| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |
| Bản án số: 297/2025/DS-PT<br>Ngày 18 tháng 6 năm 2025<br>V/v tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy GCNQSD đất. | |

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Xuân Điền

*Các Thẩm phán:* Ông Ngô Quang Dũng
Bà Nguyễn Ngọc Hoa

***Thư ký phiên tòa*:** Bà Chu Thị Dịu, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa:*** Bà Phan Diệu Nhân, Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 177/2025/TLPT-DS ngày 27 tháng 3 năm 2025 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất". Do Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2024/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Hà Tĩnh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 6196/2025/QĐ-PT ngày 03 tháng 6 năm 2025, giữa các đương sự:

***1. Nguyên đơn:*** Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1954; địa chỉ: Thôn A, xã H, huyện K, tỉnh Đắc Lắk.

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:*

(1) Bà Trần Thị Phương N, sinh năm 1986; địa chỉ: Công ty L3 (địa chỉ mới: khu biệt thự, Trung tâm thương mại P2, xã K, huyện K, tỉnh Hà Tĩnh).

(2) Ông Nguyễn Tiến H, sinh năm 1940; địa chỉ: tổ dân phố H, thị xã K, tỉnh Hà Tĩnh.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:*

(1) Ông Hồ Thế P, Luật sư của Công ty L3 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh H; địa chỉ: khu B, Trung tâm thương mại P2, xã K, huyện K, tỉnh Hà Tĩnh.

(2) Ông Tôn Viết Q, Luật sư của Công ty L4 thuộc Đoàn Luật sư thành phố H; địa chỉ: C C, phường K, quận T, thành phố Hà Nội.

***2. Bị đơn*:** Ông Nguyễn Tiến T, sinh năm 1965; địa chỉ: thôn C, xã K, huyện K, tỉnh Hà Tĩnh.

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:* Ông Mai Xuân Đ, Luật sư của Công ty L5 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh H; địa chỉ: tổ dân phố H, phường H, thị xã K, tỉnh Hà Tĩnh.

***3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:***

3.1. Bà Trương Thị Kim Đ1, snh năm 1971;

3.2. Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1990.

Cùng địa chỉ: TDP Đ, phường K, thị xã K, tỉnh Hà Tĩnh.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà Đ1, ông H1:* Bà Đặng Thị Phương A, sinh năm 1996; địa chỉ: Số B, đường V, thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh.

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

4.1. Ủy ban nhân dân phường K, thị xã K, tỉnh Hà Tĩnh.

4.2. Ủy ban nhân dân thị xã K, tỉnh Hà Tĩnh.

*Người đại diện hợp pháp:* Ông Phan Thành B, Chủ tịch.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Nguyễn Hoàng A1, Trưởng phòng Phòng Nông nghiệp và Môi trường thị xã K.

4.3. Bà Nguyễn Thị N1, địa chỉ: thôn C, xã K, huyện K, tỉnh Hà Tĩnh.

4.4. Bà Lê Thị T1, sinh năm 1965; địa chỉ: xã H, huyện K, tỉnh Đắc Lắk.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà T1:* Bà Trần Thị Phương N, sinh năm 1986; địa chỉ: Công ty L3 (khu biệt thự, Trung tâm thương mại P2, xã K, huyện K, tỉnh Hà Tĩnh).

4.5. Ông Trương Quốc H2, sinh năm 1963; địa chỉ: khu phố H, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

4.6. Bà Nguyễn Thị H3, sinh năm 1998; địa chỉ: TDP Đ, phường K, thị xã K, tỉnh Hà Tĩnh.

4.7. Bà Nguyễn Thị Hiền L1, sinh năm 1984; địa chỉ: Nhà số E, Ngõ E H, TDP L, phường K, thị xã K, tỉnh Hà Tĩnh.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông H2, bà H3, bà L1:* Bà Đặng Thị Phương A, sinh năm 1996; địa chỉ: Số B, đường V, thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh.

4.8. Bà Nguyễn Thị B1, sinh năm 1989; địa chỉ: TDP Đ, phường K, thị xã K, tỉnh Hà Tĩnh.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà B1:* Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1990; địa chỉ: TDP Đ, phường K, thị xã K, tỉnh Hà Tĩnh.

