở ra 5m về phía sông và phía đồng; hành lang bảo vệ đê đối với các vị trí khác được tính từ chân đê trở ra 25m về phía đồng, 20m về phía sông đối với đê sông". Khu vực thửa đất trợ bãi cát T nằm tại vị trí tương ứng K96,05 đê tả sông T thuộc Phường N, tỉnh Phú Thọ (xã T cũ) nằm ở phía đồng; đây là tuyến đê cấp II.

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn Luật sư Nguyễn Việt Đ trình bày quan điểm đề nghị hội đồng xét xử:

Chấp nhận đơn yêu cầu phản tố của bị đơn là bà Nguyễn Thị S:

+ Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 395851 mang tên hộ ông Cao Quốc H, thửa đất số 569, tờ bản đồ số 43, diện tích 72m², địa chỉ thửa đất tại thôn N, xã T, thành phố V, tỉnh Phú Thọ (nay là phường N, tỉnh Phú Thọ).

+ Công nhận thửa đất số 569, tờ bản đồ số 43, diện tích 72m², địa chỉ thửa đất tại thôn N, xã T, thành phố V, tỉnh Phú Thọ (nay là phường N, tỉnh Phú Thọ) của hộ bà Nguyễn Thị S.

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm:

Các con của ông Cao Quốc H và bà Nguyễn Thị C đã có bản tự khai đều xác định thửa đất ông H, bà S đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ông H, bà C.

Các con của bà Nguyễn Thị S gồm:

- Chị Nguyễn Thị N1, sinh năm 1978;

- Chị Nguyễn Thị Hồng N2, sinh năm 1982;
- Chị Nguyễn Thị T3, sinh năm 1986;
- Anh Nguyễn Trọng C1, sinh năm 1989;
- Chị Nguyễn Thị L1, sinh năm 1991;
- Chị Nguyễn Thị Thu H1, sinh năm 1994;
- Anh Nguyễn Đức K, sinh năm 1998;

Đều có địa chỉ: Thôn N, xã T, thành phố V, tỉnh Phú Thọ (Nay là phường N, tỉnh Phú Thọ) đều có quan điểm: Thừa đất bà S đang tranh chấp là tài sản chung của bà Nguyễn Thị S, ông Nguyễn Văn H5 là bố mẹ đẻ các anh, chị trên. Ông H5 hiện nay đã chết nên phần của ông là di sản thừa kế để lại cho bà S và các con gồm: Chị N1, chị N2, chị T3, anh C1, chị L1, chị H1, anh K. Các anh, chị gồm: chị N1, chị N2, chị T3, anh C1, chị L1, chị H1, anh K có quan điểm: phần di sản thừa kế của ông H5 để lại cho các anh, chị, các anh chị từ chối nhận và để lại toàn bộ cho bà S.

