

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 2-BẮC NINH**

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

Bản án số: 104/2026/DS-ST

Ngày: 19-8-2026

V/v “*Tranh chấp Quyền sử dụng đất;
Hủy giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất*”

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 2-BẮC NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Nguyễn Thị Sự

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Ngọc Trứ

Ông Vũ Văn Toàn

-Thư ký phiên toà: Ông Thân Văn Đông - Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 2 -Bắc Ninh.

- Đại diện VKSND Khu vực 2 -Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh: Ông Đặng Đức H-Kiểm sát viên nhân dân Khu vực 2 -Bắc Ninh.

Trong các ngày 15/7/2026; ngày 12/8/2026 và ngày 19/8/2026. Tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 2-Bắc Ninh, mở phiên toà xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 506/2025/TLST-DS ngày 26 tháng 11 năm 2025 về việc “*Tranh chấp Quyền sử dụng đất và Hủy giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất*”; Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 131/2026/QĐST-DS ngày 26 tháng 5 năm 2026; Quyết định hoãn phiên tòa số 151/2026/QĐST-DS ngày 24 tháng 6 năm 2026; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 76/2026/QĐST-DS ngày 15 tháng 7 năm 2026; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 109/2026/QĐST-DS ngày 12 tháng 8 năm 2026, giữa các đương sự:

**Nguyên đơn: Ông Hà Viết Q, sinh năm 1967 (có mặt)*

Nơi cư trú: Thôn C, xã X, tỉnh Bắc Ninh.

**Bị đơn: Ông Hà Châu G, sinh năm 1968 (có đơn xin vắng)*

Nơi cư trú: Thôn C, xã X, tỉnh Bắc Ninh.

**Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

- Ông Ngô Văn T, sinh năm 1967 (có mặt)

Nơi cư trú: Thôn C, xã X, tỉnh Bắc Ninh.

- Bà Đồng Thị A, sinh năm 1969 (là vợ ông Q) (có đơn xin vắng)

- Chị Hà Thị K, sinh năm 1989 (là con ông Q) (có đơn xin vắng)

- Anh Hà Viết H1. Sinh năm 1993 (có đơn xin vắng)

- Anh Hà Hoàng H2, sinh năm 1996 (có đơn xin vắng)

(Bà A, chị K, anh H1, anh H2 đều ủy quyền cho ông Q)

Cùng cư trú tại: Thôn C, xã X, tỉnh Bắc Ninh.

- Bà Trần Thị X, sinh năm 1964 (là vợ ông T) (có mặt)

Nơi cư trú: Thôn C, xã X, tỉnh Bắc Ninh.

- Bà Lê Thị H3, sinh năm 1970(là vợ ông G) (có mặt)

Nơi cư trú: Thôn C, xã X, tỉnh Bắc Ninh.

-Chị Hà Thị H4, sinh năm 1991 (con ông G) (có đơn xin vắng)

-Chị Hà Thị Y, sinh năm 1998 (con ông G) (có đơn xin vắng)

-Anh Hà Viết L, sinh năm 2003 (con ông G)

Đều địa chỉ: Thôn C, xã X, tỉnh Bắc Ninh.

-Chị Hà Thị T1, sinh năm 1993 (con ông G) (có đơn xin vắng)

Địa chỉ: thôn N, xã N, tỉnh Bắc Ninh

(Chị H4, chị yến, chị T1, anh L đều ủy quyền cho ông G)

-Anh Ngô Văn T2, sinh năm 1991 (con ông T) (có đơn xin vắng)

-Anh Ngô Văn T3, sinh năm 1994 (con ông T) (có đơn xin vắng)

-Chị Ngô Thị Ngọc H5, sinh năm 1998 (con ông T) (có đơn xin vắng)

(Anh T2, anh T3, chị H5 đều ủy quyền cho ông T)

Đều địa chỉ: Thôn C, xã X, tỉnh Bắc Ninh.

- UBND xã X, tỉnh Bắc Ninh. (có đơn xin vắng)

Do ông Lê Khắc T4 - Phó trưởng phòng Kinh tế xã X đại diện theo ủy quyền.