***5. Người kháng cáo:*** Ông Nguyễn Văn L (là nguyên đơn).

**Tại phiên tòa phúc thẩm**: Ông Nguyễn Văn L, ông Nguyễn Tiến H, ông Tôn Viết Q, ông Mai Xuân Đ, bà Đặng Thị Phương A có mặt; những người tham gia tố tụng khác vắng mặt).

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*1. Theo Đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn là ông Nguyễn Văn L và người đại diện hợp pháp của ông L trình bày:*

Ông Nguyễn Văn L là chủ sở hữu thửa đất số D0383721, với diện tích 900m$^2$ (200m$^2$ đất ở và 700m$^2$ đất vườn) tại thôn C, xã K, huyện K, tỉnh Hà Tĩnh (nay là tổ dân phố Đ, phường K, thị xã K, tỉnh Hà Tĩnh) theo quyết định cấp đất làm nhà ở ngày 08/8/1993 và sau đó được UBND huyện K (nay là thị xã K), tỉnh Hà Tĩnh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng (GCNQSD) đất số 722/QSDĐ ngày 06/12/1994.

Đầu năm 2021, vợ chồng ông L thống nhất sẽ chuyển nhượng lại thửa đất trên cho người nào có nhu cầu. Ngày 28/4/2021 vợ ông L là bà Lê Thị T1 đã ký hợp đồng công chứng số 5347, quyển số 01/2021TP/CC-SCC/ HĐGD tại Văn phòng C1 tỉnh Đắk Lắk về việc ủy quyền thay mặt và nhân danh bà quản lý, sử dụng, bán chuyển nhượng, tặng cho, hủy bỏ hợp đồng bán - chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp… đối với thửa đất trên. Tháng 4/2021, ông L làm đơn đề nghị Văn phòng Đ4 - Chi nhánh K đo đạc hiện trạng thửa đất nhằm thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất trên. Ngày 13/6/2021, Văn phòng Đ4 - Chi nhánh K đã hoàn thành việc đo đạc hiện trạng thửa đất và bàn giao hồ sơ cho ông L.

Sau đó, ông L tiếp tục nộp kết quả đo đạc tại Ban Địa chính phường Kỳ Trinh để hoàn thiện hồ sơ thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất thì Ban Địa chính phường Kỳ Trinh không tiếp nhận và thông báo rằng thửa đất trên đang có tranh chấp. Ban Địa chính phường Kỳ T2 đưa ra văn bản "*Đơn yêu cầu ngăn chặn việc giao dịch quyền sử dụng đất – Đăng ký biến động quyền sử dụng đất*" đối với thửa đất thuộc quyền sở hữu của ông L do Luật sư Mai Xuân Đ (làm việc tại Công ty L6 Viện) là người bảo vệ quyền và lợi ích cho ông Nguyễn Tiến T gửi ngày 10/6/2021. Trong đơn, Luật sư Định đề nghị UBND phường K, UBND thị xã K, Văn phòng Đ4 Chi nhánh K, Phòng TNMT thị xã K dừng việc đăng ký đất đai, giao dịch của ông Nguyễn Văn L đối với thửa đất trên do đang có tranh chấp và đang được Tòa án nhân dân tỉnh Hà Tĩnh giải quyết; đồng thời, Luật sư Đ có gửi kèm Thông báo số 203/2021/TBLV-TA ngày 26/3/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Hà Tĩnh báo cho bà Nguyễn Thị Huyền T3 (là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Tiến T trong vụ án dân sự "*Tranh chấp quyền sử dụng đất*") có mặt tại Tòa án nhân dân tỉnh Hà Tĩnh vào ngày 09/4/2021 để làm rõ một số vấn đề liên quan trong vụ án.

Việc tranh chấp quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Tiến T bắt nguồn từ năm 2005 khi ông L về tiếp tục xây nhà (trước đó năm 1996 ông L đã đổ móng nhà khoảng giữa đất nhưng do ông Lương Đ2 làm nhiệm vụ tại nước bạn Lào nên ông L chưa xây xong) thì bị ông Nguyễn Tiến T đến ngăn cản vì cho rằng ông L xây