Bố đẻ của ông Nguyễn Văn H5 là cụ Nguyễn Trọng K1 đã chết. Mẹ đẻ của ông Nguyễn Văn H5 là cụ Đinh Thị H2 có quan điểm: phần di sản thừa kế của ông H5 để lại cho cụ trong thửa đất ông H và bà S đang tranh chấp cụ từ chối nhận và để lại toàn bộ cho bà S.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện UBND phường N có ý kiến trình bày: Phần diện tích đất hộ ông H sử dụng hiện nay nằm trong quy hoạch đất ở khu dân cư, có khoảng 0,5m mặt đường thửa đất hộ ông H đang sử dụng, theo quy hoạch cũ nằm trong 25m thuộc hành lang bảo vệ đê. Tuy nhiên, theo quy hoạch mới quy định tại điểm a, khoản 2 Điều 23 luật đê điều số 79/2006/QH11 ngày 29/11/2006 quy định: “Hành lang bảo vệ đê đối với cấp đặc biệt, cấp I, cấp II và cấp III ở những vị trí đê đi qua khu dân cư, khu đô thị và khu du lịch được tính từ chân đê trở ra 5m về phía sông và phía đồng”. Khu vực thửa đất ông H đang sử dụng nằm tại vị trí tương ứng K96,05 đê tả Sông Thao thuộc phường N (xã T cũ) nằm ở phía đồng; đây là tuyến đê cấp II. Hiện nay khoảng 0,5m mặt đường thửa đất hộ ông H đang sử dụng theo quy định luật đê điều đang có hiệu lực không còn nằm trong quy hoạch hành lang bảo vệ đê nữa. Hộ ông H đã xây dựng nhà ở kiên cố, sử dụng ổn định, phù hợp với quy hoạch đất ở, nên hộ ông H có đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích đất thực tế đang sử dụng. Đối với phần diện tích 0,5m mặt đường ông H đang sử dụng đã xây công trình kiên cố, hiện nay phù hợp với quy hoạch đất ở, không có tranh chấp, ông H đủ điều kiện được hợp thức, tuy nhiên ông H phải đóng thuế đối với phần diện tích vượt quá diện tích được giao theo quyết định số 581/QĐ-UBND ngày 22/12/1997 của Ủy ban nhân dân thành phố V.

Đối với bà Nguyễn Thị S được UBND xã T giao ô đất số 18b trái thẩm quyền, tuy nhiên thực tế hộ bà S đã nộp tiền sử dụng đất và hàng năm đã nộp thuế đầy đủ, bà S đã xây dựng nhà ở kiên cố, sử dụng ổn định từ thời điểm được giao đất, nên theo quy định của pháp luật bà S có đủ điều kiện được công nhận và cấp

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với ô đất số 18b (ô số 19) nay là thửa đất số 569, tờ bản đồ số 43.

Do vậy, đề nghị Tòa án giải quyết theo yêu cầu của ông H, bà S đảm bảo quyền lợi cho hộ ông H và bà S. UBND phường N sẽ thực hiện theo quyết định của bản án của Tòa án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 33/2025/DS-ST ngày 25/11/2025, Tòa án nhân dân khu vực 1 - Phú Thọ đã quyết định:

Căn cứ các Khoản 9 Điều 26, Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 34; Điều 147, Điều 157 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Điều 23 nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014

Căn cứ các Khoản 2 Điều 140, Điều 138 của Luật đất đai năm 2024; Căn cứ các Điều 105, 115, 158, 169 Bộ luật dân sự 2015.

ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Cao Quốc H đối với bị đơn là bà Nguyễn Thị S về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

2. Chấp nhận đơn yêu cầu phản tố của bị đơn là bà Nguyễn Thị S:

+ Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 395851 mang tên hộ ông Cao Quốc H, thửa đất số 569, tờ bản đồ số 43, diện tích 72m², địa chỉ thửa đất tại thôn N, xã T, thành phố V, tỉnh Phú Thọ (nay là phường N, tỉnh Phú Thọ).

+ Công nhận thửa đất số 569, tờ bản đồ số 43, diện tích 72m², địa chỉ thửa đất tại thôn N, xã T, thành phố V, tỉnh Phú Thọ (nay là phường N, tỉnh Phú Thọ) của hộ bà Nguyễn Thị S.

Bà Nguyễn Thị S được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Đối với yêu cầu của ông H đề nghị UBND phường N cấp GCNQSDĐ cho ông H theo đúng vị trí ông H đang sử dụng không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Ông H liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp GCNQSDĐ. Trường hợp cơ quan có thẩm quyền không cấp giấy GCNQSDĐ cho ông H, ông H được quyền khởi kiện bằng vụ án khác.

