

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 2 - TUYÊN QUANG**

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

Bản án số: **02/2026/HC-ST**

Ngày: 04 - 8- 2026

V/v Khiếu kiện hủy một phần giấy
chứng nhận quyền sử dụng đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 2 - TUYÊN QUANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hoàng Thị Minh Ngọc

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Hoàng Văn Bốn

Ông Mạc Ngọc Day

- Thư ký phiên tòa: Bà Vi Thị Luyến – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 2 -
Tuyên Quang.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 - Tuyên Quang tham gia phiên
tòa:** Bà Phạm Thị Mai - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 8 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 2 - Tuyên
Quang đã xét xử sơ thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 02/2025/TLST- HC
ngày 25/11/2025 về việc Khiếu kiện hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng
đất. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 01/2026/QĐXXST-HC ngày 07/7/2026,
Quyết định hoãn phiên tòa số 01/2026/QĐST-HC ngày 29/7/2026 giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện: Ông Bàn Văn H, sinh năm 1958.

Địa chỉ: Thôn H M, xã B, tỉnh Tuyên Quang.

2. Người bị kiện: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã B, tỉnh Tuyên Quang.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Triệu Văn B – chức vụ: Phó chủ tịch

Địa chỉ: Thôn Đ, xã B, tỉnh Tuyên Quang.

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

- Bà Trịnh Thị L, sinh năm 1948.

- Ông Bàn Tiến S, sinh năm 1966.

Cùng địa chỉ: Thôn H, xã B, tỉnh Tuyên Quang.

- Bà Bàn Thị P, sinh năm 1949.

Địa chỉ: Thôn Đ, xã H, tỉnh Tuyên Quang.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà L, ông S, bà P: Ông Bàn Văn H, sinh năm 1958;

- Ông Lục Văn H1, sinh năm 1966.

- Bà Hoàng Thị V, sinh năm 1967.

- Chị Nông Thị M, sinh năm 1986.

- Anh Vương Văn H2, sinh năm 1982.

- Anh Nguyễn Hoài N, sinh năm 1979.

- Chị Nông Thúy T, sinh năm 1984;
Cùng địa chỉ: Thôn H, xã B, tỉnh Tuyên Quang.
- Ngân hàng N3 – Chi nhánh H6, tỉnh Tuyên Quang.
Địa chỉ: Thôn T, xã H, tỉnh Tuyên Quang.
Người đại diện theo pháp luật: Ông Đinh Văn H3, chức vụ: Giám đốc
Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Hoàng Tuấn V1 – Chức vụ: Phó giám đốc
Ông H, ông B, ông H1, bà P, ông V1 có mặt. Bà L, ông S, bà V1, chị M, anh H2, anh N, chị T vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

*** Tại đơn khởi kiện, bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án người khởi kiện ông Bàn Văn H trình bày:**

Gia đình ông có thửa đất ước tính khoảng 720m² (ở thôn H M, xã M, huyện H cũ – nay là thôn H, xã B, tỉnh Tuyên Quang) do các cụ, kỵ khai phá và canh tác nhiều đời. Trên thửa đất này gia đình ông, gia đình bà Trịnh Thị L và gia đình bà Bàn Thị P – là các gia đình trong dòng tộc đã cùng sinh sống và canh tác, trồng nhiều cây lâu năm như: Mít, tre, hóp, cọ....

Do điều kiện canh tác gặp khó khăn về nguồn nước, ba gia đình đã chuyển nhà dịch ra cách đó khoảng 100m và sử dụng khu đất cũ làm nơi chôn cất của gia đình theo phong tục người Dao là đào sâu, chôn chặt, không được phép di dời, không được cải táng. Từ năm 1967 đến năm 1990 trên khu đất này, trong dòng họ ông đã chôn cất 9-10 ngôi mộ (gia đình ông có 03 ngôi mộ của bà Bàn Thị K – là bà nội ông chết năm 1976, ông Bàn Văn L1 – là bố đẻ ông chết năm 1985 và bà Bàn Thị T1 – là mẹ đẻ ông chết năm 1995), trong đó có 01 ngôi mộ của người Hoa chôn cất năm 1984 đã chuyển đi Hà Giang và 01 ngôi mộ của người tái định cư lòng hồ N là bà Tráng Thị G – bác ông Bàn Tiến S chôn cất năm 2006. Mọi người trong thôn đều biết khu vực này là nơi an táng của dòng tộc gia đình, việc sử dụng đất hoàn toàn hợp pháp ổn định, không có tranh chấp.

Năm 1991, gia đình ông Lục Văn H1 ở thôn C, xã M, huyện H (cũ) chuyển đến thôn H M ở. Ông H1 được bà Hoàng Thị B1 cho duy nhất 1 mảnh đất khoảng 400m² để dựng nhà ở. Ông H1 làm nhà gần khu mộ của gia đình ông. Quá trình ở đây, ông H1 đã tự ý chặt một số cây lâu năm mà các cụ, kỵ ông đã trồng và gia đình ông đang quản lý, sử dụng, đồng thời mức đất hạ tả ly bán 01 thổ đất cho hộ khác. Do mức đất sát vào khu mộ, dẫn đến khi mưa lớn gây nguy cơ sạt lở mồ mả của gia đình. Năm 2016 ông đã làm nhiều đơn ra xã nhưng xã không giải quyết.

Ngày 07/3/2025, ông H1 tiếp tục cho máy móc vào san ủi gần các mộ phần của gia đình ông, thậm chí làm cho 01 ngôi mộ có nguy bị sạt lở, nên ông tiếp tục làm đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân xã M giải quyết.

Ngày 11/3/2025, Ủy ban nhân dân xã M mời hai bên đến xã hòa giải. Tại đây, Ủy ban nhân dân xã thông báo: Khu đất nghĩa trang của dòng họ gia đình ông đã

được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số: I098558, số vào sổ: GCN 583 cấp ngày 01/6/1996 mang tên Lục Văn H1.

Trước đây khu đất trên đã được thôn họp có biên bản kèm theo định hướng làm nghĩa trang thôn và đã được UBND xã khảo sát đo đạc. Nhưng do diện tích hẹp không làm được nghĩa trang nên xã chỉ đạo giữ nguyên hiện trạng phần mộ mà các gia đình an táng từ trước.

Như vậy chính thức ngày 11/3/2025, ông mới biết ông H1 đã được UBND huyện H (cũ) cấp GCNQSDĐ cả thửa đất mồ mã, đã trồng cây lâu năm nhiều đời của dòng họ ông mà ông đang quản lý, sử dụng. Qua trao đổi với bà con khu vực xung quanh, ông được biết: Từ trước tới nay chưa ai được ký giáp ranh cho ông H1 làm GCNQSDĐ. Việc UBND huyện H (cũ) không tiến hành kiểm tra, thẩm định đất sử dụng hợp pháp trước khi ra quyết định cấp GCNQSDĐ đất cho ông H1 dẫn đến đã xâm phạm trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của ba gia đình, không những xâm phạm đến quyền sử dụng đất mà còn xâm phạm đến quyền quản lý, bảo vệ mồ mã của dòng họ ông.

