

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI HÀ NỘI**

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

Bản án số: 284/2025/DS-PT

Ngày: 07/6/2025

V/v: Tranh chấp QSDĐ và yêu cầu hủy
GCNQSDĐ

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Cường;

Các Thẩm phán: Ông Võ Hồng Sơn;

Ông Nguyễn Tiến Dũng.

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bích Ngọc - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa:
Bà Trần Thị Ngọc - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở, Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 114/2025/TLPT-DS ngày 25 tháng 02 năm 2025 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 25/2024/DS-ST ngày 30 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh TB có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 5518/2025/QĐ-PT ngày 21 tháng 5 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Cụ Nguyễn Thị X1, sinh năm 1932 (đã chết);

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của cụ Nguyễn Thị X1:

1.1. Bà Phạm Thị L1, sinh năm 1966; địa chỉ: Thôn TT, xã HT, huyện KX, tỉnh TB; có mặt.

1.2. Bà Phạm Thị S1, sinh năm 1958; địa chỉ: Thôn TK xã NB, huyện KX, tỉnh TB; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà S1: Ông Đoàn Minh C1, sinh năm 1957; địa chỉ: Thôn TK, xã NB, huyện KX, tỉnh TB; có mặt.

1.3. Bà Phạm Thị T1, sinh năm 1969; địa chỉ: Thôn HĐ, xã BĐ, huyện KX, tỉnh TB; có mặt.

1.4. Ông Phạm Văn B1, sinh năm 1976 và chị Nguyễn Thị D1, sinh năm 1990; đều ở địa chỉ: Thôn ST, xã NB, huyện KX, tỉnh TB; đều vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Đặng Thị T2 - Công ty Luật TNHH BHL thuộc Đoàn Luật sư thành phố HN; địa chỉ: Số 353 TC, quận TX, HN; có mặt.

2. Bị đơn: Ông Bùi Quốc N1, sinh năm 1958; địa chỉ: Thôn ST, xã NB, huyện KX, tỉnh TB; có mặt.

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

3.1. Ủy ban nhân dân huyện KX, tỉnh TB.

Người đại diện: Ông Hoàng Việt H1 - Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện KX; vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.2-3.6. Bà Nguyễn Thị M1, sinh năm 1961; ông Phạm Văn B1, sinh năm 1976; ông Phạm Văn T3, sinh năm 1963; chị Nguyễn Thị D1, sinh năm 1990 và bà Bùi Thị H2, sinh năm 1963; đều địa chỉ: Thôn ST, xã NB, huyện KX, tỉnh TB; bà M1 có mặt; ông B1, ông T3, chị D1, bà H2 vắng mặt.

3.7. Bà Phạm Thị L1, sinh năm 1966; địa chỉ: Thôn TT, xã HT, huyện KX, tỉnh TB; có mặt.

3.8. Bà Phạm Thị S1, sinh năm 1958; địa chỉ: Thôn TK, xã NB, huyện KX, tỉnh TB; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà S1: Ông Đoàn Minh C1, sinh năm 1957; địa chỉ: Thôn TK, xã NB, huyện KX, tỉnh TB; có mặt.

3.9. Bà Phạm Thị T1, sinh năm 1969; địa chỉ: Thôn HĐ, xã BĐ, huyện KX, tỉnh TB; có mặt.

3.10. Anh Hoàng Văn S2, sinh năm 1976; địa chỉ: Thôn TP, xã BĐ, huyện KX, tỉnh TB; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của anh S2: Anh Vũ Đức S3, sinh năm 1982; địa chỉ: Thôn HB, xã BĐ, huyện KX, tỉnh TB; có mặt.

3.11. Chị Hoàng Thị X2, sinh năm 1982; địa chỉ: Số 3A- 37A, khu phố BĐ2, phường BH, thị xã TA, tỉnh BD; vắng mặt.

3.12. Chị Hoàng Thị H3, sinh năm 1984; địa chỉ: Thôn ST, xã BĐ, huyện KX, tỉnh TB; vắng mặt.

3.13. Ông Bùi Xuân N2, sinh năm 1954; địa chỉ: Thôn LN, xã NH, huyện TH, tỉnh TB; vắng mặt.

3.14. Chị Bùi Thị Thanh X3, sinh năm 1985; địa chỉ: Xóm 1, thôn LT, xã TA, huyện VT, tỉnh TB; vắng mặt, có đơn xin hoãn phiên tòa.

3.15. Anh Bùi Văn T4, sinh năm 1988; địa chỉ: Xóm G, thôn TX, xã ĐL, huyện LN, tỉnh HN; có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bà Phạm Thị L1 là người đại diện theo uỷ quyền, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn, trình bày:

Bố mẹ bà là cụ Phạm Văn T5, sinh năm 1925, chết ngày 15/5/1998 và cụ Nguyễn Thị X1, sinh được 07 người con, gồm: 1. bà Phạm Thị S1; 2. ông Phạm Văn T3; 3. bà Phạm Thị L1; 4. bà Phạm Thị T1; 5. ông Phạm Văn B1; 6. bà Phạm Thị N3 (chết năm 1988) bà N3 có chồng là ông Hoàng Văn T6 (đã chết), bà N3 và ông T6 có ba người con là: anh Hoàng Văn S2, chị Hoàng Thị H3 và chị Hoàng Thị X2; 7. bà Phạm Thị H4 (chết năm 2014), bà H4 không có chồng, có 01 con là chị Phạm Thị D2.