Ngoài ra bản án còn tuyên các quyền, nghĩa vụ khác của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 03/12/2025, ông Cao Quốc H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị sửa bản án sơ thẩm số: 33/2025/DS-ST ngày 25/11/2025 của TAND khu vực 1 - Phú Thọ theo hướng bác yêu cầu phản tố của bà S và ngày 05/5/2026 ông H kháng cáo bổ sung: Ông không đồng ý rút đơn khởi kiện ông đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét. Ông đồng ý với bản án sơ thẩm hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông, nhưng đề nghị Tòa án xác định phần diện tích đất ông đang sử dụng thuộc quyền sử dụng của gia đình ông và đề nghị UBND phường N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông.

Ngày 10/12/2025, Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 - Phú Thọ ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 238/QĐ-VKS-DS với nội dung:

Thứ nhất, “việc cấp GCNQSDĐ cho hộ ông H là đúng với Quyết định giao đất, đúng với quy hoạch chia lô đã được phê duyệt”. Trên thực tế gia đình ông H sử dụng thửa đất không đúng với vị trí thửa đất được giao đất theo Quyết định giao đất thuộc trách nhiệm của UBND xã T (cũ) đã bàn giao mốc giới sai cho gia đình ông H, đây không phải là lỗi của ông H. Tuy nhiên, Tòa án phải xem xét, đánh giá về tính hợp pháp của quyết định cá biệt để hủy GCNQSDĐ đã nêu trên là không không đúng quy định.

Thứ hai, HĐXX nhận định đối với yêu cầu của ông H đề nghị UBND phường N cấp lại GCNQSDĐ cho ông H theo đúng vị trí ông đang sử dụng hiện nay là có căn cứ, tuy nhiên việc cấp GCNQSDĐ không thuộc thẩm quyền giải quyết tại Tòa án nên tuyên “ông H liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp GCNQSDĐ, trường hợp cơ quan có thẩm quyền không cấp GCNQSDĐ cho ông H, ông H được quyền khởi kiện bằng vụ án khác”.

Thứ ba, về việc Tòa án thụ lý yêu cầu phản tố của bà S:

Bà S đề nghị bác toàn bộ nội dung yêu cầu khởi kiện của ông Cao Quốc H, Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 395851 mang tên hộ ông Cao Quốc H, Công nhận quyền sử dụng thửa đất này cho bà S.

Về việc bác toàn bộ nội dung yêu cầu khởi kiện của ông H là quan điểm của bị đơn, không phải là yêu cầu phản tố; Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là yêu cầu của đương sự, không phải là yêu cầu phản tố hay yêu cầu độc lập, và phải được Tòa án xem xét giải quyết trong cùng vụ việc dân sự theo Điều 34 BLTTDS. Nên việc Tòa án thụ lý hai yêu cầu này của bà S là yêu cầu phản tố là chưa đúng quy định.

Thứ tư, sau khi ông H rút đơn khởi kiện (yêu cầu bà S phải trả lại vị trí đất cho ông H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông H) và ông H bà S cùng xác định không có tranh chấp về đất đai, các ông bà được UBND thành phố và UBND xã (giao đất trái thẩm quyền) giao cho phần diện tích nào thì ở trên phần diện tích đó từ khi giao cho đến nay, nên ông H không xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của bà S. Tòa án thụ lý giải quyết yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất của bà S trong vụ án dân sự trong khi giữa bà S và ông H không có tranh chấp, cần xác định UBND phường N là người bị kiện và chuyển tranh chấp dân sự sang giải quyết theo thủ tục hành chính. Bên cạnh đó, HĐXX nhận định việc nguyên đơn là ông H rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện, bị đơn là bà S vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố của mình nên xác định tư cách tham gia tố tụng lại để giải quyết vụ án thì bị đơn trở thành nguyên đơn và nguyên đơn trở thành bị đơn theo quy định tại khoản 1 Điều 245 BLTTDS, tuy nhiên nội dung bản án vẫn thể hiện nguyên đơn là ông H và bà S là bị đơn.

Thứ năm, trong phần quyết định của Bản án có tuyên hủy GCNQSDĐ của ông H nhưng lại tuyên “Ông H liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trường hợp cơ quan có thẩm quyền không

cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H, ông H được quyền khởi kiện bằng vụ án khác” là chưa đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của ông H.

