

**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: 10/2025/DS-PT

Ngày: 14/01/2025

V/v: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất
và 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 Nguyễn Văn Tào

Các Thẩm phán: Ông Phạm Ngọc Thái
Ông Trương Công Thi

- Thư ký phiên tòa: ông Nguyễn Thế Trường, Thư ký Tòa án cấp cao tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: bà Nguyễn Thị Hà - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý 269/2024/TLPT-DS ngày 11/11/2024, về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2024/DS-ST ngày 20/9/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 112/2024/QĐ-PT ngày 30 tháng 12 năm 2024; giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị T1; cùng địa chỉ: **Thôn D, xã A, huyện Đ, tỉnh Gia Lai**. Ông T, vắng; bà T1, có mặt.

- Bị đơn: bà Nguyễn Thị H; địa chỉ: **Tổ G, phường A, thị xã A, tỉnh Gia Lai**. Vắng (có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân thị xã A, tỉnh Gia Lai; địa chỉ: **A Q, phường T, thị xã A, tỉnh Gia Lai**. Vắng (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Do có kháng cáo của bà Nguyễn Thị T1

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Nguyên đơn là bà **Nguyễn Thị T1** và ông **Nguyễn Văn T** trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp tại **Tổ G, phường A, thị xã A** do gia đình bà **T1** sử dụng trồng khoai mì từ năm 1995, giáp đất nông nghiệp của ông **Nguyễn Thọ T2**. Sau đó, Nhà nước mở đường **Lê L** nên thu hồi một phần diện tích đất, phần còn lại đã được vợ chồng bà **T1** đổ đất, san lấp mặt bằng, đóng cọc rào và sử dụng ổn định, không có tranh chấp. Đầu năm 2021, vợ chồng bà **T1** đăng ký đất thì được địa chính **phường A** vẽ trên cơ sở thu thập ý kiến của những người đã từng cư trú cùng thời điểm bắt đầu sử dụng đất trong khu dân cư nơi có đất, có xác nhận của tổ trưởng **Tổ G, phường A**, diện tích thực tế của vợ chồng bà **T1** là 168m² đất nông nghiệp. Khi làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất thì không đủ điều kiện về diện tích tối thiểu để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là: GCNQSDĐ). Được sự hướng dẫn, giải thích của cán bộ địa chính, vợ chồng bà **T1** với chủ đất liền kề là bà **Nguyễn Thị H** cùng đứng tên chung trong GCNQSDĐ sau đó sẽ làm thủ tục tách thửa. Trong thời gian làm thủ tục đăng ký đất thì ông **T** bị tai nạn giao thông và tại thời điểm đó đang bị dịch bệnh covid-19 nên vợ chồng bà **T1** chưa liên hệ kịp thời với địa chính phường để đăng ký đất đai. Sau đó, vợ chồng bà **T1** phát hiện bà **H** đã tự ý kê khai đứng tên một mình trong đơn đề nghị cấp GCNQSDĐ và đã được **UBND thị xã A** cấp GCNQSDĐ số CU 106948, thửa đất số 649, tờ bản đồ số 52, diện tích 587,4m², tại **Tổ G, phường A, thị xã A** cho bà **H** vào ngày 5/10/2021, trong đó có cả phần diện tích đất 168m² của vợ chồng bà **T1**. Do có sự thoả thuận từ trước nên ngày 16-5-2022 vợ chồng ông **T** và bà **H** đã lập “Giấy chung thửa đất nông nghiệp”, bà **H** cam kết và xác nhận: “Hiện nay bà **H** đã đứng tên làm sổ đất nông nghiệp và sẽ chịu trách nhiệm tách sổ riêng cho nhau vì thửa đất không đủ diện tích để làm sổ nông nghiệp nên từ đầu tôi **Nguyễn Thị H** đứng ra làm sổ nông nghiệp đứng tên một mình **Nguyễn Thị H** và nay hai chúng tôi sẽ tách sổ cho nhau”. Trên cơ sở thống nhất từ ban đầu, ngày 29-8-2022, **UBND phường A** đã đo vẽ hiện trạng thực địa có sự chứng kiến của đại diện **Tổ G, phường A**, các đương sự và có người làm chứng. Cũng trong ngày 29-8-2022, tại biên bản hòa giải thành về việc tranh chấp đất đai do **UBND phường A** lập, các bên đều xác định bà **H** thống nhất chia phần đất trong GCNQSDĐ cho ông **Nguyễn Văn T** như sau: “Phần đất phía trước (phía **Đ**) giáp **đường L** là 9,25m; phần đất phía sau (phía Tây) giáp thửa đất số 648 là 3,45m + 6,9m; về phần kinh phí để làm thủ tục đóng thuế là do ông **T** chịu; căn cứ khoản 5 Điều 203 Luật đất đai năm 2013 đối với trường hợp hòa giải thành về việc tranh chấp đất đai mà có thay đổi hiện trạng về ranh giới, người sử dụng đất thì UBND cấp xã (**UBND phường A**) gửi biên bản hoà giải đến **Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã A** trình UBND quyết định công nhận việc thay đổi ranh giới thửa đất và cấp mới GCNQSDĐ...”. Tuy nhiên, **UBND phường A** không thực hiện đúng theo quy định trên và có sự tắc trách thiếu trách nhiệm của người có thẩm

