

Bản án số 141/2025/DS-PT

Ngày 09/9/2025

V/v: “Yêu cầu hủy QĐ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất và yêu cầu chia di sản thừa kế”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO TẠI HÀ NỘI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Việt Hà;

Các Thẩm phán:

Ông Đặng Đình Lực;

Ông Nguyễn Mạnh Tiến.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thùy Trang, Thư ký Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Hà Nội.

- Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà Phan Diệu Nhân, Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 9 năm 2025, tại Trụ sở Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 292/2025/TLPT-DS ngày 03 tháng 6 năm 2025 về việc “Yêu cầu hủy QĐ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất và yêu cầu chia di sản thừa kế”. Do có kháng cáo của bị đơn đối với bản án dân sự sơ thẩm số 171/2024/DS-ST ngày 25 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2798/2025/QĐ-PT ngày 26 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Bà Lường Thị H, sinh năm 1968; Địa chỉ: Thôn Đ, xã H, tỉnh Thanh Hóa (trước đây là Thôn Đ, xã H, huyện H, tỉnh Thanh Hóa); có mặt.

*** Bị đơn:**

1. Bà Lường Thị K, sinh năm 1971; vắng mặt.

2. Bà Lường Thị Q, sinh năm 1971; vắng mặt.

3. Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1963; vắng mặt.

Đều ở địa chỉ: Thôn Đ, xã H, tỉnh Thanh Hóa (trước đây là Thôn Đ, xã H, huyện H, tỉnh Thanh Hóa).

Người đại diện theo ủy quyền của bà V: Ông Nguyễn Anh Đ, sinh năm 1977; Địa chỉ: P, tầng A, A Chung cư T, phường H, tỉnh Thanh Hóa; có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà K và bà Q: Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1964; Địa chỉ: Thôn Đ, xã H, tỉnh Thanh Hóa; có mặt.

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

1. Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Thanh Hóa (Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Ủy ban nhân dân xã H, tỉnh Thanh Hóa); vắng mặt.

2. Ủy ban nhân dân xã H, huyện H, tỉnh Thanh Hóa (Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Ủy ban nhân dân xã H, tỉnh Thanh Hóa); vắng mặt.

3. Ngân hàng TMCP P; Địa chỉ: Số D và D đường L, phường S, thành phố Hồ Chí Minh (trước đây là số 41 và 45 đường L, phường B, Quận A, thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt.

4. Bà Lường Thị T, sinh năm 1962; Địa chỉ: Thôn Đ, xã H, tỉnh Thanh Hóa (trước đây là Thôn Đ, xã H, huyện H, tỉnh Thanh Hóa); có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T: Bà Lường Thị H, sinh năm 1968; Địa chỉ: Thôn Đ, xã H, tỉnh Thanh Hóa (trước đây là Thôn Đ, xã H, huyện H, tỉnh Thanh Hóa); có mặt.

5. Ông Lường Khắc H1 (đã chết);

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông H1:

- Bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1971; có mặt.
- Anh Lường Khắc H3, sinh năm 1997; vắng mặt.
- Anh Lường Khắc H4, sinh năm 2002; vắng mặt.

Đều trú tại: Thôn Đ, xã H, tỉnh Thanh Hóa (trước đây là Thôn Đ, xã H, huyện H, tỉnh Thanh Hóa).

- Chị Lường Thị H5, sinh năm 1993; Địa chỉ: Phố T, xã H, tỉnh Thanh Hóa (trước đây là phố T, thị trấn B, huyện H, tỉnh Thanh Hóa); vắng mặt.

- Chị Lường Thị H6, sinh năm 1993; Địa chỉ: Thôn L, xã H, tỉnh Thanh Hóa (trước đây là Thôn L, xã H, huyện H, tỉnh Thanh Hóa); vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của chị H6: Bà Lường Thị H, sinh năm 1968; Đều ở địa chỉ: Thôn Đ, xã H, tỉnh Thanh Hóa (trước đây là Thôn Đ, xã H, huyện H, tỉnh Thanh Hóa); có mặt.

6. Bà Lường Thị H7 (đã chết);

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà H7: Ông Nguyễn Văn Đ1, sinh năm 1972; Địa chỉ: Thôn Đ, xã H, tỉnh Thanh Hóa (trước đây là Thôn Đ, xã H, huyện H, tỉnh Thanh Hóa); vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đ1: Bà Lường Thị H, sinh năm 1968; Địa chỉ: Thôn Đ, xã H, tỉnh Thanh Hóa (trước đây là Thôn Đ, xã H, huyện H, tỉnh Thanh Hóa); có mặt.

7, Bà Lường Thị O (đã chết);

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà O:

- Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1950; vắng mặt.
- Chị Nguyễn Thị T2, sinh năm 1992; vắng mặt.
- Anh Nguyễn Văn Q1, sinh năm 1993; vắng mặt.
- Anh Nguyễn Văn Đ2, sinh năm 1995; vắng mặt.
- Chị Nguyễn Thị Việt A, sinh năm 1998; vắng mặt.

Đều ở địa chỉ: Thôn Đ, xã H, tỉnh Thanh Hóa (trước đây là Thôn Đ, xã H, huyện H, tỉnh Thanh Hóa).

Người đại diện theo ủy quyền của ông T1, chị T2: Bà Lường Thị H, sinh năm 1968; Địa chỉ: Thôn Đ, xã H, tỉnh Thanh Hóa (trước đây là Thôn Đ, xã H, huyện H, tỉnh Thanh Hóa); có mặt.

- Chị Nguyễn Thị N1, sinh năm 1986; Địa chỉ: Thôn Đ, xã H, tỉnh Thanh Hóa (trước đây là Thôn Đ, xã H, huyện H, tỉnh Thanh Hóa); vắng mặt.

8, Bà Lường Thị T3 (đã chết)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà T3:

- Anh Hoàng Việt T4, sinh năm 1980; vắng mặt.
- Chị Hoàng Thị H8, sinh năm 1984; vắng mặt.
- Chị Hoàng Thị Y, sinh năm 1986; vắng mặt.
- Chị Hoàng Thị L, sinh năm 1998; vắng mặt.
- Chị Hoàng Thị T5; vắng mặt.

Địa chỉ: Thôn L, xã L, tỉnh Thanh Hóa (trước đây là thôn L, xã L, huyện T, tỉnh Thanh Hóa).

- Chị Hoàng Thị T6, sinh năm 1988; vắng mặt.

Địa chỉ: Thôn Q, xã T, tỉnh Thanh Hóa (trước đây là thôn Q, xã T, huyện T, tỉnh Thanh Hóa).

Người đại diện theo ủy quyền của anh T4, chị H8, chị Y, chị L, chị T5: Bà Lương Thị H, sinh năm 1968; Địa chỉ: Thôn Đ, xã H, tỉnh Thanh Hóa (trước đây là Thôn Đ, xã H, huyện H, tỉnh Thanh Hóa); có mặt.

9, Ông Lương Khắc B, sinh năm 1960; Địa chỉ: Thôn Đ, xã H, tỉnh Thanh Hóa (trước đây là Thôn Đ, xã H, huyện H, tỉnh Thanh Hóa); vắng mặt.

10, Bà Nguyễn Thị T7 và ông Chu Đình S; Địa chỉ: Thôn Đ, xã H, tỉnh Thanh Hóa (trước đây là Thôn Đ, xã H, huyện H, tỉnh Thanh Hóa); đều vắng mặt.

11, Ông Lữ Ngọc T8; Địa chỉ: Thôn Đ, xã H, tỉnh Thanh Hóa (trước đây là Thôn Đ, xã H, huyện H, tỉnh Thanh Hóa); vắng mặt.

12, Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1958; Địa chỉ: Thôn Đ, xã H, tỉnh Thanh Hóa (trước đây là Thôn Đ, xã H, huyện H, tỉnh Thanh Hóa); vắng mặt.

13, Bà Nguyễn Thị B1, Địa chỉ: Thôn Đ, xã H, tỉnh Thanh Hóa (trước đây là Thôn Đ, xã H, huyện H, tỉnh Thanh Hóa); vắng mặt.

14, Ông Lê Văn Đ3; Địa chỉ: Thôn Đ, xã H, tỉnh Thanh Hóa (trước đây là Thôn Đ, xã H, huyện H, tỉnh Thanh Hóa); vắng mặt.

15, Ông Lương Hữu D, sinh năm 1957; Địa chỉ: Thôn Đ, xã H, tỉnh Thanh Hóa (trước đây là Thôn Đ, xã H, huyện H, tỉnh Thanh Hóa); vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Lương Thị H và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà H trình bày:*

Bố mẹ bà là cụ Lương Khắc L1 (sinh năm 1920, chết ngày 02/9/1997) và cụ Đào Thị K1 (sinh năm 1925, chết ngày 09/11/2002) sinh được 06 người con, gồm:

1/ Bà Lương Thị H7 (sinh năm 1951, chết ngày 15/5/1991), bà H7 có chồng là ông Nguyễn Văn N2 (chết ngày 31/10/2013) và có 03 con là Nguyễn Văn Đ1 (sinh năm 1972), Nguyễn Thị N3 (sinh năm 1974) và Nguyễn Thị L2 (sinh năm 1991).

2/ Bà Lương Thị O (sinh năm 1955, chết ngày 15/02/2016), bà O có chồng là ông Nguyễn Văn T1 (sinh năm 1950) và có 05 con là: Nguyễn Thị N1 (sinh năm 1986), Nguyễn Thị T2 (sinh năm 1992), Nguyễn Văn Q1 (sinh năm 1993), Nguyễn Văn Đ2 (sinh năm 1995), Nguyễn Thị Việt A (sinh năm 1998).

