

Bản án số: 18/2025/DS-ST
Ngày: 08/8/2025
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NGÃI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trịnh Thị Thu Lan

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Nguyễn Đức Nhơn
- Bà Huỳnh Thị Tuyết Nga

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Như - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi tham gia phiên tòa:
Bà Huỳnh Thị Tuyết Nhung - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 98/2023/TLST-DS ngày 26/12/2023, về việc “*Tranh chấp về quyền sử dụng đất*”.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 58/2025/QĐXXST-DS ngày 19/5/2025 và Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 384/TB-TA ngày 16/7/2025, giữa:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn H - sinh năm 1963; cư trú tại thôn B, xã B, huyện B (nay là xã B), tỉnh Quảng Ngãi.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thanh T - Trợ giúp viên pháp lý thuộc Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Q (theo Quyết định về việc cử Trợ giúp viên pháp lý tham gia tố tụng số 19/QĐ-TGPL ngày 16/01/2024), nay là Trung tâm T10.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị H1 - sinh năm 1942; cư trú tại thôn B, xã B, huyện B (nay là xã B), tỉnh Quảng Ngãi.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Quảng Ngãi.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng: Bà Võ Thị H2 - Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã B, tỉnh Quảng Ngãi.

Địa chỉ trụ sở: Thôn D, xã B, tỉnh Quảng Ngãi.

2. Bà Nguyễn Thị T1 - sinh năm 1972; cư trú tại thôn T, xã B, huyện B (nay là xã B), tỉnh Quảng Ngãi.
 3. Ông Nguyễn G - sinh năm 1966;
 4. Ông Nguyễn S - sinh năm 1975;
Cùng cư trú tại thôn B, xã B, huyện B (nay là xã B), tỉnh Quảng Ngãi.
 5. Ông Nguyễn T2 - sinh năm 1969; cư trú tại thôn B, xã B, huyện B (nay là xã B), tỉnh Quảng Ngãi.
 6. Bà Nguyễn Thị C - sinh năm 1950; cư trú tại thôn T, xã B, huyện B (nay là xã B), tỉnh Quảng Ngãi.
 7. Bà Nguyễn Thị H3 - sinh năm 1952;
 8. Bà Nguyễn Thị K - sinh năm 1954;
Cùng cư trú tại thôn B, xã B, huyện B (nay là xã B), tỉnh Quảng Ngãi.
 9. Ông Lê Văn V - sinh năm 1964, cư trú tại thôn Q, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông (nay là thôn Q, xã K, tỉnh Lâm Đồng).
 10. Ông Lê Văn N - sinh năm 1969;
 11. Bà Lê Thị N1 - sinh năm 1970;
 12. Bà Lê Thị Á - sinh năm 1974;
 13. Ông Lê Văn T3 - sinh năm 1977;
Cùng cư trú tại thôn T, xã B, huyện B (nay là xã B), tỉnh Quảng Ngãi;
 14. Ông Lê Văn A - sinh năm 1972; cư trú tại tổ dân phố B, thị trấn K, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông (nay là tổ dân phố B, xã K, tỉnh Lâm Đồng).
- (Các ông, bà Nguyễn H, Nguyễn Thị Thanh T, Nguyễn Thị T1, Nguyễn G, Nguyễn S, Nguyễn T2 có mặt tại phiên tòa; cụ Nguyễn Thị H1 vắng mặt không có lý do; các ông, bà Nguyễn Thị C, Nguyễn Thị H3, Nguyễn Thị K, Lê Văn V, Lê Văn N, Lê Thị N1, Lê Thị Á, Lê Văn T3, Lê Văn A vắng mặt, có yêu cầu xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện đề ngày 25/10/2023, các đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 06/12/2023, ngày 08/4/2023 và ngày 19/12/2023, các tài liệu có tại hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn là ông Nguyễn H trình bày:*

Thửa đất số 408, tờ bản đồ số 44, diện tích 405m², xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi (viết tắt là thửa 408) là do ông, bà để lại cho cố Nguyễn Năm . Cố Năm (chết năm 1940, không có vợ, con) nên để lại cho cụ Nguyễn T4 và cụ Lê Thị L là cha, mẹ của ông (cụ T4 gọi cố Năm là chú ruột) quản lý, sử dụng. Sau khi cố Năm chết thì cha, mẹ của ông cùng 04 người con là ông và các ông, bà Nguyễn Thị C, Nguyễn Thị K, Nguyễn Thị H3 tiếp tục sinh sống tại thửa 408. Ngoài căn nhà tranh vách đất của cố Năm thì trong quá trình sinh sống cha, mẹ của ông có xây dựng thêm 01 chuồng heo, 01 chuồng bò và trồng một số cây như tre, ổi, si, xoài, nhãn lồng ...

