

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI ĐÀ NẴNG**

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

Bản án số 183/2025/DS-PT

Ngày 14/5/2025

Về “*Tranh chấp đòi lại tài sản là
quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp
đồng tặng cho quyền sử dụng đất*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Đặng Kim Nhân

Các Thẩm phán: ông Trần Đức Kiên, ông Phạm Tồn

- Thư ký phiên tòa: bà Đặng Ngọc Gia Linh

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên
tòa:** ông Trần Việt Tuấn - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 14 tháng 5 năm 2025, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên
tòa công khai tại trụ sở để xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 66/TBTL-TA
ngày 19/02/2025 về “*Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất, tranh chấp
hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất*” do Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2024/DS-
ST ngày 02/12/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi bị kháng cáo, theo
quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1164/2025/QĐ-PT ngày 28/4/2025 của Tòa án
nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, giữa:

Nguyên đơn: bà **Vương Thị B**, sinh năm 1954; địa chỉ: **xóm A, thôn T, xã T,
huyện S, tỉnh Quảng Ngãi**, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Vương Thị B: Luật sư
Huỳnh Ngọc Á - Văn phòng L1, Đoàn luật sư tỉnh Q; địa chỉ: **số H H, thành phố
Q, tỉnh Quảng Ngãi**, có mặt.

Bị đơn: ông **Vương T**, chết năm 2020.

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Vương T:

1. Bà **Đỗ Thị T1**, sinh năm 1934;

2. Chị **Vương Thị T2**, sinh năm 1962;

Cùng địa chỉ: **xóm E, thôn N, xã T, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi**.

3. Anh **Vương Thê T3**, sinh năm 1977; địa chỉ: **đội I, thôn Đ, xã T, thành
phố Q, tỉnh Quảng Ngãi**.

4. Chị **Vương Thị X**, sinh năm 1979;

5. Anh **Vương Văn Đ**, sinh năm 1965;

Cùng địa chỉ: **thôn B, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng**.

6. Chị **Vương Thị K**, sinh năm 1963; địa chỉ: **xóm S, thôn H, xã T, huyện S,
tỉnh Quảng Ngãi**.

7. Anh **Vương Văn H**, sinh năm 1972; địa chỉ: xóm D, thôn H, xã T, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi.

8. Chị **Cao Thị Thu Đ1**, sinh năm 1993;

9. Anh **Cao Thái D**, sinh năm 1995;

10. Anh **Cao Tấn T4**, sinh năm 1999;

Cùng địa chỉ: Thôn B, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Bà **Đỗ Thị T1**, sinh năm 1934; địa chỉ: Xóm E, thôn N, xã T, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi.

2. Anh **Vương Văn H**, sinh năm 1972; địa chỉ: Xóm D, thôn H, xã T, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi.

3. Anh **Vương Thê T3**, sinh năm 1977; địa chỉ: Đ, thôn Đ, xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

4. Chị **Vương Thị X**, sinh năm 1979; địa chỉ: Thôn B, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

5. Chị **Vương Thị T2**, sinh năm 1962; địa chỉ: Xóm E, thôn N, xã T, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi.

6. Anh **Vương Văn Đ**, sinh năm 1965;

Cùng địa chỉ: thôn B, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

7. Chị **Vương Thị K**, sinh năm 1963; địa chỉ: xóm S, thôn H, xã T, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi.

8. Ông **Cao Văn N**, sinh năm 1967; địa chỉ: thôn B, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của các ông, bà: Đỗ Thị T1, Vương Thê T3, Vương Văn Đ, Vương Thị T2, Vương Thị X, Vương Thị K, Cao Văn N, Cao Thị Thu Đ1, Cao Thái D, Cao Tấn T4 là ông Vương Văn H, theo các giấy ủy quyền ngày 22/3/2022, ngày 15/3/2023; có mặt.

9. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q (nay là Sở N3); địa chỉ: A H, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi, vắng mặt.

10. Ủy ban nhân dân huyện S, tỉnh Quảng Ngãi, vắng mặt.

11. Ủy ban nhân dân xã T, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi, vắng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại Đơn khởi kiện ngày 01/8/2019, đơn khởi kiện bổ sung ngày 24/5/2024 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Vương Thị B và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:*

Bà là con đẻ cụ **Đỗ Thị S**, bà và ông **Vương T** có quan hệ anh em cùng cha khác mẹ. Sau khi mẹ ông **T** chết, khoảng năm 1953, mẹ bà (cụ **S**) kết hôn với ông **Vương H1**, có 01 người con duy nhất là bà.

Nguồn gốc thửa đất số 1107, tờ bản đồ số 7, diện tích 500m², xã T, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi (sau đây gọi tắt là thửa đất 1107) là của ông bà để lại, sau khi kết hôn với cụ **H1**, cụ **S** về sống trên thửa đất này. Đến năm 1976, mẹ bà tự làm nhà ở

riêng trên phần đất hiện nay đang tranh chấp và năm 1990, mẹ bà đăng ký, kê khai và được Ủy ban nhân dân huyện S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00310 QSDĐ/01-12, ngày 06/7/1990 đối với thửa đất số 1107.

Năm 1999, cụ S dọn về ở với bà tại thôn T, xã T, huyện S. Nhà đất tại thửa đất 1107 nêu trên không có ai ở nên hư hỏng, sụp đổ, ông Vương T có tiến hành trồng rau, chuối, cây ngắn ngày nhưng vì tình cảm gia đình cụ S để ông T trồng, không có ý kiến gì. Năm 1998, ông Vương T kê khai đăng ký và được UBND huyện S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 292, tờ bản đồ số 21, diện tích 1.085m² tại xã T, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi (sau đây gọi tắt là thửa đất 292) đã cấp chồng lên thửa đất 1107 mà cụ S đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1990, lúc đó, cụ S và bà B không biết.