3/ Bà Lương Thị T3 (sinh năm 1957, chết ngày 14/12/2007), bà T3 có chồng là ông Hoàng Viêt Đ4 (sinh năm 1947, chết ngày 17/8/2012) và có 01 con là Hoàng Viêt T4 (sinh năm 1980).

4/ Bà Lương Thị T, sinh năm 1962.

5/ Ông Lương Khắc H1 (sinh năm 1966, chết ngày 01/6/2023), ông H1 có vợ là bà Nguyễn Thị H2 và có 04 con là Lương Thị H5 (sinh năm 1993), Lương Thị H6 (sinh năm 1993), Lương Khắc H3 (sinh năm 1997), Lương Khắc H4 (sinh năm 2002).

6/ Bà Lương Thị H, sinh năm 1968.

Khi còn sống, bố mẹ bà tạo lập được khu nhà đất tại thôn Đ, xã H, huyện H, tỉnh Thanh Hóa, sử dụng ổn định, hợp pháp từ trước ngày 18/12/1980, được thể hiện tại thửa đất số 553, tờ bản đồ số 01, bản đồ địa chính 299 xã H vẽ năm 1985, diện tích 2.108m², loại đất T, có tứ cận: phía Bắc giáp trục đường lớn của xã; phía Tây giáp đường thôn; phía Đông giáp thửa đất 522 của ông Lương Thiện T9 và thửa đất số 554 của ông Nguyễn Thế T10; phía Nam giáp thửa 558 của bà Nguyễn Thị B1.

Cụ Lương Khắc L1 khi còn sống có bán cho bà Lương Thị K (người cùng thôn) 01 phần diện tích đất, nhưng không lập văn bản giấy tờ gì, tuy nhiên gia đình bà vẫn thừa nhận cụ L1 có bán cho bà K hơn 380m² đất. Vì vậy, tại thời điểm năm 1996 xã H đo đạc, lập bản đồ địa chính chính đối với diện tích đất bà K mua của cụ L1 được tách thành thửa số 224, tờ bản đồ số 05, diện tích 380m² (trong đó có 280m² đất ở, 100m² đất vườn, loại đất T).

Tuy nhiên, không biết vì lý do gì mà vào năm 2015 xã H đo đạc, lập bản đồ địa chính thể hiện đất của bà Lương Thị K theo hiện trạng đang sử dụng là 659,3m² tại thửa số 429, tờ bản đồ số 07, bản đồ địa chính xã H năm 2015 mà không có bất kỳ hồ sơ tài liệu nào chứng minh diện tích đất của bà K tăng từ 380m² lên 659,3m². Ngày 03/01/2019, UBND huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) số CQ40285, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH0377, đứng tên chủ sử dụng là bà Lương Thị K với diện tích 659,3m², loại đất ONT, thời hạn sử dụng lâu dài, tại thửa số 429, tờ bản đồ số 07, bản đồ địa chính xã H năm 2015, địa chỉ thửa đất: thôn Đ, xã H, huyện H, tỉnh Thanh Hóa. Hiện nay, trên diện tích đất này có 03 gia đình đang sử dụng, gồm: gia đình bà Lương Thị K, gia đình bà Nguyễn Thị V và gia đình bà Lương Thị Q.

Ngoài việc bán cho bà K 380m² đất thì gia đình cụ L1 không bán hoặc tặng cho đất gia đình bà Nguyễn Thị V và bà Lương Thị Q. Bà Nguyễn Thị V cho rằng có việc đổi đất giữa gia đình bà với bà Nguyễn Thị H2 (là vợ ông Lê Khắc H9 - con dâu cụ L1, cụ K1) là không có cơ sở. Bà Lương Thị Q cho rằng có mua thêm đất (bụi tre) của bà H2, nhưng bà H2 là con dâu không có quyền đổi hoặc bán hay tặng cho ai đất khi không được sự đồng ý của cụ L1, cụ K1 và các con đẻ thuộc hàng thừa kế thứ nhất của hai cụ. Vì vậy, việc gia đình bà K,

bà V, bà Q xây dựng các công trình trái phép sử dụng ngoài phần đất cụ L1 bán cho bà K là lấn chiếm đất của gia đình cụ L1.

Nhận thấy, việc UBND huyện H cấp GCNQSDĐ số CQ40285, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH0377 ngày 03/01/2019 cho bà Lường Thị K, với diện tích đất 659,3m², loại đất ONT, thời hạn sử dụng lâu dài, tại thửa số 429, tờ bản đồ số 07, bản đồ địa chính xã H, địa chỉ thửa đất: thôn Đ, xã H, huyện H, tỉnh Thanh Hóa là không đúng quy định pháp luật, không đúng với diện tích đất cụ L1 chuyển nhượng cho bà K và có sự lấn chiếm, xây dựng công trình trái phép của các hộ (bà K, bà V, bà Q) ở trên thửa đất bà Lường Thị K được cấp GCNQSDĐ là trái pháp luật, lấn chiếm đất của gia đình cụ L1, xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của gia đình bà. Cụ thể: hộ bà Lường Thị K xây dựng lấn chiếm 33,4m² đất, hộ bà Nguyễn Thị V 145,2m² đất, hộ bà Lường Thị Q 85,1m² đất. Ngoài ra, hộ bà Nguyễn Thị V còn có tình lấn, chiếm sử dụng trái phép phần đất phía sau còn lại của gia đình bà với diện tích 347m².

Nay bố mẹ bà là cụ L1, cụ K1 đã chết, bà là con đẻ thuộc hàng thừa kế thứ nhất đã nhiều lần yêu cầu nhưng gia đình bà K, bà V, bà Q không tháo dỡ các công trình xây dựng lấn chiếm để trả lại đất cho gia đình bà. Vì vậy, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình mình, bà yêu cầu Tòa án giải quyết những nội dung sau:

1/ Hủy quyết định cấp GCNQSDĐ, hủy GCNQSDĐ số CQ40285, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH0377, do UBND huyện H cấp ngày 03/01/2019 cho bà Lường Thị K, với diện tích đất 659,3m², loại đất ONT, thời hạn sử dụng lâu dài, tại thửa số 429, tờ bản đồ số 07, bản đồ địa chính xã H đo đạc năm 2015, địa chỉ thửa đất: thôn Đ, xã H, huyện H, tỉnh Thanh Hóa.

2/ Tuyên buộc hộ bà Lường Thị K, Lường Thị Q, Nguyễn Thị V phải tháo dỡ toàn bộ tài sản, các công trình xây dựng trên đất của cụ L1 tại thửa đất số 553, tờ bản đồ số 01, bản đồ địa chính xã H năm 1985 (bản đồ 299) và trả lại diện tích đất lấn chiếm. Cụ thể:

- Hộ bà Lường Thị K phải tháo dỡ bán bình lợp tôn và nhà tắm, trả lại diện tích đất lấn chiếm 33,4m², có các cạnh tiếp giáp như sau: phía Bắc giáp đất ở của bà V 6,2m; phía Tây giáp đất ở của ông T8 5,3m; phía Đông giáp đất bà V lấn chiếm của hộ ông L1.

- Hộ bà Nguyễn Thị V phải tháo dỡ 01 mái bán bình lợp tôn và tấm Fibrôximăng, 01 nhà lợp tôn diện tích 29m² và 01 nhà tắm, trả lại diện tích đất lấn chiếm 145,2m² và phần đất lấn chiếm phía sau 347m², tổng cộng là 492,2m², có các cạnh tiếp giáp: phía Tây giáp đất bà K lấn chiếm của hộ ông L1, đất ở hộ ông T8, bà H10; phía Bắc giáp đất ở của nhà bà V 5,1m; phía Đông giáp đất hộ bà Q lấn chiếm của hộ ông L1 6,4m và đường xóm; phía Nam giáp đất ở nhà bà Nguyễn Thị B1.

- Hộ bà Lương Thị Q phải tháo dỡ 01 mái bán bình lợp tôn có diện tích 73m² để trả lại diện tích đất lần chiếm 85,1m², có các cạnh tiếp giáp như sau: phía Bắc giáp đất hộ bà Q 7,8m; phía Nam giáp đất hộ bà V lần chiếm nhà ông L1; phía Tây giáp đất bà V lần chiếm nhà ông L1; phía Đông giáp đường thôn.

3/ Yêu cầu chia di sản thừa kế của cụ L1, cụ K1 để lại đối với phần tài sản là quyền sử dụng đất sau khi Tòa án tuyên buộc các hộ bà Lương Thị K, Nguyễn Thị V, Lương Thị Q tháo dỡ công trình xây dựng trái phép, trả lại đất lần chiếm của gia đình cụ L1 là 236,7m² và phần đất phía sau hộ bà Nguyễn Thị V đã chiếm đoạt sử dụng là 347m², tổng cộng là 583,7m² là di sản của của cụ L1, cụ K1 để lại theo quy định pháp luật.

** Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, các bị đơn trình bày:*

- Bà Lương Thị K trình bày: Năm 1994 bà mua của cụ L3 Khắc Lành 01 mảnh đất với diện tích 108m² (chiều rộng 6m, chiều dài 18m) với giá tiền 1.500.000đ. Vị trí đất: phía Đông tiếp giáp đất ông Lương Khắc B2, phía Tây tiếp giáp đất cụ L3 Khắc Lành ở đường T, phía Nam tiếp giáp đất nhà bà Nguyễn Thị V. Khi mua không có văn bản gì. Tháng 10/1994 bà làm nhà ở vị trí đất mua của cụ L1 nhưng diện tích đất hẹp nên bà mua thêm phía sau của ông H9 bà H2 (con trai, con dâu cụ L1) 48m² (chiều rộng 6m, chiều dài 8m) với giá 2.000.000đ để làm công trình phụ. Khi mua không có văn bản gì. Như vậy, diện tích đất của bà sau khi mua thêm của ông H9, bà H2 có chiều dài là 26m, chiều rộng là 6m. Sau khi xây nhà, gia đình bà ở ổn định từ năm 1994 đến năm 2019 không có tranh chấp gì.