Về nguồn gốc diện tích đất bà yêu cầu ông N1 trả lại: theo bản đồ 04, tờ bản đồ số 05 đo đạc 1989 tại số thửa 3595, diện tích 430m² loại đất nuôi trồng thuỷ sản đứng tên Phạm T5. Năm 1990 gia đình bà cho ông N1 mượn toàn bộ diện tích đất ao trên, khi mượn không làm văn bản, không ai chứng kiến, không thoả thuận thời hạn mượn, mục đích cho mượn để trồng cây; quá trình sử dụng ông N1 san lấp, xây nhà, trồng cây trên đất gia đình bà không có ý kiến gì nhưng luôn nhắc ông N1 khi nào cần phải trả lại đất, tại phiên tòa bà L1 trình bày khi ông N1 làm nhà bà có hỏi sau này ông tính toán thế nào thì ông N1 nói đã trao đổi với ông T3 rồi. Năm 2022 ông N1 làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 524 diện tích 151,3m², ông về trao đổi với gia đình bà nhưng gia đình bà không nhất trí nên xảy ra tranh chấp. Quá trình giải quyết nguyên đơn xác định 430m² đất ao tại số thửa 3595 theo bản đồ 04, nay gồm: thửa 524 diện tích 151,3m², 80,8m² thuộc thửa 478 đều đứng tên ông N1 - bà M1, thửa 525 đứng tên chị Phạm Thị D2 và một phần thửa đất ao 523 đứng tên ông Bùi Đức H5 nhưng bà không yêu cầu giải quyết đối với phần đất của chị D2 và ông H5; tại phiên tòa nguyên đơn không xác định được thửa 3595 theo bản đồ 04 so với hiện trạng bao gồm những thửa nào vì cho rằng chưa được làm việc với cán bộ địa chính xã.

Nay bà yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 488598 ngày 31/12/2023 do UBND huyện KX cấp cho ông Bùi Quốc N1 và bà Nguyễn Thị M1 đối với 80,8m² thuộc thửa 478; buộc ông N1, bà M1 trả lại 151,3m² đất ao thuộc thửa 524 và 80,8m² đất ao thuộc thửa 478, có tứ cận: phía Nam giáp đất thổ cư của bố bà, phía Bắc giáp diện tích đất ao (ông N1 đã làm nhà), phía Đông giáp ao ông B2 cách một bờ đất, phía Tây giáp trục đường thôn.

Bà T1, bà S1 nhất trí với nội dung trình bày của bà L1.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Bùi Quốc N1 trình bày: bố mẹ ông là Bùi Văn M2 (chết năm 1979) và mẹ là Bùi Thị L2 (chết năm 2004) sinh được 03 người con là ông, ông Bùi Xuân N2 và bà Bùi Thị H2. Diện tích đất ao nguyên đơn đang yêu cầu ông trả lại có nguồn gốc trước đây là ao chung giao cho cụ T5, cụ T7 và cụ M2 (là mẹ ông). Ông có mua 70m² đất ao của cụ T7 với giá 1.800.000 đồng, khi mua có viết giấy mua bán nhưng do thất lạc

nên không cung cấp được cho Toà án, khi thực hiện chính sách đất đai của tỉnh TB toàn bộ diện tích đất ao này đã được đổi trừ vào 50m² đất ruộng ngoài đồng. Tại thời điểm giao đất nông nghiệp gia đình ông gồm 5 nhân khẩu: ông, vợ ông là bà M1, mẹ ông là cụ Bùi Thị L2, 2 con của ông là anh Bùi Văn T4 và chị Bùi Thị Thanh X3.