Năm 2016, để làm thủ tục về đất đai ông T và cụ S có lập Văn bản thỏa thuận về diện tích đất ở, được UBND xã T xác nhận ngày 26/9/2016, theo đó ông T đồng ý sau khi xác định lại diện tích đất ở sẽ tách thửa đất phần diện tích 500m² cho cụ S nhưng ông T không thực hiện. Năm 2017, hộ ông Vương T lập thủ tục tách thửa đất 292 thành 06 thửa, cụ thể:

- Thửa đất 890, tờ bản đồ số 21, diện tích 260,5m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CG 865225, số vào sổ CS 05919. Năm 2017, hộ ông Vương T lập hợp đồng tặng cho bà Vương Thị T2, được Chi nhánh huyện S xác nhận tại trang 3 giấy chứng nhận ngày 26/5/2017. Năm 2021, bà Vương Thị T2 được cấp đổi theo bản đồ đo vẽ năm 2018, thành thửa đất 425, tờ bản đồ số 21, diện tích 315,2m², được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CX 174956, số vào sổ CS 28486, ngày 30/3/2021.

- Thửa đất 891, tờ bản đồ số 21, diện tích 552m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CG 865226, số vào sổ CS 05920 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp ngày 23/3/2017.

Ngày 25/4/2017, ông Vương T, bà Đỗ Thị T1, bà Vương Thị X, bà Vương Thị T2, ông Vương Thế T3 tặng cho thửa đất trên cho ông Vương Văn H theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được UBND xã T chứng thực số 114 quyền số 1 - SCT/HĐ ngày 25/4/2017, được chỉnh lý trang 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Vương Văn H ngày 26/5/2017.

- Thửa đất 892, tờ bản đồ số 21, diện tích 396m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành số phát hành CG 865227, số vào sổ CS 05918 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp cho hộ ông Vương T ngày 23/3/2017.

Năm 2018, ông Vương T, bà Đỗ Thị T1, bà Vương Thị T2, ông Vương Văn Đ, ông Vương Thế T3, bà Vương Thị X tặng cho ông Vương Văn H thửa đất này theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được UBND xã T chứng thực số 441 quyền số 2 - SCT/HĐ ngày 04/10/2018, được chỉnh lý trang 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Vương Văn H ngày 19/10/2018.

- Thừa đất 893, tờ bản đồ số 21, diện tích 193m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CG 865228, số vào sổ CS 05916 do [Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q](#) cấp cho hộ ông [Vương T](#) ngày 23/3/2017.

Năm 2018, ông [Vương T](#), bà [Đỗ Thị T1](#), bà [Vương Thị T2](#), ông [Vương Văn Đ](#), ông [Vương Thế T3](#), bà [Vương Thị X](#) tặng cho ông [Vương Văn H](#) thừa đất này theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được [UBND xã T](#) chứng thực số 439 quyền số 2 - SCT/HĐ ngày 04/10/2018, được chỉnh lý trang 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông [Vương Văn H](#) ngày 19/10/2018.

- Thừa đất 894, tờ bản đồ số 21, diện tích 182,5m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CG 865229, số vào sổ CS 05917 do [Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q](#) cấp cho hộ ông [Vương T](#) ngày 23/3/2017.

Năm 2018, ông [Vương T](#), bà [Đỗ Thị T1](#), bà [Vương Thị T2](#), ông [Vương Văn Đ](#), ông [Vương Thế T3](#), bà [Vương Thị X](#) tặng cho ông [Vương Văn H](#) thừa đất này theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được [UBND xã T](#) chứng thực ngày 04/10/2018, được chỉnh lý trang 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông [Vương Văn H](#) ngày 19/10/2018.

- Thừa đất 895, tờ bản đồ số 21, diện tích 221m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 895230, số vào sổ vào sổ CS 05921 do [Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q](#) cấp cho hộ ông [Vương T](#) ngày 23/3/2017.

Năm 2017, ông [Vương T](#), bà [Đỗ Thị T1](#), bà [Vương Thị T2](#), ông [Vương Văn H](#), bà [Vương Thị X](#) tặng cho ông [V](#) Thế Thao thừa đất này theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được [UBND xã T](#) chứng thực số 116, quyền số 1 - SCT/HĐ ngày 25/4/2017, được chỉnh lý trang 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 26/5/2017. Năm 2021, ông [Vương Thế T3](#) được [Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q](#) cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CX 174810, số vào sổ CS 284424 ngày 30/3/2021, thửa 497, tờ bản đồ số 21 (biến động từ thửa 895).

Tại đơn khởi kiện bổ sung năm 2022, bà khởi kiện yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CX 174956, số vào sổ CS28486 do [Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q](#) cấp ngày 23/3/2017, thửa đất số 425, tờ bản đồ số 21, diện tích 315,3m² cho bà [Vương Thị T2](#), tuy nhiên thửa đất này không liên quan đến phần đất đang tranh chấp nên bà thay đổi, không yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà [T2](#). Nay, bà [B](#) khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên tặng cho ông [Vương T](#), bà [Đỗ Thị T1](#), bà [Vương Thị X](#), bà [Vương Thị T2](#), ông [Vương Văn Đ](#), ông [Vương Thế T3](#), bên được tặng cho ông [Vương Văn H](#), thửa đất 891, tờ bản đồ số 21, diện tích 552m², [xã T](#), được [UBND xã T](#) chứng thực số 114 quyền số 1 - SCT/HĐ ngày 25/4/2017 vô hiệu;

- Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông **Vương T**, bà **Đỗ Thị T1**, chị **Vương Thị T2**, anh **Vương Văn Đ**, anh **Vương Thế T3**, chị **Vương Thị X** và anh **Vương Văn H**, thửa đất số 892, tờ bản đồ số 21, diện tích 396m² được Ủy ban nhân dân xã T chứng thực số 441, quyền số 02/SCT /HĐ ngày 04/10/2018 vô hiệu;

- Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông **Vương T**, bà **Đỗ Thị T1**, chị **Vương Thị T2**, anh **Vương Văn Đ**, anh **Vương Thế T3**, chị **Vương Thị X** và anh **Vương Văn H**, thửa đất số 893, tờ bản đồ số 21, diện tích 193m² được UBND xã T chứng thực số 439, quyền số 02/SCT/HĐ ngày 04/10/2018 vô hiệu;

- Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông **Vương T**, bà **Đỗ Thị T1**, chị **Vương Thị T2**, anh **Vương Văn Đ**, anh **Vương Thế T3**, chị **Vương Thị X** và anh **Vương Văn H**, thửa đất số 894, tờ bản đồ số 21, diện tích 128,5m² được UBND xã T chứng thực ngày 04/10/2018 vô hiệu;

- Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên tặng cho ông **Vương T**, bà **Đỗ Thị T1**, bà **Vương Thị T2**, ông **Vương Văn H**, bà **Vương Thị X** và bên được tặng cho ông **V** Thế Thao, thửa đất 895, tờ bản đồ số 21, diện tích 221m², xã T, được UBND xã T chứng thực số 116, quyền số 1 - SCT/HĐ ngày 25/4/2017 vô hiệu;

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CG 865226, số vào sổ CS 05920 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp cho hộ ông **Vương T** ngày 23/3/2017, thửa đất 891, tờ bản đồ số 21, xã T;

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành số phát hành CG 865227, số vào sổ CS 05918 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp cho hộ ông **Vương T** ngày 23/3/2017, thửa đất 892, tờ bản đồ số 21, xã T;

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CG 865228, số vào sổ CS05916 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp ngày 23/3/2017 cho hộ ông **Vương T** tại thửa đất số 893, tờ bản đồ số 21, xã T;

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CG 865229, số vào sổ CS05917 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp ngày 23/3/2017 cho hộ ông **Vương T** tại thửa đất số 894, tờ bản đồ số 21, xã T;

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CX 174810, số vào sổ CS 284424 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp cho ông **V** Thế Thao ngày 30/3/2021, thửa đất 497, tờ bản đồ số 21 (biến động từ thửa 895), xã T.

Buộc ông **Vương T** và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tổ tụng của ông **T** phải trả lại cho bà **Vương Thị B** thửa đất số 1107 (nay là một phần thửa đất số 292), có giới cận: Đông giáp đường Bê tông dài 31m; Tây giáp đất ông **Vương T** dài 33m; Nam giáp đường đất 15m; Bắc giáp đất bà **Vương Thị L** dài 16,5m. Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và sơ đồ đo vẽ ngày 07/12/2021, thì diện tích thực tế phần đất tranh chấp là 324m². Do đó, bà yêu cầu buộc những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tổ tụng của ông **Vương T** phải trả lại cho bà phần diện tích đất

theo đo đạc thực tế là 324m². Giới cận phần đất bà yêu cầu theo giới cận đã được xác định tại Sơ đồ đo vẽ ngày 07/12/2021.

** Bị đơn là ông Vương T khi còn sống và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Vương T trình bày:*

Ông Vương T là con của cụ Vương H1, cụ Trần Thị G. Năm 1940, cụ G chết, năm 1953 cụ V Huê cưới cụ Đỗ Thị S, cụ H1 và cụ S có một con chung là bà Vương Thị B, ông Vương T và bà Vương Thị B là anh em cùng cha khác mẹ.

Thửa đất số 292 có nguồn gốc của ông bà để lại cho ông Vương T, trên đất có ngôi nhà vách đất, lợp tranh. Sau khi cụ Trần Thị G chết, cụ Vương H1 cưới cụ Đỗ Thị S về ở tại nhà đất này, khi đó, ông Vương T, bà Đỗ Thị T1 và các con cũng ở cùng trên đất. Năm 1953, cụ Vương H1 đi tập kết, năm 1980, cụ Vương H1 chết, cụ Đỗ Thị S chuyển đi nơi khác sinh sống. Bà Vương B có chồng cũng chuyển đi nơi khác sinh sống, không ở trên đất. Sau khi cụ V Huê chết, tộc họ lập phân thờ giao thửa đất trên cho ông Vương T quản lý, thờ cúng ông bà. Năm 1981, V ông T dỡ nhà cũ, xây dựng nhà mới và ở từ đó đến nay.

Năm 1990, cụ Đỗ Thị S tự ý kê khai, được UBND huyện S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời đối với thửa đất số 1107; phần đất này hiện nay là một phần thửa đất 292, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất trên cho cụ S, ông T không biết. Khi cụ S về đòi làm nhà thì ông T mới phát hiện phần đất trên đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ S, diện tích đất ông T đang quản lý chỉ còn hơn 1.200m². Vì vậy, ông T khiếu nại đến Hợp tác nông nghiệp Hà Giang xã T và Hợp tác xã có cử người đến kiểm tra hiện trạng trên đất không có nhà của cụ Đỗ Thị S. Thực tế, cụ S không ở trên đất từ năm 1980, nhưng UBND huyện S lại cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ S diện tích đất 500m², thửa đất 1107 là không đúng.

Năm 1998, Nhà nước thực hiện cân đối đất theo Nghị định 64/CP, Hợp tác xã H3, xã T đã kiểm tra thực địa không có nhà của cụ S nên đã cân đối toàn bộ thửa đất số 292 cho hộ gia đình ông Vương T và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Vương T. Diện tích thực tế của thửa đất 292 là 1.805m² nhưng khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại cấp nhầm thành diện tích 1.085m². Năm 2015, ông Vương T có đơn đề nghị cấp lại cho đúng diện tích 1.805m², sau đó làm thủ tục chuyển mục đích đất ở.