Quá trình sinh sống, do bận rộn nhiều việc nên gia đình bà chưa làm được GCNQSDĐ. Năm 2014 bà nhờ cán bộ địa chính xã H làm, nhưng mãi đến năm 2019 gia đình bà mới nhận được GCNQSDĐ. Khi nhận GCNQSDĐ, bà mới biết cán bộ địa chính xã làm gộp diện tích đất của 03 gia đình (nhà bà, bà Q, bà V) vào cấp chung trong 01 GCNQSDĐ mang tên bà. Khi đó, bà đã đề nghị cán bộ địa chính tách riêng trích lục độc lập cho từng nhà thì cán bộ địa chính giải thích tách lúc nào cũng được, vì đất không có ai tranh chấp. Nay bà H với bà V cãi nhau, bà H khởi kiện yêu cầu gia đình bà tháo dỡ công trình xây dựng trái phép, trả lại đất lần chiếm và đề nghị hủy GCNQSDĐ do UBND huyện H đã cấp cho bà ngày 03/01/2019 là không có cơ sở, vì từ khi bà mua đất làm nhà đến nay không có tranh chấp với ai.

Hiện nay, GCNQSDĐ của gia đình bà đang thế chấp vay vốn tại Ngân hàng TMCP P - Chi nhánh T13 - Phòng G.

- Bà Nguyễn Thị V trình bày: năm 1982 chồng bà là ông Lương Hữu D hoàn thành nghĩa vụ quân sự về địa phương, vì không có đất ở nên gia đình bà đề nghị với UBND xã H cấp đất ở cho gia đình bà. Lúc đó, ông Nguyễn Đức T11 là Chủ tịch UBND xã H, ông Lê Văn V1 là cán bộ địa chính đã đo cho gia

đình bà 01 thửa đất phía Tây giáp đường đi vào nhà ông T12 chạy dọc xuống còn móng cả, phía Nam giáp đất nhà ông Lê Danh V2, phía Đông giáp đất nhà bà Nguyễn Thị B1, phía Bắc giáp đất nhà cụ Lường Khắc L1. Đến năm 1983, gia đình bà làm 02 gian nhà nhỏ, lúc đó vào tháng 8 bị mưa bão sụp đổ đến năm 1987 gia đình bà mới làm nhà cửa, công trình phụ và giếng nước ăn hiện nay đang còn. Khi gia đình bà ở đó thì gia đình bà B1 di dời đi không ở nữa, nhà bà B1 bỏ không thì mảnh vườn khoai lang xã thu lại cấp cho gia đình bà 0 thửa đất phần trăm tương ứng với 06 khẩu. Sau đó, bà B1 chuyển nhượng lại nhà đất qua 3 chủ, đến nay gia đình ông Nguyễn Thế Đ5, bà Nguyễn Thị X1 là chủ cuối cùng đang ở.

Do sinh sống trên thửa đất này mẹ chồng bà bị cuồng điên, chồng bị thần kinh, con cái ốm đau liên miên nên cuối năm 1994 bà mua đất của ông Lường Khắc B với diện tích 125m² và chuyển lên trên đường cái ở. Khi chuyển lên mặt đường ở và sinh sống, do hoàn cảnh khó khăn nên gia đình bà đã tháo dỡ toàn bộ nhà ở khu đất cũ để chuyển lên đất mới. Khu vực cũ gia đình bà sau đó đã xây tường bao quanh để tránh sự thắc mắc, tranh chấp với các bên xung quanh. Ngày 15/02/1995, bà đổi đất cho vợ chồng ông H9, bà H2 (con trai, con dâu cụ L1) 168m² và lấy lại 105m², nhưng chỉ thỏa thuận miệng, không có văn bản, giấy tờ gì. Phần đất bà đổi cho ông H9, bà H2 là đất giáp nhà ông H9, bà H2, phía Đông Tây là 21m, N là 08m, tổng diện tích là 168m². Đất nhà ông H9, bà H2 chuyển đổi cho gia đình bà là phía Nam giáp đất bà K chiều dài Đông Tây là 11m, chiều N là 9m, tổng diện tích là 99m², có bà Q cầm dây đo đất làm chứng. Vì vậy, đất của gia đình bà thì nhô lên, đất của ông H9, bà H2 thì thụt xuống, chứ bà không lấn chiếm và cũng không mua đất của cụ L1. Đất của gia đình bà giáp đất đuôi của bà K chạy dọc vào đường phía Tây nhà ông T12. Gia đình bà đã xây dựng lên nhà nhỏ và công trình phụ bao nhiêu năm nay không có tranh chấp, không ai có ý kiến gì. Hiện nay, giấy tờ về việc được UBND xã H cấp đất và giấy tờ mua bán đất với ông Lường Khắc B do lâu ngày bị mục nát, bà không còn giữ được. Giấy thỏa thuận mua bán đất giữa bà với ông B bà giao nộp cho Tòa án là mới được thiết lập sau khi có đơn khởi kiện của bà H.

Như vậy, đất bà mua của ông B và đổi cho ông H9, bà H2 là nằm trong GCNQSDĐ với bà K, còn lại là đất của gia đình bà được UBND xã H cấp đến nay chưa được cấp GCNQSDĐ. Gia đình bà ở đúng diện tích đất của mình, không lấn chiếm của ai, được thể hiện tại thửa số 257, tờ bản đồ số 05, bản đồ địa chính xã H năm 1996; hiện nay là thửa số 464, tờ bản đồ số 07, bản đồ địa chính xã H năm 2015, tổng diện tích 947,9m², loại đất cây lâu năm, tên chủ sử dụng là Lường Hữu H11 và Nguyễn Thị V. Vì vậy, nay bà H khởi kiện yêu cầu gia đình bà tháo dỡ công trình xây dựng và trả lại đất lấn chiếm là không có cơ sở.

- Bà *Lường Thị Q trình B3*: năm 1994, bà mua của ông Lường Khắc B (là anh trai) diện tích đất 197m² (chiều rộng 7,6m, chiều dài 26m), phía Đông giáp đường đi của xóm, phía Tây giáp đất nhà anh B đường T. Khi mua không có văn bản, giấy tờ gì (Giấy thỏa thuận mua bán đất giữa bà với ông B bà giao nộp cho Tòa án là mới được thiết lập sau khi có đơn khởi kiện của bà H). Diện tích đất ông Bình bán cho bà và gia đình bà V có nguồn gốc do ông B mua của cụ L1. Sau khi mua đất của ông B, năm 1995 gia đình bà làm nhà thì phía sau còn lại ít diện tích đất bụi tre của gia đình cụ L1 là nơi làng xóm thường đổ rác thành đống cao. Khi đó bà H2 là vợ ông H9 (con dâu cụ L1) có hỏi bà “O mua thì tôi bán cho O đó”, bà nghĩ nếu không mua thì nhà bà ở cạnh sẽ bị ô nhiễm nên bà đồng ý mua của bà H2 diện tích đất bụi tre với số tiền 500.000đ, có giấy mua bán viết tay nhưng trong quá trình lâu năm gia đình bà làm công trình trên đất đó không xảy ra tranh chấp giữa gia đình bà và gia đình ông H9, bà H2 nên bà đã bỏ giấy mua bán, không còn lưu giữ nữa. Sau khi mua, bà thuê người san bằng thì đo được diện tích chiều rộng 6,4m, chiều dài 7,8m, tổng cộng là 49,9m², gia đình bà làm công trình phụ sử dụng 10 năm; sau đó gia đình bà có làm công trình máy đá lạnh trị giá 200.000.000đ để phục vụ dân đi biển, bây giờ máy hư nên giải thể. Từ đó đến nay đã kéo dài 25 năm, gia đình ông H9, bà H2 không có tranh chấp gì với gia đình bà. Năm 2014 gia đình bà nhờ cán bộ địa chính xã H làm GCNQSDĐ, đến năm 2019 cán bộ địa chính mới bàn giao GCNQSDĐ, tuy nhiên cán bộ địa chính đã gộp diện tích đất của 03 gia đình (bà K, bà V, bà Q) để cấp chung 01 GCNQSDĐ đứng tên bà Lường Thị K, hiện nay gia đình bà và gia đình bà V chưa tách được GCNQSDĐ mà vẫn đứng chung trong GCNQSDĐ của bà K. Việc trước đây bà V và bà H2 đổi đất với nhau, bà V có nhờ bà cầm dây đo, còn việc đổi đất giữa bà V với bà H2 như thế nào thì bà không biết được.

Năm 2020 bà Lường Thị H (con gái cụ L1) cãi nhau với bà V, sau đó bà H làm đơn khởi kiện yêu cầu nhà bà, bà V, bà K phải tháo dỡ công trình xây dựng để trả lại đất lấn chiếm cho gia đình cụ L1. Hiện nay diện tích đất gia đình bà đang sử dụng gồm đất mua của ông B, phần đất bụi tre mua của ông H9, bà H2 và 01 phần đất đường làng do trước đây đo đất sát đường làng nên gia đình bà sử dụng luôn. Vì vậy, hiện nay thực tế gia đình bà đang sử dụng là hơn 200m² có giấy tờ nhưng hiện nay không còn giữ được. Do UBND huyện H cấp GCNQSDĐ của gia đình bà chung với GCNQSDĐ của gia đình bà K nên bà không rõ diện tích được cấp là bao nhiêu. Đối với 01 phần đất của đường làng, khi nào Nhà nước yêu cầu thì gia đình bà sẽ trả lại. Gia đình bà không lấn chiếm đất của gia đình cụ L1, nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H.