Vì vậy ông đề nghị Tòa án nhân dân khu vực 2 - Tuyên Quang tuyên hủy một phần GCNQSDĐ số: I098558, số vào sổ: GCN 583 cấp ngày 01/6/1996 mang tên Lục Văn H1 đối với phần diện tích đã có cây cối, mồ mã khoảng 720m² của dòng họ ông đã và đang sử dụng ở thôn H M, xã B, tỉnh Tuyên Quang.

*** Người bị kiện – Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã B, tỉnh Tuyên Quang do ông Triệu Văn B làm đại diện theo ủy quyền trình bày:**

- Hồ sơ liên quan đến cấp GCNQSDĐ từ năm 1996 cho ông Lục Văn H1 lưu trữ tại Ủy ban nhân dân xã gồm: Sổ mục kê đất tại trang số 116, thửa đất số 158, tên chủ sử dụng là ông Lục Văn H1, diện tích 8574m², diện tích đất giảm so với sổ địa chính là 230m², tờ bản đồ số 8, mục đích sử dụng: đất MĐ; Sổ địa chính, tại trang số 108 mang tên ông Lục Văn H1, tại thửa số 158, tờ bản đồ số 8, diện tích đất 8804m², đất ĐRM. Được cấp ngày 01/6/1996, Giấy CNQSD đất số 583; Bản đồ giải thửa 299; tại thửa số 158a và 158b.

- Sau khi tiếp nhận phản ánh kiến nghị của 03 hộ gia đình ông Bàn Văn H, Trịnh Thị L, Bàn Tiến S đề nghị việc gia đình ông Lục Văn H1 người cùng thôn mức đất vào khu vực mồ mã của gia đình. Ủy ban nhân dân xã M (cũ) đã thực hiện các bước tổ chức hòa giải theo quy định. Cụ thể:

+ Biên bản làm việc ngày 06/3/2025 giữa công chức địa chính xã dưới thôn về việc đình chỉ cuộc đất đối với ông H1 có địa chỉ tại thôn H M.

+ Biên bản làm việc về việc hòa giải tranh chấp đất ngày 11/3/2025 giữa ông H1 và ông H. Tại buổi hòa giải ông H có ý kiến: “Gia đình chúng tôi chôn cất mộ từ năm 1967 đến năm 1990, khu đất đó là của gia đình chúng tôi, nền nhà vẫn còn đấy; hàng mít chúng tôi trồng vẫn còn đó, sau đó anh Lục Văn H1 mới chặt đi, cho đến nay tự nhiên anh H1 lại được cấp sổ bìa đỏ mà khu đất đó đã có 9 đến 10 cái mộ; nếu trên đất có 1,2 cái thì chúng tôi không nói gì. Lúc cấp sổ anh H1 có biết khu đất đó có

9 đến 10 cái mộ không. Chúng tôi mong muốn ban hòa giải của xã tìm ra tiếng nói chung để 02 bên gia đình thống nhất, tránh mất đoàn kết về lâu dài, khu mộ đó khoảng 720m², đề nghị điều chỉnh sổ đỏ nhà anh H1, đối với dân tộc Dao chúng tôi đã an táng là không được di chuyển”. Ý kiến của ông H1: “Tôi chuyển ra ở khu vực đó năm 1991 tôi mua khu đất đây của người Hoa, tôi không tranh chấp với ai, tôi đã được nhà nước cấp sổ bìa đỏ, tôi xin hỏi sổ bìa đỏ nhà tôi có chữ ký, có dấu đỏ có hiệu lực không, giờ tôi quyết định không chia cho ai, đất trong sổ của tôi tôi sử dụng, tôi chưa động đến khu vực mộ trên”. Sau khi nghe các ý kiến của các bên thảo luận và hội đồng hòa giải đã phân tích giải thích cho hai bên gia đình không thống nhất được, kết quả hòa giải không thành. Ngày 14/3/2025 Ủy ban nhân dân xã M (cũ) đã ra Quyết Định số 49/QĐ-UBND về việc thành lập hội đồng hòa giải tranh chấp đất đai theo nội dung đơn giữa các hộ gia đình ông H, bà L, ông S với ông H1. Cùng ngày Ủy ban nhân dân xã đã ban hành thông báo số 04/TB-UBND ngày 14/3/2025 về việc thông báo kết quả hòa giải tranh chấp đất đai giữa các hộ.

Ngày 21/3/2025 ông H có đơn khởi kiện Ủy ban nhân dân huyện H (cũ) về việc cấp sổ bìa đỏ và 10 ngôi mộ của gia đình cho ông Lục Văn H1 vào diện tích đất của gia đình ông tại thôn H M. Ngày 26/3/2025 Ủy ban nhân dân xã đã tiến hành làm việc với ông H1 về nội dung liên quan đến cấp sổ đỏ. Tại buổi làm việc đại diện Ủy ban nhân dân xã đã kết luận yêu cầu ông H1 thực hiện theo đúng nội dung đã thống nhất tại biên bản hòa giải ngày 11/3/2025. Ngày 02/4/2025 thôn H M đã tiến hành xác minh, đo vẽ và làm việc với các hộ thường trú tại thôn có ý kiến từ trước tới giờ không ai tranh chấp phần đất có mộ của gia đình ông H. Ngày 10/4/2025 Ủy ban nhân dân xã đã giao cán bộ chuyên môn căn cứ nội dung đơn phản ánh của ông H tiến hành kiểm tra thực địa về diện tích đất tranh chấp và yêu cầu hai bên gia đình giữ nguyên hiện trạng không được thay đổi hiện trạng thửa đất trong quá trình tòa đang thụ lý.

Căn cứ các tài liệu hiện có thì nội dung khởi kiện của ông Bàn Văn H liên quan đến thửa đất số 158 và thửa 196 tờ bản đồ số 8 (bản đồ giải thửa 299). Hồ sơ liên quan đến cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 1996 cho ông Lục Văn H1 tại thửa đất số 158 và thửa 196 tờ bản đồ số 8, Sổ đỏ số I098558 cấp ngày 01/6/1996, do Văn P1 Đăng ký đất đai chưa tìm được hồ sơ cấp giấy nên việc nhận định hồ sơ chưa thực hiện được.