dựng nhà trên phần đất 300m$^2$ (chiều dài mặt tiền 10m và chiều sâu 30m) mà ông T đã mua của bà Nguyễn Thị T4 (đã chết) vào năm 2001, đã được UBND huyện K cấp GCNQSD đất số 1120/QSDĐ/2001 theo quyết định số 734-QĐUB ngày 08/8/2001. Ông L không hiểu nguyên nhân nào mà ông T lại nhận đó là phần đất của mình trong khi ông L đã được cấp GCNQSD đất và quá trình chuyển nhượng giữa bà T4, ông T, gia đình ông L không hề biết, không được thông báo ký giáp ranh hộ liền kề. Việc tranh chấp giữa các bên có liên quan được UBND xã K (nay là phường K), UBND huyện K (nay là thị xã K) hòa giải nhiều lần nhưng không thành. Quá trình hòa giải tại UBND xã K, các cán bộ xã đương thời đều thừa nhận xã K cắt đất của bà T4 để bán cho ông T và đề nghị ông Lương G xã sửa sai; lúc đó ông T có ý kiến ông T sẽ chịu mất 3m mặt tiền, còn lại 7m mặt tiền thì gia đình bà T4 và ông Lương C nhau chịu. Gia đình bà T4 và ông L không đồng ý.

Sau nhiều lần hòa giải không thành, năm 2017 ông Nguyễn Tiến T nộp hồ sơ khởi kiện ông Lương tới Tòa án nhân dân thị xã Kỳ Anh yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai. Ngày 11/4/2017, Tòa án nhân dân thị xã Kỳ Anh đã thụ lý vụ án (thụ lý số 02/2017TLST-DS), ông Nguyễn Văn L ủy quyền cho ông Nguyễn Tiến H đã có yêu cầu phản tố. Tuy nhiên đến ngày 02/8/2017, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (ông Nguyễn Tiến T) là ông Lê Văn T5 nộp đơn rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện và đề nghị Tòa án ra quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự.

Gia đình ông L rất bất bình trước "*yêu cầu ngăn chặn giao dịch quyền sử dụng đất – Đăng ký biến động quyền sử dụng đất*" vô lý từ ông Mai Xuân Đ - Luật sư của ông Nguyễn Tiến T. Việc ngăn chặn đã khiến gia đình ông L không được thực hiện các quyền của người sử dụng đất, không thể chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất cho ai trong khi gia đình đang thực sự cần tài chính để chữa trị bệnh ung thư cho vợ ông L bà Lê Thị T1.

Do đó, ông L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Tiến T số 1120/QSDĐ/2001 cấp theo quyết định số 734-QĐUB ngày 08/8/2001 của UBND huyện K, tỉnh Hà Tĩnh (nay là UBND thị xã K, tỉnh Hà Tĩnh); buộc gia đình ông Nguyễn Tiến T chấm dứt tranh chấp để gia đình ông L được thực hiện các quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

*2. Bị đơn là ông Nguyễn Tiến T và người đại diện theo ủy quyền của ông T trình bày:*

Năm 2001, ông T và gia đình bà Nguyễn Thị T4 thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 300m$^2$ (chiều ngang mặt tiền Quốc lộ A là 10m, chiều dài 30m) thuộc một phần đất của gia đình bà Nguyễn Thị T4 tại Xóm A, xã K (nay tổ dân phố Đ, phường K) đã được UBND huyện K cấp GCNQSD đất số vào sổ 690/QSDĐ ngày 06/12/1994 với diện tích 1800m$^2$ trong đó đất ở 200m$^2$, đất vườn 1600m$^2$.

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và gia đình bà T4 đã hoàn thành; ông T đã thanh toán tiền đầy đủ cho gia đình bà T4 và thực hiện đầy đủ thủ tục theo quy định; được UBND huyện K ban hành Quyết định số 734/QĐ-

UB ngày 08/8/2001 về việc cho phép bà T4 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T và ông T được cấp GCNQSD đất số 1120/QSDĐ/2001 ngày 08/8/2001 với diện tích 200m$^2$ đất ở, 100m$^2$ đất vườn.

Sau khi được cấp GCNQSD đất, ông T sử dụng đất thì vào năm 2005 có ông Nguyễn Văn L đến tranh chấp cản trở việc sử dụng đất của ông T. Việc tranh chấp giữa ông T và ông L được UBND xã K (nay là UBND phường K) và UBND huyện K (nay là thị xã K) giải quyết nhưng không được. Thửa đất đang tranh chấp có nguồn gốc ông T nhận chuyển nhượng lại của gia đình bà T4 vào năm 2001.

