

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

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

Bản án số 56/2025/DS-PT

Ngày 22/01/2025

Về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất,
yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử
dụng đất*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

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

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

Các Thẩm phán: ông Vũ Thanh Liêm, ông Đinh Phước Hòa

- Thư ký phiên tòa: bà Đoàn Thị Thu Hiền

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên
tòa:** bà Bùi Thị Dung - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 22 tháng 01 năm 2025, mở phiên tòa công khai tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng để xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 284/TBTL-TA ngày 12/11/2024 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” đối với bản án dân sự sơ thẩm số 101/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình bị kháng cáo, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 260/2025/QĐ-PT ngày 07/01/2025 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, giữa:

Nguyên đơn: ông **Trần Văn T**, sinh năm 1950 và bà **Trần Thị V**, sinh năm 1954; địa chỉ: **thôn X, xã X, huyện Q, tỉnh Quảng Bình**, ông **T** có mặt, bà **V** có Đơn xin xét xử vắng mặt.

Người đại diện theo quyền của ông Trần Văn T là chị **Trần Thị Hồng N**, sinh năm 1982; địa chỉ: **Thôn X, xã X, huyện Q, tỉnh Quảng Bình**, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Trần Văn T là bà **Bùi Thị X** - Trợ giúp viên pháp lý, **Trung tâm Trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Q**, có mặt.

Bị đơn: bà **Trần Thị D**, sinh năm 1968; địa chỉ: **thôn X, xã X, huyện Q, tỉnh Quảng Bình**, có Đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà D là anh **Trần Thanh G**; địa chỉ: **thôn X, xã X, huyện Q, tỉnh Quảng Bình**, có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân huyện Q, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

2. Ủy ban nhân dân xã X, huyện Q, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3. Anh **Trần Văn N1**, sinh năm 1992; địa chỉ: **Thôn X, xã X, huyện Q, tỉnh Quảng Bình**, vắng mặt.

Người làm chứng:

1. Ông **Trương Công D1**, sinh năm 1954; địa chỉ: **T**, phường **B**, thành phố **Đ**, tỉnh **Quảng Bình**, vắng mặt.
2. Bà **Trần Thị L**, sinh năm 1964; địa chỉ: **thôn X**, xã **X**, huyện **Q**, tỉnh **Quảng Bình**, vắng mặt.
3. Bà **Trần Thị C**, sinh năm 1968; địa chỉ: **thôn X**, xã **X**, huyện **Q**, tỉnh **Quảng Bình**, vắng mặt.
4. Bà **Trần Thị M**, sinh năm 1944; địa chỉ: **thôn X**, xã **X**, huyện **Q**, tỉnh **Quảng Bình**, vắng mặt.
5. Ông **Lê Văn H**, sinh năm 1957; địa chỉ: **thôn X**, xã **X**, huyện **Q**, tỉnh **Quảng Bình**, vắng mặt.
6. Bà **Nguyễn Thị C1**; địa chỉ: **thôn P**, xã **A**, huyện **Q**, tỉnh **Quảng Bình**, vắng mặt.
7. Ông **Nguyễn Văn B**, sinh năm 1958; địa chỉ: **thôn X**, xã **X**, huyện **Q**, tỉnh **Quảng Bình**, vắng mặt.
8. Ông **Lê Văn T1**, sinh năm 1954; địa chỉ: **thôn X**, xã **X**, huyện **Q**, tỉnh **Quảng Bình**, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại Đơn khởi kiện ngày 14/5/2024 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông **Trần Văn T**, bà **Trần Thị V** trình bày:*