Về quá trình sử dụng đất: sau khi mua thêm đất của ông T7, ông đào ao nuôi cá, do không hiệu quả nên ông lấp khoảng 80m² đất để trồng cây, nên ngày 31/12/2013 Ủy ban nhân dân huyện KX cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 488598 đối với diện tích 340,8m² (trong đó có 260m² đất ở và 80,8m² đất trồng cây lâu năm - nguyên đơn đang yêu cầu trả lại) thuộc thửa đất số 478 cho vợ chồng ông. Năm 2014 ông san lấp đối với thửa 524 diện tích 151,3m² để trồng cây hàng năm. Năm 2022 ông đề nghị UBND xã NB làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông được cán bộ địa chính xã giải thích nguồn gốc đất là của cụ T5 nên cần có chữ ký của cụ X1 và các con của cụ T5, do lúc này ông không biết diện tích thửa 524 đã được đổi trừ vào diện tích đất ruộng ngoài đồng của hộ gia đình ông và cán bộ địa chính nói gia đình ông không có đóng góp gì đối với mảnh đất trên nên ông có gặp các con của cụ T5 thỏa thuận, bồi dưỡng cho cụ X1 thì xảy ra tranh chấp. Sau đó nguyên đơn khởi kiện tại Toà án, UBND xã có báo cáo nguồn gốc đất ông mới biết thửa 524 và 80,8m² đất trồng cây lâu năm thuộc thửa 478 đã được đổi trừ vào diện tích đất ruộng ngoài đồng của gia đình ông. Từ trước đến nay ông không thỏa thuận về việc mượn đất ao của cụ T5, quá trình sử dụng hơn 30 năm, khi ông có các hoạt động như trên cụ T5 và cụ X1 cũng như các con của hai cụ ở liền kề nhưng không ai có ý kiến gì, không xảy ra tranh chấp. Bà L1 trình bày khi ông xây dựng nhà đã hỏi ý kiến ông T3 là không đúng, vu khống. Do vậy ông đề nghị Toà án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị M1 (vợ ông N1) nhất trí với ý kiến trình bày của ông N1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn B1 trình bày: ông chỉ biết đất ao đang tranh chấp là của bố ông, ngoài ra không biết nội dung nào khác, do vậy đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật. Ông đề nghị được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn T3 trình bày: từ khi bố ông (cụ T5) còn sống và trước khi qua đời, cụ T5 không nói gì đến đất ao đang tranh chấp hiện nay. Ông N1 sử dụng đất ao này gần 40 năm không có tranh chấp gì. Ông xác định không liên quan đến vụ án nên đề nghị được vắng mặt trong quá trình Toà án giải quyết vụ án.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Bùi Xuân N2, bà Bùi Thị H2, chị Bùi Thị Thanh X3 và anh Bùi Văn T4 nhất trí với ý kiến của ông N1.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Hoàng Văn S2, chị Hoàng Thị X2, chị Hoàng Thị H3 xác định không liên quan đến tranh chấp nên đề nghị được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Phạm Thị D2 nhất trí với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND huyện KX có ý kiến:

Theo sổ phân trăm năm 1986, thửa đất ao đang tranh chấp giao cho ông N2, bà M2 (mẹ ông N1), ông T7, ông T5, toàn bộ diện tích đất này các gia đình trồng muống, loại đất ao, tổng diện tích là 256,0m².

Theo bản đồ 04 đo đạc năm 1989: thửa đất 3595 là đất ao được quy chủ đứng tên ông T5 (chồng bà X1) nhưng thực tế gia đình ông N1, ông H5 sử dụng thửa đất này từ năm 1993 đến nay, còn gia đình ông T5, bà X1 không sử dụng phần diện tích đất này.

Kiểm tra hồ sơ ruộng theo Quyết định 652 ngày 17/11/1993 và Quyết định 948 ngày 5/9/2000 của UBND tỉnh TB do UBND xã NB cung cấp, thửa đất bà X1 đang tranh chấp được giao cho 02 hộ gia đình là ông N1 và ông H5 (đối trừ diện tích ruộng giao theo tiêu chuẩn), gia đình ông T5, bà X1 không được giao đất tại vị trí này.

Theo quy định phương án giao ruộng cho hộ gia đình, cá nhân do UBND cấp xã lập và tổ chức thực hiện. Do đó, về diện tích, vị trí từng thửa đất nông nghiệp của các hộ gia đình do địa phương cung cấp, xác định dựa trên sổ giao ruộng, sổ dồn điền...

Trên cơ sở nguồn gốc đất đai theo bản đồ 04 và báo cáo của UBND xã NB về diện tích đất giao cho các hộ gia đình, UBND huyện KX có ý kiến về diện tích 385,2m² đất ao mà gia đình bà Nguyễn Thị X1 đề nghị ông Bùi Quốc N1 trả lại như sau: Diện tích 80,8m² đất trồng cây lâu năm được UBND huyện KX cấp giấy chứng nhận đứng tên ông N1, bà M1 (thuộc một phần diện tích thửa đất số 478, tờ bản đồ số 22) là đúng chủ sử dụng đất, đúng mục đích sử dụng đất. Diện tích đất 304,7m² đất ao (gồm 152,9m² thuộc thửa 524 và 151,5m² thuộc thửa 523) chưa được UBND huyện cấp giấy chứng nhận, để đầy đủ cơ sở xác định chủ sử dụng phần đất này, UBND huyện KX đề nghị Toà án làm việc với UBND xã NB xác minh làm rõ.