* *Quá trình giải quyết vụ án, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:*

- Bà Nguyễn Thị B1 trình bày: trước đây, gia đình bà có thửa đất số 558, tờ bản đồ số 01, bản đồ 299 xã H, loại đất T, có diện tích 1.320m² ở giáp thửa đất của gia đình cụ L1, cụ K1. Điểm giáp ranh giữa hai thửa đất (nhà bà và nhà cụ L1) là điểm hiện nay bà V xây dựng 01 giếng nước, phần vườn của gia đình bà thì bà V đang trồng cây, nuôi gà, xây tường bao quanh. Thửa đất này năm 1987 bà đã bán cho người khác, nay là gia đình ông Đ5, bà X đang ở thì bà không quản lý, sử dụng nữa. Trước đây, gia đình bà V tự ý trồng cây, xây tường không được sự đồng ý của gia đình bà. Gia đình bà và gia đình cụ L1 ở cạnh nhau, không có tranh chấp gì về ranh giới, bà cũng không cho, không bán, không đồng ý cho gia đình bà V sử dụng diện tích đất này (diện tích đất hiện nay bà V đang sử dụng trồng cây và nuôi gà). Nay bà H có đơn khởi kiện, bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Vì lý do sức khỏe, già yếu, bà đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt bà.

- Bà Nguyễn Thị X trình bày: năm 1987, gia đình bà mua thửa đất ở thôn Đ, xã H, huyện H, tỉnh Thanh Hóa. Thửa đất này trước đây là của gia đình bà Nguyễn Thị B1, là thửa số 558, tờ bản đồ số 01, bản đồ 299 xã H, loại đất T, có diện tích 1320m², ranh giới thửa đất giáp đất của cụ L1, cụ K1. Điểm giáp ranh giữa thửa đất của bà B1 với thửa đất của cụ L1, cụ K1 là điểm hiện nay bà V xây dựng 01 giếng nước, phần đất vườn nhà bà B1 bà V đang trồng cây, nuôi gà, xây tường bao quanh như bà B1 xác nhận là đúng.

Sau khi mua đất, gia đình bà đã sử dụng phần vườn để trồng cây phi lao và đã thu hoạch bán được 02 vụ. Năm 2013, bà V tự ý mua gạch xây tường bao quanh phần vườn của nhà bà (trước đây của nhà bà B1) và 01 phần đất của gia đình cụ L1, cụ K1 để sử dụng trồng cây, nuôi gà. Gia đình bà không cho bà V mượn đất, không bán, không tặng cho, không đồng ý cho gia đình bà V sử dụng và đã báo cáo chính quyền địa phương, nhưng gia đình bà V vẫn cố tình xây bao quanh để sử dụng. Nay bà H là con cụ L1, cụ K1 khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc gia đình bà V, bà K, bà H phải tháo dỡ các công trình xây dựng và trả lại phần đất lấn chiếm, bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho gia đình cụ L1.

- Bà Nguyễn Thị T7 (vợ ông Chu Đình S) trình bày: Diện tích đất gia đình bà đang sử dụng là mua của ông Lường Khắc H1 (con trai cụ L1) năm 2000, có chiều rộng là 10m mặt đường, chiều dài 25m, tổng là 250m². Sau khi mua, gia đình bà xây dựng nhà ở và các công trình phụ để ở và sinh hoạt. Theo trích đo của UBND xã H năm 2015 diện tích gia đình bà là 260,1m², theo hiện trạng thẩm định diện tích là 241m². Diện tích đất này gia đình bà đã được cấp GCNQSDĐ ½, còn lại ½ chưa được cấp GCNQSDĐ. Bà đề nghị Tòa án giải quyết vụ án nhanh chóng để gia đình bà xin được cấp GCNQSDĐ đối với phần đất còn lại.

Vì lý do công việc, bà xin phép được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

- Bà Nguyễn Thị H2 trình bày: bà là vợ ông Lương Khắc H1 (là con dâu cụ L1, cụ K1), ông H1 do bị bệnh hiểm nghèo đã chết ngày 14/4/2023. Cụ L1 và cụ K1 khi còn sống có bán cho bà Lương Thị K 01 phần đất không đo diện tích, nhưng hiện nay gia đình bà K đã xây dựng nhà ở và các công trình khác nhiều hơn phần đất cụ L1 bán cho bà K. Ngoài ra, cụ L1 còn bán cho ông Lương Khắc B 01 phần đất cũng không đo diện tích, sau đó ông Bình B4 lại cho bà Q và bà V. Hiện tại, bà Q và bà V đã xây dựng nhà ở, các công trình trên đất mua của ông B và làm thêm ra đất của cụ L1 để lại. Diện tích đất còn lại, hai cụ để cho các con nhưng chỉ có gia đình bà quản lý, sử dụng. Khi bà H cùng các con từ gia đình nhà chồng về ở thì bà H ở 01 phần đất, vì vậy phần đất bà H ở đã được cấp GCNQSDĐ, gia đình bà được cấp GCNQSDĐ 01 phần, phần còn lại và phần gia đình bà K, bà V, bà Q hiện đang lấn chiếm chưa được cấp GCNQSDĐ, gia đình bà thống nhất để lại cho bà H.

Trước đây, bà V có nói chuyện với bà về việc đổi đất, nhưng thực tế không có việc bà đổi đất cho bà V, vì đó là đất của gia đình cụ L1, không phải đất của gia đình bà V.

Đối với bụi tre của gia đình cụ L1 ở phía sau phần đất của bà Q mua của ông B, trước đây bà có bán bụi tre cho bà Q với giá 500.000đ lấy tre dùng chứ không phải là bán đất, vì đất của cụ L1, cụ K1, bà là con dâu không có quyền được bán.

Diện tích đất gia đình bà sử dụng, sau khi bán cho ông S, ông T8, để lại cho bà H sử dụng 01 phần, còn lại là 151,2m², thực tế thẩm định là 148,3m².

- Bà Lương Thị T trình bày: Bố mẹ bà là cụ Lương Khắc L1 (sinh năm 1920, chết ngày 02/9/1997) và cụ Đào Thị K1 (sinh năm 1925, chết ngày 09/11/2002) sinh được 06 người con như bà H trình bày là đúng.

Bà là con gái của cụ L1, cụ K1 và là chị gái của bà Lương Thị H. Bà thống nhất với ý kiến trình bày của bà H, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình bà.

- Ông Lương Khắc H1 (khi còn sống) trình bày: Bố mẹ ông là cụ Lương Khắc L1 (sinh năm 1920, chết ngày 02/9/1997) và cụ Đào Thị K1 (sinh năm 1925, chết ngày 09/11/2002) sinh được 06 người con như bà H đã trình bày. Khi còn sống, bố mẹ ông có diện tích đất 2.108m² tại thôn Đ, xã H, huyện H, tỉnh Thanh Hóa, được ghi nhận tại thửa đất số 553, tờ bản đồ số 01, bản đồ địa chính xã H đo đạc năm 1985 (bản đồ 299). Diện tích đất của bà K là do cụ L1 bán cho, còn bà Q, bà V là mua của ông B (ông B mua của gia đình cụ L1) để lại cho bà Q và bà V, 01 phần bán cho ông Chu Đình S và ông Lữ Ngọc T8, phần còn lại

anh em ông sử dụng, nay gia đình ông thống nhất để lại toàn bộ phần đất chưa được cấp GCNQSDĐ cho em út là bà Lường Thị H.

Tại biên bản hòa giải ở UBND xã H, ông H1 không thừa nhận có việc đổi đất cho gia đình bà V.

Nay bà H khởi kiện, ông có nguyện vọng đề nghị Tòa án yêu cầu bà K, bà V, bà Q phải tháo dỡ các công trình xây dựng, trả lại đất lấn chiếm cho bà H.

- Ông Lường Khắc B trình bày: Đầu năm 1993 ông mua của cụ Lường Khắc L1 01 diện tích đất không đo diện tích với số tiền 3.000.000đ (do ông Lường Khắc H1 con cụ L1 nhận 01 ít, cụ L1 nhận 01 ít tiền), khi mua bán không có văn bản, giấy tờ gì. Đến năm 1994 ông để lại cho bà Nguyễn Thị V 5m chiều rộng mặt đường, chiều dài kéo hết đất, bán cho bà Q 7m chiều rộng mặt đường, chiều dài kéo hết đất, mua bán không có văn bản giấy tờ gì. Đối với văn bản thỏa thuận mua bán đất giữa ông với bà V, bà Q do các bà giao nộp cho Tòa án là mới được thiết lập sau khi có đơn khởi kiện của bà H. Nay bà H kiện đối với bà K, bà V và bà Q là việc của các bà, thực tế ông mua của cụ L1 như thế nào thì ông trình bày đúng như thế, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

- Anh Nguyễn Văn Đ1 trình bày: ông bà anh là cụ Lường Khắc L1 và Đào Thị K1 có để lại cho cả gia đình 01 thửa đất, diện tích là 2.108m², đã sử dụng ở phần đường phía Bắc và còn phía Tây Nam và Đông Nam gia đình chưa sử dụng. Gia đình anh không bán, không cho ai, hiện nay gia đình bà Lường Thị K, Lường Thị Q và bà Nguyễn Thị V đang lấn chiếm, xây dựng các công trình trên đất. Cán bộ địa chính và UBND xã H đã lập hồ sơ sai để cấp GCNQSDĐ cho hai gia đình bà V, bà Q mang tên bà Lường Thị K. Đề nghị Tòa án buộc các hộ bà K, bà V, bà Q phải tháo dỡ các công trình xây dựng trái phép và trả lại đất lấn chiếm cho gia đình cụ L1.