Năm 2017, ông Vương T làm thủ tục đề nghị tách thửa đất 292 thành các thửa đất gồm các thửa 890, 891, 892, 893, 894 và 895, cùng tờ bản đồ số 21, xã T. Sau khi tách thửa đất thì ông T tặng cho ông V Thử Thao thửa đất 895, theo hợp đồng tặng cho ngày 25/4/2017; tặng cho ông Vương Văn H thửa đất 891, theo hợp đồng tặng cho ngày 25/4/2017; tặng cho ông Vương Văn H thửa đất 894, thửa 893, thửa 892 theo các hợp đồng tặng cho ngày 04/10/2018; tặng cho bà Vương Thị T2 thửa đất 890, theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 25/4/2017.

Nguồn gốc đất của ông bà để lại cho cha mẹ ông quản lý, sử dụng từ trước đến nay và khi thực hiện Nghị định 64/CP thì toàn bộ diện tích đất của thửa đất số 292 nêu trên đã được cân đối cho hộ gia đình ông Vương T; trên đất không có tài sản gì của cụ Đỗ Thị S cũng như của bà Vương Thị B; do đó, ông không ông ý

toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; yêu cầu xem xét hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện S cấp cho bà Đỗ Thị S số 00310 QSDĐ/01-12 ngày 06/7/1990, thửa đất số 1107.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q trình bày:*

Theo hồ sơ địa chính lập theo Chỉ thị 299/TTg tại Sổ mục kê ruộng đất quyền số 01, trang số 8, thửa đất số 624, diện tích 1220m², tờ bản đồ số 7, loại đất ở (T) và thửa đất số 1107, diện tích 500m², tờ bản đồ số 7, loại đất ở (T) do ông Vương T và Đỗ Thị S kê khai. Tại trang Sổ đăng ký ruộng đất được UBND huyện duyệt ngày 30/4/1987, quyền số 01, trang số 85 thuộc thửa đất số 624, diện tích 1720m², tờ bản đồ số 7, loại đất ở (T) do ông Vương T và Đỗ Thị S kê khai.

Theo hồ sơ địa chính thực hiện Nghị định 64/NĐ-CP của Chính phủ: tại Sổ mục kê ruộng đất lập ngày 22/6/1998, quyền số 4, thửa đất số 292, tờ bản đồ số 21, diện tích 1805m², loại đất (T) do ông Vương T kê khai, đứng tên. Tuy nhiên, ngày 24/8/1998, hộ ông Vương T được UBND huyện S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành L 152801, số vào sổ 05082, thửa đất số 292, tờ bản đồ số 21, diện tích 1085m². Do đó, năm 2015 hộ ông Vương T lập thủ tục đăng ký biến động xin điều chỉnh lại diện tích đất cho đúng với thực tế sử dụng là 1805m² và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Vương T, thửa đất số 292, tờ bản đồ số 21, diện tích 1805m², số phát hành BX 232782, số vào sổ CS 04665 ngày 31/12/2015.

Năm 2016, hộ ông Vương T lập thủ tục xác định lại diện tích đất ở tại thửa đất 292, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q xác nhận tại trang 3 giấy chứng nhận ngày 28/10/2016.

Năm 2017, hộ ông Vương T lập thủ tục tách thửa đất 292, tờ bản đồ 21 tách thành 06 thửa gồm thửa 890, 891, 892, 893, 894, 895, cùng tờ bản đồ số 21 và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 23/3/2017.

Việc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q thực hiện thủ tục tách thửa và cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 292 là dựa trên cơ sở giấy chứng nhận đã được UBND huyện S cấp ngày 24/8/1998. Vì vậy, bà Vương Thị B yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp đổi với các thửa đất nêu trên là không có căn cứ.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, UBND huyện S trình bày:*

Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00310 do UBND huyện S cấp cho bà Đỗ Thị S ngày 06/7/1990, thửa đất số 1107 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00309 do UBND huyện S cấp cho ông Vương T ngày 06/7/1990, thửa đất số 624, tờ bản đồ số 7 thì trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có hình thể, vị trí thửa đất. Hình thể, vị trí các thửa đất nêu trên được xác định theo bản đồ hồ sơ 299/TTg.

Về hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Đỗ Thị S, ông Vương T năm 1990 hiện tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q - Chi nhánh huyện S không lưu giữ.

Năm 1990, thực hiện cấp thí điểm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ dân, bà **Đỗ Thị S** được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời đối với thửa đất 1107; ông **Vương T** được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời đối với thửa đất 624, tờ bản đồ số 7, **xã T**.

Khi thực hiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Nghị định 64/CP cho các hộ dân trên địa bàn **xã T** vào năm 1998 nói chung và hộ ông **Vương T** nói riêng thì không thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 1990. Do đó, khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông **Vương T** năm 1998 thì **UBND huyện S** không thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 1990 cho bà **Đỗ Thị S**.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành L 152801, số vào sổ 05082 do **UBND huyện S** cấp cho ông **Vương T** ngày 24/8/1998, thửa đất số 292 được cấp trên cơ sở ông **Vương T** đăng ký, kê khai. Bà **Đỗ Thị S** không đăng ký, kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1998. Hình thể, vị trí thửa đất 292, tờ bản đồ 21 thể hiện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông **Vương T** năm 1998 đã bao gồm toàn bộ hai thửa 1107 và thửa 624, cùng tờ bản đồ số 7.

Về nội dung thửa đất 292, tờ bản đồ số 21, diện tích 1805m², **xã T** có được cân đối theo Nghị định 64/CP cho hộ gia đình ông **Vương T** không thì đề nghị Tòa án xác minh tại **UBND xã T**.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan **UBND xã T**, **huyện S** trình bày:*

Về nguồn gốc, quá trình quản lý, sử dụng thửa đất theo sổ đăng ký ruộng đất là thửa đất số 624, tờ bản đồ số 7, diện tích 1720m² do bà **Đỗ Thị S** và ông **Vương T** đăng ký, kê khai chung tại trang số 85, quyển số 01. Thực hiện Nghị định 64/CP hộ gia đình ông **Vương T** kê khai, đăng ký và được **UBND huyện S** cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Quyết định số 287/QĐ-UB ngày 24/8/1998, thửa đất số 292. Khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông **Vương T** năm 1998 có thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà **Đỗ Thị Sang N1** 1990 hay không thì **UBND xã** không nắm rõ.