Về yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Về nguồn gốc đất làm cơ sở cấp giấy chứng nhận: trên cơ sở đất thổ cư theo bản đồ 04 đo đạc năm 1989 và đất nông nghiệp được giao theo quy định. Trong đó 260,0m² là diện tích đất thổ cư quy chủ đứng tên ông Bùi Quốc N1 (thuộc thửa 3596 bản đồ 04) và 80,8m² là diện tích đất nông nghiệp được UBND xã NB giao cho hộ gia đình ông Bùi Quốc N1 theo chỉ tiêu giao ruộng (thuộc một phần thửa 3595 bản đồ 04). Do thửa đất thổ cư và phần đất ao được giao có vị trí liền kề nhau, quá trình sử dụng đất gia đình ông N1 đã san lấp ao thành vườn và sử dụng chung với thửa đất ở nên

khi đo đạc theo hiện trạng bản đồ Vlap đã đo thành 01 thửa 478. Do vậy việc UBND huyện KX cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 488598 ngày 31/12/2013 cho ông Bùi Quốc N1 và bà Nguyễn Thị M1 là đúng quy định nên nguyên đơn yêu cầu huỷ là không có cơ sở.

Kết luận giám định số 701/KL-KTHS ngày 01/7/2024 của phòng kỹ thuật hình sự - Công an tỉnh TB kết luận:

Không đủ cơ sở kết luận chữ viết trên mẫu cần giám định ký hiệu A: tại dòng 2 mục “ Thửa đất số”; dòng 4,5 có nội dung “T=166, A=28+13”; dòng 7,8,9 có nội dung “306 72 174” (ở cột, mục “ DT chủ sử dụng m²) và chữ số trong sơ đồ ở mục “ Hướng B” có phải do cùng một người viết ra hay không.

Không đủ cơ sở kết luận chữ viết “ Phạm Văn T5” tại dòng 7 so với chữ viết “ T5” dưới mục “ Chủ sử dụng đất ký” trên mẫu cần giám định ký hiệu A có phải do cùng một người viết ra hay không.

Có dấu vết tẩy xoá chữ số ở cột, mục “ Trong đó” tại dòng 7,8,9 trên mẫu cần giám định ký hiệu A. Nội dung trước khi bị tẩy xoá tại các dòng 7,8,9 tương ứng xác định được là “ 306 72 174”

Người làm chứng ông Bùi Đức H5 khai: tháng 11/1999 ông có mua của ông Đỗ Đăng P1 (tức B3) ở cùng thôn 151,5m² ao nay là thửa 523, tờ bản đồ số 22 tại thôn ST, xã NB với giá 1.500.000 đồng, diện tích đất ao này đã được quy đổi thành 35m² ruộng ngoài đồng của gia đình ông, quá trình sử dụng không có tranh chấp.

Người làm chứng ông Đỗ Đăng P1 khai: bố ông là cụ Đỗ Văn B2 chết năm 1997 được quyền sử dụng một cái ao từ trước năm 1971, diện tích cụ thể ông không nhớ. Sau khi ông đi bộ đội về ông là người trực tiếp sử dụng. Năm 1999 ông chuyển nhượng lại cho ông Bùi Đức H5, hai bên có viết giấy biên nhận.

Người làm chứng ông Ngô Văn C2 khai: ông là con của cụ Ngô Văn T7, nguồn gốc đất ao bố ông chuyển nhượng cho ông N1 là được nhà nước giao chung với ông T5, bà M2 (mẹ ông N1) để trồng rau muống, diện tích cụ thể bao nhiêu ông không nhớ, còn vị trí đất chuyển nhượng so với hiện nay là phần đất giáp nhà chị D2.

Kết quả xác minh tại UBND xã NB thể hiện:

1. Về quan hệ huyết thống của cụ T5 và cụ X1 như đương sự trình bày.
2. Về nguồn gốc và quá trình sử dụng diện tích đất của các hộ gia đình liên quan đến thửa đất đang tranh chấp:
 - Theo bản đồ 299 năm 1982 là thửa đất 473 diện tích 550m² loại đất ao đứng tên T5, B3, M2, T7.
 - Theo sổ phân trăm năm 1986, thửa đất ao đang tranh chấp mang tên ông N2, bà M2 (mẹ ông N1), ông T7 và ông T5, toàn bộ diện tích đất này các gia đình trồng muống, loại đất ao, tổng diện tích là 256m².

- Theo bản đồ 04:

Cụ Phạm Văn T5 - Nguyễn Thị X1:

Theo bản đồ 04, tờ bản đồ số 05 đo đạc năm 1989, cụ T5 (X1) đứng tên 03 thửa đất:

+ thửa 3595, diện tích 430m² đất nuôi trồng thủy sản mang tên ông Phạm T5 - là diện tích đất đang tranh chấp.

+ Thửa 3634 diện tích 220m² đất (T) và thửa 3635 diện tích 105m² đất (A).

Ông Bùi Văn N1 đứng tên thửa đất 3596 diện tích 260m² đất (T) còn thửa 3597, diện tích 40m² đất (T). Theo sổ quy chủ mang tên ông Bùi Văn N1, nhưng trên thực tế là đất nghĩa địa do UBND xã quản lý.

Ông Bùi Đức H5 đứng tên thửa đất 3598 diện tích 270m² đất (T).

Thửa số 3636, diện tích là 50m² hợp tác xã.