Năm 1964, mẹ của ông chết; năm 1966, gia đình ông chuyển đến sinh sống tại thôn T, xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi nên cha của ông tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng tại thửa 408, nhưng vẫn để lại các cây trồng trên đất; tuy

không còn sinh sống tại thửa 408 nhưng cha của ông vẫn thường xuyên đi, về mảnh đất này để trông trọt đến khi chết vào năm 1973. Việc cụ N2 để lại thửa 408 cho cha, mẹ của ông sử dụng không có giấy tờ gì chứng minh nhưng thực tế cha, mẹ của ông quản lý, sử dụng thửa đất này từ năm 1940 đến năm 1973; sau khi cha của ông chết thì ông là người quản lý, sử dụng thửa đất này, không ai tranh chấp.

Cụ Nguyễn T5 là chú ruột của ông, cụ T5 có vợ là cụ Nguyễn Thị K1 (chết năm 1981). Cụ T5 và cụ K1 có nhiều người con, nhưng đều chết khi chưa có gia đình, chỉ còn 01 người con là ông Nguyễn Thế .1 Ông Thế là anh, em con nhà chú bác ruột với ông. Ông T6 có vợ là bà Nguyễn Thị H1 và có 04 người con là các ông, bà Nguyễn G, Nguyễn T2, Nguyễn Thị T1, Nguyễn Sơ .2 Gia đình ông T6 sinh sống tại nhà thờ họ Nguyễn thuộc thửa đất số 409, tờ bản đồ số 44, diện tích 1.314m² tại xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi (viết tắt là thửa 409), liền kề thửa 408. Trước năm 1975, thửa 408 và thửa 409 đã có ranh giới là bờ rào tre và 04 góc của thửa đất có chôn 04 viên đá tổ ong, ranh giới sử dụng ổn định, không ai tranh chấp. Năm 1998, ông T6 làm thủ tục đăng ký kê khai và đã đăng ký luân phần đất của cụ Nguyễn T4, được Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) thuộc thửa đất số 246, tờ bản đồ số 5, diện tích 1.632m² (trong đó có 200m² đất T và 1.432m² đất vườn) tại xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi (viết tắt là thửa 246).

Khoảng năm 2000, ông đi đăng ký kê khai để được cấp GCNQSDĐ đối với phần đất mà cụ T4 để lại thì mới biết ông T6 đã đăng ký kê khai cả phần đất của cụ T4 và được cấp GCNQSDĐ nên ông và ông T6 có thương lượng, sau đó ông T6 đã viết giấy, ký tên trong Giấy trích vườn củ ông bà đề ngày 26/4/2000 để làm căn cứ cho UBND huyện B làm thủ tục tách thửa.

Hiện trên thửa 408 có 04 cây trụ bê tông do ông dựng ở 04 góc vườn để xác định ranh giới giữa các hộ; ngoài ra, không còn vật kiến trúc nào khác. Cây do cụ T4 trồng đã đốn hết toàn bộ, hiện trên đất ông có trồng thêm cây tre, ổi, xoài, nhãn lồng (đều mới trồng), cây si hiện đã đốn chặt chỉ còn gốc. Gia đình bà H1 không trông trọt hay xây dựng gì trên thửa 408. Ranh giới phần đất trong Giấy trích vườn củ ông bà đề ngày 26/4/2000 đúng với ranh giới hiện tại của thửa 408, không thay đổi hay tranh chấp gì. Lý do đến năm 2005, UBND xã B mới xác nhận trong Giấy trích vườn củ ông bà đề ngày 26/4/2000 là do năm 1998, ông T6 đã đăng ký kê khai và đã được cấp GCNQSDĐ nhưng ông T6 vẫn chưa được nhận GCNQSDĐ; cùng ngày, sau khi ông T6 viết Giấy trích vườn củ ông bà đề ngày 26/4/2000, ông đến UBND xã B xác nhận nhưng UBND xã từ chối xác nhận vì ông T6 chưa đóng thuế nên chưa được nhận GCNQSDĐ, do đó UBND xã không thể xác nhận cho ông được. Sau đó, ông và ông T6 nhiều lần đến UBND để xin xác nhận thì UBND xã B mới xác nhận vào ngày 29/11/2005. Ngày 17/10/2012, ông T6 đã làm thủ tục tách thửa, được UBND huyện B cấp GCNQSDĐ và ông T6 đã giao bản chính GCNQSDĐ thửa 408 cho ông giữ để làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất. Vài tháng sau ông T6 bị bệnh chết, bà H1

và các con của ông T6 và bà H1 không thống nhất, không hợp tác làm thủ tục chuyển quyền thừa 408 cho ông.