- Ý kiến của Ngân hàng TMCP P: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ40285, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH0377, do UBND huyện H cấp ngày 03/01/2019 cho bà Lường Thị K hiện đang thế chấp (theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số ST23044058/2023/CNH/HĐTC ngày 26/12/2023) tại Ngân hàng TMCP P - Chi nhánh T13 - Phòng G để vay vốn (theo Hợp đồng tín dụng số ST23044058/2023/CNH/HĐTD ngày 26/12/2023). Vì vậy, Ngân hàng TMCP P không đồng ý hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ40285, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH0377, do UBND huyện H cấp ngày 03/01/2019 cho bà Lường Thị K.

- Ông Lữ Ngọc T8 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác quá trình giải quyết vụ án đã được Tòa án thông báo, triệu tập hợp lệ nhưng không đến làm việc, không có ý kiến gì.

** Tại phiên tòa, những người làm chứng trình bày:*

- Ông Nguyễn Đức T11 trình bày: ông làm Chủ tịch UBND xã H từ 1977 đến năm 1996. Năm 1982, ông Lương Hữu D (chồng bà Nguyễn Thị V) đi bộ đội về, do không có đất ở nên UBND xã H đã cấp đất cho gia đình ông D, bà V như bà V trình bày là đúng. Việc gia đình ông D, bà V không được xác định và ghi nhận tại hồ sơ quản lý đất đai của địa phương (hồ sơ địa chính 299 đo vẽ năm 1985) là do gia đình ông D, bà V và UBND xã H, bản thân ông không biết được.

- Bà Đào Thị D1 trình bày: trước đây bà làm Tổ trưởng sản xuất, năm 1983 bà có giao cho gia đình bà V 06 thước đất phần trăm tương ứng với 06 khẩu như bà V trình bày là đúng. Việc gia đình bà V không được xác định và ghi nhận tại hồ sơ quản lý đất đai của địa phương (hồ sơ địa chính 299 đo vẽ năm 1985) vì lý do gì thì bà không biết được.

** Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan UBND xã H cung cấp các tài liệu, chứng cứ:*

- Theo hồ sơ 299/TTg lập năm 1985: là 01 phần thửa đất số 553, tờ bản đồ số 01; diện tích nguyên thửa 2.108m², loại đất: TC, tên chủ sử dụng: Lương Khắc L1.

- Theo hồ sơ địa chính lập năm 1996:

+ Thửa đất số 224, tờ bản đồ số 05, diện tích 380m² (trong đó: đất ở 280m², đất vườn 100m²), tên chủ sử dụng: Lương Thị K.

+ Một phần thửa đất số 225, tờ bản đồ số 05, diện tích nguyên thửa 632m², loại đất RTR.G, tên chủ sử dụng: tư nhân.

- Theo hồ sơ đo đạc năm 2015:

+ Thửa đất số 429, tờ bản đồ số 07, diện tích 167,7m². Loại đất ONT, hồ sơ kê khai tên: Lương Thị K.

+ Thửa đất số 446, tờ bản đồ số 07, loại đất ONT, diện tích 134,5m², hồ sơ kê khai: Lương Hữu D, Nguyễn Thị V.

+ Thửa đất số 447, tờ bản đồ số 07, loại đất ONT, diện tích 134,5m², hồ sơ kê khai: Lê Văn Đ3, Lương Thị Q .

- Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: ngày 03/01/2019 UBND huyện H đã cấp GCNQSDĐ cho bà Lương Thị K đối với thửa đất số 429, tờ bản đồ số 07, bản đồ địa chính lập năm 2015, diện tích 659,3m², trong đó đất ở 659m². Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CQ 740285, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CH 03377 do UBND huyện H cấp ngày 03/01/2019 mang tên bà Lương Thị K.

UBND xã H đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo quy định pháp luật.

** Theo xác minh của Tòa án:*

- Tại biên bản xác minh ngày 02/8/2024 (BL 584) của TAND tỉnh Thanh Hóa, UBND xã H cung cấp:

+ Thửa đất số 553, tờ bản đồ số 01, bản đồ 299/TTg xã H lập năm 1985, diện tích 2.018m² (Loại đất TC %), tên chủ sử dụng ghi trong sổ mục kê: Lường Khắc Lành tương ứng với các thửa đất số 224, 225, 226, 01 phần diện tích thửa 257, 01 phần diện tích thửa 258, tờ bản đồ số 05, bản đồ địa chính xã H lập năm 1996 hoặc tương ứng các thửa 426, 427, 428, 429, 446, 447, 448, 01 phần diện tích thửa 464, 01 phần diện tích thửa 465, tờ bản đồ số 07, bản đồ địa chính xã H lập năm 2015.

+ Qua kiểm tra hồ sơ lưu trữ đất đai tại UBND xã H thì không có văn bản, tài liệu nào thể hiện việc UBND xã H cấp đất cho gia đình bà Nguyễn Thị V năm 1982. Theo hồ sơ 299/TTg xã H lập năm 1985 vị trí thửa đất bà V trình bày được UBND xã H cấp tương ứng với 01 phần thửa đất số 553, tờ bản đồ số 01, chủ sử dụng là cụ Lường Khắc L1 và 01 phần thửa đất số 558, tờ bản đồ số 01, chủ sử dụng là bà Nguyễn Thị B1.

+ Đối với nội dung bà V trình bày “Năm 1983 UBND xã H có thu lại đất của gia đình bà Nguyễn Thị B1 cấp cho bà Nguyễn Thị V 06 thước đất %”: qua kiểm tra hồ sơ lưu trữ đất đai tại UBND xã H thì không có văn bản, tài liệu nào thể hiện việc UBND xã H thu lại đất của bà B cấp cho gia đình bà V đất %.

+ UBND xã H có lập hồ sơ đề nghị cấp GCNQSDĐ cho bà Lường Thị K. Hiện trạng sử dụng đất tại thời điểm hộ gia đình đề nghị cấp GCNQSDĐ thì đã được chia thành 03 chủ sử dụng tại 03 thửa đất theo bản đồ địa chính năm 2015. Tuy nhiên, đối chiếu với quy định pháp luật về cấp GCNQSDĐ thì phải cấp cho bà Lường Thị K, sau đó mới chia tách cho các hộ.

+ Diện tích các thửa đất qua các thời kỳ lập bản đồ có sự sai số và tăng giảm diện tích là do sai sót trong quá trình đo đạc.

- Tại văn bản số 42/UBND-ĐCXD ngày 24/10/2024 về việc “cung cấp tài liệu, chứng cứ”, UBND xã H cung cấp:

+ Căn cứ hồ sơ quản lý về đất đai thể hiện: Thửa đất số 257, tờ bản đồ số 05, bản đồ địa chính xã H năm 1996, diện tích 879m² (trong đó có 379m² đất ở và 500m² đất vườn), tên chủ sử dụng ghi trong sổ mục kê: Nguyễn Thế D2, tuy nhiên tại thôn Đ từ trước đến nay không có ai họ tên là Nguyễn Thế D2 mà chỉ có ông Lường Hữu D là chồng bà Nguyễn Thị V.

(Tương ứng một phần diện tích thửa đất số 553, tờ bản đồ số 01, bản đồ 299/TTg lập năm 1985, diện tích nguyên thửa 2.108m², loại đất TC %, tên chủ sử dụng ghi trong sổ mục kê: Lường Khắc L1 và Tương ứng 01 phần diện tích

thửa đất số 558, tờ bản đồ số 01, bản đồ 229/TTg lập năm 1985, diện tích nguyên thửa 1.320m², loại đất TC %, tên chủ sử dụng ghi trong sổ mục kê: Nguyễn Thị B1).

Theo hồ sơ địa chính năm 2015: là thửa đất số 464, tờ bản đồ số 07, diện tích 947,9m², loại đất ONT, chủ sử dụng ghi trong sổ mục kê: ông Lường Hữu D, bà Nguyễn Thị V.

+ Thửa đất số 258, tờ bản đồ số 05, bản đồ địa chính xã H lập năm 1996, diện tích 916m², loại đất RTR.G, tên chủ sử dụng ghi trong sổ mục kê: Nguyễn Thế Đ6, tuy nhiên tại thôn Đ từ trước đến nay không có ai họ tên là Nguyễn Thế Đ6 mà chỉ có ông Nguyễn Thế Đ5.

(Trương ứng một phần diện tích thửa đất số 553, tờ bản đồ số 01, bản đồ 299/TTg lập năm 1985, diện tích nguyên thửa 2.108m², loại đất TC %, tên chủ sử dụng ghi trong sổ mục kê: Lường Khắc L1 và Trương ứng 01 phần diện tích thửa đất số 558, tờ bản đồ số 01, bản đồ 229/TTg lập năm 1985, diện tích nguyên thửa 1.320m², loại đất TC %, tên chủ sử dụng ghi trong sổ mục kê: Nguyễn Thị B1).