Theo quyết định ủy quyền số 2617/QĐ-UBND ngày 01/12/2025.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện đề ngày 03/10/2025 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 26/11/2025, bản tự khai, biên bản lấy lời khai tiếp theo nguyên đơn ông Hà Viết Q trình bày:*

Vào khoảng năm 1990, thì gia đình ông được Tập thể thôn C cấp cho thửa đất ở có diện tích 216m² tại xứ đồng Khu V, thôn C, xã M, huyện H, tỉnh Bắc Giang (nay là xã X, tỉnh Bắc Ninh); nguồn gốc là đất ao, độ sâu khoảng 80cm, chưa đến 1m. Sau khi thôn giao thửa đất trên thì gia đình ông vẫn chưa sử dụng. Đến 1992, gia đình ông Hà Châu G và gia đình nhà ông có đổi cho nhau, mục đích đổi đất để tiện canh tác, gia đình ông đổi cho ông G thửa đất ở diện tích 216m² tại xứ đồng Khu V, thôn C, xã M, huyện H, tỉnh Bắc Giang (nay là xã X, tỉnh Bắc Ninh) cho ông G sử dụng. Còn gia đình ông lấy thửa ruộng đất nông nghiệp diện tích 164 m² ở xứ đồng Vải, thôn C, xã M, huyện H, tỉnh Bắc Giang (nay là xã X, tỉnh Bắc Ninh) của gia đình ông Hà Châu G. Khi hai bên đổi đất cho nhau thì chỉ nói bằng miệng, không lập văn bản gì. Sau khi hai bên đổi đất cho nhau năm 1992, thì gia đình ông làm thửa ruộng đất nông nghiệp của ông G, hàng năm trồng lúa nước, còn nhà ông G thì sử dụng vào việc chăn nuôi. Đến năm 2013, theo ông được biết thì ông G tân đất, dựng lán để làm mộc, thì ông đã có đơn gửi đến UBND xã M, huyện H, tỉnh Bắc Giang nhưng vẫn chưa được giải quyết. Đến năm khoảng năm 2020 thì ông G được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì đến năm 2020 ông G có đến gia đình ông hỏi đổi tiếp thì ông không đồng ý đổi nữa và yêu cầu ông G trả lại ông, ông G không đồng ý trả ruộng cho ông. Đến ngày 20/8/2025, thì ông mới có đơn khởi kiện gửi UBND xã X, tỉnh Bắc Ninh để giải quyết theo quy định. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích gia đình ông đổi cho ông G thì ông được biết khoảng năm 2013, nhưng ông chưa có đơn khởi kiện hủy giấy chứng nhận trên. Đối với thửa đất gia đình ông đổi cho ông G thì theo ông được biết đã được cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất năm 1993, đứng tên gia đình ông G.

Nay ông yêu cầu gia đình ông Hà Châu G phải trả lại cho gia đình ông phần diện tích đất 216m² đã đổi trong tổng số 457,7m² tại thửa đất số 61, tờ bản đồ số 54,

địa chỉ Thôn C, xã M, huyện H, tỉnh Bắc Giang (nay là thôn C, xã X, tỉnh Bắc Ninh) đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Hà Châu G.

-Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ gia đình ông Hà Châu G tại thửa đất số 61, tờ bản đồ số 54, diện tích 457,7m² địa chỉ Thôn C, xã M, huyện H, tỉnh Bắc Giang (nay là thôn C, xã X, tỉnh Bắc Ninh) đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Hà Châu G.

Tại phiên tòa ông Q có mặt và giữ nguyên yêu cầu của mình. Ông yêu cầu ông G và bà H3 trả diện tích đất 216 m² có chiều rộng 10.50m, chiều dài 21m; phía Đông giáp đất nhà ông G, phía Tây giáp đất nhà ông T, phía Nam giáp đất ông Hà Lương B, phía Bắc giáp đường đi. Hiện trạng thửa đất trước khi đổi là thúng ao, một nửa là đất bằng. Ông đổi cho ông G vào năm 1991, mục đích hai bên đổi do đường đi chưa có. Hai bên đổi cho nhau chỉ nói bằng miệng, không có văn bản gì. Sau khi đổi từ năm 1991, thì hai bên sử dụng ổn định cho đến khi ông có đơn khởi kiện.