Trước yêu cầu khởi kiện của ông Bàn Văn H, đề nghị Tòa xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

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

- Ông Lục Văn H1 trình bày: Năm 1992, gia đình ông chuyển nhà từ thôn C, xã M, huyện H cũ đến cư trú tại thôn H M, xã M, huyện H cũ (nay là thôn H, xã B) và mua lại toàn bộ mảnh đất có diện tích là 10.534m² của một người Hoa kiều là gì ông không nhớ tên với số tiền là 200.000đ. Sau đó người này đã chuyển đi nước ngoài. Đến năm 1995 khi chính quyền xã M, huyện H, tỉnh Tuyên Quang có đợt triển khai

cấp GCNQSDĐ đã tiến hành đo đạc và đã cấp GCNQSDĐ số hiệu I098558, số vào sổ cấp giấy 583 do UBND huyện H (cũ) cấp ngày 01/6/1996 mang tên Lục Văn H1. Gia đình ông đã nộp thuế hàng năm và sử dụng ổn định từ năm 1996 đến nay không có tranh chấp với ai. Mặt khác, từ năm 1992 khi gia đình ông chuyển đến sinh sống thì ông H đã làm bên Ban phát triển thôn, hàng năm ông H đều đôn đốc gia đình ông nộp các khoản thu nộp của hộ gia đình, trong đó có tiền thuế đất theo GCNQSDĐ nêu trên. Như vậy ông H đã biết và công nhận GCNQSDĐ nêu trên là đúng quy định của pháp luật. Nay trước yêu cầu khởi kiện của ông H, ông có ý kiến đề nghị ông H di chuyển phần mộ lên phía trên cũng nằm trong đất của ông, ông sẽ hỗ trợ một phần kinh phí di chuyển hoặc ông H phải mua lại phần đất có mộ từ gia đình ông.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 02/7/2026 do Toà án tiến hành, ông H1 trình bày bổ sung: Ông và bà Hoàng Thị V, sinh năm 1967 là vợ chồng có đăng kí kết hôn vào cuối năm 1987, đầu năm 1988. Quá trình chung sống ông bà sinh được 3 người con, cháu út sinh năm 1992. Sau khi kết hôn, thời gian đầu ông bà sinh sống tại thôn C, xã M, huyện H (cũ). Đến năm 1992 mới chuyển đến sinh sống tại mảnh đất hiện tại ở thôn H M, xã B. Đến năm 1996 thì ông được cấp GCNQSDĐ số I098558, số vào sổ 583QSDĐ ngày 01/6/1996. GCNQSDĐ mang tên mình ông là Lục Văn H1. Tuy nhiên vì được cấp vào năm 1996, sau khi ông và bà V về mảnh đất này sinh sống nên ông xác định đây là tài sản chung của vợ chồng. Các con ông bà khi đó còn nhỏ nên chưa có công sức đóng góp gì vào việc tạo lập, cải tạo mảnh đất đó. Quan điểm của ông và bà V về nội dung vụ án này là như nhau vì ông bà là vợ chồng.

Ông bà ở trên mảnh đất này ổn định, không có tranh chấp. Đến năm 2014 thì ông bà có đi Lai Châu làm ăn kinh tế để có tiền nuôi dạy con cái. Đến năm 2024 thì ông bà quay về nhà sinh sống. Trong thời gian ông bà đi Lai Châu thì các con cái vẫn ở trên mảnh đất này.

Vào năm 2020, vợ chồng ông bà có thể chấp quyền sử dụng mảnh đất nêu trên tại Ngân hàng N3 – chi nhánh huyện H6 để vay khoản tiền 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng) với mục đích để làm nhà. Ông bà vay khoản tiền trên với thời gian 2 năm, rồi lại đáo hạn. Đến đầu năm 2026, ông bà có đáo hạn vay số tiền trên với thời gian là 1 năm. Hiện tại GCNQSDĐ số I098558, số vào sổ 583QSDĐ ngày 01/6/1996 đang được thế chấp tại Ngân hàng.

Trong quá trình sử dụng, vào năm cụ thể thì ông không nhớ, tầm năm 2009, vợ chồng ông bà có chuyển nhượng 1 phần quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh Vương Văn H2 và chị Nông Thị M với diện tích đất là 400m², chiều rộng tám mét đường là 10m, sâu 40m, 1 bên tiếp giáp với phần đất mộ của gia đình ông H; Chuyển nhượng cho ông Hoàng Văn G1 phần đất như trên tiếp giáp với nhà anh chị H. Sau đó ông G1 không có nhu cầu sử dụng nên đã chuyển nhượng cho anh chị Hải Mười phần đất này. Tiếp nữa, ông bà có chuyển nhượng phần diện tích đất là 200m², có chiều rộng tám mét đường là 5m, sâu 40m. Như vậy tổng diện tích ông bà chuyển nhượng cho anh chị Hải M1 là 1000m², với chiều rộng là 25m tám mét đường xóm, một phần tiếp

giáp với phần đất mộ của gia đình ông H và phần còn lại cũng như phía sau là tiếp giáp đất nhà ông bà. Việc mua bán trên được thực hiện bằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chứng kiến của ông Hoàng Văn T2, trưởng thôn và được ông Đinh Công H4, cán bộ địa chính xã M cũ đo vẽ, có sự chứng thực của UBND xã M cũ.

Trước vụ việc ông H khởi kiện yêu cầu huỷ một phần GCNQSDĐ đối với thửa đất số 158 của gia đình, ông bà không nhất trí vì gia đình sử dụng ổn định, không có tranh chấp. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình ông bà và gia đình anh chị Hải Mười là giao dịch dân sự, không liên quan đến phần đất mộ của nhà ông H. Nên đề nghị Toà án giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

- Bà Hoàng Thị V trình bày: Bà nhất trí với lời trình bày, lời khai của chồng bà là ông Lục Văn H1. Trước vụ việc ông H khởi kiện yêu cầu huỷ một phần GCNQSDĐ đối với thửa đất số 158 của gia đình, bà không nhất trí vì gia đình bà sử dụng ổn định, không có tranh chấp. Vì đang là ngày mùa nên bà không thể lên Toà án làm việc được nên đề nghị Toà án giải quyết vắng mặt vì đã có ông H1 là chồng bà, thay mặt bà lên Toà để làm việc.

- Bà Bàn Thị Phương trình B2: Gia đình bà và gia đình em cậu bà là ông H có mảnh đất khoảng 720m² ở thôn H M, xã B do các cụ và bố mẹ ông bà khai phá và canh tác nhiều đời đến đời bà và ông H. Gia đình bà có 01 ngôi mộ của bà Lý Thị X, chết năm 1981 được chôn cất tại khu vực đất tranh chấp. Bà nhất trí với lời khai của ông H và đề nghị Tòa án nhân dân khu vực 2 - Tuyên Quang tuyên huỷ một phần GCNQSDĐ số: I098558, số vào sổ: GCN 583 cấp ngày 01/6/1996 mang tên Lục Văn H1 đối với phần diện tích đã có cây cối, mồ mả khoảng 720m² của dòng họ đã và đang sử dụng ở thôn H M, xã B, tỉnh Tuyên Quang.