Theo hồ sơ địa chính năm 2015: là thửa đất số 465, tờ bản đồ số 07, diện tích 780,6m², loại đất ONT, chủ sử dụng ghi trong sổ mục kê: ông Nguyễn Thế Đ5.

+ Đây là hồ sơ địa chính và sổ mục kê đất đai qua các thời kỳ kê khai hiện trạng sử dụng đất tại thời điểm thiết lập bản đồ, sổ mục kê qua các thời kỳ.

+ Không có hồ sơ thể hiện sự biến động đất đai từ thửa đất số 553, tờ bản đồ số 01, bản đồ 299/TTg lập năm 1985, chủ sử dụng là cụ Lường Khắc L1 và thửa đất số 558, tờ bản đồ số 01, bản đồ 229/TTg lập năm 1985, chủ sử dụng: bà Nguyễn Thị B1.

** Quá trình giải quyết vụ án - Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H cung cấp các tài liệu, chứng cứ:*

Cung cấp cho Tòa án hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lường Thị K đối với thửa đất số 429, tờ bản đồ số 07, bản đồ địa chính xã H đo đạc năm 2015, diện tích 659,3m². Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CQ 740285, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CH 03377 do UBND huyện H cấp ngày 03/01/2019 mang tên bà Lường Thị K.

** Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản:*

- Theo biên bản xem xét, thẩm định ngày 29/10/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa:

I/ Về đất:

1/ Nhà bà Q: tổng diện tích đất đang sử dụng thực tế 237,6m², trong đó:

- + Chiều rộng mặt đường: 7,85m.
- + Chiều dài giáp nhà bà Nguyễn Thị V: 33,34m.
- + Chiều sâu sau nhà giáp đất rừng: 6,4m.
- + Chiều giáp đường ngõ vào 33,33m.

2/ Nhà bà Nguyễn Thị V: tổng diện tích đất đang sử dụng 245,1m², trong đó:

- + Phía Bắc giáp đường trục chính 5,01m.
- + Phía Đông Nam giáp nhà bà Lương Thị Q: 35,9m (tổng của 02 đoạn).
- + Phía Tây Nam giáp đất rừng: 11,4m.
- + Phía Tây Bắc giáp đất vườn nhà bà V: 11,14m.
- + Phía Đông Bắc kế nhà bà Lương Thị K: 6,14m.
- + Phía Tây Bắc giáp nhà bà Lương Thị K: 25,91m.

3/ Hộ nhà bà Lương Thị K: tổng diện tích đất đang sử dụng 160,9m, trong đó:

- + Phía Đông Bắc giáp đường trục chính: 6,42m.
- + Phía Đông Nam giáp nhà bà V: 25,9m.
- + Phía Tây Nam giáp nhà bà V: 6,03m,
- + Phía Tây Bắc giáp nhà ông T8: 25,78m.

II/ Về tài sản trên đất:

1/ Hộ bà Lương Thị Q: 01 mái tôn có diện tích 62m².

- + 01 nhà 02 tầng 108m² (diện tích sàn 108m², diện tích xây dựng 54m²).
- + 01 nhà mái tôn lợp Fibroximăng, diện tích 42,6m² (nền bê tông cốt thép dày 25cm, bề bê tông đường kính 1,5m).
- + 01 bể phốt 7m³.

2/ Hộ bà Nguyễn Thị V: 03 nhà cấp 4 tổng diện tích 89,04m² (trong đó 01 nhà 18,98m², 01 nhà 38,46m², 01 nhà 31,6m²).

- + 01 nhà tắm diện tích 6,94m².

3/ Hộ bà Lương Thị K: 01 mái tôn diện tích 36,82m².

- + 01 nhà cấp 4 diện tích 54,72m².
- + 01 nhà tắm 5,6m².
- + 01 mái tôn sau nhà: 35,9m².

+ 01 nhà ngang cấp 4 phía sau: 27,7m²

- Theo biên bản xem xét, thẩm định ngày 29/8/2023 của TAND tỉnh Thanh Hóa:

1/ Thừa đất số 553, tờ bản đồ số 01, bản đồ địa chính 299/TTg của UBND xã H năm 1985, chủ sử dụng là cụ Lường Khắc L1 và Đào Thị K1 có diện tích theo bản đồ là 2.108m².

2/ Diện tích đất bà Lường Thị H đang quản lý sử dụng: 520,9m² (bao gồm phần diện tích đất đã được cấp GCNQSDĐ là 398,3m² và phần đất chưa được cấp GCNQSDĐ là 122,6m². Trên đất có các tài sản gồm: 01 nhà ở 01 tầng, bê tông cốt thép, 01 bán bình, 01 mái tôn thường và vườn.

3/ Diện tích đất gia đình bà Nguyễn Thị T7, ông Chu Đình S đang sử dụng là 241m². Tài sản trên đất đã xây dựng nhà 02 tầng bê tông cốt thép, trước nhà lợp mái tôn.

4/ Diện tích đất nhà bà Nguyễn Thị H2 đang sử dụng 148,3m². Tài sản trên đất: 01 nhà cấp 4, phía trước lợp mái tôn.

5/ Diện tích đất nhà ông Lữ Ngọc T8 đang sử dụng 167,8m². Tài sản trên đất: 01 nhà cấp 4, phía trước lợp mái tôn.

6/ Diện tích đất nhà bà Lường Thị K đang sử dụng 160,9m². Tài sản trên đất 01 nhà cấp 04, phía trước, phía sau lợp mái tôn.

7/ Diện tích đất nhà bà Nguyễn Thị V đang sử dụng 245,1m². Tài sản trên đất: 01 nhà cấp 4.

8/ Diện tích đất gia đình bà Lường Thị Q sử dụng 237,6m². Tài sản trên đất 01 nhà 02 tầng bê tông cốt thép, trước nhà lợp mái tôn.

9/ Phần diện tích đất hiện nay bà V xây tường bao quanh để sử dụng trồng cây nuôi gà là 365,3m². Tài sản trên đất: 01 chuồng gà 4m x 2,5m = 10m² xây gạch và lợp Fibroximăng, chuồng trống không có gia cầm; 12 cây na, 01 cây bưởi, 11 cây chuối, 01 cây khế; tường rào phía Đông: dài 9m x 1,8m chiều cao, tường rào phía Tây: dài 7m x 1,8m chiều cao, tường rào phía Bắc: dài 22,97m x 1,8m chiều cao. Tài sản trên đất là do gia đình bà V xây dựng và trồng nên.

* Bà Lường Thị H, bà Nguyễn Thị B1 và bà Nguyễn Thị X đều có ý kiến: việc gia đình bà V xây tường rào bao quanh và sử dụng diện tích đất của gia đình bà B1 trước đây (hiện là gia đình ông Đ5, bà X) và 01 phần đất của gia đình cụ L1 để trồng cây, nuôi gà không được sự đồng ý của gia đình cụ L1, bà B1, bà X.

- Theo biên bản xem xét, thẩm định ngày 02/8/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa:

I/ Về đất:

1/ Diện tích đất nhà bà Nguyễn Thị V đang sử dụng thực tế:

1.1- Một phần nhà và các công trình phụ phía trước (theo bà V trình bày là mua của ông Lường Khắc B), diện tích $245,1\text{m}^2$. Có tứ cận:

- Phía Bắc giáp đường nhựa, kích thước cạnh $5,01\text{m}$.
- Phía Đông giáp nhà bà Lường Thị Q, kích thước cạnh $33,34\text{m} + 2,57\text{m}$.
- Phía Nam giáp một phần đất vườn gia đình bà V đang sử dụng và 01 phần đất vườn nhà bà Nguyễn Thị X, kích thước cạnh $7,67\text{m} + 3,76\text{m}$.
- Phía Tây giáp đất ở nhà ông Lữ Ngọc T8, bà Lường Thị K, bà Lường Thị H và 01 phần đất vườn bà V đang sử dụng, kích thước cạnh: $0,33\text{m} + 11,14\text{m} + 0,11\text{m} + 6,03\text{m} + 25,92\text{m}$.

1.2/ Phần đất vườn bà Nguyễn Thị V đang sử dụng: tổng diện tích $976,7\text{m}^2$, có tứ cận:

- Phía Bắc giáp đất bà Lường Thị H, giáp đất ở bà V: $22,97\text{m} + 0,33 + 3,76\text{m}$.
- Phía Đông giáp đất vườn bà Nguyễn Thị X: $30,98\text{m}$.
- Phía Nam giáp đất ông bà Tiến V3, kích thước: $31,45\text{m}$.
- Phía Tây giáp ngõ đi: $36,06\text{m}$.

2/ Diện tích đất gia đình bà Lường Thị Q thực tế đang sử dụng: $237,6\text{m}^2$.

- Phía Bắc giáp đường nhựa: $7,85\text{m}$.
- Phía Đông giáp ngõ đi, cạnh: $21,71\text{m} + 0,83\text{m} + 11,38\text{m}$.
- Phía Nam giáp đất vườn bà Nguyễn Thị X, cạnh $6,40\text{m}$.
- Phía Tây giáp đất ở bà Nguyễn Thị V, cạnh $33,34\text{m}$.

3/ Phần đất nhà bà Lường Thị K thực tế đang sử dụng: $160,9\text{m}^2$.

- Phía Bắc giáp đường nhựa, cạnh $6,42\text{m}$.
- Phía Đông giáp đất ở bà Nguyễn Thị V, cạnh $25,92\text{m}$.
- Phía Nam giáp đất ở bà Nguyễn Thị V, cạnh $6,03\text{m}$.
- Phía Tây giáp đất ở ông Lữ Ngọc T8, cạnh $25,78\text{m}$.