* Bị đơn ông Hà Châu G trình bày:

Thửa đất có diện tích 163.2m² tại xứ đồng Vải, thôn C, xã M, huyện H, tỉnh Bắc Giang (nay là xã X, tỉnh Bắc Ninh); nguồn gốc là đất nông nghiệp của các cụ cho ông năm 1989. Đến 1991, gia đình ông và gia đình nhà ông Hà Viết Q có đổi cho nhau, mục đích đổi đất để sử dụng lâu dài, gia đình ông đổi thửa đất có diện tích 163.2m² tại xứ đồng Vải, thôn C, xã M, huyện H, tỉnh Bắc Giang (nay là xã X, tỉnh Bắc Ninh) cho ông Hà Viết Q sử dụng; còn gia đình ông lấy thửa đất có diện tích 216m² tại xứ đồng Khu V, thôn C, xã M, huyện H, tỉnh Bắc Giang (nay là xã X, tỉnh Bắc Ninh) của ông Hà Viết Q (nguồn gốc là đất ao) sử dụng. Khi hai bên đổi đất cho nhau thì chỉ nói bằng miệng, không lập văn bản gì. Sau khi hai bên đổi đất xong năm 1991, thì ngay sau đó gia đình ông lại đổi diện tích 108 m² cho gia đình nhà ông T. Sau đó thì nhà ông san đất, tân tạo nhiều lần (thời gian tân đất từ năm 1991, độ sâu của đất ao sâu khoảng 1,5m. Chi phí cho việc tân tạo khoảng hơn 100.000.000 đồng, kinh phí tân thuê đất không có giấy tờ, chỉ gọi người **trở sau đó thanh toán tiền mặt**. Đến năm 2013 thì được làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến 2014 thì được lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông có 108 m² thành đất ở. Tại thời cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông, thì gia đình nhà ông Hà Viết Q cũng không có ý kiến gì, ông Q là người đổ đường bê tông của gia đình ông vào năm 2023, cho đến năm 2025 thì ông Q mới có đơn khởi kiện đòi lại diện tích đất đổi giữa hai bên.

Nay ông Q yêu cầu gia đình ông phải trả lại cho gia đình ông Hà Viết Q phần diện tích đất 216m² đã đổi trong tổng số 457,7m² tại thửa đất số 61, tờ bản đồ số 54, địa chỉ Thôn C, xã M, huyện H, tỉnh Bắc Giang (nay là thôn C, xã X, tỉnh Bắc Ninh) đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Hà Châu G vào năm 2014 và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ gia đình ông Hà Châu G tại thửa đất số 61, tờ bản đồ số 54, diện tích 457,7m² địa chỉ Thôn C, xã M, huyện H, tỉnh Bắc Giang (nay là thôn C, xã X, tỉnh Bắc Ninh) đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Hà Châu G năm 2014, thì ông không đồng ý vì thửa đất trên ông đổi cho ông Q là đất ao, đường đi không có, sau khi đổi gia đình mất rất nhiều thời gian tân tạo, khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đến năm 2025 ông Q khởi kiện thì ông Q không có đơn từ gì về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa ngày 15/7/2026, ông G có mặt giữ nguyên ý kiến của mình, ngày 12/8/2026 và ngày 19/8/2026 vắng mặt và có đơn xin vắng mặt.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị H3 (vợ ông G) nhất trí với ý kiến của ông G, không có ý kiến gì.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Chị Hà Thị H4, chị Hà Thị Y, anh Hà Viết L, chị Hà Thị T1, sinh năm 1993 (con ông G) đều xác định không có công sức đóng góp gì trong việc tôn tạo công sức đối với phần diện tích đất của gia đình.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đồng Thị A vợ ông Q, anh H1, anh H2, chị K (con ông Q) đều nhất trí với ý kiến của ông Q và đều ủy quyền của ông Q.