Nay, ông yêu cầu Tòa án xác định ông là người được quyền sử dụng đất hợp pháp đối với thửa đất số 408, tờ bản đồ số 44, diện tích 405m² tại xã B, huyện B (nay là xã B), tỉnh Quảng Ngãi; hủy GCNQSDĐ số phát hành BK 640920, sổ vào sổ cấp GCN: CH00767 do UBND huyện B cấp cho hộ ông Nguyễn T6, bà Nguyễn Thị H1 đối với thửa đất số 408, tờ bản đồ số 44, diện tích 405m², xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi vào ngày 17/10/2012.

** Theo các tài liệu có tại hồ sơ vụ án, bị đơn là bà Nguyễn Thị H1 trình bày:*

Nguồn gốc thửa 408 là của ông, bà để lại cho cụ Nguyễn N2; cụ N2 chết không có vợ, con nên để cho cụ Nguyễn T4 ở; cụ T4 ở được một thời gian nhưng sau đó khoảng năm 1960, gia đình cụ T4 không sinh sống trên thửa 408 mà bỏ đi khỏi địa phương và sinh sống tại xã B, không quản lý, sử dụng thửa 408. Năm 2000, ông Nguyễn H là con của cụ T4 về xin chồng bà là ông Nguyễn Thế M phần đất nên ông T6 có viết Giấy trích vườn củ của ông bà cho ông H diện tích 300m² thuộc thửa 408. Việc ông T6 tự ý viết giấy cho đất ông H thì gia đình bà không ai biết, nhưng gia đình bà đồng ý cho ông H 300m² đất thuộc thửa 408 theo Giấy trích vườn củ của ông, bà đề ngày 26/4/2000, phần đất còn lại của thửa 408 giao cho bà và các con của bà quản lý, sử dụng.

Bà đồng ý giao toàn bộ thửa 408 cho ông H nhưng với điều kiện ông H phải đóng góp tiền làm nhà thờ, đóng góp gỗ chạp hàng năm cho ông, bà và trả tiền nộp thuế cho bà và các con của bà là 250.000.000 đồng. Trên thửa 408 có một số cây trồng trên đất, bà thống nhất trường hợp giao đất cho người nào quản lý, sử dụng thì người đó được quyền quản lý, sở hữu, sử dụng số cây trồng này, không yêu cầu hoàn trả giá trị. Bà không tranh chấp tài sản gắn liền với đất.

** Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các ông, bà Nguyễn G, Nguyễn T2, Nguyễn Thị T1, Nguyễn S cùng trình bày:* Các ông, bà là con của ông Nguyễn T6 và bà Nguyễn Thị H1. Các ông, bà thống nhất với trình bày của bà Nguyễn Thị H1. Tại phiên hòa giải ngày 08/5/2025, các ông bà đồng ý hiện ông Nguyễn H đang quản lý, sử dụng thửa đất số 408, diện tích theo đo đạc thực tế 397,8m² (trong đó có 100m² đất ở tại nông thôn và 297,8m² đất trồng cây hàng năm khác), tờ bản đồ số 44, xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi. Ông H được quyền quản lý, sử dụng toàn bộ thửa 408 và có trách nhiệm thanh toán cho bà H1 và các ông, bà số tiền 250.000.000 đồng và thống nhất hủy GCNQSDĐ số phát hành BK 640920, sổ vào sổ cấp GCN: CH00767 do UBND huyện B cấp cho hộ ông T6, bà H1 đối với thửa đất số 408, tờ bản đồ số 44, diện tích 405m², xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi vào ngày 17/10/2012, nhưng sau đó ông H thay đổi ý kiến.

Tại phiên tòa hôm nay, các ông, bà vẫn giữ nguyên lời trình bày của các ông, bà tại phiên hòa giải ngày 08/5/2025. Ngoài ra, các ông, bà không trình bày hay yêu cầu gì khác.

** Theo các tài liệu có tại hồ sơ vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các bà Nguyễn Thị H3, Nguyễn Thị C, Nguyễn Thị K cùng trình bày:*