quyền, không gửi biên bản hòa giải cho **Phòng T** để tiến hành các thủ tục theo luật định, dẫn đến vợ chồng bà **T1** không được cấp GCNQSDĐ theo quy định. Tại biên bản hòa giải tranh chấp đất do **UBND phường A** lập ngày 13-02-2023 thì bà **H** không chịu ký tách thửa đất theo như thỏa thuận, vì cho rằng vợ chồng bà **T1** không liên lạc và gặp trao đổi với bà **H**, chửi xúc phạm đến gia đình bà **H** nên bà **H** không ký biên bản và không làm bất cứ giấy tờ gì để làm thủ tục tách thửa, sang tên. Lý do bà **H** đưa ra sau khi đã lập biên bản hoà giải thành về việc tranh chấp đất đai (ngày 29-8-2022), trách nhiệm trong vụ việc này không phụ thuộc vào ý chí của bà **H** nữa mà là trách nhiệm của **UBND phường A** sau khi đã lập biên bản hòa giải thành về việc tranh chấp đất đai. Ông **T** và bà **T1** làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà **H** phải trả lại phần diện tích đất 168m² nằm trong diện tích 587,4m², thửa đất số 649, tờ bản đồ số 52, tại **Tổ G, phường A, thị xã A** theo GCNQSDĐ số CU 106948 như “Giấy chung thửa đất nông nghiệp” ngày 16-5-2022, bản đồ vẽ thực địa do địa chính phường lập, cũng như nội dung biên bản hòa giải tranh chấp đất đai do **UBND phường A** lập ngày 29-8-2022; và yêu cầu hủy GCNQSDĐ trên.

* Bị đơn là bà **Nguyễn Thị H** trình bày:

Nguồn gốc thửa đất của bà **H** mua của ông **Hồ Đức T3** bằng giấy viết tay vào năm 2005 với diện tích là 587,4m², quản lý, sử dụng đến năm 2021 thì được **UBND thị xã A** cấp GCNQSDĐ số CU 106948. Sau khi được cấp GCNQSDĐ thì bà **H** có hứa sẽ tách cho vợ chồng bà **T1** một phần diện tích đất với điều kiện vợ chồng bà **T1** phải hỗ trợ cho bà **H** số tiền công sức quản lý, tôn tạo, đổ đất san lấp mặt bằng và tiền làm GCNQSDĐ theo “Giấy chung thửa đất nông nghiệp” ngày 16-5-2022 do bà **T1** viết, bà **H** và ông **T** cùng ký. Tuy nhiên, vợ chồng bà **T1** không gặp bà **H** để ra Văn phòng công chứng thực hiện thủ tục tách thửa sang tên. Đến khoảng tháng 7 năm 2022, vợ chồng bà **T1** khiếu nại ra **Ủy ban nhân dân phường A** để giải quyết thì bà **H** đồng ý tách cho vợ chồng bà **T1** một phần diện tích đất theo sơ đồ đo đạc do **Ủy ban phường A** lập 29-8-2022, nhưng sau đó vợ chồng bà **T1** vẫn không chịu gặp bà **H** để làm thủ tục tách thửa. Ngày 19-3-2024, bà **H** làm đơn yêu cầu phản tố, chấp nhận chia đất cho vợ chồng bà **T1** theo diện tích đất được Tòa án **thị xã A** đo đạc theo Sơ đồ hiện trạng đất ngày 24-10-2023, nhưng yêu cầu vợ chồng bà **T1** phải có trách nhiệm hỗ trợ cho bà **H** công sức quản lý, tôn tạo, đổ đất, san lấp mặt bằng, gìn giữ đất trong suốt quãng thời gian qua, tiền đi làm GCNQSDĐ và thuế đất, số tiền là 70.000.000 đồng, gồm: Công sức quản lý, giữ gìn, bảo quản, tôn tạo đất 60.000.000 đồng; tiền thuê xe đổ đất san lấp mặt bằng 5.000.000 đồng và tiền làm GCNQSDĐ, đóng thuế nhà nước 5.000.000 đồng. Tuy nhiên, yêu cầu phản tố của bà **H** không được thụ lý vì không nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo thông báo của Tòa án.

* Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là **Ủy ban nhân dân thị xã A**, ông **Nguyễn Huy H1** trình bày:

Ngày 05-10-2021, UBND thị xã A đã cấp GCNQSDĐ số CU 106948 cho bà Nguyễn Thị H là đúng trình tự, thủ tục và đối tượng theo quy định của pháp luật. Vị trí đất các bên đang tranh chấp đã có Quyết định thu hồi số: 1491/QĐ-UBND ngày 22-7-2024 của Ủy ban nhân dân thị xã A, thu hồi diện tích đất của bà H là 137,7m² và theo Phương án bồi thường số: 19/PA-HĐBT ngày 18-7-2024 của Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đã được Ủy ban nhân dân thị xã A phê duyệt, giá trị bồi thường đối với diện tích 137,7m² là 75.807.000 đồng, bao gồm giá trị đất trồng cây hàng năm, hoa màu (cỏ), hỗ trợ chuyển đổi nghề. Do đó, UBND thị xã A không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng bà T1 về yêu cầu Tòa án hủy GCNQSDĐ số CU106948 nêu trên.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 28/2024/DS-ST ngày 20/9/2024, Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai quyết định:

- Căn cứ khoản 9 Điều 26; khoản 4 Điều 34; các Điều: 37, 38, 92, 147, 157, 165, 235, 266, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/NQ-UBTVQH 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, lệ phí Tòa án;

- Áp dụng các Điều: 158, 159, 160, 161, 163, 166 Bộ luật dân sự; các Điều: 3, 6, 62, 66, 67, 74, 75, 83 của Luật Đất đai năm 2013; Quyết định số: 03/2020/QĐ-UBND ngày 09-01-2020 của UBND tỉnh G; Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị T1 về việc buộc bà Nguyễn Thị H phải trả lại phần diện tích đất 168m² trong tổng diện tích đất 587,4m², thửa đất số 649, tờ bản đồ số 52, tại Tổ G, phường A, thị xã A, tỉnh Gia Lai, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 106948 ngày 05-10-2021 do UBND thị xã A cấp cho bà Nguyễn Thị H; nếu không trả đất thì yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 106948 ngày 05-10-2021.

2. Ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị T1 được quyền liên hệ, làm thủ tục nhận tiền bồi thường diện tích đất 137,7m² đã bị thu hồi theo quy định của pháp luật. Giao cho bà H được quyền sử dụng diện tích đất 26,8m² còn lại của vợ chồng bà T1 theo “Giấy chung thửa đất nông nghiệp” ngày 16-5-2022.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 24/9/2024, bà Nguyễn Thị T1 kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà.

Tại phiên tòa: Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng phát biểu quan điểm về giải quyết vụ án:

- Về chấp hành pháp luật: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị T1; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và kết quả tranh luận; Xét thấy:

[1]. Xét kháng cáo của bà **Nguyễn Thị T1**; nhận thấy:

[1.1]. Về nội dung yêu cầu bà **Nguyễn Thị H** phải trả diện tích đất 168m²; nhận thấy:

- Diện tích 587,4m² đất nông nghiệp thuộc thửa đất số 649, tờ bản đồ số 52, tại **Tổ G, phường A, thị xã A** đã được **UBND thị xã A** cấp GCNQSDĐ số CU 106948 cho bà **Nguyễn Thị H** vào ngày 05-10-2021.