- Theo bản đồ 1995:

+ Cụ Phạm Văn T5 đứng tên các thửa đất: thửa 250 diện tích 59m² đất ao, thửa 252 diện tích 146m² đất ao (hai thửa này theo bản đồ số 04 là các thửa 3635 và 3636). Thửa 253 theo bản đồ số 04 là thửa số 3634 diện tích 140m² đất thổ.

Thửa 3595 theo bản đồ 04 được chia làm ba thửa: thửa 247 diện tích 139 m² (A) mang tên ông Đỗ Văn B2, thửa 248 diện tích 184m² (A) mang tên ông Bùi Văn N1, thửa 249 diện tích 63m² mang tên ông Ngô Văn T7.

+ Ông Bùi Văn N1 đứng tên các thửa đất: thửa 243 diện tích 186m² đất thổ, thửa 248 diện tích 154m² đất ao.

+ Ông Bùi Đức H5 đứng tên thửa đất 245 diện tích 310m² đất (T)

Lý do của việc thay đổi chủ sử dụng đất đối với thửa 3595: thực hiện Quyết định số 652 ngày 17/11/1993 của UBND tỉnh TB về việc giao đất nông nghiệp (sau đây viết tắt là Quyết định 652) và Quyết định số 948 ngày 25/9/2000 của UBND tỉnh TB về việc giải quyết những thiếu sót, tồn tại trong quản lý, sử dụng đất vào xây dựng cơ bản, làm nhà ở, điều chỉnh việc giao đất nông nghiệp (sau đây viết tắt là Quyết định 948), tỷ lệ quy đổi tại địa phương như sau: 1m² ruộng ngoài đồng = 4m² đất ao = 2m² đất vườn.

Hộ gia đình ông N1 gồm 5 nhân khẩu: ông N1, bà M1, cụ L2 (mẹ ông N1) và hai con ông N1 là chị X3, anh T4; diện tích đất ao hộ gia đình ông N1 được quy đổi và trừ vào đất ruộng ngoài đồng là 50m².

Diện tích đất ao hộ gia đình ông H5 được quy đổi và trừ vào đất ruộng ngoài đồng là 35m² (ông H5 nhận chuyển nhượng đất ao của ông B2).

Hộ gia đình cụ T5 - X1 không trừ vào diện tích đất ruộng ngoài đồng.

- Theo bản đồ VLap:

+ Gia đình Cụ Nguyễn Thị X1 theo nguồn gốc đối chiếu hiện trạng đứng tên các thửa đất:

- Thửa đất 529 đứng tên Phạm Văn B1, Phạm Thị H3, diện tích 285m², loại đất ONT, đã cấp giấy chứng nhận QSD đất từ năm 2009.

- Thửa đất 527 đứng tên Phạm Văn T3, Nguyễn Thị T8, diện tích 208m², chưa được cấp GCNQSD đất.

- Thửa đất của chị Nguyễn Thị D1 (cháu cụ X1) thửa 525 diện tích 61,1m², là thửa 3636 theo bản đồ 04, đất do UBND xã quản lý.

+ Ông Bùi Văn N1 và bà Nguyễn Thị M1 đứng tên các thửa đất: thửa 478 diện tích 340m² trong đó có 260m² đất ở và 80m² đất trồng cây lâu năm; thửa 524 diện tích 152,9m² đất (TSN).

+ Ông Bùi Đức H5 và bà Đoàn Thị N4 đứng tên các thửa đất: thửa 491 diện tích 332,9m² đất ở và thửa 523 diện tích 151,5m² đất TSN.

UBND xã xác định thửa đất 3595 theo bản đồ 04, tờ bản đồ số 05 đo đạc năm 1989, nay theo hiện trạng sử dụng và bản đồ Vlap, là các thửa: thửa 478 trong đó 80,8m², thửa 524 diện tích 152,9m² đất ao đều mang tên ông N1 - bà M1 và thửa 523 diện tích 151,5m² đất TSN mang tên ông Bùi Đức H5- bà Đoàn Thị N4.

Quá trình sử dụng các gia đình không xảy ra tranh chấp, mặc dù ông N1 tiến hành các hoạt động đôn lấp và xây dựng các công trình trên đất khi cụ T5 còn sống, nhưng trong gia đình cụ T5 không ai có ý kiến gì. Năm 2022 ông N1 có gặp cán bộ địa chính xã đề nghị làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 524, cán bộ địa chính giải thích: theo bản đồ 04 mang tên cụ T5 thì phải tiến hành lấy ý kiến trong khu dân cư trong đó có các con của cụ T5 và các hộ liền kề, còn việc ông N1 về trao đổi với mọi người trong gia đình cụ T5 như thế nào thì địa phương không biết.

Việc thay đổi về diện tích của các thửa đất qua các thời kỳ đo đạc là do có sự dịch chuyển của các hộ trong gia đình với nhau và do có sự sai số trong việc đo đạc, phương pháp tính diện tích qua các lần thành lập bản đồ địa chính.