Các bà là con của cụ Nguyễn T4 và cụ Lê Thị L. Nguồn gốc thửa 408 là của ông, bà xây dựng nhà ở để lại cho cụ T4 và cụ L ở để lo thờ phụng ông, bà. Năm 1964, cụ L chết, đến năm 1973 thì cụ T4 chết. Từ năm 1973 đến nay, em trai của các bà là ông Nguyễn H là người trực tiếp quản lý, sử dụng thửa đất này. Cha, mẹ của các bà để lại đất cho ông H sử dụng, lo thờ cúng ông, bà; tất cả các bà đều biết và đồng ý để ông H kê khai đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa 408, nhưng khi ông H kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất thì phát hiện ông Nguyễn T6 đã kê khai, được Nhà nước cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất 408 là không đúng với thực tế sử dụng đất, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích chính đáng của ông H nên ông H đã khởi kiện yêu cầu Tòa án xác định cho ông H là người được quyền sử dụng đất hợp pháp thửa 408; hủy GCNQSDĐ số phát hành BK 640920, sổ vào sổ cấp GCN: CH00767 do UBND huyện B cấp cho hộ ông T6, bà H1 đối với thửa đất số 408, tờ bản đồ số 44, diện tích 405m², xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi vào ngày 17/10/2012; các bà đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H và xin phép được vắng mặt tại các buổi làm việc và các phiên tòa xét xử vụ án, nếu có.

** Theo các tài liệu có tại hồ sơ vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các ông, bà Lê Văn V, Lê Văn N, Lê Thị N1, Lê Văn A, Lê Thị Á, Lê Văn T3 cùng trình bày:*

Các ông, bà là con của bà Nguyễn Thị T7 (chết năm 2016) và ông Lê N3 (chết năm 2008), là cháu ngoại của cụ Nguyễn T4 và cụ Lê Thị L. Nguồn gốc thửa 408 là của ông, bà để lại cho ông, bà ngoại ở để lo thờ phụng ông, bà. Năm 1964, bà ngoại Lê Thị L chết; năm 1973, ông ngoại Nguyễn T4 chết; ông Nguyễn H là người trực tiếp quản lý, sử dụng thửa 408. Các ông, bà thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông H và đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H và xin phép được vắng mặt tại các buổi làm việc và các phiên tòa xét xử vụ án, nếu có.

** Tại Biên bản làm việc ngày 02/01/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND huyện B (nay là Chủ tịch UBND xã B kế thừa quyền, nghĩa vụ tổ tụng) cung cấp thông tin như sau:*

Nguồn gốc thửa 408 theo GCNQSDĐ do UBND huyện B cấp cho hộ ông Nguyễn T6, bà Nguyễn Thị H1 vào ngày 17/10/2012 có diện tích 405m² là của ông, bà để lại cho cô Nguyễn N2 (cố Năm chết lúc trẻ, không có vợ, con); cô Nguyễn N2 để lại cho cháu là cụ Nguyễn T4 (cụ Nguyễn T4 gọi cô Nguyễn N2 là chú) xây dựng nhà ở từ năm 1940 để ở và thờ phụng; cụ T4 sử dụng đất liên tục từ năm 1940 đến năm 1966; sau khi vợ cụ T4 chết thì cụ T4 chuyển xuống thôn T, xã B dựng nhà, gần nhà con gái là bà Nguyễn Thị C để tiện việc trông coi con nhỏ là ông Nguyễn Huân. 3 Ngôi nhà cũ lâu ngày bị sập do không sử dụng nhưng cụ T4 vẫn thường xuyên về trông coi đất cho đến năm 1973, cụ T4 chết; lúc này, ông H còn nhỏ. Bà C, ông H vẫn thường xuyên về tham gia ngày giỗ chạp tại nhà ông Nguyễn Thế T8 thửa 409 (sát thửa 408).

Ông Nguyễn T9 (người xác nhận vào ngày 28/11/2005 trong Giấy trích vườn củ của ông bà đề ngày 16/4/2000) với ông T6, ông H là anh, em con nhà chú, bác ruột; ông T9 nguyên là Chủ tịch UBND xã B từ năm 1989 - 1994. Từ năm 2007 - 2014, ông T9 làm Chủ tịch Hội nông dân xã B.

Theo sơ đồ địa chính thửa 408 do Công ty TNHH T11 - Chi nhánh Q thực hiện thể hiện có 8,7m² đất mộ nhưng trong GCNQSDĐ thửa 408 không thể hiện diện tích đất mộ là do sai sót trong quá trình đo đạc khi cấp GCNQSDĐ. Theo quy định, phần diện tích đất mộ không được cấp trong GCNQSDĐ nên diện tích 405m² được cấp trong GCNQSDĐ thửa 408 không bao gồm diện tích đất mộ.

Thực hiện Chỉ thị 299/TTg đo đạc lập bản đồ năm 1986, thửa đất của cụ T4 (cha của ông H) đo chung vào thửa đất của ông T6 thuộc thửa đất số 286, tờ bản đồ số 05, diện tích 1.632m² loại đất T (thổ cư), (viết tắt là thửa 286). Đến năm 1998, thực hiện đo đạc để cấp GCNQSDĐ, ông T6 đăng ký kê khai và được UBND huyện B cấp GCNQSDĐ thửa đất số 246 (thực tế là thửa 286), tờ bản đồ số 05, diện tích 1.632m² vào ngày 26/12/1998 (viết tắt là thửa 246).

