

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HÀ TĨNH
Bản án số: 54/2025/DS-ST
Ngày: 29-9-2025

*V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất và
hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HÀ TĨNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa Pên tòa: Bà Lê Thanh Huyền

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Tất Thê

Ông Nguyễn Văn Đức.

- Thư ký Pên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh H1 - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 1
- Hà Tĩnh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Tĩnh tham gia Pên tòa: Bà Nguyễn Quỳnh Lê - Kiểm sát viên.

Các ngày 20 và 29 tháng 9 năm 2025, tại Phòng xử án Tòa án nhân dân khu vực 1
- Hà Tĩnh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ L2 số 40/2025/TLST-DS ngày
03/6/2025 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử
dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 44/2025/QĐXXST-DS ngày
06/8/2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

- Ông Đinh Thanh T; Sinh năm 1956; Địa chỉ cư trú: Số nhà 20, ngõ 16A, đường
N, phường S, tỉnh Hà Tĩnh - *Vắng mặt*. Người đại diện theo ủy quyền: Anh Nguyễn
Gia T1; Địa chỉ cư trú: Thôn M, xã C, tỉnh Hà Tĩnh (Văn bản ủy quyền ngày
04/9/2025) – *Có mặt*

- Bà Phan Thị M; Sinh năm 1962; Địa chỉ cư trú: Số nhà 20, ngõ 16A, đường N,
phường S, tỉnh Hà Tĩnh – *Có mặt*. Người đại diện theo ủy quyền: Anh Nguyễn Gia T1;
Địa chỉ cư trú: Thôn M, xã C, tỉnh Hà Tĩnh (Văn bản ủy quyền ngày 04/9/2025) – *Có
mặt*

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà Phan Thị M: Luật sư
H – Văn phòng luật sư H thuộc Đoàn luật sư Hà Tĩnh – *Vắng mặt*

Bị đơn (có yêu cầu phản tố): Bà Hồ Thị L; Sinh năm 1949; Địa chỉ cư trú: Số
125, đường X, phường S, tỉnh Hà Tĩnh - *Vắng mặt*. Người đại diện theo ủy quyền: Bà
Đặng Thị V; Địa chỉ: Số 363, đường N, phường S, tỉnh Hà Tĩnh - *Có mặt*

Bị đơn (không có yêu cầu phản tố): **Anh Đinh Ngọc P;** Sinh năm 1978; Địa chỉ:
Số 125, đường X, phường S, tỉnh Hà Tĩnh - *Có mặt*

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn anh Đinh Ngọc P: Luật sư Nguyễn Đình G - Công ty Luật P thuộc Đoàn luật sư Hà Tĩnh – *Có mặt*

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị X; Sinh năm 1947; Địa chỉ: Số 14B, ngõ 6, đường O, phường S, tỉnh Hà Tĩnh – *Vắng mặt*

2. Ông Đinh Văn B; Sinh năm 1954; Địa chỉ: Số 16, đường A, phường S, tỉnh Hà Tĩnh - *Có mặt*

3. Bà Đinh Thị N; Sinh năm 1960; Địa chỉ: Số 2A, ngõ 2, đường H, phường S, tỉnh Hà Tĩnh - *Có mặt*

4. Bà Đinh Thị H; Sinh năm 1961; Nơi ĐKKTT: Số 16/11, đường L, phường S, tỉnh Hà Tĩnh; Chỗ ở hiện nay: Số 203, N, phường K, thành phố Hà Nội – *Vắng mặt*

5. Anh Đinh Ngọc T2; Sinh năm 1983; Địa chỉ: Số 12, ngõ 201, đường M, phường S, tỉnh Hà Tĩnh - *Có mặt*

6. Chị Đinh Thị H1, sinh năm 1974; Địa chỉ: Thôn Q, xã S, tỉnh Hà Tĩnh - *Có mặt*

7. Ủy ban nhân dân phường S, tỉnh Hà Tĩnh; Địa chỉ: Số 72 đường P, phường S, tỉnh Hà Tĩnh; Người đại diện hợp pháp của UBND phường S: Bà Nguyễn Thị H1 - Công chức địa chính - *Có mặt*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại Phiên tòa, nguyên đơn ông Đinh Thanh T, bà Phan Thị M và người đại diện ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Gia T1 trình bày:

Thửa đất số 35, tờ bản đồ số 8, diện tích 132,5m² có địa chỉ tại số 123 - 125 đường X, phường S, tỉnh Hà Tĩnh có nguồn gốc bà Phan Thị M được cấp theo Quyết định của số 327 QĐ/UB của Ủy ban nhân dân thị xã Hà Tĩnh ngày 04/5/1994. Ủy ban nhân dân thành phố Hà Tĩnh đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) số DH 144569 ngày 05/10/2023 mang tên ông Đinh Thanh T và bà Phan Thị M. Sau khi được cấp đất, gia đình ông T, bà M đã chuyển 01 ngôi nhà gỗ của bà Nguyễn Thị Đ (mẹ của ông T) về dựng trên thửa đất này để giữ đất. Khoảng năm 1994-1995, gia đình bà Hồ Thị L, ông Đinh Văn L1 (em ruột ông T) chuyển từ huyện H Sơn về thị xã Hà Tĩnh (nay là thành phố Hà Tĩnh) để điều trị bệnh nên ông T, bà L và bà Đ cho ông L1 bà L mượn ngôi nhà gỗ trên để ở thuận tiện cho việc điều trị bệnh. Năm 1998, ông T bà M xây dựng 01 ngôi nhà trên một phần diện tích đất để bà Đ ở, đến năm 2016 ông T xây dựng thêm tầng 2, anh em có đóng góp mỗi người 10.000.000 đồng. Năm 2004, gia đình bà Hồ Thị L xin mượn đất xây nhà ở trên diện tích đất còn lại nên gia đình ông T bà M đồng ý cho xây nhà cấp 4. Việc mượn đất hai bên không lập văn bản gì. Năm 2024, do có nhu cầu sử dụng đất nên ông T, bà M đã nhiều lần yêu cầu bà L và con trai là anh Đinh Ngọc P dời dọn trả lại thửa đất trên nhưng bà L và anh P không trả. Nay nguyên đơn ông Đinh Thanh T và bà Phan Thị M khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn bà Hồ Thị L và anh Đinh Ngọc P phải dời dọn trả lại thửa đất trên cho ông Đinh Thanh T và bà Phan Thị M.

Tại Bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án và tại Pên tòa, người đại diện ủy quyền của bị đơn bà Hồ Thị L trình bày:

Trước năm 1990, bà Nguyễn Thị Đ (mẹ chồng bà Hồ Thị L) được cấp 01 thửa đất tại số 07 ngõ 6 đường N, phường S, tỉnh Hà Tĩnh. Năm 1992, bà Đ đổi thửa đất này cho gia đình con Đình Thanh T, Phan Thị M để lấy thửa đất số 35, tờ bản đồ số 8 có địa chỉ tại số 123-125 đường X phường S, tỉnh Hà Tĩnh. Việc thống nhất đổi đất này không lập văn bản nhưng có sự chứng kiến của toàn bộ thành viên trong gia đình bà Đ (gồm bà Nguyễn Thị Đ và các con của bà Đ là ông Đình Thanh T, ông Đình Văn L1, ông Đình Văn B, bà Thị H, bà Đình Thị N, ông Đình Tự Trọng, ông Đình Hải L2). Cùng năm này, bà Đ, ông Đình Hải L2 và cháu Đình Ngọc T2 chuyển về sinh sống tại căn nhà gỗ của bà Đ ở số 123-125 đường X, phường S, tỉnh Hà Tĩnh. Năm 1993, bà Đ và các thành viên trong gia đình thống nhất chia thửa đất tại số 123-125 đường X, phường S, tỉnh Hà Tĩnh như sau: cho vợ chồng ông Đình Văn L1 và bà Hồ Thị L quản L2, sử dụng 70m²; Bà Đ cùng ông Đình Hải L2 quản L2, sử dụng phần diện tích còn lại 62,5m². Việc phân chia đất này không lập thành văn bản. Năm 1999, bà Đ xây nhà trên diện tích đất 62,5m². Năm 2007 bà Đ chết, gia đình thống nhất sử dụng nhà bà Đ tại đường X làm nơi thờ cúng. Đến năm 2016, ông Đình Hải L2 về xây thêm tầng 2 tại nhà của bà Đ sinh sống. Năm 2020, ông L2 chết, không có vợ con nên nhà ông L2 ở hiện không ai sử dụng. Còn đất bà L, năm 2000 bà L và anh P tiến hành xây nhà cấp 4 sinh sống ổn định đến nay. Việc bà M, ông T được cấp GCNQSDĐ gia đình bà L không được biết. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đình Thanh T và bà Phan Thị M đòi lại đất bà L không chấp nhận. Bị đơn bà Hồ Thị L có yêu cầu phản tố:

- Yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH 144569 ngày 05/06/2023 của UBND thành phố Hà Tĩnh (nay UBND phường S kế thừa quyền và nghĩa vụ) cấp mang tên ông Đình Thanh T, bà Phan Thị M;

- Yêu cầu Toà án công nhận thửa đất số 35, tờ bản đồ số 08, có địa chỉ tại 123 – 125 đường X, phường S, tỉnh Hà Tĩnh thuộc quyền quản L2, sử dụng hợp pháp của bà Nguyễn Thị Đ và vợ chồng ông Đình Văn L1, bà Hồ Thị L.

Tại Bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án và tại Pên tòa, bị đơn anh Đình Ngọc P trình bày thống nhất với trình bày của người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Hồ Thị L. Anh P đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đình Thanh T, bà Phan Thị M và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Hồ Thị L.

Tại Bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án và tại Pên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đình Văn B, bà Nguyễn Thị X, bà Đình Thị N, bà Đình Thị H, anh Đình Ngọc T2, chị Đình Thị H1 trình bày thống nhất với lời trình bày của bị đơn, việc đổi đất giữa bà Đ và ông T, bà M như trình bày của bị đơn là có thật và bà Đ đã thống nhất cho ông L1, bà L cùng các con 70m² đất để ở. Vì vậy, ông B, bà X, bà N, bà H, anh T2, chị H1 đều đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Hồ Thị L.

Tại Bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND phường S trình bày:

Năm 1994, bà Phan Thị M được UBND thị xã Hà Tĩnh giao đất theo Quyết định

số 327-QĐ/UB ngày 04/5/1994 với diện tích 135,0m² đất ở tại Vườn ươm Bắc Hà. Năm 2023, UBND phường Bắc Hà tiếp nhận hồ sơ xin cấp GCNQSDĐ của bà Phan Thị M và ông Đinh Thanh T. Sau khi tiếp nhận hồ sơ, UBND phường Bắc Hà đã phối hợp với Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh thành phố Hà Tĩnh tổ chức kiểm tra, đo đạc để xây dựng hồ sơ cấp GCNQSDĐ. Theo kết quả trích đo do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh thành phố Hà Tĩnh duyệt là thửa 35 tờ 08 diện tích 132,5m². Đồng thời tổ chức niêm yết công khai thông báo về việc cấp GCNQSDĐ cho ông Đinh Thanh T và bà Phan Thị M theo quy định bộ thủ tục hành chính quy định tại Quyết định 3219/QĐ-UBND ngày 24/9/2020 của UBND tỉnh Hà Tĩnh. Kết thúc niêm yết, UBND phường lập biên bản kết thúc niêm yết, hoàn thiện hồ sơ trình UBND thành phố Hà Tĩnh cấp GCNQSDĐ cho hộ gia đình. Ngày 05/10/2023, UBND Thành phố Hà Tĩnh cấp GCNQSDĐ số DH144569 cho bà Phan Thị M và ông Đinh Thanh T diện tích 132,5m² đất ở.

Sau khi xem xét hồ sơ địa chính qua các thời kì, giấy tờ về quyền sử dụng đất của bà Phan Thị M, thì ông bà Phan Thị M và ông Đinh Thanh T là chủ sử dụng đất nên được cấp GCNQSDĐ là đúng đối tượng, về trình tự thủ tục đúng quy định pháp luật. Đề nghị TAND tỉnh Hà Tĩnh xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho các bên

Tại phần tranh luận, người đại diện ủy quyền của nguyên đơn phát biểu đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và bác yêu cầu phản tố của bị đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn phát biểu: đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn và bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Tĩnh tại Pên tòa phát biểu:

- Về việc tuân theo pháp luật: Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng và đầy đủ thủ tục tố tụng theo quy định tại Bộ luật Tố tụng Dân sự. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định pháp luật.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 3, Điều 31 Luật đất đai 1993; khoản 16 Điều 3, Điều 99, Điều 100, khoản 2 Điều 105 Luật đất đai 2013; khoản 21 Điều 3 Luật đất đai 2024; Điều 691, 692, 696, 697, 701 Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 70 Nghị định 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ; khoản 9 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37 và điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 92, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 2 Luật người cao tuổi; khoản 1, 4, 5 Điều 26, điểm đ khoản 1 điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội:

+ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc bị đơn bà Hồ Thị L và anh Đinh Ngọc P phải dời dọn trả lại cho nguyên đơn ông Đinh Thanh T và bà Phan Thị M thửa đất số 35, tờ bản đồ số 8 địa chỉ tại số 123-125, đường X, phường S, tỉnh Hà Tĩnh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH 144569 ngày 05/10/2023 mang tên ông Đinh Thanh T và bà Phan Thị M.

+ Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Hồ Thị L về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH 144569 ngày 05/10/2023 mang tên ông Đinh Thanh T và bà Phan Thị M và công nhận thửa đất số 35, tờ bản đồ số 08, có địa chỉ tại 123 – 125 đường X, phường S, tỉnh Hà Tĩnh thuộc quyền quản L2, sử dụng hợp pháp của bà Nguyễn Thị Đ và vợ chồng ông Đinh Văn L1, bà Hồ Thị L.

+ Buộc nguyên đơn ông Đinh Thanh T và bà Phan Thị M phải thanh toán cho bị đơn bà Hồ Thị L và anh Đinh Ngọc P giá trị căn nhà cấp 4, công trình phụ trợ kèm theo và công sức trông coi, quản L2, bảo quản, tôn tạo, giữ đất số tiền 2.055.927.000 đồng (Hai tỷ không trăm năm mươi lăm triệu chín trăm hai mươi bảy ngàn đồng).

+ Ông Đinh Thanh T và bà Phan Thị M được quyền sở hữu 01 ngôi nhà cấp 4 cùng các công trình phụ trợ kèm theo do gia đình bà Hồ Thị L xây dựng tại địa chỉ số nhà 125 đường X, phường S, tỉnh Hà Tĩnh.

+ Ngoài ra còn đề nghị về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra tại Pên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại Pên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Ông Đinh Thanh T và bà Phan Thị M khởi kiện đòi lại đất cho mượn, cho ở nhờ tại phường Bắc Hà, thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh (nay thuộc phường S, tỉnh Hà Tĩnh) đối với bà Hồ Thị L và anh Đinh Ngọc P; Bà Hồ Thị L có yêu cầu phản tố yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Đinh Thanh T và bà Phan Thị M và công nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Đ (mẹ ông T) và bà Hồ Thị L. Vì vậy, quan hệ tranh chấp là “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”. Tòa án nhân dân tỉnh Hà Tĩnh thụ L2, giải quyết theo thủ tục sơ thẩm là đúng thẩm quyền quy định tại khoản 9 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị X, bà Đinh Thị H đề nghị xét xử vắng mặt, theo quy định tại khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt họ.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[3] Về nguồn gốc: Thửa đất số 35, tờ bản đồ số 8, địa chỉ số nhà 123-125 đường X, phường S, tỉnh Hà Tĩnh có nguồn gốc do Ủy ban nhân dân thị xã Hà Tĩnh cấp cho bà Phan Thị M theo Quyết định giao đất số 327 QĐ/UB ngày 04/5/1994 với diện tích 135m². Sau khi được giao đất, bà Phan Thị M đã tiến hành kê khai quyền sử dụng đất, thực hiện đầy đủ nghĩa vụ nộp thuế cho Nhà nước. Ngày 05/10/2023, Ủy ban nhân dân thành phố Hà Tĩnh đã cấp GCNQSDĐ số DH 144569 cho vợ chồng ông Đinh Thanh T và bà Phan Thị M. Theo quy định tại Điều 3 Luật đất đai 1993; khoản 16 Điều 3 Luật đất đai 2013; khoản 21 Điều 3 Luật đất đai 2024, ông Đinh Thanh T và bà Phan Thị M có quyền sử dụng đất hợp pháp và được Nhà nước bảo hộ. Quá trình sử dụng đất: Các bên đều thừa nhận sau khi được giao đất, ông T bà M đã dựng 01 ngôi nhà gỗ trên đất. Sau đó, gia đình ông L1 bà L và các con về ở trên một phần thửa đất, phần còn lại do bà Đ và ông L2 sử dụng đến khi bà Đ và ông L2 chết thì để thờ cúng đến nay. Đây là

sự kiện các bên đều thừa nhận, theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự là tình tiết, sự kiện không phải chứng M.