* *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Ngô Văn T và bà Trần Thị X trình bày:*

Nguồn gốc Thửa đất 51, tờ bản đồ số 54, có diện tích 351.5m² tại V, thôn C, xã M, huyện H, tỉnh Bắc Giang (nay là xã X, tỉnh Bắc Ninh); nguồn gốc là đất ở được nhà nước cấp năm 1990. Đến cuối năm 1990 ông G đổi cho ông diện tích 108m² tại xứ đồng Vườn Mụ mà ông G đổi cho ông Q; còn ông G lấy 3 thước tại xứ đồng Vền, thôn C, xã M, huyện H, tỉnh Bắc Giang (nay là xã X, tỉnh Bắc Ninh) cho ông Q sử dụng, thửa đất đổi cho ông G hiện vẫn đứng tên của gia đình ông. Mục đích đổi đất để sử dụng lâu dài. Khi hai bên đổi đất cho nhau thì chỉ nói bằng miệng, không lập văn bản gì. Sau khi hai bên đổi đất xong, năm 1992 thì nhà đình ông san đất, tân tạo, độ sâu của đất ao sâu khoảng 3m, sau đó cuối năm 1992 gia đình ông làm nhà công trình phụ trên phần đất nhà ông G đổi cho ông Q. Việc tân đất làm nhiều lần, tổng chi phí cho việc tân tạo khoảng hơn 200 khối đất, kinh phí **thuê tân đất** không có giấy tờ, chỉ gọi người trở sau đó trả tiền mặt. Đến năm 2014 thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông có 108 m² nguồn gốc ông G đổi cho ông Q. Khi đổi đất giữa gia đình ông G, ông Q và gia đình ông, thì ông Q có biết và có sự thỏa thuận của 3 bên và ông Q nói “ông Q lấy 6 thước ở ngoài đồng với điều kiện phải trả cho ông Q vào 1 mảnh, sau đó ông G đổi cho ông Q thửa ruộng đồng Vải, còn tôi trả ông G thửa đồng Vền”. Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông năm 2014, thì gia đình nhà ông Hà Viết Q cũng không có ý kiến gì, cho đến năm 2025 thì ông Q mới có đơn khởi kiện đòi lại diện tích đất đổi giữa hai bên.

Nay ông Q yêu cầu gia đình ông G phải trả lại cho gia đình ông Hà Viết Q phần diện tích đất 216m² đã đổi trong tổng số 457,7m² tại thửa đất số 61, tờ bản đồ số 54, địa chỉ Thôn C, xã M, huyện H, tỉnh Bắc Giang (nay là thôn C, xã X, tỉnh Bắc Ninh) đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Hà Châu G vào năm 2014 và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ gia đình ông Hà Châu G tại thửa đất số 61, tờ bản đồ số 54, diện tích 457,7m² địa chỉ Thôn C, xã M, huyện H, tỉnh Bắc Giang (nay là thôn C, xã X, tỉnh Bắc Ninh) đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Hà Châu G năm 2014 thì ông không đồng ý vì thửa đất trên đã thỏa thuận đổi cho nhau. Sau khi đổi gia đình mất rất nhiều thời gian tân tạo, từ khi đổi đến khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Q không có ý kiến gì, cho đến năm 2025 ông Q mới khởi kiện.

Tại phiên tòa, ông T có mặt, giữ nguyên ý kiến của mình.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị X (vợ ông T) nhất trí với ý kiến của ông T, không có ý kiến gì.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Anh Ngô Văn T2, anh Ngô Văn T3, chị Ngô Thị Ngọc H5 (con ông T) đều xác định không có công sức đóng góp gì trong việc tôn tạo công sức đối với phần diện tích đất của gia đình.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND xã X, do ông Lê Khắc T4 đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 15/12/2025, Phòng Kinh tế xã X ban hành Văn bản số 174/PKT về việc đề nghị sao lục hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông Hà Châu G, thôn C, xã M (nay là thôn C, xã X) gửi Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai liên xã H. Sau khi nhận và nghiên cứu hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có ý kiến như sau:

Đối chiếu quy định tại Điều 7, Điều 12, Điều 14 Quyết định số 191/2012/QĐ – UBND ngày 27/6/2012 của UBND tỉnh B ban hành quy định về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với một số trường hợp vướng mắc, tồn tại trước ngày 01/1/2012 cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Bắc Giang. Việc UBND huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 361978, đối với thửa đất số 61, tờ bản đồ số 54, diện tích 457.7m² mang tên ông Hà Châu G, bà Lê Thị H3, thường trú tại thôn C, xã M, huyện H (nay là thôn C, xã X) là đúng trình tự, thủ tục theo quy định.

Quan điểm của UBND xã X về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 361979 ngày 11/12/2013 đối với thửa đất số 51, tờ bản đồ số 54, diện tích 351.5m² tại thôn C, xã M, huyện H, tỉnh Bắc Giang mang tên ông Ngô Văn T và bà Trần Thị X và việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 361978 ngày 11/12/2013 đối với thửa đất số 61, tờ bản đồ số 54, diện tích 457.7m² tại thôn C, xã M, huyện H, tỉnh Bắc Giang cấp cho ông Hà Châu G và bà Lê Thị H3 mặc dù có sai sót trong việc xác định nguồn gốc sử dụng đất. Tuy nhiên, không làm thay đổi bản chất quyền sử dụng đất, không làm thay đổi điều kiện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không làm phát sinh giảm nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất, không làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích của người khác nên không cần thiết phải thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với giấy chứng nhận của gia đình ông G và gia đình ông T.

Do vậy, việc ông Hà Viết Q, đề nghị Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Hà Châu G tại thửa đất số 61, tờ bản đồ 54, diện tích 457.7m², địa chỉ tại thôn C, xã M, huyện H, tỉnh Bắc Giang là chưa đủ cơ sở.

Tại phiên tòa ông T4 vắng mặt và có đơn xin vắng mặt.

* Kiểm sát viên, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 2-Bắc Ninh phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Hội đồng xét xử, thẩm phán, thư ký phiên tòa là đảm bảo. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan **chấp hành đúng quy định.**

Đề nghị HĐXX:

Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 227; Điều 228; Điều 271; khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 2-Điều 176 -Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 166; Điều 105; Điều 115 khoản 1 Điều 163; Điều 164 -Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Án lệ số 15/2017/AL ngày 14/12/2017 về công nhận thỏa thuận miệng của các đương sự trong việc chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp được

HĐTPTANDTC thông qua ngày 14/12/2017 và được công bố theo Quyết định số 299/QĐ-CA ngày 28/12/2017 của Chánh án TANDTC.

Khoản 2- Điều 26 -Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

1. Về yêu cầu khởi kiện:

-Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hà Viết Q về việc yêu cầu ông Hà Châu G và bà Lê Thị H3 phải trả lại cho gia đình ông phần diện tích đất 216m² đã đổi trong tổng số 457,7m² tại thửa đất số 61, tờ bản đồ số 54, địa chỉ Thôn C, xã M, huyện H, tỉnh Bắc Giang (nay là thôn C, xã X, tỉnh Bắc Ninh)

-Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hà Viết Q về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông Hà Châu G tại thửa đất số 61, tờ bản đồ số 54, diện tích 457,7m² địa chỉ Thôn C, xã M, huyện H, tỉnh Bắc Giang (nay là thôn C, xã X, tỉnh Bắc Ninh) đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Hà Châu G và bà Lê Thị H3.

2. Về chi phí tố tụng:

Do yêu cầu của ông Hà Viết Q không được chấp nhận nên ông Hà Viết Q phải chịu chi phí thẩm định, định giá, đo đạc tổng 4.750.000 đồng (Bốn triệu, bảy trăm năm mươi nghìn đồng). Xác nhận ông Hà Viết Q đã nộp đủ.