Năm 1985, Thương nghiệp **huyện L** có chủ trương giải thể các cửa hàng thương nghiệp và thanh lý các cửa hàng cho những ai có nhu cầu mua lại. Tại thời điểm đó, cửa hàng **T2 huyện L** ở khu vực **chợ N2**, thuộc **thôn X**, xã **X**, huyện **L**, tỉnh **Bình Trị Thiên** (nay là huyện **Q**, tỉnh **Quảng Bình**) được giải thể. Sau đó được chia thành nhiều ô và bán cho các gia đình có nhu cầu mua lại để ở, trong đó có gia đình ông **T**, gia đình ông **Nguyễn Hoài Đ**, gia đình bà **Nguyễn Thị D2** và gia đình ông **Nguyễn Văn X1** và một số gia đình khác, các gia đình đều thường trú tại **thôn X**, xã **X**. Ông **T**, bà **V** mua cửa hàng hóa giá trên, với giá 1.200.000 đồng và được Thương nghiệp **huyện L** viết hóa đơn. Sau khi mua cửa hàng hóa giá của Thương nghiệp các hộ đều vào ở, riêng ông **T** đang công tác tại **xã T** nên thỉnh thoảng xuống hợp mới ở lại. Đến năm 1986 có vợ chồng ông **Trần Văn P**, bà **Trần Thị D** (ông **P** với ông **T** có mối quan hệ là con chú bác ruột) lúc đó vợ chồng ông **P** hoàn cảnh kinh tế khó khăn đã xây dựng gia đình nhưng không có nơi ở riêng. Vợ chồng ông **P** biết cả gia đình ông **T** đang sinh sống tại **xã T** nên có xin ông **T** ra ở nhờ tại cửa hàng thương nghiệp ông **T** mua ở trên. Vì là anh em họ hàng với nhau ông **T** rất tin tưởng vợ chồng ông **P** nên cho vợ chồng ông **P** mượn nhà để ở, việc cho mượn nhà ở chỉ trao đổi bằng miệng mà không viết giấy tờ gì. Khoảng cuối năm 1986 có thông tin nhà nước sẽ tiến hành đo đạc để lập bản đồ và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho từng hộ gia đình. Do điều kiện ở xa, ông **P** là cán bộ **xã X** nên ông **T** đưa tờ hóa đơn mua cửa hàng Thương nghiệp huyện nêu trên để nhờ ông **P** đăng ký thửa đất gắn với cửa hàng ông **T** mua hóa giá ở trên cho gia đình ông **T**, nhưng ông **P** không thực hiện mà lại kê khai thửa đất trên sang tên của

ông P. Đến năm 1987, vợ chồng ông T về hỏi ông P đã làm được giấy đăng ký thừa đất được hay chưa, ông P trả lời đất của ông P chứ đất gì của anh chị, khi nào ông P xin được thừa đất khác sẽ thế lại cho vợ chồng ông T, vợ chồng T nói đất đai chú ở thì chú ở nhưng nhà thì phải trả tiền nhà cho vợ chồng ông T, nên đã viết giấy khất nợ số tiền 2.300.000 đồng vào ngày 04 tháng 6 năm 1987. Kể từ đó cho đến nay, nhiều lần ông T, bà V yêu cầu vợ chồng ông P trả lại tiền cho gia đình ông T, nhưng vợ chồng ông P không trả. Do gia đình ông P không trả lại tiền cho ông T, bà V nên ông, bà đòi lại toàn bộ diện tích đất. Theo đo đạc thành lập bản đồ địa chính năm 2005 và 2016 thửa đất gắn với cửa hàng ông T mua hóa giá trên được đo đạc lại thuộc thửa đất số 98, tờ bản đồ số 22, diện tích 472m²; địa chỉ: **thôn X, xã X, huyện Q, tỉnh Quảng Bình**. Hiện trên thửa đất này bà **Trần Thị D** và con trai là anh **Trần Văn N1** đang sinh sống, còn ông **Trần Văn P** đã chết năm 2011.