- Ông Bàn Tiến S trình bày: Gia đình ông là dân tái định cư lòng hồ N từ N chuyển về thôn H M, xã M, huyện H, tỉnh Tuyên Quang theo quy định của nhà nước từ năm 2004 đến năm 2006. Bác ông là bà Tráng Thị G chết được cán bộ thôn, các đoàn thể thôn đưa đi an táng tại khu đất gia đình anh em ông H. Qua trao đổi ông được biết khu đất mồ mả của anh em ông H sau này để làm nghĩa trang của thôn, vì vậy ông H cũng nhất trí. Từ đó mồ mả bác ông được an táng tại mảnh đất này đến trước ngày 07/3/2025 thì không có tranh chấp. Ngày 07/3/2025 ông H1 cho máy móc vào san ủi gần các mộ phần của gia đình nên ông đã làm thủ tục uỷ quyền cho ông H tham gia tố tụng và đề nghị Tòa án nhân dân khu vực 2 - Tuyên Quang tuyên huỷ một phần GCNQSDĐ số: I098558, số vào sổ: GCN 583 cấp ngày 01/6/1996 mang tên Lục Văn H1 đối với phần diện tích đã có cây cối, mồ mả của gia đình.

- Bà Trịnh Thị L trình bày: Trên phần đất đang có tranh chấp giữa ông H và ông H1, gia đình bà có 4 phần mộ, cụ thể: Mộ của bà nội bà là Bàn Thị L2, chôn cất năm 1976; mộ của bố đẻ bà là ông Trịnh Văn T3, chôn cất năm 1980; mộ của mẹ đẻ bà là bà Bàn Thị C, chôn cất năm 1982; mộ của con gái bà là Trịnh Thị N1, chôn cất năm 1978. Theo phong tục của người Dao là đào sâu, chôn chặt, không được phép di

dời, không được cải táng nên 4 ngôi mộ trên vẫn ở ổn định. Mọi người trong thôn đều biết khu vực này là nơi an táng của dòng tộc gia đình bà. Việc sử dụng đất của gia đình bà là hợp pháp, không có tranh chấp với ai. Đến năm 2025 bà mới biết ông H1 đã được UBND huyện H cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất có phần mộ của gia đình bà. Ông H1 còn trồng chuối và chặt cây đề lên những ngôi mộ của gia đình bà. Trước yêu cầu khởi kiện của ông H, bà nhất trí và đề nghị Tòa án nhân dân khu vực 2 - Tuyên Quang tuyên hủy một phần GCNQSDĐ số: I098558, số vào sổ: GCN 583 cấp ngày 01/6/1996 mang tên Lục Văn H1.

- Anh Vương Văn H2 và chị Nông Thị M trình bày:

Vào năm 2007, vợ chồng anh chị có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Lục Văn H1 và bà Hoàng Thị V 1 phần diện tích đất là 400m², chiều rộng tám mét đường là 10m, sâu 40m, 1 bên tiếp giáp với phần đất mộ của gia đình ông H. Cùng thời điểm này ông Hoàng Văn G1 (đã chết) cũng mua của ông H1 và bà V 1 phần đất như trên tiếp giáp với nhà anh chị. Đến năm 2008 do ông G1 không có nhu cầu sử dụng nên đã chuyển nhượng cho anh chị phần đất này. Đến năm 2010, anh chị tiếp tục nhận chuyển nhượng với ông H1 và bà V 1 phần diện tích đất là 200m², có chiều rộng tám mét đường là 5m, sâu 40m, phần đất này tiếp giáp với phần đất anh chị nhận chuyển nhượng lại của ông G1. Như vậy tổng diện tích anh chị nhận chuyển nhượng từ ông H1, bà V là 1000m², với chiều rộng là 25m tám mét đường xóm, một phần tiếp giáp với phần đất mộ của gia đình ông H và phần còn lại cũng như phía sau là tiếp giáp đất nhà ông H1.

Đến năm 2017, vợ chồng anh chị chuyển nhượng 1 phần diện tích đất đã mua của ông H1, bà V cho vợ chồng anh chị Nguyễn Hoài N, sinh năm 1979 và Nông Thúy T, sinh năm 1984, cùng địa chỉ: Thôn H, xã B, tỉnh Tuyên Quang với diện tích là 280m², chiều rộng tám mét đường là 7m, sâu 40; từ đường nhìn vào thì tay phải giáp nhà ông H1, tay trái là giáp đất nhà vợ anh chị.

Tất cả mua bán chuyển nhượng đất giữa các bên đều thực hiện bằng giấy viết tay, chưa làm thủ tục sang tên. Anh chị cũng đã yêu cầu ông H1, bà V tiến hành thủ tục chuyển nhượng cho gia đình nhưng ông bà đi lên Lai Châu làm ăn đến cuối năm 2022 thì ông bà mới về địa phương. Sau khi về thì ông H1, bà V lại sử dụng GCNQSDĐ để thế chấp cho khoản vay 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng) tại Ngân hàng N3, chi nhánh H6 nên cũng không thể làm thủ tục sang tên cho anh chị được.

Trước vụ việc ông H khởi kiện yêu cầu hủy một phần GCNQSDĐ của ông H1 đối với thửa đất số 158, trên thửa đất này có nhà ở của vợ chồng anh chị theo như Mảnh trích đo hiện trạng sử dụng đất do Tòa án tiến hành ngày 19/3/2026, anh chị có ý kiến như sau: Việc mua bán chuyển nhượng giữa gia đình anh chị và gia đình ông H1, bà V là theo đúng quy định, có người chứng kiến, số tiền nhận chuyển nhượng đã giao đủ, gia đình anh chị cũng xây nhà ở ổn định từ năm 2017 đến nay, không có tranh chấp, cũng không liên quan gì đến phần đất mộ của gia đình ông H. Nên đề nghị

Toà án giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật và đề nghị được vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc cũng như phiên toà xét xử.

- Anh Nguyễn Hoài N và chị Nông Thúy T trình bày:

Năm 2017 vợ chồng anh chị có nhận chuyển nhượng lại 01 thửa đất của anh Vương Văn H2 và chị Nông Thị M với diện tích là 280m², chiều ngang là 7m, chiều sâu là 40m, phần trước giáp đường dân sinh, bên phải giáp đất ông H1, bên trái giáp đất nhà anh H2, phía sau giáp đất đồi rừng nhà ông H1. Sau khi nhận chuyển nhượng, anh chị đã thanh toán đầy đủ số tiền đã thỏa thuận. Đến năm 2021, anh chị bắt đầu xây dựng nhà tạm trên diện tích đất đó và ở cho đến nay, khi nhận chuyển nhượng hai bên chỉ làm giấy viết tay vì lý do anh H2 và chị M chưa làm việc được với ông H1 về thủ tục chuyển nhượng.