3. Về án phí:

Do yêu cầu của ông Hà Viết Q không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự là (diện tích 216m² đất nuôi trồng thủy sản x 2.000.000 đồng/m² = 432.000.000 đồng = (20.000.000 đồng +4%) = 21.280.000 đồng và 300.000 đồng án phí không có giá ngạch. Tổng là 21.580.000 đồng. Nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 14.000.000 đồng (Mười bốn triệu đồng) theo biên lai số 0003984 ngày 26/11/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Bắc Ninh. Ông Hà Viết Q còn phải nộp số tiền 7.580.000 đồng (Bảy triệu, năm trăm tám mươi nghìn đồng).

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền: Vụ án Tranh chấp “Quyền sử dụng đất và hủy Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất” giữa ông Q và ông G. Bị đơn cư trú tại xã X, tỉnh Bắc Ninh. Tòa án nhân dân Khu vực 2-Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh thụ lý và giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 26, Điều 35; Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về tố tụng: Tại phiên tòa, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt và có đơn xin vắng mặt. Do vậy, Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử vụ án vắng mặt phù hợp với quy định tại Điều 227; Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự

[3] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì thấy:

[3.1] Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Hà Viết Q yêu cầu gia đình ông Hà Châu G phải trả lại cho gia đình ông phần diện tích đất 216m² đã đổi trong tổng số 457,7m² tại thửa đất số 61, tờ bản đồ số 54, địa chỉ Thôn C, xã M, huyện H, tỉnh Bắc Giang (nay là thôn C, xã X, tỉnh Bắc Ninh) được thể hiện bởi các điểm A1, A2, B1, B2 có diện tích 108 m² tại thửa đất số 61, tờ bản đồ số 54, địa chỉ Thôn C, xã M, huyện H, tỉnh Bắc Giang (nay là thôn C, xã X, tỉnh Bắc Ninh) của gia đình ông Hà Châu G;

và diện tích 108 m² được thể hiện bởi các điểm B1, B2, C1, C2 tại thửa đất số 445, tờ bản đồ số 54, diện tích 114 m² được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ngô Văn T và bà Trần Thị X ngày 08/4/2025, được tách từ thửa đất số 51, tờ bản đồ số 54 cấp giấy chứng nhận ngày 11/12/2013, được thể hiện tại kết quả đo đạc ngày 01/4/2026, do công ty cổ phần T5 bản đồ Sông H cung cấp. HĐXX nhận thấy: Xét việc giao dịch đổi đất giữa hộ ông Hà Viết Q và hộ ông Hà Châu G diễn ra vào khoảng năm 1991–1992: Mặc dù hai bên không lập văn bản bằng hợp đồng có chứng thực, nhưng thực tế cả hai gia đình đã bàn giao đất cho nhau quản lý, sử dụng liên tục từ đó đến nay. Hộ ông Hà Viết Q đã nhận và sử dụng diện tích đất nông nghiệp tại xứ đồng Vải; hộ ông Hà Châu G đã quản lý, đầu tư công sức, tiền của để san lấp diện tích đất ao sâu tại xứ đồng Vườn Mụ (thửa đất số 61) và đổi một phần cho hộ ông T. Quá trình sử dụng đất từ năm 1991 đến trước năm 2025 diễn ra công khai, ổn định, không có tranh chấp phát sinh, được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thụ lý giải quyết. Sau khi ông Hà Châu G đổi cho ông Hà Viết Q xong thì ngay sau đó, ông Hà Châu G lại đổi cho ông T diện tích 108m² tại xứ đồng Vườn Mụ phần diện tích đất mà ông G đã đổi cho ông Q. Ông G lấy 3 thước tại xứ đồng Vền, thôn C, xã M, huyện H, tỉnh Bắc Giang (nay là xã X, tỉnh Bắc Ninh) của ông Ngô Văn T sử dụng. HĐXX nhận thấy: Nội dung giữa ông Hà Viết Q và ông Hà Châu G trao đổi đất giao dịch bằng miệng vi phạm hình thức theo quy định hiện hành, nhưng các bên đã hoàn thành giao dịch từ những năm 1991–1992, đã thực tế bàn giao đất và sử dụng ổn định, liên tục trên 30 năm mà không phát sinh tranh chấp tại thời điểm đổi. Ông Hà Châu G và người liên quan ông Ngô Văn T đã tôn tạo, san lấp đất ao sâu tốn nhiều công sức, kinh phí, xây dựng nhà cửa, lán xường, công trình phụ kiên cố từ thập niên 1991. Ông Hà Viết Q biết rõ việc tôn tạo và sử dụng nhưng suốt thời gian dài không có biện pháp ngăn chặn hay có đơn kịp thời. Ông Hà Viết Q cũng đã quản lý, canh tác trên thửa đất nông nghiệp nhận đổi tại xứ đồng Vải của ông Hà Châu G suốt từ thời điểm đổi đến nay. Qua xác minh thì tại thời điểm năm 2013, ở xã M, huyện H, tỉnh Bắc Giang (cũ) không nhận được đơn thư nào của ông Hà Viết Q yêu cầu UBND xã M giải quyết tranh chấp đất đổi với gia đình ông Hà Châu G. Căn cứ vào Án lệ số 15/2017/AL ngày 14/12/2017 về công nhận thỏa thuận miệng của các đương sự trong việc chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp được HĐTPTANDTC thông qua ngày 14/12/2017 và được công bố theo Quyết định số 299/QĐ-CA ngày 28/12/2017 của Chánh án TANDTC. Do vậy, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hà Viết Q.