Năm 1994, **Ủy ban nhân dân xã T** thực hiện phương án cân đối đất theo Nghị định 64/CP, có lập phương án cân đối đất. Tuy nhiên, theo các tài liệu về phương án cân đối đất theo Nghị định 64/CP đang lưu giữ tại **xã T** thì thửa đất số 292, tờ bản đồ số 21, tại **xã T** không thể hiện có đưa vào cân đối vì thửa đất này là vườn ươm. Tại trang 3 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho cụ **Đỗ Thị S** thửa đất 1107, tờ bản đồ số 7, **xã T** không thể hiện sơ đồ vị trí thửa đất. Việc xác định vị trí, hình thể thửa đất 1107 nêu trên được xác định theo bản đồ địa chính đo vẽ năm 1990.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 39/2024/DS-ST ngày 02/12/2024, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi quyết định:

Căn cứ vào các Điều 26, 34, 37, 147, 157, 158, 165, 227, 228, 266, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 163, 164, 166 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 100 và 203 Luật Đất đai năm 2013; Các Điều 12, 14, 26 và 27 Nghị quyết

326/2016/NQ-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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Vương Thị B**, buộc ông **Vương T** (ông **T** chết, có những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng gồm bà **Đỗ Thị T1**, chị **Vương Thị T2**, anh **Vương Văn H**, anh **Vương Thế T3**, chị **Vương Thị K**, anh **Vương Văn Đ**, chị **Vương Thị X**, chị **Cao Thị Thu Đ1**, anh **Cao Thái N2**, anh **Cao Tấn T4**) có nghĩa vụ trả cho bà **Vương Thị B** giá trị quyền sử dụng diện tích đất 324m², số tiền là 48.600.000 đồng (bốn mươi tám triệu, sáu trăm nghìn đồng).

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông **Vương T** gồm bà **Đỗ Thị T1**, chị **Vương Thị T2**, anh **Vương Văn H**, anh **Vương Thế T3**, chị **Vương Thị K**, anh **Vương Văn Đ**, chị **Vương Thị X**, chị **Cao Thị Thu Đ1**, anh **Cao Thái N2**, anh **Cao Tấn T4** được tiếp tục quản lý, sử dụng diện tích đất 324m², thuộc thửa đất 292, tờ bản đồ số 21 (biến động thành các thửa đất 890, 891, 892, 893, 894, 895 cùng tờ bản đồ số 21, theo bản đồ năm 2018 là các thửa 425, 465, 466, 495, 496, 497, tờ bản đồ 21), xã **T** theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho các thửa đất trên.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà **Vương Thị B** về các yêu cầu:

- Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên tặng cho ông **Vương T**, bà **Đỗ Thị T1**, bà **Vương Thị X**, bà **Vương Thị T2**, ông **Vương Thế T3**, **Vương Văn Đ**, bên được tặng cho ông **Vương Văn H**, thửa đất 891, tờ bản đồ số 21, diện tích 552m², xã **T**, được UBND xã **T** chứng thực số 114 quyền số 1 - SCT/HĐ ngày 25/4/2017 vô hiệu;

- Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông **Vương T**, bà **Đỗ Thị T1**, chị **Vương Thị T2**, anh **Vương Văn Đ**, anh **Vương Thế T3**, chị **Vương Thị X** và anh **Vương Văn H**, thửa đất số 892, tờ bản đồ số 21, diện tích 396m² được UBND xã **T** chứng thực số 441, quyền số 02/SCT/HĐ ngày 04/10/2018 vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông **Vương T**, bà **Đỗ Thị T1**, chị **Vương Thị T2**, anh **Vương Văn Đ**, anh **Vương Thế T3**, chị **Vương Thị X** và anh **Vương Văn H**, thửa đất số 893, tờ bản đồ số 21, diện tích 193m² được UBND xã **T** chứng thực số 439, quyền số 02/SCT/HĐ ngày 04/10/2018 vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông **Vương T**, bà **Đỗ Thị T1**, chị **Vương Thị T2**, anh **Vương Văn Đ**, anh **Vương Thế T3**, chị **Vương Thị X** và anh **Vương Văn H**, thửa đất số 894, tờ bản đồ số 21, diện tích 128,5m² được UBND xã **T** chứng thực ngày 04/10/2018 vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên tặng cho ông **Vương T**, bà **Đỗ Thị T1**, bà **Vương Thị T2**, ông **Vương Văn H**, bà **Vương Thị X** và bên được tặng cho ông **V** **Thế Thao**, thửa đất 895, tờ bản đồ số 21, diện tích 221m², xã **T**, được UBND xã **T** chứng thực số 116, quyền số 1 – SCT/HĐ ngày 25/4/2017 vô hiệu;

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CG 865226, số vào sổ CS 05920 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp cho hộ ông Vương T ngày 23/3/2017, thửa đất 891, tờ bản đồ số 21, xã T;

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành số phát hành CG 865227, số vào sổ CS 05918 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp cho hộ ông Vương T ngày 23/3/2017, thửa đất 892, tờ bản đồ số 21, xã T;

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CG 865228, số vào sổ CS05916 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp ngày 23/3/2017 cho hộ ông Vương T tại thửa đất số 893, tờ bản đồ số 21, diện tích 193m²;

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CG 865229, số vào sổ CS05917 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp ngày 23/3/2017 cho hộ ông Vương T tại thửa đất số 894, tờ bản đồ số 21, diện tích 128,5m².