Năm 2023 ông T tiếp tục yêu cầu bà **Trần Thị D** trả lại thửa đất trên cho gia đình ông, nhưng bà D không trả và giữa 2 gia đình không tự hòa giải được với nhau, **UBND xã X** cũng tiến hành hòa giải 02 lần nhưng không thành. Trong quá trình hòa giải ông T, bà V được biết thửa đất gắn với cửa hàng ông T mua hóa giá của Thương nghiệp huyện nêu trên, gia đình ông P đã tự ý kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu vào năm 1992 và sau đó có 02 lần cấp đổi lại vào năm 2006 và 2017. Ông P, bà D đã cố tình khai không đúng về nguồn gốc của thửa đất trên nhằm mục đích để chiếm đoạt toàn bộ thửa đất gắn liền với cửa hàng ông T mua hóa giá nêu trên. Tại thời điểm ông T mua hóa giá **cửa hàng Thương nghiệp huyện T2** có các hộ liền kề như ông **Nguyễn Hoài Đ**, ông **Nguyễn Văn X1**, bà **Nguyễn Thị D2** cùng mua nên có biết. Ngoài ra, còn có các cán bộ công tác tại **UBND xã X** vào năm 1985 như ông **Lê Văn T1**, chức vụ xã đội trưởng **xã X** năm 1985, ông **Nguyễn Văn B**, chức vụ Bí thư xã đoàn kiêm Phó **Công an xã X** năm 1985 là những cán bộ sinh sống, làm việc tại **xã X** nên biết rõ Thương nghiệp **huyện L** giải thể và hóa giá các cửa hàng tại khu vực **chợ N2** để bán cho những gia đình có nhu cầu mua để ở trong đó có gia đình ông T.

Để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp trong việc sử dụng đất ông T, bà V làm đơn khởi kiện yêu cầu TAND tỉnh Quảng Bình giải quyết: Tuyên hủy Giấy CNQSDĐ số phát hành CI976920, thửa đất số 98, tờ bản đồ số 22, diện tích 472m² được **UBND huyện Q** cấp ngày 31/10/2017 mang tên bà **Trần Thị D**. Buộc bà **Trần Thị D** phải trả lại toàn bộ diện tích 472,0m² tại thửa đất số 98, tờ bản đồ số 22, **xã X** cho ông **Trần Văn T**, bà **Trần Thị V** và yêu cầu Tòa án công nhận toàn bộ diện tích đất 472,0m² tại thửa đất số 98, tờ bản đồ số 22, **xã X** là của ông **Trần Văn T** và bà **Trần Thị V**.

* *Bị đơn bà **Trần Thị D** trình bày:* bà D và ông **Trần Văn P** kết hôn năm 1987, sau khi kết hôn vợ chồng chung sống với gia đình chồng. Ngày 29 tháng 7 năm 1991 vợ chồng bà D làm đơn xin nhà nước giao đất tại thửa đất thuộc **Tổng Công ty T3** và được **UBND huyện Q** đồng ý theo Quyết định số 06 QĐ/UB về giao đất cho người được nhận nhà ở và vật kiến trúc khác ngày 30/7/ 1991. Sau khi được giao đất bà D, ông P sửa lại cửa hàng cũ của Thương nghiệp để ở. Năm 1992,

ông bà được UBND huyện Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu thửa đất số 107, tờ bản đồ số 04, diện tích 430m² do ông Trần Văn P đứng tên. Trước thời điểm đó ông P, bà D có nghe thông tin về việc ông Trần Văn T có bỏ tiền để mua lại cửa hàng Thương nghiệp, nhưng Thương nghiệp chỉ bán nhà, không bán đất nên ông T đã rút lại tiền, vì vậy, ông P, bà D đã mua lại cửa hàng Thương nghiệp và được giao đất để ở. Năm 2000 do điều kiện về cơ sở vật chất lúc này đã xuống cấp, gia đình bà D quyết định đập hết toàn bộ nhà cũ để xây lại nhà mới với kết cấu ba gian, nhà bếp một bên, lợp ngói, diện tích lúc đó khoảng 100m². Thời điểm xây dựng nhà gia đình ông T biết và không có ý phản đối. Quá trình sử dụng đất đến năm 2006, ông P, bà D được cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2011 ông P chết, năm 2017, bà D và các con làm thủ tục thừa kế cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên bà D.

Năm 2020, anh Trần Văn N1 con trai của Ông B1 mở 01 quán kinh doanh hàn xì cơ khí trên thửa đất, quán xây gạch, mái lợp tôn, ông Trần Văn T biết, không phản đối. Ngày 13/6/2023 ông T đến yêu cầu gia đình bà D phải trả tiền hoặc trả đất cho ông T, nếu không thì ông dọa sẽ kiện lên cơ quan chức năng có thẩm quyền. Sau đó ông T đã gửi đơn hòa giải lên UBND xã X, UBND xã đưa ra hòa giải tuy nhiên kết quả không như ông T mong muốn, nay bà D đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông T.

* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện Q trình bày: Ngày 15/01/1992, ông Trần Văn P được UBND huyện Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành B 161356, tại thửa đất số 107, tờ bản đồ số 04 (bản đồ giải thửa 299), có diện tích 450m² (đất ở 200m², đất màu 250m²). Ngày 27/8/2006, ông Trần Văn P, bà Trần Thị D có đơn đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 107, tờ bản đồ số 04, diện tích 450 m² (đất ở 200 m², đất màu 250 m²) theo bản đồ địa chính được Sở T4 phê duyệt năm 2006, tương ứng thửa đất số 98, tờ bản đồ số 22, diện tích 472m² (trong đó: đất ở 200,0m², đất trồng cây hàng năm khác 272m²). Ngày 26/12/2006, UBND huyện Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AH 873333, thửa đất số 98, tờ bản đồ số 22, diện tích 472m² cho ông Trần Văn P, bà Trần Thị D. Ngày 22/9/2017, những người thừa kế của ông Trần Văn P (đã chết ngày 19/7/2011) cùng lập văn bản phân chia di sản thừa kế, thống nhất tặng cho bà Trần Thị D di sản thừa kế là quyền sử dụng thửa đất số 98, tờ bản đồ số 22. Văn bản phân chia di sản thừa kế có số chứng thực 633, quyền số 01/2017 SCT/HĐ, GD do Chủ tịch UBND xã X ký cùng ngày. Ngày 31/10/2017, UBND huyện Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CI 976920, thửa đất số 98, tờ bản đồ số 22, diện tích 472m² cho bà Trần Thị D. Ngày 24/11/2017, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ1) đã thu hồi Giấy chứng nhận số phát hành AH 873333.

Theo quy định tại Điều 18 Luật Đất đai năm 1987. Khi được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho phép chuyển quyền sử dụng, thay đổi mục đích sử dụng hoặc đang sử dụng đất hợp pháp mà chưa đăng ký thì người sử dụng phải xin đăng ký đất đai tại cơ quan Nhà nước. Ủy ban nhân dân quận, thành phố thuộc

tỉnh, thị xã, thị trấn và Ủy ban nhân dân xã thuộc huyện lập, giữ sổ địa chính, vào sổ địa chính cho người sử dụng đất và tự mình đăng ký đất chưa sử dụng vào sổ địa chính. Sau khi đăng ký, người sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; theo Điều 4, Nghị định 30-HĐBT ngày 23/3/1989 của Hội đồng Bộ trưởng thì người đang sử dụng đất hợp pháp là người được cấp giấy CNQSDĐ; người có tên trong sổ địa chính. Tại Sổ Đăng ký ruộng đất năm 1992 và Bản đồ 299 của xã X đều ghi thửa đất số 107, tờ bản đồ số 04 mang tên Trần Văn P, như vậy ông P là người đã kê khai, đăng ký đất đai lần đầu theo Chỉ thị 299/TTg và được ghi tên vào sổ; sau khi đăng ký, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật đất đai tại thời điểm năm 1992. Mặt khác, theo quy định tại Điều 236 Bộ luật dân sự năm 2015, thì việc xác lập quyền sở hữu theo thời hiệu được xác định: Người chiếm hữu, người được lợi về tài sản không có căn cứ pháp luật nhưng ngay tình, liên tục công khai trong thời hạn 10 năm đối với động sản, 30 năm đối với bất động sản thì trở thành chủ sở hữu của tài sản đó, kể từ thời điểm bắt đầu chiếm hữu. Khoản 2 Điều 2 Luật đất đai 1993; khoản 5 Điều 26 Luật đất đai 2013 quy định Nhà nước không thừa nhận việc đòi lại đất đã được giao theo quy định của Nhà nước cho người khác sử dụng trong quá trình thực hiện các chính sách đất đai của Nhà nước nên đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện của ông Trần Văn T, bà Trần Thị V, đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Trần Văn P, bà Trần Thị D.