Hiện trạng sử dụng đất nông nghiệp của các hộ gia đình:

Hộ ông N1 - bà M1: theo Quyết định 652 là 5 khẩu = 2845m², chia theo Quyết định 948 là 5 khẩu = 325m², tổng 3170m². Trong đó: diện tích đất quy đổi 50m², diện tích còn phải giao ngoài đồng: 3120m², diện tích thực giao ngoài đồng 3152,2m² ở Mười tấn là 1602,6m², ở Bãi Sỏi là 1549m², dư 32m².

Hộ ông Bùi Đức H5 - bà Đoàn Thị N4: theo Quyết định 652 là 5 khẩu = 2845m², chia theo Quyết định 948 là 5 khẩu = 325m², tổng 3170m². Trong đó: diện tích đất quy đổi 35m², diện tích còn phải giao ngoài đồng: 3135m², diện tích thực giao ngoài đồng 3189 m² ở Mười tấn là 1586,7m², ở Bãi Sỏi là 1602 m², dư 54m².

Hộ gia đình cụ T5: theo Quyết định 652 là 5 khẩu (T5, X1, H4, B1, D2) = 2845m², chia theo Quyết định 948 là 5 khẩu = 325m², tổng 3170m². Trong đó: diện tích đất đối trừ ruộng ngoài đồng: 0, diện tích còn phải giao ngoài đồng:

3170 m², diện tích thực giao ngoài đồng 3171,2m² ở Mười tán là 1576,7m², ở BS là 1594,5m², dư 1,2 m².

Kết quả xem xét thẩm định, định giá tài sản thể hiện:

Thửa đất 478, diện tích 340,8m², có tứ cận: phía Đông giáp mộ, phía Nam giáp ao ông N1 và đất chị D2, phía Bắc giáp ngõ xóm, phía Tây giáp đường giao thông. Căn cứ vị trí thửa đất 3596 theo bản đồ 04 xác định 80,8m² đất trồng cây lâu năm thuộc thửa 478 có tứ cận: phía Đông giáp ao ông N1, phía Nam giáp đất chị D2, phía Bắc giáp nhà ông N1, phía Tây giáp đường giao thông. Trên diện tích đất này có 01 nhà xây gạch xi lợp tôn, diện tích 24,7m², 01 nhà xây gạch xi lợp mái tôn diện tích 20,2m², 01 nhà xây gạch xi lợp mái proximang đều đã hết khấu hao.

Thửa 524 diện tích 151,3m² đất ao đã san lấp thành vườn, có tứ cận: phía Đông giáp ao ông H5, phía Tây giáp thửa 478, phía Bắc giáp nhà ông N1, phía Nam giáp đất chị D2. Trên đất có 25 khóm chuối giá 1.250.000 đồng, 02 cây mít giá 700.000 đồng, 03 cây na giá 360.000 đồng, giá trị san lấp 63.020.656 đồng. Giá đất trồng cây lâu năm 45.000 đồng/m², đất nuôi trồng thủy sản 42.000 đồng/m², giá trị san lấp 63.020.656 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2024/DS-ST ngày 30 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh TB đã quyết định:

Áp dụng các điều 180,182,183 Bộ luật dân sự; Điều 52 Luật Đất đai 2003; Điều 26, Điều 170 Luật Đất đai 2013; các điều 147, 156, 157, 164, 165, 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị L1, bà Phạm Thị S1, bà Phạm Thị T1, ông Phạm Văn B1, chị Phạm Thị D2 về việc buộc ông Bùi Quốc N1 và bà Nguyễn Thị M1 trả lại:

Diện tích 151,3m² đất ao thuộc thửa 524 tại thôn ST, xã NB, huyện KX, tỉnh TB, đất có tứ cận: phía Đông giáp ao ông H5 dài 12,37m; phía Tây giáp thửa 478 dài 12,80m; phía Bắc giáp nhà ông N1 (thửa 478) dài 12,33m; phía Nam giáp đất chị D2 dài 16,19m.

Diện tích 80,8m² đất trồng cây lâu năm thuộc thửa 478 tại thôn ST, xã NB, huyện KX, tỉnh TB, đất có tứ cận: phía Đông giáp thửa 524 dài 12,80m; phía Nam giáp đất chị D2 dài 5,3m; phía Bắc giáp nhà ông N1 dài 5,5m; phía Tây giáp đường giao thông dài 13,56m.

Không hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 488598 ngày 31/12/2023 do UBND huyện KX cấp cho ông Bùi Quốc N1 và bà Nguyễn Thị M1.