Trước vụ việc ông H khởi kiện yêu cầu huỷ một phần GCNQSDĐ của ông H1 đối với thửa đất số 158, trên thửa đất này có nhà ở của vợ chồng anh chị theo như Mảnh trích đo hiện trạng sử dụng đất do Toà án tiến hành ngày 19/3/2026, anh chị có ý kiến như sau: Việc mua bán chuyển nhượng giữa anh chị và anh H2, chị M là theo đúng quy định, gia đình anh chị cũng xây nhà ở ổn định từ năm 2021 đến nay, không có tranh chấp, cũng không liên quan gì đến phần đất mộ của gia đình ông H. Nên đề nghị Toà án giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật và đề nghị được vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc cũng như phiên toà xét xử.

- Ngân hàng N3 (A) – Chi nhánh H7 do ông Hoàng Tuấn V1 làm đại diện theo uỷ quyền trình bày: Ngày 13/08/2024 A Chi nhánh huyện H7 đã thẩm định và thỏa thuận, đàm phán với Lục Văn H1 về Phương án vay vốn; Mục đích vay vốn. Ngày 13/08/2024 Lục Văn H1 ký kết hợp đồng tín dụng số 8103LAV202402426 với A Chi nhánh huyện H7 Phương thức vay vốn: Hạn mức quy mô nhỏ. Hạn mức cho vay: 200.000.000 đồng (Bằng chữ: Hai trăm triệu đồng). Ngày nhận tiền vay: 13/05/2026; Thời hạn vay vốn: 12 tháng. Hạn trả nợ cuối cùng ngày: 13/05/2027. Số tiền nhận nợ: 200.000.000đ (Bằng chữ: Hai trăm triệu đồng). Lãi suất tiền vay là: 13%/năm; Lãi suất quá hạn: bằng 150% lãi suất tiền vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn. Dư nợ gốc đến ngày 30/06/2026 là: 200.000.000 đồng (Bằng chữ: Hai trăm triệu đồng). Cho vay không có bảo đảm bằng tài sản (theo nghị định 55/2015/NĐ-CP ngày 09/06/2015) khách hàng tự nguyện giao giấy tờ về tài sản như sau: GCNQSDĐ số I098558 do UBND huyện H cấp ngày 01 tháng 06 năm 1996. Trước yêu cầu khởi kiện của ông H, A Chi nhánh H7 đồng ý cung cấp GCNQSDĐ số I098558 do UBND huyện H cấp ngày 01 tháng 06 năm 1996 theo quy định, khi cấp có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ mới cho ông Lục Văn H1 và đề nghị Tòa án trả lại Ngân hàng để đảm bảo quyền lợi theo quy định.

Trong quá trình giải quyết vụ án ông H đề nghị Toà án tiến hành đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ đối với thửa đất số 158, tờ bản đồ số 8 đã được UBND huyện H cũ cấp GCNQSDĐ số I098558, số vào sổ: GCN 583 cấp ngày 01/6/1996 mang tên Lục Văn H1. Kết quả đo đạc thể hiện tại Mảnh trích đo hiện trạng ngày 19/3/2026 do

Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường tỉnh T thực hiện, trong đó phần diện tích có mộ là 1.226,0m² bao gồm 426,0m² đất hành lang bảo vệ an toàn công trình giao thông.

Tại phiên tòa người khởi kiện ông H giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị HĐXX tuyên hủy một phần GCNQSDĐ số I098558, số vào sổ: GCN 583 do UBND huyện H (cũ) cấp ngày 01/6/1996 mang tên Lục Văn H1.

Người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà P, ông V1 giữ nguyên ý kiến trình bày tại Bản tự khai và các tài liệu kèm theo.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lục Văn H1 đề nghị: HĐXX xem xét giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát trình bày quan điểm: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân, Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng các quy định của Luật tố tụng hành chính. Người khởi kiện, người bị kiện và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã chấp hành đúng quy định của pháp luật khi tham gia tố tụng.

Về nội dung vụ án: Đơn khởi kiện của ông Bàn Văn H là hợp lệ, đúng thời hạn, thời hiệu theo quy định của Luật Tố tụng hành chính. Qua xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, qua quá trình xét hỏi, tranh luận của các bên đương sự tại phiên tòa. Đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H về việc hủy một phần GCNQSDĐ số I098558, số vào sổ: GCN 583 do UBND huyện H (cũ) cấp ngày 01/6/1996 mang tên Lục Văn H1.

Các đương sự phải chịu án phí và chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật. Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA 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 thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] *Về thời hiệu khởi kiện:* Ngày 01/6/1996, UBND huyện H (cũ), tỉnh Tuyên Quang ban hành GCNQSDĐ số I098558, số vào sổ: GCN 583 mang tên Lục Văn H1 trong đó có thửa đất số 158, tờ bản đồ số 8, diện tích 8804m², địa chỉ: Xã M, huyện H, tỉnh Tuyên Quang. Ngày 11/3/2025 ông Bàn Văn H mới biết ông Lục Văn H1 đã được cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất trên. Ngày 24/3/2025 ông H nộp đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân tỉnh Tuyên Quang yêu cầu hủy một phần GCNQSDĐ nêu trên là trong thời hiệu khởi kiện, đúng với quy định tại điểm a khoản 2 Điều 116 Luật Tố tụng hành chính.

[1.2] *Về quan hệ pháp luật, thẩm quyền giải quyết:* Ngày 03/7/2025 Tòa án nhân dân

tỉnh Tuyên Quang có công văn số 2481/CV-TA về việc chuyển đơn của ông H đến Toà án nhân dân khu vực 2 – Tuyên Quang theo Nghị quyết số 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27/6/2025 của Hội đồng thẩm phán Toà án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định về tiếp nhận nhiệm vụ, thực hiện thẩm quyền của các Toà án nhân dân. Ông H khởi kiện huỷ một phần GCNQSDĐ nên đây là vụ án khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Tuyên Quang theo quy định tại khoản 1 Điều 31 Luật tổ tụng hành chính; Luật số 85/2025/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật tổ tụng hành chính.

[1.3] *Về việc xác định tư cách người bị kiện:* Quá trình nộp đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung tại Toà án nhân dân tỉnh Tuyên Quang, ông H khởi kiện UBND huyện H (cũ), tỉnh Tuyên Quang nên Toà án nhân dân khu vực 2 – Tuyên Quang đã thụ lý và xác định UBND xã B, tỉnh Tuyên Quang là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của UBND huyện H (cũ), tỉnh Tuyên Quang. Tuy nhiên theo quy định tại điểm h khoản 1 Điều 5 Nghị định 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 2 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai thì thẩm quyền cấp GCNQSDĐ được chuyển cho Chủ tịch UBND cấp xã. Do đó Toà án nhân dân khu vực 2 – Tuyên Quang xác định người bị kiện là Chủ tịch UBND xã B, tỉnh Tuyên Quang.