* *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã X, huyện Q trình bày:* Từ năm 1992 đến nay ông Trần Văn P, bà Trần Thị D đã sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp được UBND huyện cấp giấy CNQSDĐ lần đầu năm 1992; cấp đổi giấy CNQSDĐ theo kết quả đo đạc năm 2006 và năm 2014. Vậy, UBND xã đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

* *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Trần Văn N1 trình bày:* Anh là con trai của ông Trần Văn P và bà Trần Thị D. Anh sinh ra và lớn lên tại thôn X, xã X, huyện Q, tỉnh Quảng Bình. Thời điểm anh sinh ra cha mẹ anh đã có nhà và đất, gia đình anh sinh sống ổn định từ trước đến nay và chưa bao giờ xảy ra trường hợp tranh chấp với ai, kể cả gia đình ông Trần Văn T. Đến năm 2011 ông Trần Văn P đã chết vì bệnh, mẹ con anh cố gắng làm ăn cho đến năm 2020 được sự đồng ý của mẹ anh quyết tâm lập nghiệp và làm 01 quán kinh doanh hàn xì cơ khí trên thửa đất của mẹ. Quán được xây dựng bằng gạch, tấp lô, mái lợp tôn, thời điểm khi anh tiến hành xây dựng gia đình ông Trần Văn T biết và không có ý kiến gì. Công việc ngày càng ổn định, bản thân anh cũng quyết tâm gắn bó với nghề và nhiều lần tiến hành vay vốn để mở rộng thêm mô hình kinh doanh. Đến giai đoạn hiện nay năm 2023 do được sự quan tâm của chính quyền địa phương và nhà nước, thôn đầu tư điện, đường... trở nên khang trang và giá đất cũng tăng lên. Có lẽ chính vì giá đất tăng lên nên gia đình ông Trần Văn T và bà Trần Thị V nảy lòng tham dẫn đến vụ việc tranh chấp đất đai với nhà anh. Anh cam đoan nguồn gốc của thửa đất này là do bố mẹ anh được nhà nước cấp đất và cấp giấy tờ sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật, cha mẹ anh luôn thực hiện việc nộp thuế đất đai hàng

năm đầy đủ và gia đình ông **Trần Văn T** không liên quan gì đến thửa đất của gia đình anh. Do đó việc ông **Trần Văn T** khởi kiện buộc gia đình anh phải trả lại thửa đất số 98, tờ bản đồ số 22, diện tích 472,0m² là không có căn cứ để chấp nhận.

* *Người làm chứng* ông **Trương Công D1**, bà **Nguyễn Thị C1** xác nhận khoảng thời gian năm 1985 tình hình kinh doanh khó khăn, nên một số cửa hàng của **Công ty Thương nghiệp huyện L** phải giải thể và bán tài sản. Trong đó có cửa hàng kinh doanh vật liệu xây dựng **N**, tại khu vực **chợ N2 thôn X, xã X, huyện L**. Việc mua bán giữa Công ty và các hộ gia đình do phòng Kế toán thực hiện.

* *Người làm chứng* bà **Trần Thị L**, bà **Trần Thị C**, bà **Trần Thị M**, ông **Lê Văn H**, ông **Nguyễn Văn B** và ông **Lê Văn T1**, xác nhận. Thời gian năm 1985, các ông bà có biết việc mua bán đất đai giữa **Thương nghiệp huyện L** và các ông bà **Trần Văn T**, ông **Nguyễn Hoài Đ**, ông **Nguyễn Văn X1** và bà **Nguyễn Thị D3**.

* Quá trình giải quyết vụ án, ngày 12/9/2024 Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ hiện trạng sử dụng thửa đất đang tranh chấp cho kết quả: Hiện trạng sử dụng đất của bà **Trần Thị D** tại thửa đất số 98, tờ bản đồ số 22 (đã được cấp Giấy CNQSDĐ với diện tích 472m²) có số đo và tứ cận: phía Bắc giáp **đường G** có kích thước 21,69m; phía Đông giáp thửa đất số 592 của ông **D**, bà **V** có kích thước 21,64m; phía Nam giáp thửa đất số 121 của ông **M1** có kích thước 23,58m; phía Tây giáp đường giao thông bê tông xóm có kích thước 20,14m; Tổng diện tích bà **D** đang sử dụng 472m² + 27,4m² (phần diện tích xây lấn đường giao thông).