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CX 174810, số vào sổ CS 284424 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp cho ông V Thế Thao ngày 30/3/2021, thửa đất 497, tờ bản đồ số 21 (biến động từ thửa 895), xã T.

3. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00310 QSDĐ/01-12 do UBND huyện S, tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 06/7/1990 cho bà Đỗ Thị S, thửa đất số 1107, tờ bản đồ số 7, xã T, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi.

4. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Vương T (ông T chết, có những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng gồm bà Đỗ Thị T1, chị Vương Thị T2, anh Vương Văn H, anh Vương Thế T3, chị Vương Thị K, anh Vương Văn Đ, chị Vương Thị X, chị Cao Thị Thu Đ1, anh Cao Thái N2, anh Cao Tấn T4) phải hoàn trả cho bà Vương Thị B số tiền 7.500.000 đồng (bảy triệu, năm trăm nghìn đồng).

5. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

6. Về án phí:

- Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho bà Vương Thị B.

- Buộc bị đơn ông Vương T (ông T chết, có những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng gồm bà Đỗ Thị T1, chị Vương Thị T2, anh Vương Văn H, anh Vương Thế T3, chị Vương Thị K, anh Vương Văn Đ, chị Vương Thị X, chị Cao Thị Thu Đ1, anh Cao Thái N2, anh Cao Tấn T4) phải chịu án phí sơ thẩm số tiền 2.430.000 đồng (hai triệu, bốn trăm ba mươi nghìn đồng).

Sau khi xét xử sơ thẩm:

- Bà Vương Thị B kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà B;

- Ông Vương Văn H đại diện theo ủy quyền của vợ và các con ông Vương T kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Vương Thị B.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bà **Vương Thị B** giữ nguyên kháng cáo.
- Ông **Vương Văn H** giữ nguyên kháng cáo.
- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu:

+ Về tuân theo pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến phiên tòa phúc thẩm hôm nay, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự;

+ Về nội dung: đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Căn cứ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án; căn cứ việc hỏi và tranh luận; căn cứ ý kiến của những người tham gia tố tụng và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Bà **Vương Thị B** trình bày thửa đất số 1107 có nguồn gốc của ông bà để lại, sau khi mẹ bà là cụ **Đỗ Thị S** kết hôn với cụ **Vương H1**, cụ **S** về sống trên thửa đất này và làm nhà ở. Năm 1990, cụ **S** đăng ký kê khai và được **UBND huyện S** cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00310 QSDĐ/01-12, thửa đất số 1107 cho cụ **S**. Năm 1998, ông **Vương T** kê khai đăng ký, được **UBND huyện S** cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 292, tờ bản đồ số 21 đã cấp chồng lên thửa đất 1107, diện tích 500m² mà cụ **S** đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1990. Năm 2016, để làm thủ tục về đất đai ông **T** và cụ **S** có lập Văn bản thỏa thuận về diện tích đất ở, được **UBND xã T** xác nhận ngày 26/9/2016, theo đó ông **T** đồng ý sau khi xác định lại diện tích đất ở sẽ tách thửa đất phần diện tích 500m² cho cụ **S** nhưng ông **T** không thực hiện. Cụ **S** có 01 người con là bà (**Vương Thị B**), ngoài ra không còn ai khác; do đó sau khi mẹ bà chết, bà yêu cầu những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông **Vương T** trả lại cho bà diện tích đo đạc thực tế là 324m² thuộc thửa đất 292.

[2] Ông **Vương Văn H** thừa nhận nguồn gốc đất của ông bà để lại cho ông **Vương T**. Cụ **Vương H1** cưới cụ **Đỗ Thị S** về ở tại nhà đất này. Năm 1990, cụ **Đỗ Thị S** tự kê khai, được **UBND huyện S** cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời đối với thửa đất số 1107 thuộc một phần thửa đất 292. Tuy nhiên, năm 1998, Nhà nước thực hiện cân đối đất theo Nghị định 64/CP của Chính phủ thì toàn bộ thửa đất số 292 được cân đối cho hộ gia đình ông **Vương T**, trong đó bao gồm cả thửa đất 1107 và đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông **Vương T**. Từ năm 1980, cụ **Vương H1** chết, cụ **Đỗ Thị S** đã chuyển đi nơi khác sinh sống. Tộc họ lập phân thư giao thửa đất trên cho ông **Vương T** để quản lý, thờ cúng ông bà. Trên đất không có tài sản gì của cụ **S** cũng như của bà **Vương Thị B**. Do đó, ông không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; yêu cầu Tòa án xem xét hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho cụ **Đỗ Thị S**, thửa đất số 1107.

[3] Hồ sơ đăng ký theo Chỉ thị 299/TTg tại Sổ mục kê ruộng đất quyền số 01, trang số 8, thửa đất số 624, diện tích 1.220m², tờ bản đồ số 7, loại đất ở (T) và thửa đất số 1107, diện tích 500m², tờ bản đồ số 7, loại đất ở (T) do ông **Vương T** và **Đỗ Thị S** kê khai; tại Sổ đăng ký ruộng đất được **UBND huyện S** duyệt ngày 30/4/1987, quyền số 01, trang số 85, thửa đất số 624, diện tích 1.720m², tờ bản đồ số 7, loại đất ở (T) do ông **Vương T** và **Đỗ Thị S** cùng kê khai. Ngày 06/7/1990, **UBND huyện S** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00310 QSDĐ/01-12 cho cụ **Đỗ Thị S** đối với thửa đất số 1107; cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00309 QSDĐ/01-12 cho ông **Vương T** đối với thửa đất số 624; trên các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này không vẽ hình thể, vị trí thửa đất. Tại Biên bản làm việc ngày 09/7/2024, **UBND huyện S** xác định hình thể thửa đất 1107 theo bản đồ đo vẽ theo Chỉ thị 299/TTg. Ngày 24/8/1998, hộ ông **Vương T** được **UBND huyện S** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành L 152801, số vào sổ 05082, thửa đất số 292, diện tích 1.085m². Theo Công văn số 2345/STNMT-VPĐKĐ ngày 09/7/2022 (bl 208) và Công văn số 5948/STNMT-VPĐKĐ ngày 17/11/2022 của **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q** cung cấp thông tin (bl 199-198) thì sơ đồ thửa đất 292 tại trang 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên bao gồm vị trí của thửa đất 1107 và thửa đất 624.