[1.4] *Về việc tham gia tố tụng của các đương sự:* Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà V1, chị M, anh H2, anh N, chị T vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt, vì vậy Tòa án xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 158 Luật tố tụng hành chính.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] *Xét tính hợp pháp và có căn cứ về hình thức, nội dung GCNQSDĐ số I098558:*

HĐXX thấy hình thức của GCNQSDĐ số I098558 là đúng quy định tại Mục V Quyết định số 201-QĐ/ĐKTK ngày 14/7/1989 của T6 quy định về việc cấp GCNQSDĐ. Về nội dung GCNQSDĐ số I098558 đã đúng quy định tại Điều 24, Điều 36 của Luật Đất đai năm 1993.

[2.2]. *Xét về thẩm quyền, trình tự, thủ tục ban hành GCNQSDĐ số I098558:*

* *Về thẩm quyền:* Căn cứ điều 24; khoản 2 Điều 36 Luật Đất đai năm 1993, khoản 2 Mục IV Quyết định số 201-QĐ/ĐKTK ngày 14/7/1989 của T6 ruộng đất quy định về việc cấp GCNQSDĐ, UBND huyện H (cũ), tỉnh Tuyên Quang cấp GCNQSDĐ số I098558 là đúng thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

* *Về trình tự, thủ tục ban hành GCNQSDĐ số I098558*

Quá trình giải quyết vụ án người bị kiện không cung cấp được hồ sơ cấp GCNQSDĐ số I098558, số vào sổ: GCN 583 mang tên ông Lục Văn H1 do UBND huyện H (cũ) tỉnh Tuyên Quang cấp ngày 01/6/1996. Ngày 11/5/2026, Toà án nhân dân khu vực 2 – Tuyên Quang ban hành Quyết định cung cấp tài liệu chứng cứ số 01/2026/QĐ-CCTLCC đề nghị Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai khu vực IV

cung cấp hồ sơ cấp GCNQSDĐ số I098558 mang tên ông Lục Văn H1. Ngày 15/5/2026 Chi nhánh văn phòng Đ có văn bản trả lời với nội dung “...đến thời điểm hiện tại chưa tìm thấy thông tin về hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1996 mang tên ông Lục Văn H1...”.

HĐXX thấy rằng đối với hồ sơ cấp GCNQSDĐ số I098558 mang tên ông Lục Văn H1 hiện không thu thập được nên không xem xét về trình tự, thủ tục ban hành GCNQSDĐ số I098558 .

** Về nguồn gốc sử dụng đất đối với thửa đất số 158, tờ bản đồ số 8:*

Theo lời khai của ông Lục Văn H1 trong hồ sơ thể hiện: Năm 1992, gia đình ông chuyển nhà từ thôn C, xã M, huyện H (cũ) đến cư trú tại thôn H M, xã M, huyện H cũ (nay là thôn H, xã B, tỉnh Tuyên Quang) và mua lại toàn bộ mảnh đất có diện tích là 10.534m² của một người Hoa kiều, tên là gì ông không nhớ tên với số tiền là 200.000đ. Sau đó người này đã chuyển đi nước ngoài. Đến năm 1995 khi chính quyền xã M, huyện H (cũ) có đợt triển khai cấp GCNQSDĐ đã tiến hành đo đạc và đã cấp GCNQSDĐ số hiệu I098558, sổ vào sổ cấp giấy 583 do UBND huyện H (cũ) cấp ngày 01/6/1996 mang tên Lục Văn H1. Gia đình ông đã nộp thuế hàng năm và sử dụng ổn định từ năm 1996 đến nay không có tranh chấp với ai.

Quá trình giải quyết vụ án người khởi kiện ông Bàn Văn H, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trịnh Thị L, bà Bàn Thị P cùng xác định: Gia đình các ông bà có thửa đất ước tính khoảng 720m² (ở thôn H M, xã M, huyện H cũ) do các cụ, kỵ khai phá và canh tác nhiều đời. Trên thửa đất này gia đình trong đồng tộc đã cùng sinh sống và canh tác, trồng nhiều cây lâu năm như: Mít, tre, hóp, cọ và sử dụng khu đất làm nơi chôn cất của gia đình theo phong tục người Dao là đào sâu, chôn chặt, không được phép di dời, không được cải táng. Từ năm 1967 đến nay trên khu đất này có 9-10 ngôi mộ, gia đình ông H có 03 ngôi mộ của bà Bàn Thị K – chôn cất năm 1976, ông Bàn Văn L1 – chôn cất năm 1985 và bà Bàn Thị T1 – chôn cất năm 1995; gia đình bà L có 04 ngôi mộ, của bà Bàn Thị L2 - chôn cất năm 1976, ông Trịnh Văn T3 - chôn cất năm 1980, bà Bàn Thị C - chôn cất năm 1982, bà Trịnh Thị N1 - chôn cất năm 1978; gia đình bà P có 01 ngôi mộ của bà Lý Thị X – chôn cất năm 1981; 01 ngôi mộ của người Hoa chôn cất năm 1984 đã chuyển đi Hà Giang và 01 ngôi mộ của bà Tráng Thị G – bác ông Bàn Tiến S chôn cất năm 2006. Mọi người trong thôn đều biết khu vực này là nơi an táng của dòng tộc gia đình, việc sử dụng đất hoàn toàn hợp pháp ổn định, không có tranh chấp.

Xác minh đối với ông Hoàng Đức H5 - trưởng thôn 8 M, xã B về nguồn gốc đất thể hiện: Đối với diện tích đất đang tranh chấp giữa ông Bàn Văn H và ông Lục Văn H1 trước đây có nhiều hộ dân đến sinh sống sau đó lại chuyển đi. Gia đình ông H1 chuyển đến ở thửa đất số 158 tờ bản đồ số 8 vào khoảng những năm 2000. Nhưng trước đó gia đình ông H1 cũng đã được UBND huyện H (cũ) cấp GCNQSDĐ từ năm 1996 đối với thửa đất trên. Về trình tự, thủ tục cấp giấy ông không nắm được vì khi đó ông còn nhỏ. Tuy nhiên sau khi được cấp gia đình ông H1 không ở trên thửa đất

mà ở trong Bó Siu. Đối với các phần mộ nằm trên thửa đất số 158, tờ bản đồ số 8 đã được chôn cất từ lâu trước khi ông H1 được cấp GCNQSDĐ. Trong đó có các ngôi mộ của gia đình ông H, bà P và bà L được chôn cất từ trước những năm 1990 trở về trước có khoảng 8-9 ngôi. Riêng đối với 01 ngôi mộ của gia đình anh Bàn Tiến S được chôn cất sau khi ông H1 được cấp giấy vì gia đình ông S thuộc diện di dân tái định cư lòng hồ thủy điện N4, không có nơi an táng nên khi có người mất thì được chôn cất tại vị trí đó. Khi ông H1 được cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất 158, trên đất có mộ, ông H1 không có ý kiến gì về những ngôi mộ này. Chỉ có duy nhất ngôi mộ của gia đình anh S ông H1 bắt phải chuyển đi vì được chôn cất sau.