[3.2] Đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ gia đình ông Hà Châu G tại thửa đất số 61, tờ bản đồ số 54, diện tích 457,7m² địa chỉ Thôn C, xã M, huyện H, tỉnh Bắc Giang (nay là thôn C, xã X, tỉnh Bắc Ninh) đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Hà Châu G. HĐXX thấy:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 361978 ngày 11/12/2013 đối với thửa đất số 61, tờ bản đồ số 54, diện tích 457.7m² tại thôn C, xã M, huyện H, tỉnh Bắc Giang cấp cho ông Hà Châu G và bà Lê Thị H3 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 361979 ngày 11/12/2013 đối với thửa đất số 51, tờ bản đồ số 54, diện tích 351.5m² tại thôn C, xã M, huyện H, tỉnh Bắc Giang mang tên ông Ngô Văn T và bà Trần Thị X, dựa trên cơ sở đăng ký, xét duyệt cấp GCNQSDĐ hàng loạt/theo bản đồ địa chính.

- Quá trình cấp GCNQSDĐ đã thực hiện đầy đủ thành phần hồ sơ theo Văn bản số 174/PKT của UBND xã X: Đơn đăng ký, bản vẽ đo đạc địa chính, Biên bản hội nghị dân chính thôn/xã, xác minh nguồn gốc đất sử dụng ổn định, không tranh chấp tại thời điểm xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc cấp Giấy chứng nhận đã tuân thủ đầy đủ quy định của pháp luật nên không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Q.

Quan điểm của UBND xã X về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 361979 ngày 11/12/2013 đối với thửa đất số 51, tờ bản đồ số 54, diện tích 351.5m² tại thôn C, xã M, huyện H, tỉnh Bắc Giang mang tên ông Ngô Văn T và bà Trần Thị X và việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 361978 ngày 11/12/2013 đối với thửa đất số 61, tờ bản đồ số 54, diện tích 457.7m² tại thôn C, xã M, huyện H, tỉnh Bắc Giang cấp cho ông Hà Châu G và bà Lê Thị H3 mặc dù có sai sót trong việc xác định nguồn gốc sử dụng đất. Tuy nhiên, không làm thay đổi bản chất quyền sử dụng đất, không làm thay đổi điều kiện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không làm phát sinh giảm nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất, không làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích của người khác nên không cần thiết phải thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với giấy chứng nhận của gia đình ông G và gia đình ông T.