Thửa 286 không vào Hợp tác xã, không cân đối giao đất theo Nghị định 64/CP của Chính phủ, không phải đất công ích.

Khi ông H phát hiện thửa đất của cụ T4 đã cấp GCNQSDĐ cho ông T6. Ông H có trao đổi với ông T6 nên ông T6 thống nhất viết Giấy trích vườn củ của ông bà giao cho ông H 300m² vào ngày 26/4/2000, được UBND xã B xác nhận ngày 29/11/2005. Ngày 20/4/2012, ông T6 lập thủ tục biến động cấp đổi thửa 246 (thực tế là thửa 286) thành thửa đất số 58, tờ bản đồ số 44, diện tích 1.719m² và tách thành 02 thửa gồm: Thửa 408, diện tích 405m² và thửa 409, diện tích 1.314m² đứng tên hộ ông Nguyễn T6, bà Nguyễn Thị H1. Ông T6 đã giao GCNQSDĐ thửa 408 cho ông H. Giới cận, vị trí phần đất được thể hiện trong Giấy trích vườn củ của ông bà đề ngày 26/4/2000 đúng là vị trí thửa 408 hiện nay.

Về nguồn gốc, sự biến động qua các thời kỳ của thửa 408 như ông H trình bày là đúng. Việc UBND huyện B cấp GCNQSDĐ thửa 408 cho hộ ông T6, bà H1 là nhầm lẫn về đối tượng.

Theo GCNQSDĐ do UBND huyện B cấp cho hộ ông T6, bà H1 vào ngày 17/10/2012 đối với thửa 408 thì thời hạn sử dụng đất trồng cây hàng năm khác đến tháng 12/2018. Theo quy định tại khoản 1 Điều 126 Luật đất đai năm 2013 thì thời hạn giao đất nông nghiệp đối với hộ gia đình, cá nhân là 50 năm và theo quy định tại khoản 2 Điều 74 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ thì hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp đang sử dụng đất nông nghiệp được Nhà nước giao, công nhận, nhận chuyển quyền sử dụng đất, khi hết thời hạn sử dụng đất thì được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 26 và khoản 3 Điều 210 Luật đất đai năm 2013, nay là Điều 172 Luật đất đai năm 2024 mà không phải làm thủ tục điều chỉnh thời hạn sử dụng đất.

* *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn phát biểu ý kiến:* Tại phiên tòa, các đương sự thống nhất vẫn giữ nguyên ý kiến thỏa thuận tại Biên bản hòa giải ngày 08/5/2025. Tuy nhiên, bà Nguyễn Thị H1 và Chủ tịch UBND xã B vắng mặt tại phiên tòa, nên chưa có ý kiến của họ. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đều thực hiện đúng theo qui định tại khoản 9 Điều 26, Điều 34, 37, 68, 97, 98, 101, 208, 209, 210, 211, 175, 177, 203, 220 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 về việc thụ lý và thẩm quyền giải quyết vụ án, xác định quan hệ tranh chấp, xác định tư cách người tham gia tố tụng, thu thập chứng cứ, thực hiện thủ tục tố tụng đạt các văn bản tố tụng của Tòa án, đảm bảo thời hạn chuẩn bị xét xử và gửi hồ sơ vụ án cho Viện kiểm sát nghiên cứu.

Đối với người tham gia tố tụng: Nguyên đơn thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại các Điều 70, 71 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại các Điều 70, 72, 73 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 (các ông, bà Nguyễn G, Nguyễn T2, Nguyễn Thị T1, Nguyễn S vắng mặt tại phiên tòa lần thứ nhất; bà Nguyễn Thị H1 vắng mặt lần thứ hai không có lý do).

Về nội dung: Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 34, 37, 144, 147, 157, 158, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 8, 163, 164, 221 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 2, 20 Luật đất đai năm 1993; Điều 106, 166 Luật đất đai năm 2013; Điều 26, 138 Luật đất đai năm 2024; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Hủy GCNQSDĐ số phát hành BK 640920, sổ vào sổ cấp GCN: CH00767 do UBND huyện B cấp cho hộ ông T6, bà H1 đối với thửa 408, diện tích 405m² tại xã B, huyện B (nay là xã B), tỉnh Quảng Ngãi vào ngày 17/10/2012; xác định ông Nguyễn H được quyền sử dụng hợp pháp đối với thửa đất số 408, diện tích theo đo đạc thực tế 397,8m² (đã trừ 8,7m² đất mộ), tờ bản đồ số 44, xã B, huyện B (nay là xã B), tỉnh Quảng Ngãi; ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn H về việc thanh toán cho bà Nguyễn Thị H1 và các ông, bà Nguyễn G, Nguyễn T2, Nguyễn Thị T1, Nguyễn S số tiền 250.000.000 đồng; về chi phí tố tụng khác, ông Nguyễn H tự nguyện chịu; về án phí, đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền: Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là ông Nguyễn H yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (viết tắt là GCNQSDĐ) do Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) huyện B cấp cho hộ ông Nguyễn T6, bà Nguyễn Thị H1 đối với thửa đất số 408, tờ bản đồ số 44, xã B, huyện B (nay là xã B), tỉnh Quảng Ngãi. Do đó, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 34, 37, 38 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 1 Điều 4 Nghị quyết số 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27/6/2025 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định về tiếp nhận nhiệm vụ, thực hiện thẩm quyền của Tòa án nhân dân.