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 101/2024/DS-ST ngày 30/9/2024, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình quyết định:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, Điều 34, 37, 39, 147, 158 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 14, Điều 18 Luật đất đai năm 1987; khoản 1, 2 Điều 2, Điều 33, 36, 73 Luật đất đai 1993; các khoản 1, 2 Điều 10, Điều 50, 105, 107, 123 Luật đất đai 2003; khoản 2, 5 Điều 26, Điều 100, 166, 170, 202, 203 Luật đất đai 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 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. *Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Trần Văn T**, bà **Trần Thị V** về việc yêu cầu bị đơn bà **Trần Thị D** trả lại quyền sử dụng thửa đất số 98, tờ bản đồ số 22, diện tích 472m²; địa chỉ: **thôn X, xã X, huyện Q, tỉnh Quảng Bình** và hủy giấy CNQSDĐ số phát hành CI 976920, thửa đất số 98, tờ bản đồ số 22, diện tích 472m² do **UBND huyện Q** cấp ngày 31/10/2017 mang tên bà **Trần Thị D4**.*

2. *Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn ông **Trần Văn T** và bà **Trần Thị V** phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định, số tiền 5.700.000 đồng (ông **T**, bà **V** đã nộp đủ và chi phí hết).*

3. *Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông **Trần Văn T** và bà **Trần Thị V** được miễn toàn bộ án phí nên không phải chịu.*

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự 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 theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 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.

Sau khi xét xử sơ thẩm ông **T**, bà **V** kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Ông **T** giữ nguyên kháng cáo.

- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu:

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

+ Về nội dung: đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông **T**, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ông **Trần Văn T**, bà **Trần Thị V** khởi kiện yêu cầu bà **Trần Thị D** trả lại toàn bộ diện tích 472,0m² đất, thuộc thửa số 98, tờ bản đồ số 22 và hủy *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số phát hành CI 976920 do **UBND huyện Q** cấp ngày 31/10/2017 mang tên bà **Trần Thị D**; do đó, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình thụ lý, giải quyết vụ án “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” là có căn cứ, đúng quy định tại khoản 9 Điều 26, Điều 34, Điều 37, 39 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa phúc thẩm người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan **UBND huyện Q** và **UBND xã X** có công văn đề nghị xét xử vắng mặt; những người làm chứng vắng mặt nhưng đã có ý kiến tại hồ sơ vụ án nên Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm quyết định tiến hành xét xử vụ án.

[2] Xét nguồn gốc, quá trình sử dụng đất tranh chấp thấy: Nguồn gốc thửa đất tranh chấp trước đây là của nhà nước giao cho **Công ty T** xây dựng cửa hàng phục vụ cho việc bán hàng của Công ty, đến năm 1985 do thay đổi cơ chế thành lập nên **Công ty T** giải thể và có chủ trương thanh lý các cửa hàng thuộc quyền quản lý, sử dụng của Công ty Thương nghiệp, còn đất trả lại Nhà nước và bị thu hồi.

[3] Nguyên đơn ông **T** cho rằng có mua lại một phần tài sản của Thương nghiệp là ngôi nhà làm cửa hàng Thương nghiệp ở khu vực **chợ N2** (nay là **Thôn X, xã X, huyện Q**) với giá 1.200.000 đồng và được **Công ty Thương nghiệp huyện L** viết hóa đơn, thời gian này ông **T** làm việc và sinh sống ở **xã T** nên chưa tiếp quản cửa hàng để đưa vào sử dụng, đến cuối năm 1986 ông **T** đồng ý cho vợ chồng bị đơn ông **Trần Văn P**, bà **Trần Thị D** (ông **P** với ông **T** có mối quan hệ là con chú bác ruột) ra ở nhờ (bằng miệng, không có giấy tờ gì) tại **cửa hàng T2** mà ông **T** đã