Do vậy, việc ông Hà Viết Q yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ gia đình ông Hà Châu G tại thửa đất số 61, tờ bản đồ số 54, diện tích 457,7m² địa chỉ Thôn C, xã M, huyện H, tỉnh Bắc Giang (nay là thôn C, xã X, tỉnh Bắc Ninh) đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Hà Châu G và bà Lê Thị H3 là không có căn cứ chấp nhận.

[4] Về chi phí tố tụng:

Do yêu cầu của ông Hà Viết Q không được chấp nhận nên phải chịu chi phí thẩm định, định giá, đo đạc tổng 4.750.000 đồng. Xác nhận ông Hà Viết Q đã nộp đủ.

[5] Về án phí:

Do yêu cầu của ông Hà Viết Q không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự là (diện tích 216m² đất nuôi trồng thủy sản x 2.000.000 đồng/m² = 432.000.000 đồng = (20.000.000 đồng +4%) = 21.280.000 đồng và 300.000 đồng án phí không có giá ngạch. Tổng là 21.580.000 đồng. Nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 14.000.000 đồng (Mười bốn triệu đồng) theo biên lai số 0003984 ngày 26/11/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Bắc Ninh. Ông Hà Viết Q còn phải nộp số tiền 7.580.000 đồng (Bảy triệu, năm trăm tám mươi nghìn đồng).

[6] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định tại Điều 271 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 227; Điều 228; Điều 271; khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 2-Điều 176 -Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 166; Điều 105; Điều 115 khoản 1 Điều 163; Điều 164 -Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Án lệ số 15/2017/AL ngày 14/12/2017 về công nhận thỏa thuận miệng của các đương sự trong việc chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp được

HĐTPTANDTC thông qua ngày 14/12/2017 và được công bố theo Quyết định số 299/QĐ-CA ngày 28/12/2017 của Chánh án TANDTC.

Khoản 2- Điều 26 -Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Xử:

1. Về yêu cầu khởi kiện:

-Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hà Viết Q về việc yêu cầu ông Hà Châu G và bà Lê Thị H3 phải trả lại cho gia đình ông phần diện tích đất 216m² đã đổi trong tổng số 457,7m² tại thửa đất số 61, tờ bản đồ số 54, địa chỉ Thôn C, xã M, huyện H, tỉnh Bắc Giang (nay là thôn C, xã X, tỉnh Bắc Ninh)

-Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hà Viết Q về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông Hà Châu G tại thửa đất số 61, tờ bản đồ số 54, diện tích 457,7m² địa chỉ Thôn C, xã M, huyện H, tỉnh Bắc Giang (nay là thôn C, xã X, tỉnh Bắc Ninh) đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Hà Châu G và bà Lê Thị H3.

2. Về chi phí tố tụng:

Do yêu cầu của ông Hà Viết Q không được chấp nhận nên ông Hà Viết Q phải chịu chi phí thẩm định, định giá, đo đạc tổng 4.750.000 đồng (Bốn triệu, bảy trăm năm mươi nghìn đồng). Xác nhận ông Hà Viết Q đã nộp đủ.

3. Về án phí:

Do yêu cầu của ông Hà Viết Q không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự là (diện tích 216m² đất nuôi trồng thủy sản x 2.000.000 đồng/m² = 432.000.000 đồng = (20.000.000 đồng +4%) = 21.280.000 đồng và 300.000 đồng án phí không có giá ngạch. Tổng là 21.580.000 đồng. Nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 14.000.000 đồng (Mười bốn triệu đồng) theo biên lai số 0003984 ngày 26/11/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Bắc Ninh. Ông Hà Viết Q còn phải nộp số tiền 7.580.000 đồng (Bảy triệu, năm trăm tám mươi nghìn đồng).

4. Về quyền kháng cáo:

Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được (hoặc niêm yết) bản án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2025 thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 4, Điều 6, Điều 7, Điều 34, Điều 36 Luật thi hành án dân sự năm 2025; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 Luật thi hành án dân sự năm 2025.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bắc Ninh;
- VKSND tỉnh Bắc Ninh;
- THADS tỉnh Bắc Ninh;
- VKSND Khu vực 2-Bắc Ninh;
- Phòng THADS Khu vực 2-Bắc Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Thị SỰ