[1.2] Về xác định quan hệ pháp luật tranh chấp: Ông Nguyễn H khởi kiện yêu cầu Tòa án xác định cho ông được quyền quản lý, sử dụng hợp pháp thửa đất số 408, tờ bản đồ số 44, xã B, huyện B (nay là xã B), tỉnh Quảng Ngãi. Do đó, Tòa án đã xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “*Tranh chấp về quyền sử dụng đất*” là đúng theo quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[1.3] Bị đơn là bà Nguyễn Thị H1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Chủ tịch Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) xã B, tỉnh Quảng Ngãi (kể thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của UBND huyện B) đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt không có lý do; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các ông, bà Nguyễn Thị C, Nguyễn Thị H3, Nguyễn Thị K, Lê Văn V, Lê Văn N, Lê Thị N1, Lê Thị Á, Lê Văn T3, Lê Văn A vắng mặt, có yêu cầu xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt họ.

[2] Về nội dung:

[2.1] Theo các tài liệu có tại hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, các đương sự đều thừa nhận nguồn gốc thửa đất số 408, tờ bản đồ số 44, diện tích theo đo đạc thực tế 397,8m² (trong đó có 100m² đất ở nông thôn và 297,8m² đất trồng cây hàng năm khác, đã trừ 8,7m² đất) tại xã B, huyện B (nay là xã B), tỉnh Quảng Ngãi được UBND huyện B cấp GCNQSDĐ số phát hành BK 640920, sổ vào sổ cấp GCN: CH00767 cho hộ ông Nguyễn T6, bà Nguyễn Thị H1 vào ngày 17/10/2012 (viết tắt là thửa 408) là của ông, bà để lại cho cố Nguyễn Năm . Cố Nguyễn N2 (chết lúc trẻ, chưa có vợ con) để lại cho cụ Nguyễn T4 (cụ T4 gọi cố Năm bằng chú) ở và thờ cúng ông, bà tổ tiên. Đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2.2] Các ông, bà Nguyễn Thị H1, Nguyễn T2, Nguyễn G, Nguyễn S, Nguyễn Thị T1 (vợ, con của ông Nguyễn T6) thừa nhận khi còn sống, ông Nguyễn T6 có viết *Giấy trích vườn củ của ông bà để ngày 26/4/2000* (bút lục 18), được UBND xã B xác nhận ngày 29/11/2005, có nội dung: Ông Nguyễn H được quyền sử dụng 300m², có giới cận: Phía Tây giáp đường đi, phía Đông và phía Nam giáp vườn ông Nguyễn T6, phía Bắc giáp vườn ông C1, nay chính là thửa 408 là phù hợp với thông tin do UBND huyện B cung cấp tại Biên bản làm việc ngày 02/01/2025 (bút lục 154 - 156).

[2.3] Tại phiên tòa, các ông, bà Nguyễn H, Nguyễn Thị T1, Nguyễn G, Nguyễn S, Nguyễn Thới thống N4 giữ nguyên sự thỏa thuận tại Biên bản hòa giải ngày 08/5/2025, cụ thể: Ông Nguyễn H được quyền quản lý, sử dụng thửa 408, diện tích theo đo đạc thực tế 397,8m² (trong đó có 100m² đất ở nông thôn và 297,8m² đất trồng cây hàng năm khác, đã trừ 8,7m² đất) tại xã B, huyện B (nay là xã B), tỉnh Quảng Ngãi và tài sản (cây lâu năm, trụ bê tông) gắn liền với đất; ông Nguyễn H có trách nhiệm thanh toán cho các ông, bà Nguyễn H1, Nguyễn T2, Nguyễn G, Nguyễn S, Nguyễn Thị T1 số tiền 250.000.000 đồng; đề nghị hủy GCNQSDĐ số phát hành BK 640920, số vào sổ cấp GCN: CH00767 do UBND huyện B cấp cho hộ ông Nguyễn T6, bà Nguyễn Thị H1 đối với thửa 408. Ông Nguyễn H có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục điều chỉnh, đăng ký kê khai quyền sử dụng đất theo qui định của pháp luật, sau khi thanh toán số tiền 250.000.000 đồng cho các ông, bà Nguyễn Thị H1, Nguyễn T2, Nguyễn G, Nguyễn S, Nguyễn Thị T1. Ông Nguyễn H tự nguyện chịu 6.000.000 đồng chi phí tố tụng khác, ông H đã tạm nộp và chí phí xong.