Tại đơn xin xác nhận do ông H cung cấp có xác nhận của trưởng thôn 8 M, xã B cũng thể hiện các ông bà Hoàng Thị B1, sinh năm 1948; Phạm Văn M2, sinh năm 1958; Nông Thị U, sinh năm 1952; Bàn Văn N2, sinh năm 1957; Triệu Thị T4, sinh năm 1924 là những người cao tuổi sinh sống lâu năm tại địa phương đều xác nhận gia đình ông H, bà L, bà P đã an táng 09 ngôi mộ từ năm 1967 đến năm 1990 trước khi ông H1 được cấp GCNQSDĐ, khu đất được gia đình ông H sử dụng ổn định, không có tranh chấp. Toà án cũng đã tiến hành xác minh với bà B1, ông M2, bà U đều khẳng định các ngôi mộ của 3 gia đình trên đều được chôn cất trước khi ông H1 chuyển đến sinh sống tại thôn H M.

Qua các tài liệu do UBND xã B cung cấp thể hiện: Sổ mục kê đất tại trang số 116, thửa đất số 158, tên chủ sử dụng là ông Lục Văn H1, diện tích 8574m², diện tích đất giảm so với sổ địa chính là 230m², tờ bản đồ số 8, mục đích sử dụng: đất MD. Sổ địa chính, tại trang số 108 mang tên ông Lục Văn H1, tại thửa số 158, tờ bản đồ số 8, diện tích đất 8804m², đất ĐRM. Được cấp ngày 01/6/1996, Giấy CNQSD đất số 583. Bản đồ giải thửa 299; tại thửa số 158a và 158b.

** Về hiện trạng sử dụng đất:*

Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 19/3/2026 và mảnh trích đo hiện trạng thửa đất (đã được lồng ghép Bản đồ 299) do Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường tỉnh T thực hiện thể hiện: Diện tích đo đạc hiện trạng thửa đất do ông Bàn Văn H chỉ dẫn mốc giới ngoài thực địa (bao gồm các ngôi mộ) được giới hạn tại các điểm 30, 36, 37, ..., 42, 27, 28, 29, 30 là $S1 = 1.226,0m^2$ trong đó có diện tích thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình giao thông $Sh12 = 426,0m^2$ nằm trên thửa đất 158a, 158b bản đồ giải thửa 299 được cấp GCNQSDĐ mang tên ông Lục Văn H1. Như vậy toàn bộ các ngôi mộ trên đất đều nằm trong diện tích cấp GCNQSDĐ số hiệu I098558, sổ vào sổ cấp giấy 583 do UBND huyện H (cũ) cấp ngày 01/6/1996 mang tên Lục Văn H1.

Quá trình giải quyết vụ án các bên đều xác định các ngôi mộ được chôn cất trên đất từ những năm 1967 đến năm 1995, trước khi ông H1 được cấp GCNQSDĐ. Chỉ riêng ngôi mộ của gia đình ông Bàn Tiến S, chôn cất bà Tráng Thị G vào năm 2006, sau thời điểm ông H1 được cấp GCNQSDĐ. Đối với những ngôi mộ của gia

đình ông H, bà L, bà P các bên không có ý kiến gì và không xảy ra tranh chấp mà phải đến năm 2025 mới xảy ra tranh chấp.

Theo quy định tại Điều 21 Luật Đất đai năm 1993 quy định: “*Việc quyết định giao đất đang có người sử dụng cho người khác chỉ được tiến hành sau khi có quyết định thu hồi đất đó*”

HĐXX thấy rằng:

UBND huyện H (cũ) đã cấp GCNQSDĐ cho ông Lục Văn H1 đối với thửa đất số 158, tờ bản đồ số 8 vào ngày 01/6/1996. Trong khi đó, trên thửa đất đã có mộ của gia đình ông H, bà L và bà P được chôn cất từ trước khi cấp giấy. UBND huyện H (cũ) cũng chưa từng ban hành quyết định thu hồi đất đối với phần diện tích đất có mộ của 3 gia đình ông H, bà L và bà P. Như vậy UBND huyện H (cũ) cấp GCNQSDĐ cho ông H1 là không đúng theo quy định tại Điều 21 Luật Đất đai năm 1993.

2.3. Về thời hiệu, thời hạn ban hành GCNQSDĐ số I098558:

HĐXX thấy do Luật Đất đai và Văn bản hướng dẫn thời điểm năm 1996 chưa quy định cụ thể về thời hạn, thời hiệu GCNQSDĐ đồng thời các đương sự không có khiếu nại gì về thời hạn, thời hiệu của GCNQSDĐ số I098558 đặt nên HĐXX không xem xét.

2.4. Mối liên hệ giữa GCNQSDĐ số I098558 đối với quyền, lợi ích hợp pháp của người khởi kiện, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

HĐXX thấy rằng UBND huyện H (cũ) không thực hiện đúng theo quy định của pháp luật nên khi cấp GCNQSDĐ số I098558 đã ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của 3 gia đình ông H, bà L và bà P.

Từ những phân tích trên, HĐXX thấy việc cấp GCNQSDĐ số I098558 ban hành chưa đúng theo quy định của pháp luật. Vì vậy cần hủy một phần GCNQSDĐ số I098558 cấp ngày 01/6/21996 mang tên ông Lục Văn H1 đối với thửa đất số 158, tờ bản đồ số 8 (Thửa đất số 158a, 158b; bản đồ giải thửa 299).

[3]. Về án phí: Ông Bàn Văn H không phải chịu án phí sơ thẩm.

Ủy ban nhân dân xã B, tỉnh Tuyên Quang phải chịu 300.000 đồng án phí hành chính sơ thẩm.

[4]. Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện ông Bàn Văn H được chấp nhận nên UBND xã B, tỉnh Tuyên Quang phải chịu số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ theo quy định.