[4] Năm 2015, hộ ông **Vương T** lập thủ tục đăng ký biến động xin điều chỉnh lại diện tích đất, được **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q** cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BX 232782, số vào sổ CS 04665 ngày 31/12/2015 cho hộ ông **Vương T**, thửa đất số 292, diện tích 1.805m². Năm 2016, hộ ông **Vương T** lập thủ tục xác định lại diện tích đất ở tại thửa đất 292, được **Sở Tài nguyên và Môi trường** xác nhận tại trang 3 giấy chứng nhận ngày 28/10/2016. Năm 2017, hộ ông **Vương T** lập thủ tục tách thửa đất 292 thành 06 thửa và được **Sở Tài nguyên và Môi trường** cấp giấy chứng nhận ngày 23/3/2017, gồm các thửa 890, 891, 892, 893, 894, 895, cùng tờ bản đồ số 21, **xã T**.

[5] Ông **Vương Văn H** cho rằng thửa đất 292 đã được cân đối theo Nghị định 64/CP cho hộ gia đình ông **Vương T**, ông **H** cung cấp bản phô tô tài liệu cho rằng trích từ Sổ cân đối đất theo Nghị định 64/CP của **Đội 5, thôn N** nhưng không thể hiện thửa đất 292 được đưa vào phương án cân đối cho hộ ông **T**. Tại Biên bản làm việc ngày 06/10/2022 (bl 496-497), **UBND xã T** cung cấp thông tin thể hiện: Năm 1994, **UBND xã T** thực hiện phương án cân đối đất theo Nghị định 64/CP, có lập phương án cân đối đất nhưng theo các tài liệu đang lưu giữ tại **xã T** thì thửa đất số 292 không thể hiện có đưa vào cân đối theo Nghị định 64/CP vì thửa đất này là vườn ươm.

[6] Tại Biên bản làm việc ngày 09/7/2024, **UBND huyện S** xác định khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông **Vương T** năm 1998 thì **UBND huyện S** không thu hồi sổ đỏ cấp năm 1990 cho bà **Đỗ Thị S**, thửa đất 1107; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông **Vương T** ngày 24/8/1998, thửa đất số 292, trên cơ sở ông **Vương T** đăng ký, kê khai, còn cụ **Đỗ Thị S** không đăng ký, kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1998. Hình thể, vị trí thửa đất 292, tờ bản đồ 21 thể hiện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông

Vương T năm 1998 đã bao gồm toàn bộ hai thửa 1107 và thửa 624, cùng tờ bản đồ số 7.

[7] Tại Văn bản thỏa thuận về diện tích đất ở ngày 26/9/2016 thể hiện, ông **Vương T**, cụ **Đỗ Thị S** thỏa thuận theo hồ sơ đăng ký ruộng đất theo Chỉ thị 299/TTg đứng tên **Đỗ Thị S** và **Vương T** tại số thửa 624, tờ bản đồ số 7, diện tích 1.720m², loại đất: T; bản đồ 299/TTg chính lý năm 1992 thì thửa đất trên được chia thành hai thửa gồm thửa 624 và thửa 1107, cùng tờ bản đồ số 7. Năm 1998, cụ **Đỗ Thị S** chưa được cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông **Vương T** được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 1085m², thửa đất số 292 và năm 2015 ông **Vương T** làm hồ sơ biến động quyền sử dụng đất thành diện tích 1.805m² trong đó có 500m² là diện tích đất bà **S** sử dụng trước đó; nay thống nhất phần diện tích đất ở theo hồ sơ đăng ký ruộng đất 299/TTg, tổng diện tích 1720m² để cho ông **Vương T** được xác định lại diện tích đất ở. Sau khi xác định lại diện tích đất ở ông **Vương T** phải tách thửa với diện tích 500m² để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà **Đỗ Thị S** từ diện tích 1.805m²; Văn bản có chữ ký của ông **Vương T**, điểm chỉ của cụ **Đỗ Thị S** và có xác nhận của UBND xã **T** ngày 26/9/2016. Tại Đơn xin xác định lại diện tích đất ở, được UBND xã **T** xác nhận ngày 26/9/2016, ông **Vương T** xác định nguồn gốc đất của ông bà để lại cho ông và mẹ kế **Đỗ Thị S**, ông và cụ **S** đã sử dụng và xây dựng nhà ở từ đó đến nay, không có ai tranh chấp và được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất, nay ông xin xác định lại diện tích đất ở của thửa đất nêu trên. Tuy nhiên, sau khi xác định lại diện tích đất ở, ông **Vương T** không thực hiện đúng thỏa thuận như trên mà tách thành các thửa đất 890, 891, 892, 893, 894, 895, cùng tờ bản đồ số 21 để tặng cho các con; do đó, bà **Vương Thị B** khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông **Vương T** trả lại phần diện tích đất theo đo đạc thực tế là 324m² là có căn cứ.