[2.4] Do Chủ tịch UBND xã B và các ông, bà Nguyễn Thị H1, Nguyễn Thị C, Nguyễn Thị H3, Nguyễn Thị K, Lê Văn V, Lê Văn N, Lê Thị N1, Lê Thị Á, Lê Văn T3, Lê Văn A vắng mặt tại phiên tòa nên chưa thể hiện ý kiến của họ đối với việc thỏa thuận của các đương sự có mặt tại phiên tòa hôm nay. Tuy nhiên, tại Biên bản về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 04/3/2025, bà Nguyễn Thị H1 cũng thống nhất nguồn gốc thửa 408 là của ông, bà để lại cho cô Nguyễn N2; cô Năm chết không có vợ, con nên để cho cụ Nguyễn T4 ở; cụ T4 ở được một thời gian nhưng sau đó khoảng năm 1960, gia đình cụ T4 không sinh sống trên thửa 408 mà bỏ đi khỏi địa phương, đến sinh sống tại xã B, không quản lý, sử dụng thửa 408; đến năm 2000, ông Nguyễn H là con cụ T4 về xin chồng của bà là ông Nguyễn Thế M phân diện tích đất khoảng 300m² thuộc thửa 408 nên ông T6 có viết *Giấy trích vườn củ của ông bà đề ngày 26/4/2000* cho ông H diện tích 300m² thuộc thửa 408. Việc ông T6 tự ý viết giấy cho đất ông H thì gia đình bà không ai biết, nhưng gia đình bà đồng ý cho ông H diện tích 300m² đất thuộc thửa 408 theo *Giấy trích vườn củ của ông bà đề ngày 26/4/2000*; phần đất còn lại của thửa 408 giao cho bà và các con của bà quản lý, sử dụng; bà đồng ý giao toàn bộ diện tích thửa 408 cho ông H nhưng với điều kiện ông H phải đóng góp tiền làm nhà thờ, đóng góp gỗ chạp hàng năm cho ông, bà và trả tiền nộp thuế cho bà và các con của bà số tiền 250.000.000 đồng; trên thửa 408 có một số cây trồng trên đất, bà thống nhất trường hợp giao đất cho người nào quản lý, sử dụng thì người đó được quyền quản lý, sở hữu, sử dụng số cây trồng này, không yêu cầu hoàn trả giá trị; bà không tranh chấp đối với tài sản gắn liền với đất.

[2.5] Ngày 08/5/2025, Tòa án đã tiến hành hòa giải để các đương sự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án. Tại phiên hòa giải, các ông bà Nguyễn H, Nguyễn Thị T1, Nguyễn G, Nguyễn S, Nguyễn T2, Lê Văn N, Nguyễn Thị H3 đã thống nhất thỏa thuận như viện dẫn ở mục [2.3]. Do có đương sự vắng

mặt, nên cùng ngày 08/5/2025 Tòa án đã có Thông báo số 29/TB-TA về kết quả hòa giải cho các đương sự vắng mặt, nhưng đến nay những người được thông báo vẫn chưa có văn bản phản hồi có đồng ý hay không đồng ý việc thỏa thuận nêu trên của các đương sự có mặt tại phiên hòa giải ngày 08/5/2025. Tuy nhiên, tại các Bản trình bày ý kiến, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các bà Nguyễn Thị H3, Nguyễn Thị K, Nguyễn Thị C và các con của bà Nguyễn Thị T7 (chết năm 2016, bút lục 201), có chồng là ông Lê N3 (chết năm 2008, bút lục 200) là các ông, bà Lê Văn V, Lê Văn N, Lê Thị N1, Lê Văn A, Lê Thị Á, Lê Văn T3 (bút lục 97, 98, 100, 101, 102, 103, 105, 106, 206, 207, 209, 211, 213, 214, 216, 217, 219, 220) là hàng thừa kế thứ nhất của cụ Nguyễn T4 và cụ Lê Thị L đều trình bày, sau khi cụ T4 và cụ L chết thì ông H là người trực tiếp quản lý, sử dụng thửa 408; các ông, bà không tranh chấp, khiếu nại gì đối với thửa 408, thống nhất để ông Nguyễn H có toàn quyền quản lý, sử dụng đối với thửa 408.