Ông T không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn L, đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn L và buộc ông Nguyễn Văn L chấm dứt hành vi cản trở tranh chấp trái pháp luật để gia đình ông T thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định.

*3. Ý kiến của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

*3.1. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập gồm bà Trương Thị Kim Đ1, ông Nguyễn Văn H1 và người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Cụ Trương Công M (tên gọi khác là Trương Công T6; sinh năm 1929, đã chết) và cụ Nguyễn Thị T7 (tên gọi khác là bà Nguyễn Thị T4; sinh năm 1932, đã chết năm 2019). Trong quá trình sinh sống được UBND xã K cấp đất theo Quyết định cấp đất làm nhà ở ngày 22/9/1990 cụ thể thửa đất có tổng diện tích 1.782m$^2$ với vị trí: phía Đông giáp nền số 2; phía Tây giáp trọt lúa; phía Nam giáp đường A; phía Bắc giáp vườn cây phụ lão; mỗi bề dài: 33 x 54m.

Sau khi có Quyết định trên, ngày 06/12/1994 UBND huyện K đã cấp GCNQSD đất số phát hành D 0383694, vào sổ cấp GCNQSD đất số 690 QSDĐ mang tên bà Nguyễn Thị T4 với diện tích 200m$^2$ đất ở, 1.600m$^2$ đất vườn.

Ngày 17/7/2001, cụ Nguyễn Thị T4 có đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Tiến T. Theo đó, UBND huyện K ban hành Quyết định số 734/2001/QĐ/UB ngày 08/8/2001 *"Về việc cho* phép *chuyển nhượng quyền* sử *dụng đất"* giữa bà Nguyễn Thị T4 và ông Nguyễn Tiến T, cụ thể thửa đất được chuyển nhượng: Diện tích 300m$^2$, tại Xóm A, xã K, huyện K, tỉnh Hà Tĩnh, có ranh giới: phía Bắc giáp phần đất chưa sử dụng dài 10m; phía Nam giáp chỉ giới 203 QL1A dài 10m; phía Đông giáp vườn anh L dài 30m; phía Tây giáp phần đất bà T4 dài 30m. Ông Nguyễn Tiến T đã được UBND huyện K cấp GCNQSD đất số cấp 1120 QSDĐ/2021 ngày 08/8/2021.

Việc ông Nguyễn Tiến T được UBND huyện K cấp GCNQSD đất thông qua giao dịch dân sự - Chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Thửa đất ông Nguyễn Tiến T đang sử dụng trước khi chuyển nhượng thuộc quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của cụ Nguyễn Thị T4. Sau khi chuyển nhượng đã bàn giao lại toàn bộ diện tích 300m$^2$ cho ông Nguyễn Tiến T.

Hiện nay, ông Nguyễn Văn L khởi kiện vụ án dân sự "Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" với ông Nguyễn

Tiến T trên thửa đất cụ Nguyễn Thị T4 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Tiến T năm 2001. Nhận thấy, thửa đất đang tranh chấp giữa ông Nguyễn Văn L và ông Nguyễn Tiến T có nguồn gốc từ cụ Nguyễn Thị T4; ông T là người nhận chuyển nhượng thửa đất trên hợp pháp. Nguyên đơn ông Nguyễn Văn L cho rằng thửa đất trên thuộc quyền quản lý sử dụng của gia đình ông và yêu cầu ông Nguyễn Tiến T trả lại toàn bộ thửa đất là không có cơ sở, ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi hợp pháp của ông Nguyễn Tiến T và cụ Nguyễn Thị T4 (nay cụ T4 đã chết, những người thuộc hàng thừa kế của cụ là người có ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi).