2. Về chi phí tố tụng: Bà L1, bà T1, bà S1, ông B1, chị D2 phải chịu 8.600.000 đồng (đã nộp xong).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và thông báo về quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 12/9/2024, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn là các bà Phạm Thị L1, Phạm Thị S1, Phạm Thị T1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn là các bà Phạm Thị L1, Phạm Thị S1, Phạm Thị T1 giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn ông Bùi Quốc N1 đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của các bà Phạm Thị L1, Phạm Thị S1, Phạm Thị T1, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, bác kháng cáo của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ Nguyễn Thị X1 là bà Phạm Thị L1, bà Phạm Thị S1, bà Phạm Thị T1; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 25/2024/DS-ST ngày 30/8/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh TB.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên, các đương sự và những người tham gia tố tụng; Hội đồng xét xử xét thấy:

- Về thủ tục tố tụng:

[1] Nguyên đơn yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 488598 ngày 31/12/2013 do UBND huyện KX cấp cho ông Bùi Quốc N1 và bà Nguyễn Thị M1, buộc ông N1, bà M1 trả lại 151,3m² đất ao thuộc thửa 524 và 80,8m² đất ao thuộc thửa 478 nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh TB là đúng với quy định tại Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự và khoản 1 Điều 30, khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính.

[2] Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn cụ Nguyễn Thị X1 chết, những người thừa kế của cụ X1 gồm bà L1, bà S1, bà T1 vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; ông T3, anh S2, chị H3, chị X2 xác định không liên quan đến vụ án; ông B1, chị D2 đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật nên Tòa án tiếp tục giải quyết vụ án và xác định bà L1, bà T1, bà S1, ông B1, chị D2 là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ Nguyễn Thị X1 đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Còn ông Phạm Văn T3, anh Hoàng Văn S2, chị Hoàng Thị X2, chị Hoàng Thị H3 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[3] Đối tượng tranh chấp là quyền sử dụng đất, quá trình giải quyết vụ án Tòa án tiến hành thu thập chứng cứ nên Viện kiểm sát nhân tỉnh TB tham gia phiên tòa là đúng với quy định tại khoản 2 Điều 21 Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Ủy ban nhân dân huyện KX, ông Phạm Văn T3, ông Phạm Văn B1, anh Hoàng Văn S2, chị Hoàng Thị X2, chị Hoàng Thị H3, chị Phạm Thị D2 đều có đơn xin xét xử vắng mặt, do vậy HĐXX xét xử vắng mặt những người này theo khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án:

[5] Về nguồn gốc đất tranh chấp và sự thay đổi về chủ sử dụng đất qua các thời kỳ đo đạc: Theo bản đồ 299 năm 1982 là thửa đất 473 diện tích 550m² loại đất ao đứng tên T5, B3, M2, T7. Theo sổ phân trăm năm 1986, thửa đất mang tên ông N2, bà M2 (mẹ ông N1), ông T7 và ông T5, diện tích 256m². Theo bản đồ 04 năm 1989, là thửa 3595, diện tích 430m² đất nuôi trồng thủy sản mang tên Phạm T5. Theo bản đồ năm 1995, thửa 3595 được chia làm ba thửa: thửa 247 diện tích 139m² (A) mang tên ông Đỗ Văn B2, thửa 248 diện tích 184m² (A) mang tên ông Bùi Văn N1, thửa 249 diện tích 63m² mang tên ông Ngô Văn T7.

[6] Lý do của sự thay đổi về chủ sử dụng đất: Lời khai của những người làm chứng là ông Bùi Đức H5, ông Đỗ Đăng P1 (B3) và ông Ngô Văn C2 phù hợp với kết quả xác minh tại UBND xã NB về sự thay đổi chủ sử dụng đất, lý do quá trình thực hiện việc điều chỉnh đất đai theo Quyết định 652, Quyết định 948, dự án đo Vlap diện tích đất ao trên đã giao cho hộ gia đình ông N1, ông T7, ông B2, sau đó ông H5 nhận chuyển nhượng lại của ông B2, còn ông N1 nhận chuyển nhượng thêm phần đất của ông T7, diện tích đất này đã được đối trừ vào diện tích ruộng giao tiêu chuẩn cho hộ gia đình ông N1 và ông H5. Cụ T5 không thực hiện việc kê khai diện tích đất tranh chấp nêu trên, hộ gia đình cụ T5 - X1 vẫn được chia đủ đất ruộng ngoài đồng mà không bị đối trừ.

[7] Về quá trình sử dụng đất: Nguyên đơn trình bày cụ T5 cho ông N1 mượn thửa đất đang tranh chấp từ năm 1990, không có văn bản, không có người làm chứng, không thỏa thuận thời hạn mượn. Từ khi ông N1 trực tiếp quản lý, sử dụng có nhiều hoạt động san lấp, xây nhà trên diện tích đất ao đã cho mượn, gia đình cụ T5 đều biết nhưng không ai có ý kiến gì. Tại phiên tòa nguyên đơn cho rằng khi ông N1 xây nhà bà L1 có hỏi thì ông N1 trả lời đã trao đổi với ông T3 trong khi ông T3 lại khẳng định ông N1 đã sử dụng ao gần 40 năm, từ khi cụ T5 còn sống và trước khi qua đời, cụ không nói gì đến đất ao đang tranh chấp hiện nay nên nội dung trình bày của bà L1 mâu thuẫn, không có cơ sở. Do đó lời khai của nguyên đơn về việc cụ T5 cho ông N1 mượn đất là không có căn cứ, điều này phù hợp với chứng cứ khách quan cụ T5 không kê khai đối với thửa đất đang tranh chấp và không trực tiếp sử dụng, đất không có tranh chấp.