[2.6] Tại Biên bản làm việc ngày 02/01/2025 (bút lục 154 - 156), đại diện UBND huyện B cũng xác định thửa 408 là của ông, bà để lại cho cố Nguyễn N2; cố Năm chết thì để lại cho cụ Nguyễn T4. Việc UBND huyện B cấp GCNQSDĐ cho hộ ông Nguyễn T6, bà Nguyễn Thị H1 là nhằm lẫn về đối tượng.

[2.7] Xét việc thỏa thuận của các đương sự có mặt tại phiên tòa là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội và phù hợp với ý kiến của các đương sự vắng mặt tại phiên tòa được thể hiện tại các tài liệu có tại hồ sơ vụ án đã viện dẫn nêu trên, nhưng do chưa có ý kiến của các đương sự vắng mặt tại phiên tòa hôm nay, nên Hội đồng xét xử không ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, mà ban hành bản án để các đương sự vắng mặt tại phiên tòa hôm nay có quyền kháng cáo, nhằm bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự vắng mặt tại phiên tòa hôm nay.

[3] Về chi phí tố tụng khác: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 3.000.000 đồng; chi phí trích đo thửa đất 3.000.000 đồng, tổng cộng 6.000.000 đồng. Ông H tự nguyện chịu, ông H đã tạm nộp và chi phí xong.

[4] Về án phí: Ông Nguyễn H, bà Nguyễn Thị H1 mỗi người chịu 150.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng ông H và bà H1 là người cao tuổi, có Đơn xin miễn nộp tiền án phí. Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, Hội đồng xét xử chấp nhận miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm cho ông H, bà H1.

[5] Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn H; đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn H, ghi nhận sự tự nguyện của ông H về việc thanh toán cho các ông, bà Nguyễn Thị H1, Nguyễn T2, Nguyễn G, Nguyễn S, Nguyễn Thị T1 số tiền 250.000.000 đồng là phù hợp với

nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, 34, 37, 38, 147, 157, 227, 228, 266, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 95, 98, 99, 100, 166, 170 Luật đất đai năm 2013; Điều 26, 31, 134, 135, 137, 220 Luật đất đai năm 2024; Điều 158, 159, 163, 164 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Nguyễn Huân .3

1.1. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số phát hành BK 640920, số vào sổ cấp GCN: CH00767 do Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Quảng Ngãi cấp cho hộ ông Nguyễn T6, bà Nguyễn Thị H1 đối với thửa đất số 408, tờ bản đồ số 44, xã B, huyện B (nay là xã B), tỉnh Quảng Ngãi vào ngày 17/10/2012.

1.2. Ông Nguyễn H được quyền quản lý, sử dụng thửa đất số 408, tờ bản đồ số 44, diện tích theo đo đạc thực tế 397,8m² (trong đó có 100m² đất ở nông thôn và 297,8m² đất trồng cây hàng năm khác), (đã trừ 8,7m² đất mộ) tại xã B, huyện B (nay là xã B), tỉnh Quảng Ngãi và tài sản (cây lâu năm, trụ bê tông) gắn liền với đất.

(Phần đất ông Nguyễn H được quyền quản lý, sử dụng có sơ đồ bản vẽ kèm theo và là một bộ phận không thể tách rời của bản án).

2. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn H về việc thanh toán cho các ông, bà Nguyễn Thị H1, Nguyễn T2, Nguyễn G, Nguyễn S, Nguyễn Thị T1 số tiền 250.000.000 đồng *(hai trăm năm mươi triệu đồng)*.

Ông Nguyễn H có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục điều chỉnh, đăng ký kê khai quyền sử dụng đất theo qui định của pháp luật, sau khi thanh toán số tiền 250.000.000 đồng *(hai trăm năm mươi triệu đồng)* cho các ông, bà Nguyễn Thị H1, Nguyễn T2, Nguyễn G, Nguyễn S, Nguyễn Thị T1.

3. Về chi phí tố tụng khác: Tổng cộng 6.000.000 đồng *(sáu triệu đồng)*. Ông Nguyễn H tự nguyện chịu; ông Nguyễn H đã tạm nộp và chi phí xong.

4. Về án phí: Ông Nguyễn H, bà Nguyễn Thị H1 được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự 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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Quảng Ngãi;
- Cục THADS tỉnh Quảng Ngãi;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

Trịnh Thị Thu Lan

Nơi nhận: - VKSND tỉnh Quảng Ngãi; - THADS tỉnh Quảng Ngãi; - Các đương sự; - Lưu hồ sơ, Tòa Dân sự.	TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA Trịnh Thị Thu Lan
---	---