[8] Thực tế, trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 1990 cho cụ **Đỗ Thị S** thửa 1107 và cấp cho ông **Vương T** thửa 624 không thể hiện hình thể, vị trí thửa đất. Năm 1998, khi cấp đổi lại cho ông **T** thửa đất 292 thì hình thể thửa đất bao gồm cả thửa 1107 và 624. Bà **Vương Thị B** cho rằng cụ **S** quản lý thửa đất 1107, xây dựng nhà ở trên đất đến năm 1999, cụ **S** dọn về ở với bà tại thôn **T**, xã **T**, nhà đất tại thửa đất 1107 không có ai ở nên hư hỏng, sụp đổ. Tuy nhiên, Biên bản làm việc ngày 06/10/2022, ông **Nguyễn Thanh Đ2**, nguyên phó Chủ tịch UBND xã **T** cung cấp thông tin: Năm 1990, UBND xã **T** làm hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cụ **S** có 01 ngôi nhà nhỏ trên thửa đất 624 nên UBND xã tiến hành đo đạc tách thửa và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ **Đỗ Thị S** thành thửa 1107. Năm 1996, tiến hành đo đạc lại bản đồ, năm 1997 tiến hành cho các hộ dân đăng ký và đến năm 1998 tiến hành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại thời điểm đo đạc lập bản đồ thì không có nhà của cụ **Đỗ Thị S** trên đất và cụ **S** không đăng ký, kê khai lại nên toàn bộ diện tích thửa đất 292, tờ bản đồ số 21 được đo đạc lại và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông **Vương T**. Tại phiên tòa, ông **Nguyễn Thanh H2** trình bày, ông nguyên là phó chủ nhiệm Hợp tác xã **H3**, xã **T**, từ trước khi thực hiện cân đối đất theo Nghị định 64/CP thì cụ **Đỗ Thị S** không còn ở tại thửa đất 292. Quá trình xem xét, thẩm định

tại chỗ và đo đạc hiện trạng thửa đất tranh chấp không xác định được ranh mốc giới của thửa đất 1107 trong thửa đất 292; bà B cũng không xác định được chính xác vị trí thửa đất 1107, diện tích phần đất bà B xác định chỉ 324m², không phải 500m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp và cũng không xác định được vị trí của thửa đất 1107 tại các thửa đất 890, 891, 892, 893, 894, 895, cùng tờ bản đồ số 21 (tách ra từ thửa 292).

[9] Tại Công văn số 5540/STNMT-VPĐKĐ ngày 13/11/2024, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q xác định theo Chỉ thị 299/TTg thì không có bản đồ địa chính mà chỉ có Sổ đăng ký ruộng đất và Sổ mục kê ruộng đất nên không đủ cơ sở tham chiếu để xác định vị trí của thửa 1107, tờ bản đồ số 7; bản đồ địa chính đo đạc chính lý năm 1990 nhưng chưa được cơ quan có thẩm quyền ký, xác nhận và chưa được số hóa thì thửa 1107 tờ bản đồ số 7, diện tích 500m² nêu trên đã được đăng ký vào hồ sơ địa chính cho cụ Đỗ Thị S; theo hình thể của thửa đất trên bản đồ dạng giấy, sau khi được số hóa thì diện tích được xác định là 477m²; đối chiếu, chồng ghép bản đồ đo vẽ năm 1996 thì vị trí thửa 1107, tờ bản đồ số 7, tương ứng với một phần thửa số 292 tờ bản đồ số 21; theo bản đồ đo vẽ năm 2018 (được nghiệm thu năm 2021) qua chồng ghép bản đồ thì vị trí thửa 1107, tờ bản đồ số 7, tương ứng với một phần của 04 thửa đất số 466, 495, 496, 497 cùng tờ bản đồ số 21, tuy nhiên việc chồng ghép bản đồ để xác định vị trí, diện tích của thửa đất tương ứng giữa các bản đồ chỉ mang tính chất tương đối.

[10] Xét, cụ S không ở trên đất trong thời gian dài, không thực hiện việc quản lý đất, không kê khai, đăng ký cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực hiện các nghĩa vụ đối với Nhà nước; kết quả chồng ghép bản đồ cũng thể hiện phần đất bà B chỉ đo thực địa không đúng vị trí thửa 1107 và chỉ mang tính chất tương đối. Vì không có căn cứ để xác định chính xác vị trí, giới cận của thửa đất 1107 cũng như phần diện tích đất 324m² bà B yêu cầu trong các thửa đất 892, 893, 894, 895 (bản đồ đo vẽ năm 2018 là các thửa 466, 495, 496, 497 cùng tờ bản đồ số 21) nên việc buộc bị đơn ông Vương T (ông T chết, có những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng gồm: bà Đỗ Thị T1, chị Vương Thị T2, anh Vương Văn H, anh Vương Thế T3, chị Vương Thị K, anh Vương Văn Đ, chị Vương Thị X, chị Cao Thị Thu Đ1, anh Cao Thái N2, anh Cao Tấn T4) trả đất là không thể thực hiện được trên thực địa, không đảm bảo thi hành án nên Tòa án cấp sơ thẩm, buộc những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn trả lại giá trị đất cho bà B {căn cứ kết quả định giá tài sản ngày 18/4/202} là phù hợp. Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải thanh toán giá trị quyền sử dụng đất cho nguyên đơn nên không hủy các Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp đổi với các thửa đất 891, 892, 893, 894, 895, cùng tờ bản đồ 21 theo yêu cầu khởi kiện của bà Vương Thị B là phù hợp.

[11] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm hết hạn kháng cáo, kháng nghị. Bà Vương Thị B kháng cáo không được chấp nhận, nhưng là người cao tuổi và đã có đơn xin miễn nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm; ông Vương Văn H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2024/DS-ST ngày 02/12/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà **Vương Thị B** được miễn; ông **Vương Văn H** phải chịu 300.000 đồng, trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000412 ngày 02/01/2025 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi

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

Nơi nhận:

- Vụ giám đốc kiểm tra II-TANDTC;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi;
- Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi (để thi hành);
- Lưu: Phòng lưu trữ; hồ sơ vụ án.

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

Đặng Kim Nhân