mua thanh lý của Thương nghiệp. Sau đó, nhà nước có chủ trương cấp giấy CNQSDĐ cho các hộ gia đình trên địa bàn, do điều kiện ở xa nên ông T đưa hóa đơn mua cửa hàng Thương nghiệp cho ông P để nhờ ông P đăng ký thửa đất gắn với cửa hàng ông T mua hóa giá mang tên ông, nhưng ông P không thực hiện mà lại kê khai thửa đất trên mang tên ông P. Năm 1987, vợ chồng ông T về hỏi ông P đã làm được giấy đăng ký thửa đất hay chưa, ông P trả lời đất của ông P chứ đất gì của anh chị, vợ chồng ông T nói đất đai chú ở thì chú ở nhưng nhà thì phải trả tiền nhà cho vợ chồng ông T, nên ông P đã viết giấy khất nợ số tiền 2.300.000 đồng vào ngày 04/6/1987 (Tại phiên tòa nguyên đơn cho rằng số tiền này ông T giao cho ông P để lo làm thủ tục cấp giấy CNQSDĐ). Kể từ đó cho đến nay, nhiều lần vợ chồng ông T đã yêu cầu vợ chồng ông P trả tiền cho gia đình ông T, nhưng vợ chồng ông P không trả. Đến năm 2023, gia đình ông T đòi tiền nhưng bà D không trả, hai bên không tự hòa giải được, nên ông T đã làm đơn yêu cầu UBND hòa giải nhưng không thành. Vì vậy, ông T làm đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà D phải trả lại toàn bộ diện tích đất có ngôi nhà trước đây ông mua hóa giá của Thương nghiệp. Tuy nhiên, ông T, bà V không cung cấp được giấy tờ, tài liệu chứng cứ khi mua hóa giá cửa hàng, cũng như giấy tờ có liên quan đến việc kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất để chứng minh thửa đất có cửa hàng thuộc quyền sử dụng của ông T (hiện nay ông T, bà V cũng thừa nhận trên thửa đất không còn tài sản gì của ông T, bà V), mà chỉ cung cấp Giấy khất nợ ngày 04/6/1987 có nội dung vợ chồng ông P, bà D nợ vợ chồng ông T, bà V 2.300.000 đồng và một số người làm chứng trước đây xác nhận để chứng minh thửa đất tranh chấp là thuộc quyền sử dụng của ông T. Hơn nữa, cho dù ông T có tài liệu để chứng minh có mua cửa hàng của Thương nghiệp hóa giá đi chăng nữa, thì cũng không thể chứng minh được thửa đất có cửa hàng thuộc quyền sử dụng của ông T, vì Công ty T chỉ có quyền hóa giá tài sản của Công ty trên đất, còn được công nhận quyền sử dụng đất là thuộc thẩm quyền của UBND huyện. Ngoài ra, trong quá trình vợ chồng ông P quản lý, sử dụng thửa đất, đã tiến hành đăng ký, kê khai quyền sử dụng đất và đã nhiều lần cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đập phá cửa hàng để xây lại nhà mới, quán mới (việc này ông T thừa nhận cửa hàng trước đây không còn, vợ chồng ông P đã phá dỡ làm lại nhà mới, hiện nay trên thửa đất toàn bộ tài sản là của vợ chồng ông P). Ông T, bà V ở cùng thôn đều biết, nhưng không có ý kiến phản đối; do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông T, bà V không đủ căn cứ chứng minh đất đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ông T, bà V nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, bà V là có cơ sở, đúng pháp luật.