[4] Về yêu cầu phản tố của bị đơn bà Hồ Thị L về việc công nhận thửa đất số 35, tờ bản đồ số 08, có địa chỉ tại 123 – 125 đường X, phường S, tỉnh Hà Tĩnh thuộc quyền sử dụng, sở hữu hợp pháp của bà Nguyễn Thị Đ và vợ chồng ông Đinh Văn L1, bà Hồ Thị L: Theo lời khai của bị đơn và các con của bà Nguyễn Thị Đ gồm ông Đinh Văn B, bà Đinh Thị H, bà Đinh Thị N, con dâu bà Nguyễn Thị X, bà Hồ Thị L cho rằng giữa bà Đ và ông T bà M có việc đổi đất và bà Đ đã tặng cho gia đình bà L 70m² đất thuộc thửa trên, theo đó bà Đ giao cho ông T bà M được quyền quản L2 sử dụng thửa đất số 74, 76 tờ bản đồ số 16 diện tích 149,6m² tại địa chỉ số nhà 07, ngõ 6, đường Nguyễn Huy Tự, phường S, tỉnh Hà Tĩnh được UBND thị xã Hà Tĩnh cấp mang tên bà Nguyễn Thị Đ, còn bà M, ông T giao cho bà Đ được quyền quản L2 sử dụng thửa đất số 35, tờ bản đồ số 8 tại địa chỉ số nhà 123-125 đường X, phường S, tỉnh Hà Tĩnh được UBND thị xã Hà Tĩnh cấp mang tên bà Phan Thị M. Mặc dù Quyết định giao đất ban hành năm 1994 nhưng thực tế gia đình đã được bàn giao thực địa trước đó nên việc đổi đất khoảng năm 1992. Quá trình sử dụng đất thửa số 35, tờ bản đồ số 8, năm 1993 bà Đ đã hợp gia đình cho ông L1, bà L 70m² và gia đình bà L đã sinh sống trên đất từ đó đến nay. Tuy nhiên, việc đổi đất và tặng cho đất chỉ bằng miệng mà không lập thành văn bản, ngoài lời khai của bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thì không có tài liệu chứng cứ gì chứng M. Theo quy định tại Điều 31 Luật đất đai năm 1993 thì việc chuyển đổi, chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải thực hiện tại UBND cấp có thẩm quyền. Đồng thời theo quy định tại các Điều 691, 692, 696, 697, 701 Bộ luật Dân sự năm 1995: Việc chuyển đổi, chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản, có chứng thực và phải đăng ký tại Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền. Xuyên suốt các Luật đất đai từ năm 1993, 2003, 2013 đến 2024 và các Bộ luật Dân sự từ năm 1995, 2005 đến 2015 đều quy định: việc chuyển đổi, tặng cho quyền sử dụng đất phải lập thành văn bản, có công chứng hoặc chứng thực và phải đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền mới phát sinh hiệu lực. Do đó, việc bị đơn và những người liên quan trình bày về việc bà Đ đã đổi đất hoặc cho bà L đất nhưng không lập thành văn bản, không có công chứng, chứng thực và đăng ký tại Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền là không có giá trị pháp L2 nên không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Hồ Thị L về việc công nhận thửa đất số 35, tờ bản đồ số 08, có địa chỉ tại 123 – 125 đường X, phường S, tỉnh Hà Tĩnh thuộc quyền sử dụng, sở hữu hợp pháp của bà Nguyễn Thị Đ và vợ chồng ông Đinh Văn L1, bà Hồ Thị L.