[8] Căn cứ vào các phân tích trên, có đủ cơ sở khẳng định toàn bộ diện tích đất nguyên đơn đang yêu cầu trả lại thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình ông N1. Mặt khác, theo Điều 5 Luật Đất đai năm 1987 thì: “Ng nghiêm cấm việc mua, bán,

lấn, chiếm đất đai, phát canh thu tô dưới mọi hình thức, nhận đất được giao mà không sử dụng, sử dụng không đúng mục đích...”. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc ông N1, bà M1 trả lại 151,3m² đất ao thuộc thửa 524 và 80,8m² đất ao thuộc thửa 478 là đúng.

[9] Xét yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 488598 ngày 31/12/2013 do UBND huyện KX cấp cho ông Bùi Quốc N1 và bà Nguyễn Thị M1:

[9.1] Về thẩm quyền: UBND huyện KX cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng về thẩm quyền theo quy định tại Điều 52 Luật Đất đai năm 2003.

[9.2] Về trình tự thủ tục: Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện KX cung cấp gồm: Đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; Trích lục bản đồ địa chính; Kết quả đo đạc địa chính thửa đất; Tờ khai lệ phí trước bạ; sổ mục kê, Giấy nộp tiền vào ngân sách. Tổng diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 340,8m² trong đó có 260m² là diện tích đất ở (thuộc thửa 3596 bản đồ 04) và 80,8m² là diện tích đất nông nghiệp được UBND xã NB giao cho hộ gia đình ông Bùi Quốc N1 theo chỉ tiêu giao ruộng (thuộc một phần thửa 3595 bản đồ 04). Ông N1, bà M1 thuộc đối tượng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Điều 50 Luật Đất đai 2003 và hướng dẫn tại Điều 48 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Đất đai. Do đó, UBND huyện KX cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 488598 ngày 31/12/2013 cho ông Bùi Quốc N1 và bà Nguyễn Thị M1 là đúng quy định của pháp luật nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông N1 - bà M1.

[10] Các nội dung khác:

[10.1] Quá trình giải quyết vụ án bà L1 đề nghị Tòa án chuyển hồ sơ sang cơ quan điều tra, xét thấy đây là vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất, UBND xã là cơ quan quản lý đất đai ở địa phương có nghĩa vụ cung cấp tài liệu địa chính lưu giữ qua các thời kỳ cho Tòa án, Luật sư cho rằng Phiếu trích thửa khu dân cư ngày 18/4/1995 có sự tẩy xóa tuy nhiên số liệu phù hợp với sơ đồ thửa đất. Xét thấy vụ việc đang giải quyết không có dấu hiệu tội phạm nên Tòa án không chuyển hồ sơ cho cơ quan có thẩm quyền theo đề nghị của bà L1.

[10.2] Trong văn bản nêu ý kiến đề ngày 13/8/2024 bà L1 cho rằng cụ Nguyễn Thị X1 vừa mới chết nhưng không biết vì lý do gì Tòa án lại có giấy chứng tử của cụ X1: sau khi có quyết định đưa vụ án ra xét xử, ngày 06/8/2024 Tòa án về UBND xã NB trả tài liệu bản gốc đã mượn để giám định theo yêu cầu của nguyên đơn, UBND xã cung cấp giấy chứng tử của cụ Nguyễn Thị X1 chết ngày 25/7/2024, ngày 07/8/2024 Tòa án ra thông báo về người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng, những người này đã là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Như vậy thể hiện trách nhiệm của Tòa án, đảm bảo việc giải quyết vụ án khách quan, kịp thời, đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự kháng cáo nhưng không xuất trình thêm chứng cứ làm thay đổi nội dung vụ án. Vì vậy, cần chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại phiên tòa, bác kháng cáo của các bà Phạm Thị L1, Phạm Thị S1, Phạm Thị T1, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

[11] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên các bà Phạm Thị L1, Phạm Thị T1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; bà Phạm Thị S1 là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ Luật tố tụng Dân sự 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

QUYẾT ĐỊNH:

1. Không chấp nhận kháng cáo của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn là các bà Phạm Thị L1, Phạm Thị S1, Phạm Thị T1. Giữ nguyên quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2024/DS-ST ngày 30 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh TB.

2. Án phí: Các bà Phạm Thị L1, Phạm Thị T1 mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được đối trừ với số tiền tạm ứng án phí đã nộp lần lượt tại các Biên lai số 0000269, 0000271 cùng ngày 02/10/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh TB. Bà Phạm Thị S1 được miễn án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả cho bà Phạm Thị S1 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai số 0000270 ngày 02/10/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh TB.

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

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

Nơi nhận:

- VKSNDCC tại HN;
- TAND tỉnh TB;
- VKSND tỉnh TB;
- Cục THADS tỉnh TB;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu HCTP, HSVA.

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

Nguyễn Văn Cường