Việc thụ lý, giải quyết vụ án như đã phân tích ở trên của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Phú Thọ chưa đảm bảo tính có căn cứ, chưa xem xét cũng như đánh giá đầy đủ các tài liệu, chứng cứ dẫn đến việc giải quyết vụ án không đủ căn cứ, không triệt về nội dung tranh chấp làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự là ông Cao Quốc H. Bên cạnh đó, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án là UBND phường N có quan điểm đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại bản án để bảo đảm quyền, lợi ích hợp pháp cho tất cả các bên đương sự trong vụ án góp phần giải quyết triệt để vụ án cũng như để UBND phường N có căn cứ pháp lý vững chắc, đầy đủ khi xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo thực tế sử dụng cho các đương sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ giữ nguyên nội dung kháng nghị, đại diện theo ủy quyền của ông H giữ nguyên nội dung kháng cáo và kháng cáo bổ sung.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thống nhất thỏa thuận các nội dung sau:

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 395851 mang tên chủ hộ Cao Quốc H do UBND thành phố V cấp ngày 30/11/2004 đối với thửa đất số 569, tờ bản đồ số 43, diện tích 72m², địa chỉ thửa đất tại: thôn N, xã T, thành phố V, tỉnh Phú Thọ (nay là phường N, tỉnh Phú Thọ).

Công nhận thửa đất số 569, tờ bản đồ số 43, diện tích 72m², địa chỉ thửa đất tại thôn N, xã T, thành phố V, tỉnh Phú Thọ (nay là phường N, tỉnh Phú Thọ) thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị S (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Công nhận thửa đất số 569b, tờ bản đồ số 43, diện tích 80m² (trong đó có 72m² được giao đất theo quyết định số 581/QĐ-UBND ngày 22/12/1997 và 8m² đất được công hợp thức theo hiện trạng sử dụng), địa chỉ thửa đất tại: thôn N, xã T, thành phố V, tỉnh Phú Thọ (nay là phường N, tỉnh Phú Thọ) thuộc quyền sử dụng của ông Cao Quốc H và bà Nguyễn Thị C (có sơ đồ bản vẽ kèm theo). Phần diện tích 8m² ông H, bà C được hợp thức, ông H bà C có trách nhiệm nộp thuế cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.

Bà Nguyễn Thị S, ông Cao Quốc H, bà Nguyễn Thị C liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án của Tòa án.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà S nhất trí với thỏa thuận của các đương sự.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm: Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Chấp nhận kháng cáo của ông Cao Quốc H, chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 – Phú Thọ, sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 33/2025/DS-ST ngày 25/11/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Phú Thọ theo hướng công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm.

(Chi tiết tại bài phát biểu của Kiểm sát viên lưu hồ sơ vụ án)

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 kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên; Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của ông Cao Quốc H là bị đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 – Phú Thọ trong hạn luật định, hợp lệ nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm. Vì vậy, Hội đồng xét xử xem xét nội dung kháng cáo, kháng nghị theo quy định tại Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung kháng cáo, kháng nghị:

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thống nhất thỏa thuận các nội dung sau:

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 395851 mang tên chủ hộ Cao Quốc H do UBND thành phố V cấp ngày 30/11/2004 đối với thửa đất số 569, tờ bản đồ số 43, diện tích 72m², địa chỉ thửa đất tại: thôn N, xã T, thành phố V, tỉnh Phú Thọ (nay là phường N, tỉnh Phú Thọ).