* Ý kiến bà Nguyễn Thị V: đất bà mua của ông Lường Khắc B diện tích $130,7\text{m}^2$, sau đó đổi cho ông H1, bà H2 168m^2 lấy 105m^2 .

- Theo chứng thư thẩm định giá ngày 09/10/2023:

1/ Đối với hộ bà Nguyễn Thị V:

+ Trị giá đất: 4.037.000đ/1m².

+ Tài sản gắn liền với đất: Nhà cấp 4, kết cấu nhà xây tường 110, mái lợp tôn, xây dựng năm 2019, diện tích 31,2m² trị giá 48.297.000. Nhà vệ sinh tường xây gạch loại 1 ngăn và nhà tắm, tổng diện tích 6,46m² trị giá 8.372.000đ. Phần đất sử dụng làm vườn trồng cây, nuôi gà có trị giá tài sản trên đất là 8.298.000đ.

2/ Đối với hộ gia đình bà Lường Thị K:

+ Trị giá đất: 2.424.276đ/1m².

+ Tài sản gắn liền với đất (nhà cấp 4 + nhà tắm): 19.067.228đ.

3/ Đối với hộ bà Lường Thị Q:

+ Trị giá đất: 2.424.276đ/1m².

+ Tài sản gắn liền với đất: Nhà cấp 4 lợp Fibroximăng kết cấu tường xây gạch 110 chịu lực, mái lợp Fibroximăng, diện tích xây dựng 49,6m², trị giá 74.796.800đ. Bể các loại phân đáy bằng bê tông: khối lượng 2,3m³, trị giá 2.097.000đ, phần xây gạch 3m³, trị giá 5.388.00đ.

- Theo chứng thư thẩm định giá ngày 17/10/2024 đối với hộ bà Nguyễn Thị V:

+ Trị giá quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 464, tờ bản đồ số 07, bản đồ địa chính xã Hoàng Thanh đo vẽ năm 2014 (thửa đất gia đình bà V đang sử dụng làm vườn trồng cây và nuôi gà), diện tích 976,7m², loại đất trồng cây lâu năm, trị giá 45.000đ/1m².

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 171/2024/DS-ST ngày 25 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa, đã quyết định:

Căn cứ: khoản 2, khoản 5 Điều 26; Điều 34; khoản 1 Điều 37; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 157; Điều 165; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; Điều 266; Điều 271; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự. Các Điều 123, 609, 611, 612, 613, 618, 623, 649, 651, 660 Bộ luật dân sự. Điều 170; Điều 203 Luật Đất đai năm 2013. Khoản 2 Điều 26; Điểm a khoản 7 Điều 27; Điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/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. **Xử:**

I/ Chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của bà Lường Thị H.

1/ Hủy quyết định cấp GCNQSDĐ, hủy GCNQSDĐ số CQ40285, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH0377, do UBND huyện H cấp ngày 03/01/2019 cho bà Lường Thị K, với diện tích 659,3m², loại đất ONT, thời hạn sử dụng lâu dài, tại thửa số 429, tờ bản đồ số 07, bản đồ địa chính xã H vẽ năm 2015; địa chỉ thửa đất: thôn Đ, xã H, huyện H, tỉnh Thanh Hóa.

2/ Buộc gia đình bà Nguyễn Thị V phải tháo dỡ công trình xây dựng lấn chiếm trên đất của gia đình cụ L1 (gồm nhà tắm, nhà vệ sinh đã cũ, 02 chuồng chăn nuôi cũ) đồng thời di chuyển tài sản là vật liệu, cây trồng ra khỏi diện tích đất lấn chiếm để trả lại đất cho gia đình cụ L1 là 01 phần diện tích đất phía sau phần đất mua của ông B và 01 phần đất phía sau của gia đình cụ L1 giáp với thửa đất số 257, tờ bản đồ số 05 (bản đồ 1996), nay là thửa số 464, tờ bản đồ số 07 (bản đồ 2015) hiện gia đình bà V đang quản lý, sử dụng, được giới hạn bởi các điểm A, B, C, D, P, N, M, H, I, K, L (có sơ đồ kèm theo bản án).

3/ Buộc gia đình bà Lương Thị Q phải tháo dỡ công trình xây dựng lấn chiếm trên đất của gia đình cụ L1 (chuồng chăn nuôi cũ), đồng thời di chuyển tài sản ra khỏi diện tích đất lấn chiếm để trả lại đất cho gia đình cụ L1 là 01 phần diện tích đất phía sau phần đất mua của ông B hiện gia đình bà đang quản lý, sử dụng, được giới hạn bởi các điểm D, Đ, E, P (có sơ đồ kèm theo bản án).

4/ Chia di sản thừa kế của cụ Lương Khắc L1 và Đào Thị K1 để lại theo quy định pháp luật.

- *Xác định di sản của cụ Lương Khắc L1 và Đào Thị K1 để lại:* là tổng diện tích đất 429m² (phần bà Q và bà V đang lấn chiếm), tổng trị giá 1.469.482.706đ (một tỷ, bốn trăm sáu chín triệu, bốn trăm tám hai nghìn, bảy trăm linh sáu đồng), được giới hạn bởi các điểm A, B, C, D, P, N, M, H, I, K, L và các điểm D, Đ, E, P (có sơ đồ kèm theo bản án).

- *Xác định người được hưởng di sản thừa kế của cụ L1, cụ K1 là* bà Lương Thị H, bà Lương Thị T, bà Nguyễn Thị H2, anh Lương Khắc H3, anh Lương Khắc H4, chị Lương Thị H5, chị Lương Thị H6, ông Nguyễn Văn Đ1, ông Nguyễn Văn T1, chị Nguyễn Thị N1, chị Nguyễn Thị T2, anh Nguyễn Văn Q1, anh Nguyễn Văn Đ2, chị Nguyễn Thị Việt A, anh Hoàng Việt T4, chị Hoàng Thị H8, chị Hoàng Thị Y, chị Hoàng Thị T6, chị Hoàng Thị L, chị Hoàng Thị T5.

Các đồng thừa kế trên thống nhất tự nguyện giao toàn bộ phần di sản thừa kế mà mình được hưởng cho bà Lương Thị H để bà H được toàn quyền quản lý, sử dụng và định đoạt theo quy định pháp luật.

- *Về việc phân chia di sản:* do các đồng thừa kế (những người được hưởng di sản thừa kế của cụ L1, cụ K1 để lại) thống nhất để lại toàn bộ di sản thừa kế của hai cụ cho bà Lương Thị H. Vì vậy, bà H được hưởng toàn bộ di sản thừa kế của hai cụ để lại là tổng diện tích đất 429m² (phần bà Q và bà V đang lấn chiếm), tổng trị giá 1.469.482.706đ (một tỷ, bốn trăm sáu chín triệu, bốn trăm tám hai nghìn, bảy trăm linh sáu đồng), được giới hạn bởi các điểm A, B, C, D, P, N, M, H, I, K, L và các điểm D, Đ, E, P (có sơ đồ kèm theo bản án).

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, bà Lương Thị H có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

Ngoài các công trình và tài sản lấn chiếm được xác định nêu trên, nếu gia đình bà Lương Thị K, Lương Thị Q, Nguyễn Thị V có hành vi xây dựng thêm các công trình nhà ở, công trình phụ, tài sản khác trên phần đất của cụ L1 và cụ K1 để lại thì gia đình bà K, bà Q, bà V phải có trách nhiệm tự tháo dỡ, di dời các tài sản đó, trường hợp không tự nguyện thì các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tiếp tục tháo dỡ, di dời các công trình, tài sản được xây dựng trái phép.

Dành quyền khởi kiện cho bà Nguyễn Thị V và bà Lương Thị Q khởi kiện bà Nguyễn Thị H2 về việc đòi đất và mua bán đất bằng vụ án dân sự khác.

II/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lương Thị H về yêu cầu buộc gia đình bà Lương Thị K phải tháo dỡ công trình xây dựng trái phép để trả lại đất lấn chiếm cho gia đình cụ L1.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định án phí và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 04/11/2024, bị đơn bà Lương Thị K, bà Lương Thị Q và bà Nguyễn Thị V có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Lương Thị Q vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Lương Thị K rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo. Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị V rút một phần yêu cầu kháng cáo về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất GCNQSD đất số CQ40285 cấp năm 2019 cho bà Lương Thị K đối với thửa đất số 427, tờ bản đồ số 07 có diện tích 659,3m² theo bản đồ xã H lập năm 2025. Do đó, Hội đồng xét xử áp dụng khoản 5 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bà K, một phần kháng cáo của bà V đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà V trình bày: Bà V kháng cáo không đồng ý gia đình bà H đòi lại đất mà bà đã được Ủy ban nhân dân xã C1 từ năm 1982, phần đất đổi cho nhà bà H2 và nhà ông H1. Việc chuyển đổi đất, được Nhà nước giao đất, gia đình bà V trực tiếp quản lý sử dụng toàn bộ thửa đất nêu trên ổn định lâu dài, xây dựng công trình và không ai có ý kiến tranh chấp. Việc xây dựng thì các bên, đặc biệt khi cụ L1 còn sống sau này chị H về, chứng kiến việc bà V đã xây dựng các công trình kiến trúc trên phần đất được Nhà nước giao, mua và vừa là chuyển đổi. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà V, sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của bà H.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Q trình bày: Năm 1994 gia đình bà Q mua đất của ông B là anh trai 197m², đất nguồn gốc sau này biết là của ông B mua của ông L1. Giữa 2 người ông L1 và ông B thì bà Q không nắm rõ. Vấn đề mua thì hai gia đình kể cả gia đình ông L1 cũng biết và không có ý kiến gì. Cuối năm 1994 bà Q làm nhà, trong thời điểm làm nhà, cạnh phía sau nhà có 49,9m², khi đó theo bà Q nói là không có đo vì đó là bụi tre của bà H2, mua thêm cho nó rộng diện tích đất. Mua số đất này với giá 500.000 đồng thời điểm năm 1994. Thực tế gia đình bà Q sử dụng, xây dựng sử dụng ổn định, từ thời điểm năm 1994 cho đến năm 1999 thì bà H về cũng không có ý kiến gì. Trong thời điểm ông L1 còn sống và năm 1997 ông L1 mới chết, 2002 bà K1 là vợ ông L1 mới chết, mọi người trong gia đình không ai có ý kiến gì. Gia đình bà Q đề nghị làm quyền sử dụng đất, không hiểu lý do gì mà hai bên gia đình có đơn, năm 2020 bà H đâm đơn kiện đòi đất lại bà Q. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà Q, sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của bà H.