[5] Về yêu cầu của bị đơn bà Hồ Thị L yêu cầu hủy GCNQSDĐ số DH 144569 ngày 05/10/2023 mang tên ông Đinh Thanh T và bà Phan Thị M: Về đối tượng: Bà Phan Thị M là người được UBND thị xã Hà Tĩnh giao đất theo Quyết định giao đất năm 1994, vì vậy bà M ông T được cấp GCNQSDĐ là đúng đối tượng. Về thẩm quyền: GCNQSDĐ trên được UBND thành phố Hà Tĩnh cấp là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 2 Điều 105 Luật đất đai 2013. Về trình tự thủ tục cấp GCNQSDĐ được thực hiện đúng theo quy định tại Điều 70 Nghị định 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ. Quá trình thực hiện cấp GCNQSDĐ, UBND phường Bắc Hà đã tiến hành niêm yết công khai thông báo về việc cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho bà M ông T tại Nhà văn hóa tổ dân phố 06 và trụ sở UBND phường Bắc Hà trong thời hạn 15 ngày nhưng

không ai có khiếu nại gì. Do đó, thửa đất số 35, tờ bản đồ 08 được UBND thành phố Hà Tĩnh cấp GCNQSDĐ cho ông T và bà M theo đúng quy định pháp luật. Vì vậy, yêu cầu hủy GCNQSDĐ của bị đơn bà Hồ Thị L là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[6] Xét công sức của bị đơn bà Hồ Thị L, anh Đinh Ngọc P đối với thửa đất số 35, tờ bản đồ số 8 tại số nhà 123-125 đường X, phường S, tỉnh Hà Tĩnh: Từ năm 1993 - 1994, bà L và gia đình đã về ở cùng với bà Đ trên thửa đất, chăm sóc bà Đ, từ năm 2000 bà L và anh P xây dựng nhà ở trên một phần diện tích đất (theo kết quả xem xét thẩm định ngày 31/12/2024 có diện tích $69,8m^2$), duy trì sinh sống ổn định đến nay đã trên 30 năm. Đối với ngôi nhà còn lại trên thửa đất, sau khi bà Đ và ông L2 chết được làm nơi thờ tự thì bà L và anh P cũng có công sức quản L2, trông coi. Hội đồng xét xử xét thấy cần xác định giá trị công sức của gia đình bà L để bảo đảm quyền lợi cho bà L và anh P tìm nơi ở mới ổn định cuộc sống. Xét ông T bà M là người được Nhà nước giao đất, cấp GCNQSDĐ và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ nộp thuế cho Nhà nước nhưng chưa sử dụng đất, còn bà L có công sức trông coi, quản L2, bảo quản, tôn tạo, giữ đất đối với $69,8m^2$ đất và một phần công sức đối với $62,7m^2$ đất còn lại nên cần xác định công sức cho bà L tương đương 50% giá trị quyền sử dụng thửa đất trên $69,8m^2$ đất tương ứng $56.788.000 \text{ đồng}/m^2 \times 69,8m^2 \times 50\% = 1.981.901.200 \text{ đồng}$ và cộng với giá trị căn nhà hiện tại $74.026.260 \text{ đồng}$. Tổng cộng, nguyên đơn ông T bà M phải thanh toán cho bị đơn bà L và anh P là $2.055.927.460 \text{ đồng}$ (làm tròn $2.055.927.000 \text{ đồng}$).

[7] Đối với thửa đất số 74, 76 tờ bản đồ số 16 diện tích $149,6m^2$ tại địa chỉ số nhà 07 ngõ 6 đường Nguyễn Huy Tự, phường S, tỉnh Hà Tĩnh: Trường hợp các đương sự có tranh chấp thì có quyền khởi kiện bằng vụ án dân sự khác theo quy định pháp luật.

[8] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở kết luận: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đinh Thanh T và bà Phan Thị M là có căn cứ nên được chấp nhận; yêu cầu phản tố của bà Hồ Thị L về việc hủy GCNQSDĐ, công nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Đ và vợ chồng ông Đinh Văn L1, bà Hồ Thị L là không có căn cứ nên không được chấp nhận. Tuy nhiên, nguyên đơn phải có trách nhiệm thanh toán tiền công sức cho bị đơn đối với thửa đất trên.