[5]. Về các vấn đề khác:

* *Đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lục Văn H1, bà Hoàng Thị V với anh Vương Văn H2 và chị Nông Thị M; giữa anh Vương Văn H2 và chị Nông Thị M với anh Nguyễn Hoài N và chị Nông Thúy T:*

Vào năm 2007, vợ chồng anh H2 chị M có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông H1, bà V 1 phần diện tích đất là 400m², chiều rộng tám mét đường là 10m, sâu 40m, 1 bên tiếp giáp với phần đất mộ của gia đình ông H. Cùng thời điểm này ông Hoàng Văn G1 (đã chết) cũng nhận chuyển nhượng của ông H1 và bà V 1

phần đất như trên tiếp giáp với nhà anh chị. Đến năm 2008 do ông G1 không có nhu cầu sử dụng nên đã chuyển nhượng cho anh chị phần đất này. Đến năm 2010, anh chị tiếp tục nhận chuyển nhượng với ông H1 và bà V 1 phần diện tích đất là 200m², có chiều rộng tám mét đường là 5m, sâu 40m, phần đất này tiếp giáp với phần đất anh chị nhận chuyển nhượng lại của ông G1. Như vậy tổng diện tích anh chị nhận chuyển nhượng từ nhà ông H1, bà V là 1000m², với chiều rộng là 25m tám mét đường xóm, một phần tiếp giáp với phần đất mộ của gia đình ông H và phần còn lại cũng như phía sau là tiếp giáp đất nhà ông H1. Đến năm 2017, vợ chồng anh chị chuyển nhượng 1 phần diện tích đất đã mua của ông H1, bà V cho vợ chồng anh chị Nguyễn Hoài N và Nông Thúy T với diện tích là 280m², chiều rộng tám mét đường là 7m, sâu 40; từ đường nhìn vào thì tay phải giáp nhà ông H1, tay trái là giáp đất nhà vợ anh H2 chị M.

Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 19/3/2026 và mảnh trích đo hiện trạng thửa đất do Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường tỉnh T thực hiện thể hiện: Trên thửa đất số 158a, 158b bản đồ 299 được cấp GCNQSDĐ mang tên ông Lục Văn H1 có phần diện tích đất của anh H2, chị M nhận chuyển nhượng từ ông H1, bà V; phần diện tích đất của anh N, chị T nhận chuyển nhượng từ anh H2, chị M. Các anh chị đều đã xây dựng nhà trên đất. Tuy nhiên HĐXX thấy rằng phần diện tích đất anh H2, chị M và anh N, chị T không nằm trên phần đất mộ của 3 gia đình ông H, bà L, bà P. Việc mua bán chuyển nhượng giữa anh H2, chị M với ông H1, bà V và giữa anh N, chị T với anh H2, chị M là giao dịch dân sự, không liên quan đến phần đất có mộ, không có tranh chấp, các đương sự không yêu cầu Tòa án giải quyết, không thuộc phạm vi của vụ án hành chính nên HĐXX không xem xét.

** Đối với việc Ngân hàng N3 – Chi nhánh H7 đang giữ GCNQSDĐ số I098558 mang tên ông Lục Văn H1 để đảm bảo khoản vay.*

Ngày 13/08/2024 ông Lục Văn H1 ký kết hợp đồng tín dụng số 8103LAV202402426 với A Chi nhánh huyện H7 Phương thức vay vốn: Hạn mức quy mô nhỏ. Hạn mức cho vay: 200.000.000 đồng (Bằng chữ: Hai trăm triệu đồng). Ngày nhận tiền vay: 13/05/2026; Thời hạn vay vốn: 12 tháng. Hạn trả nợ cuối cùng ngày: 13/05/2027. Số tiền nhận nợ: 200.000.000đ (Bằng chữ: Hai trăm triệu đồng). Lãi suất tiền vay là: 13%/năm; Lãi suất quá hạn: bằng 150% lãi suất tiền vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn. Dư nợ gốc đến ngày 30/06/2026 là: 200.000.000 đồng (Bằng chữ: Hai trăm triệu đồng). Cho vay không có bảo đảm bằng tài sản (theo nghị định 55/2015/NĐ-CP ngày 09/06/2015) khách hàng tự nguyện giao giấy tờ về tài sản như sau: GCNQSDĐ số I 098558 do UBND huyện H (cũ) cấp ngày 01/06/1996.

HĐXX thấy rằng khoản vay giữa ông H1 với Ngân hàng không có tài sản đảm bảo, khách hàng tự nguyện giao GCNQSDĐ số I098558 do UBND huyện H (cũ) cấp ngày 01/6/1996. Như vậy hợp đồng tín dụng giữa ông H1, bà V với Ngân hàng là

giao dịch dân sự không thuộc phạm vi giải quyết của vụ án hành chính nên HĐXX không xem xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 29; Điều 30; Điều 31; Điều 32; điểm a khoản 2 Điều 116; Điều 158; điểm b khoản 2 Điều 193; Điều 194, Điều 204; Điều 206, Điều 348, Điều 358 của Luật tổ tụng hành chính; Luật số 85/2025/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật tổ tụng hành chính.

Căn cứ vào các Điều 21, 24, 36 Luật Đất đai năm 1993; Quyết định số 201-QĐ/ĐKTK ngày 14/7/1989 của T6 ruộng đất quy định về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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. Nghị quyết số 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27/6/2025 của Hội đồng thẩm phán Toà án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định về tiếp nhận nhiệm vụ, thực hiện thẩm quyền của các Toà án nhân dân.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện ông Bàn Văn H về việc:

Tuyên hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I098558, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 583QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện H (cũ) cấp ngày 01/6/1996 mang tên ông Lục Văn H1 đối với thửa đất số 158, tờ bản đồ số 8, diện tích 8804m², mục đích sử dụng: ĐRM. Buộc Ủy ban nhân dân xã B, tỉnh Tuyên Quang thực hiện nhiệm vụ, công vụ theo quy định của pháp luật.

2. Về án phí: Ông Bàn Văn H không phải chịu án phí sơ thẩm.

Ủy ban nhân dân xã B, tỉnh Tuyên Quang phải chịu 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) án phí hành chính sơ thẩm.

3. Về chi phí tố tụng: UBND xã B phải chịu số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ số tiền là 10.222.500đ (*Mười triệu hai trăm hai mươi hai nghìn năm trăm đồng*), do ông H đã thanh toán xong nên UBND xã B, tỉnh Tuyên Quang phải trả cho ông H số tiền trên.

4. Về quyền kháng cáo: Người khởi kiện, người bị kiện và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (ông H1, bà P, ông V) có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt (bà V, anh H2, chị M, anh N, chị T) được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Tuyên Quang;
- VKSND tỉnh Tuyên Quang;
- VKSND KV2-Tuyên Quang;
- THADS tỉnh Tuyên Quang;
- UBND tỉnh Tuyên Quang;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, Tòa án.

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

Hoàng Thị Minh Ngọc

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Hoàng Văn Bốn – Mạc Ngọc Day

Hoàng Thị Minh Ngọc