[4] Bị đơn bà Trần Thị D cho rằng vợ chồng bà D sau khi kết hôn năm 1987 thì mua lại cửa hàng Thương nghiệp để sinh sống. Đến năm 1991 vợ chồng bà làm đơn xin nhà nước giao đất tại thửa đất thuộc Công ty T và được UBND huyện Q có Quyết định số 06/QĐ/UB ngày 30/7/1991 về giao đất cho người được nhận nhà ở và vật kiến trúc khác. Sau khi có quyết định giao đất vợ chồng bà D đã tu sửa lại cửa hàng của Thương nghiệp để sinh sống, năm 1992, vợ chồng bà D được UBND huyện Q cấp GCNQSDĐ lần đầu, thửa đất số 107, tờ bản đồ số 04, diện tích 430m², mang tên ông Trần Văn P. Năm 2000, do ngôi nhà (cửa hàng) xuống cấp

trầm trọng không thể sử dụng được, nên gia đình bà **D** đập phá hết toàn bộ nhà cũ xây lại nhà mới với kết cấu ba gian, nhà bếp một bên, lợp ngói. Quá trình sử dụng đất đến năm 2006, được cấp đổi Giấy CNQSDĐ mang tên hai vợ chồng ông **Trần Văn P**, bà **Trần Thị D**. Năm 2011 ông **P** chết, năm 2017 vợ con ông **P** làm thủ tục thừa kế và cấp đổi giấy CNQSDĐ sang tên bà **D**. Năm 2020, anh **Trần Văn N1** con trai bà **D** mở làm 01 quán kinh doanh hàn xì cơ khí trên thửa đất (hiện nay các tài sản đang tồn tại trên thửa đất). Trong suốt quá trình sử dụng đất gia đình bà **D** đã sửa chữa, làm lại nhà, quán mới gia đình ông **T** không có ý kiến, yêu cầu khiếu nại; do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định từ năm 1991 bị đơn sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp, có tên trong sổ mục kê, bản đồ địa chính, đến ngày 15/01/1992 UBND huyện **Q** đã cấp Giấy CNQSDĐ lần đầu số phát hành B 161356, thửa đất số 107, tờ bản đồ số 4, diện tích 450m² mang tên ông **Trần Văn P**. Đến các năm 2006 và 2016 được đo vẽ lại thành thửa đất số 98, tờ bản đồ số 22 (trong sổ mục kê, bản đồ địa chính xã **X** được phê duyệt năm 2006 và 2016 đang lưu giữ tại các cơ quan có thẩm quyền) và trên thực tế bị đơn đã quản lý, sử dụng thửa đất từ năm 1991 cho đến nay; bị đơn đã sử dụng liên tục, ổn định, sửa chữa, làm nhà, quán mới mấy lần rồi mà nguyên đơn không có ý kiến, khiếu nại gì và không có ai tranh chấp. Vì vậy, các cơ quan có thẩm quyền xem xét làm thủ tục cấp giấy CNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn liền với đất mang tên bị đơn từ năm 1992 cho đến nay là phù hợp với ý kiến của các bên đương sự, tài liệu chứng cứ mà các bên đương sự cung cấp, bản đồ địa chính, sổ địa chính qua cách thời kỳ đang được lưu giữ và phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 14 Luật Đất đai năm 1987; khoản 1, khoản 2 Điều 2 Luật đất đai 1993; khoản 1, 2 Điều 10 Luật đất đai năm 2003 và khoản 2, 5 Điều 26 Luật đất đai năm 2013; từ đó xác định thửa đất số 107, tờ bản đồ số 04, diện tích 430m² (nay là thửa đất số 98, tờ bản đồ số 22, diện tích 472,0m²), địa chỉ xã **X**, huyện **Q**, tỉnh **Quảng Bình** thuộc quyền sử dụng của gia đình bị đơn bà **Trần Thị D** là có cơ sở, đúng pháp luật.

[5] Từ những tài liệu, chứng cứ viện dẫn, phân tích tại các mục trên, cấp phúc thẩm xét Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **T**, bà **V** là có căn cứ, đúng pháp luật nên không chấp nhận kháng cáo của ông **T**, bà **V**, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Ông **T**, bà **V** là người cao tuổi và đã có đơn xin miễn án phí phúc thẩm nên được miễn.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của ông **Trần Văn T** và bà **Trần Thị V** giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 101/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh **Quảng Bình**.

Án phí dân sự phúc thẩm: ông **Trần Văn T**, bà **Trần Thị V** được miễn.

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

Nơi nhận:

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

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

ĐÃ KÝ

Đặng Kim Nhân