[9] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Tĩnh và đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn tại Phiên tòa đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và bác yêu cầu phản tố của bị đơn là phù hợp quy định pháp luật. Đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[10] Về án phí sơ thẩm: Theo quy định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự, nguyên đơn được Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện đòi lại đất nên bị đơn bà L và anh P phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, bị đơn bà Hồ Thị L bị Tòa án bác yêu cầu phản tố phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, Tòa án giải quyết buộc nguyên đơn phải thanh toán tiền công sức đóng góp cho bị đơn nên nguyên đơn phải chịu án phí đối với phần thanh toán công sức đóng góp. Tuy nhiên, xét nguyên đơn ông T, bà M và bị đơn bà L đều là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên căn cứ Điều 2 Luật người cao tuổi, điểm đ khoản 1 điều 12 Nghị quyết số 326 ngày

30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội miễn án phí cho nguyên đơn ông T, bà M và bị đơn bà L. Bị đơn anh Đinh Ngọc P phải chịu 150.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

[11] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá hết 12.282.000 đồng. Theo quy định tại khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự, bị đơn phải chịu. Nguyên đơn đã nộp đủ nên buộc bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền 12.282.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 3, Điều 31 Luật đất đai 1993; khoản 16 Điều 3, Điều 99, Điều 100, khoản 2 Điều 105 Luật đất đai 2013; khoản 21 Điều 3 Luật đất đai 2024; Điều 691, 692, 696, 697, 701 Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 70 Nghị định 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ; khoản 9 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37 và điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 92, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 2 Luật người cao tuổi; khoản 1, 4, 5 Điều 26, điểm đ khoản 1 điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội; tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc bị đơn bà Hồ Thị L và anh Đinh Ngọc P phải dời dọn trả lại cho nguyên đơn ông Đinh Thanh T và bà Phan Thị M thửa đất số 35, tờ bản đồ số 8 địa chỉ tại số 123-125, đường X, phường S, tỉnh Hà Tĩnh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH 144569 ngày 05/10/2023 mang tên ông Đinh Thanh T và bà Phan Thị M.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Hồ Thị L về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH 144569 ngày 05/10/2023 mang tên ông Đinh Thanh T và bà Phan Thị M và công nhận thửa đất số 35, tờ bản đồ số 08, có địa chỉ tại 123 – 125 đường X, phường S, tỉnh Hà Tĩnh thuộc quyền sử dụng, sở hữu hợp pháp của bà Nguyễn Thị Đ và vợ chồng ông Đinh Văn L1, bà Hồ Thị L.

3. Buộc nguyên đơn ông Đinh Thanh T và bà Phan Thị M phải thanh toán cho bị đơn bà Hồ Thị L và anh Đinh Ngọc P giá trị căn nhà cấp 4, công trình phụ trợ kèm theo và công sức trông coi, quản lý, bảo quản, tôn tạo, giữ đất số tiền 2.055.927.000 đồng (Hai tỷ không trăm năm mươi lăm triệu chín trăm hai mươi bảy ngàn đồng).

4. Ông Đinh Thanh T và bà Phan Thị M được quyền sở hữu 01 ngôi nhà cấp 4 cùng các công trình phụ trợ kèm theo do gia đình bà Hồ Thị L xây dựng tại địa chỉ số nhà 125 đường X, phường S, tỉnh Hà Tĩnh.

5. Về án phí: Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho nguyên đơn ông Đinh Thanh T, bà Phan Thị M và bị đơn bà Hồ Thị L. Buộc bị đơn anh Đinh Ngọc P phải chịu 150.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

6. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: Buộc bị đơn bà Hồ Thị L và anh Đinh Ngọc P phải thanh toán cho nguyên đơn ông Đinh Thanh T, bà Phan Thị M số tiền 12.282.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản.

7. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, Bị đơn, Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt có quyền làm đơn kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc tổng đạt hợp lệ.

8. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn đề nghị thi hành án, người thi hành án không tự nguyện thi hành thì phải chịu lãi đối với số tiền chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự; Nếu không có thỏa thuận thì được thực hiện theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại điều 2 Luật thi hành án dân sự thì bên được thi hành án dân sự, bên 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, 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.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hà Tĩnh;
- TAND Tối cao;
- THADS tỉnh Hà Tĩnh;
- Các đương sự;
- Lưu HS,VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa Phiên tòa

Lê Thanh Huyền

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Các Hội thẩm nhân dân Thẩm phán- Chủ tọa Phòng tòa

Nguyễn Tất Thử

Nguyễn Văn Đức

Lê Thanh Huyền