- Ngày 16-5-2022, bà **T1** và bà **H** đã viết Giấy chung thửa đất nông nghiệp, nội dung thể hiện: “Bà **Nguyễn Thị H** có 01 thửa đất đã có sổ nông nghiệp, trong đó có chung với vợ chồng là **Nguyễn Văn T - Nguyễn Thị T1**...hiện nay bà **H** đã đứng tên làm sổ đất nông nghiệp, nay mai có thời gian hai bên gia đình chúng tôi sẽ chia tách sổ riêng cho nhau vì thửa đất không đủ diện tích để làm sổ nông nghiệp nên từ đầu tôi đứng ra làm sổ nông nghiệp đứng tên một mình và nay mai sẽ chia sổ cho nhau...diện tích hai bên đã cắm mốc trụ rõ ràng...”.

- Tại Biên bản hòa giải ngày 29-8-2022 do **UBND phường A** lập; vợ chồng bà **T1** và bà **H** đã thống nhất diện tích đất cho vợ chồng bà **T1** là 168m² (phía Đông giáp **đường L** là 9,25m; phía Tây giáp thửa đất số 648 là 3,45m + 6,9m) (diện tích đất thực tế do hai bên xác định theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ là 164,5m²).

- Tại Quyết định số: 12/QĐ-UBND ngày 13-01-2023 của Chủ tịch **UBND tỉnh G** phê duyệt dự án đường nối từ **Quốc lộ A** đi đường vành đai phía Bắc **thị xã A** và tại Thông báo số 143/TB-UBND ngày 04-7-2023 của **UBND thị xã A** thu hồi diện tích 137,7m², thửa đất số 649, tờ bản đồ số 52, đất trồng cây hàng năm tại **phường A, thị xã A** của bà **Nguyễn Thị H**. Diện tích đất bị thu hồi phù hợp với diện tích đất giao cho bà **T1** theo thỏa thuận tại Biên bản ngày 29-8-2022 do **UBND phường A** lập, nên án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bà **H** trả diện tích đất 168m² là có căn cứ.

[1.2]. Đối với phần diện tích đất còn lại 26,8m² (diện tích đất thực tế 164,5m² trừ đi diện tích bị thu hồi 137,7m²) của ông **T** và bà **T1** thể hiện trong GCNQSDĐ của bà **H** không đủ điều kiện về diện tích tối thiểu để được tách thửa (theo Quyết định số: 03/2020/QĐ-UBND ngày 09-01-2020 của **UBND tỉnh G**), nên án sơ thẩm giao cho bà **H** được quyền sử dụng; bà **H** có nghĩa vụ thanh toán giá trị quyền sử dụng diện tích đất đó cho vợ chồng bà **T1**, nhưng được trừ vào công sức quản lý, giữ gìn, bảo quản, tôn tạo đất làm tăng giá trị đất mà bà **H** đã thực hiện nên được cân trừ nghĩa vụ cho nhau là phù hợp.

[1.3]. Đối với tiền bồi thường theo Quyết định số: 1491/QĐ-UBND ngày 22-7-2024 của **Ủy ban nhân dân thị xã A**, thu hồi diện tích đất của bà **Nguyễn Thị H** là 137,7m², theo Phương án bồi thường số: 19/PA-HĐBT ngày 18-7-2024 của

Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đã được Ủy ban nhân dân thị xã A phê duyệt; nhận thấy: Án sơ thẩm tuyên ông T, bà T1 được quyền liên hệ, làm thủ tục nhận tiền bồi thường diện tích đất 137,7m² bị thu hồi theo quy định của pháp luật là có căn cứ.

[1.4]. Từ nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị T1; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[2]. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

[3]. Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Nguyễn Thị T1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ Luật Tố tụng dân sự.

QUYẾT ĐỊNH:

1. Bác kháng cáo của bà Nguyễn Thị T1; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2024/DS-ST ngày 20/9/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

2. Về án phí phúc thẩm: bà Nguyễn Thị T1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0000159 ngày 14/10/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Gia Lai;
- VKSND tỉnh Gia Lai;
- Cục THADS tỉnh Gia Lai;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSA, P.HCTP, LT.

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

ĐÃ KÝ

Nguyễn Văn Tào