Công nhận thửa đất số 569, tờ bản đồ số 43, diện tích 72m², địa chỉ thửa đất tại thôn N, xã T, thành phố V, tỉnh Phú Thọ (nay là phường N, tỉnh Phú Thọ) thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị S (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Công nhận thửa đất số 569b, tờ bản đồ số 43, diện tích 80m² (trong đó có 72m² được giao đất theo quyết định số 581/QĐ-UBND ngày 22/12/1997 và 8m² đất được công hợp thức theo hiện trạng sử dụng), địa chỉ thửa đất tại: thôn N, xã T, thành phố V, tỉnh Phú Thọ (nay là phường N, tỉnh Phú Thọ) thuộc quyền sử dụng của ông Cao Quốc H và bà Nguyễn Thị C (có sơ đồ bản vẽ kèm theo). Phần diện tích 8m² ông H, bà C được hợp thức, ông H bà C có trách nhiệm nộp thuế cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.

Bà Nguyễn Thị S, ông Cao Quốc H, bà Nguyễn Thị C liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án của tòa án.

Xét thấy, sự thống nhất thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm phù hợp với pháp luật, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho các đương sự, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Tại phiên tòa số tiền chi phí đo vẽ, trích lục bản vẽ hết 2.000.000đồng (Hai triệu đồng), đại diện theo ủy quyền của ông H xác nhận ông H tự nguyện chịu toàn bộ (xác nhận ông H đã nộp) và không đề nghị tuyên trong bản án, xét thấy đó là sự tự nguyện của ông H, phù hợp với pháp luật, nên được chấp nhận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ đề nghị HĐXX: Chấp nhận kháng cáo của ông Cao Quốc H, chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 - Phú Thọ. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 33/2025/DS-ST ngày 25/11/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Phú Thọ theo hướng công nhận sự

thỏa thuận của các đương sự tại phiên toàn phúc thẩm. Xét đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ phù hợp với pháp luật, nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

[1]. Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 – Phú Thọ và chấp nhận kháng cáo của ông Cao Quốc H. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 33/2025/DS-ST ngày 25/11/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Phú Thọ theo hướng công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm:

Căn cứ các Khoản 9 Điều 26, Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 34; Điều 147, Điều 157 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 21, 22, 23 nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014;

Căn cứ các Điều 97, 98, 99, 100 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ các Điều 105, 115, 158, 169 Bộ luật dân sự 2015;

ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 395851 mang tên chủ hộ Cao Quốc H do UBND thành phố V cấp ngày 30/11/2004 đối với thửa đất số 569, tờ bản đồ số 43, diện tích 72m², địa chỉ thửa đất tại: thôn N, xã T, thành phố V, tỉnh Phú Thọ (nay là phường N, tỉnh Phú Thọ).

Công nhận thửa đất số 569, tờ bản đồ số 43, diện tích 72m², địa chỉ thửa đất tại thôn N, xã T, thành phố V, tỉnh Phú Thọ (nay là phường N, tỉnh Phú Thọ) thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị S (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Công nhận thửa đất số 569b, tờ bản đồ số 43, diện tích 80m² (trong đó có 72m² được giao đất theo quyết định số 581/QĐ-UBND ngày 22/12/1997 và 8m² đất được công hợp thức theo hiện trạng sử dụng), địa chỉ thửa đất tại: thôn N, xã T, thành phố V, tỉnh Phú Thọ (nay là phường N, tỉnh Phú Thọ) thuộc quyền sử dụng của ông Cao Quốc H và bà Nguyễn Thị C (có sơ đồ bản vẽ kèm theo). Phần diện tích 8m² ông H, bà C được hợp thức, ông H và bà C có trách nhiệm nộp thuế cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.

Bà Nguyễn Thị S, ông Cao Quốc H, bà Nguyễn Thị C liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án của Tòa án.

[2]. Về án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm: Ông Cao Quốc H và bà Nguyễn Thị S không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; ông Cao Quốc H không phải chịu án phí phúc thẩm.

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

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Phú Thọ;
- TAND khu vực 1 – Phú Thọ;
- P. THADS khu vực 1 – Phú Thọ;
- Các đương sự;
- Lưu: HSYVA, AV.

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

Đieu Thị Bích Lượ