Nguyên đơn bà Lường Thị H, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lường Thị T trình bày: Các bà không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bà V và bà Q. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Q, bà V; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Hà Nội tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm, Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng theo quy định của pháp luật. Người kháng cáo, đơn kháng cáo, thời hạn kháng cáo đảm bảo theo quy định tại các Điều 271, 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự, nên đủ điều kiện xem xét giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

- Về nội dung: Căn cứ khoản 1, 5 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015: Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bà Lường Thị K và một phần kháng cáo của bà Nguyễn Thị V đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp. Không chấp nhận kháng cáo của bà Lường Thị Q, bà Nguyễn Thị V; giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 171/2024/DS-ST ngày 25 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

[1.1] Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp, thẩm

quyền giải quyết vụ án, thời hiệu khởi kiện, tư cách tham gia tố tụng là đúng quy định của pháp luật.

[1.2] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo được nộp trong thời hạn luật định, hình thức và nội dung phù hợp nên đủ điều kiện để xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.3] Về việc xét xử vắng mặt đương sự: Phiên tòa được mở nhiều lần, Tòa án đã thực hiện việc triệu tập đối với các đương sự, tại phiên tòa một số đương sự vắng mặt. Căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt những người này theo quy định chung.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của các đương sự, Hội đồng xét xử thấy:

[2.1] Về nguồn gốc đất: Thửa đất đang tranh chấp là thửa đất số 553 tờ bản đồ số 01, diện tích 2108m². Thửa đất trên do cụ L1 và cụ K1 tạo lập trong thời kỳ hôn nhân và ở trên đất cho đến lúc chết. Khi sử dụng thửa đất cụ L1 có cho con trai cụ là ông Lương Khắc H1 một phần đất để sinh sống, hiện gia đình ông H1 vẫn đang ở trên thửa đất này. Ngoài ra khi còn sống cụ L1 có bán cho bà Lương Thị K một phần đất nhưng không có giấy tờ gì. Hiện bà K sử dụng 160,9m². Năm 1996 khi đo lại bản đồ thửa đất của cụ L1 được tách thành 3 thửa gồm: Thửa 226 có diện tích 444m² - chủ sử dụng là ông Lương Khắc H12; thửa 224 có diện tích 380m² - chủ sử dụng là bà Lương Thị K; thửa 225 có diện tích 632m² - chủ sử dụng là cá nhân. Tuy nhiên cụ L1 chết năm 1997, cụ K1 chết năm 2002 thì thửa đất trên vẫn chưa được cấp GCN cho ai. Bản đồ địa chính của địa phương có sự sai số được địa phương xác nhận là trong quá trình đo đạc qua các thời kỳ thực hiện việc đo đạc thủ công và chính sách đất đai qua các thời kỳ khác nhau nên có sai số trong việc tách thửa và mục đích sử dụng đất. Như vậy, chính quyền địa phương cũng như những người có quyền lợi liên quan đến thửa đất cũng như những người dân địa phương xung quanh khẳng định cụ L1 không bị thu hồi đất cũng không hiến đất cho địa phương nên có căn cứ khẳng định thửa đất trên của cụ L1 có diện tích 2108m² theo bản đồ 299 là đồ có căn cứ. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm hủy quyết định cấp GCNQSDĐ, hủy GCNQSDĐ số CQ40285, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH0377, do UBND huyện H cấp ngày 03/01/2019 cho bà Lương Thị K, với diện tích 659,3m², loại đất ONT, thời hạn sử dụng lâu dài, tại thửa số 429, tờ bản đồ số 07, bản đồ địa chính xã H vẽ năm 2015; địa chỉ thửa đất: Thôn Đ, xã H, huyện H, tỉnh Thanh Hóa là có căn cứ pháp luật.

[2.2] Đối với phần diện tích đất nhà bà Nguyễn Thị V đề nghị năm 1994 bà mua của ông Lương Khắc B với diện tích là 5 x 20m không có giấy tờ gì. Ông B có thừa nhận bán cho bà V vì thửa đất này ông mua của cụ L1 nhưng cũng không có giấy tờ gì. Tuy nhiên trên thực tế bà V xây nhà ở từ năm 1995 đến nay. Khi còn sống cụ L1 và cụ K1 cũng không có kiến gì nên có căn cứ

công nhận phần diện tích này bà V mua của cụ L1 thông qua ông B. Ngoài ra bà V còn nại năm 1983 khi chồng bà đi bộ đội về được xã cấp cho 1 thửa đất phía sau đất nhà cụ L1 theo bản đồ 1996 thuộc thửa 257 mang tên ông D chồng bà. Nhưng không có quyết định giao đất và cũng không có tên trên bản đồ 299 lập năm 1985; bởi thửa đất này theo bản đồ 299 thì nằm trong phần diện tích của thửa 557 chủ sử dụng là bà Nguyễn Thị B1. Cho đến thời điểm xảy ra tranh chấp thửa đất 257 bà V nại của gia đình bà cũng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quá trình sử dụng bà V nại có đổi một phần diện tích đất của thửa 257 cho chị H2 để lấy một phần thửa 225 nối liền phần đất của nhà bà mua của ông B. Tuy nhiên việc đổi đất này chị H2 có thừa nhận nhưng chị H2 cho rằng bà V lừa chị vì chị không biết phần đất nhà cụ L1 đến đâu; chị H2 không có quyền đổi đất của cụ L1 cho bà V và cũng không có diện tích cụ thể nên không có căn cứ chấp nhận lời nại của bà V về việc đổi đất. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định gia đình nhà bà đang sử dụng lấn chiếm của cụ L1 nên yêu cầu trả lại đất là có căn cứ.

[2.3] Đối với thửa đất nhà bà Q: Bà Q cho rằng mua của ông B cùng thời điểm với bà V và xây nhà cùng nhưng cũng không có giấy tờ gì nhưng quá trình sử dụng không có tranh chấp với cụ L1, cũng như con của cụ nên có căn cứ xác định bà Q có mua đất của cụ L1 để sử dụng. Bà Q cũng nại bà có mua bụi tre phía sau của chị H2 vì gia đình chị H2 không sử dụng nhưng không có giấy tờ mua bán và chị H2 không thừa nhận nên không có căn cứ chấp nhận. Phần đất sử dụng ngoài diện tích mua bán được công nhận là phần đất lấn chiếm của cụ L1 nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà Q phải trả lại là có căn cứ pháp luật.

[2.4] Về các nội dung kháng cáo khác như: Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, không triệu tập đầy đủ người liên quan; không xem xét toàn diện nội dung vụ án. Hội đồng xét xử thấy, Tòa án đã triệu tập đầy đủ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; đánh giá chứng cứ khách quan từ nhiều phía; căn cứ vào sổ mục kê, bản đồ 299, hồ sơ địa chính, văn bản ủy quyền thừa kế, lời khai nhân chứng, và thực tiễn sử dụng đất là có căn cứ pháp luật.

[2.5] Đối với chia di sản thừa kế của cụ L1: Bà H và các đồng thừa kế không kháng cáo nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[2.6] Với những nhận định trên, Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Tại cấp phúc thẩm, người kháng cáo không cung cấp được thêm tài liệu, chứng cứ mới làm thay đổi bản chất vụ án để chứng minh kháng cáo là có căn cứ. Do đó, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm bác kháng cáo của bị đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Quan điểm của đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Hà Nội tham gia phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Lường Thị Q phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Bà V là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm. Bà Lường Thị K rút kháng cáo tại phiên tòa phúc thẩm phải chịu toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

Căn cứ khoản 1, 5 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

QUYẾT ĐỊNH:

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bà Lường Thị K và một phần kháng cáo của bà Nguyễn Thị V đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà K.

2. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Lường Thị Q và bà Nguyễn Thị V. Giữ nguyên quyết định của bản án dân sự sơ thẩm số 171/2024/DS-ST ngày 25 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa.

3. Về án phí: Bà Lường Thị Q và bà Lường Thị K mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được đối trừ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0000751, 0000752 cùng ngày 16/12/2024 tại Cục T14 hành án dân sự tỉnh Thanh Hóa. Bà Nguyễn Thị V là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

4. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Mạnh Tiến

Đặng Đình Lực

Phạm Việt Hà

Nơi nhận:

- Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Hà Nội;

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

- TAND tỉnh Thanh Hóa;
- VKSND tỉnh Thanh Hóa;
- THADS tỉnh Thanh Hóa;
- Các đương sự (theo đ/c);
- Lưu hồ sơ vụ án, HCTP.

Phạm Việt Hà