Theo Quyết định cấp đất làm nhà ở ngày 22/9/1990, cụ Nguyễn Thị T4 được cấp diện tích đất là 1.782m$^2$, GCNQSD đất số 690 QSDĐ mang tên "bà Nguyễn Thị T4" được UBND huyện K cấp có diện tích 200m$^2$ đất ở, 1600m$^2$ đất vườn, tuy nhiên hiện trạng sử dụng đất đối với thửa đất trên của cụ T4 chỉ còn 900m$^2$ (trong đó: 300m$^2$ chuyển nhượng cho ông Nguyễn Tiến T, 600m$^2$ còn lại đại diện người thừa kế của cụ đang quản lý, sử dụng). Như vậy, thửa đất của cụ T4 hiện nay không đúng diện tích đã được cơ quan có thẩm quyền cấp năm 1990. Việc ông Nguyễn Văn L được cấp đất theo Quyết định không số ngày 08/3/1993 với diện tích 900m$^2$ và được UBND huyện K cấp GCNQSD đất số 722 QSDĐ/1994 là cấp chồng lấn lên diện tích đất thuộc quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của cụ Nguyễn Thị T4 từ năm 1990. Do đó, bà Đ1, ông H1 có yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết liên quan đến quyền sử dụng đất đối với thửa đất của ông Nguyễn Văn L được UBND huyện K cấp GCNQSD đất với các yêu cầu cụ thể sau:

- Hủy GCNQSD đất số 722 QSDĐ/1994 của UBND huyện K, tỉnh Hà Tĩnh cấp ngày 06/12/1994 mang tên ông Nguyễn Văn L;

- Buộc ông Nguyễn Văn L, bà Lê Thị Thanh T8 lại phần đất tranh chấp cho các đồng thừa kế của cụ T4, trừ phần đất cụ T4 đã được chuyển nhượng cho ông Nguyễn Tiến T đã được cấp GCNQSD đất. Đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn L.

*3.2. Bà Nguyễn Thị Hiền L1, ông Trương Quốc H2, bà Nguyễn Thị H3, bà Nguyễn Thị B1 và người đại diện:* Có quan điểm trình bày thống nhất với bà Trương Thị Kim Đ1 và ông Nguyễn Văn H1.

*3.3. Bà Lê Thị T1 (là vợ của ông Nguyễn Văn L) và người đại diện:* Trình bày thống nhất với quan điểm của ông Nguyễn Văn L.

*3.4. Người đại diện hợp pháp của UBND phường K có một số văn bản trình bày:*

a) Tại Văn bản số 26/BC-UBND ngày 28/02/2024, UBND phường K trình bày:

(1) Nguồn gốc, quá trình sử dụng đất và việc UBND huyện K cấp GCNQSD đất số 0383721 ngày 06/12/1994 cho ông Nguyễn Văn L:

Ngày 08/8/1993, gia đình ông Nguyễn Văn L được UBND xã K cấp 900m$^2$ đất để làm nhà ở với diện tích mỗi cạnh 30m (có Quyết định cấp đất năm 1993 của UBND xã K), có vị trí tiếp giáp: phía Đông giáp đường chùa đi lên; phía Tây giáp vườn anh T4; phía Nam giáp đường Q; phía Bắc giáp nền tuyến 2. Đến ngày

06/12/1994, ông Nguyễn Văn L được UBND huyện K cấp GCNQSD đất số phát hành D0383721, số vào sổ 722/QSDĐ với diện tích được cấp trong GCNQSD đất là 900m$^2$; trong đó có 200m$^2$ đất ở và 700m$^2$ đất vườn; địa chỉ thửa đất tại Xóm A, xã K, huyện K, tỉnh Hà Tĩnh (nay là tổ dân phố Đ, phường K, thị xã K, tỉnh Hà Tĩnh); GCNQSD đất được cấp không ghi số thửa đất, không ghi số tờ bản đồ, không thể hiện vị trí, đông tây tứ cận tiếp giáp.

Từ khi được cấp đất đến nay gia đình chưa xây dựng nhà, chưa xây dựng công trình.

(2) Nguồn gốc, quá trình sử dụng đất và việc UBND huyện K cấp GCNQSD đất số 1120/QSDĐ/2001 ngày 08/8/2001 cho ông Nguyễn Tiến T:

Thửa đất của ông Nguyễn Tiến T có nguồn gốc sử dụng được nhà nước công nhận QSD đất do nhận chuyển nhượng QSD đất từ cụ Nguyễn Thị T4, cụ thể như sau:

- Ngày 29/9/1990, gia đình ông Trương Công T6 được UBND xã K cấp đất để làm nhà ở (có Quyết định cấp đất năm 1990 của UBND xã K); đến ngày 06/12/1994 thửa đất của gia đình ông T6 được UBND huyện K cấp GCNQSD đất lần đầu số vào sổ 690/QSDĐ, số phát hành D 0383694, với diện tích được cấp là 900m$^2$; trong đó có 200m$^2$ đất ở và 700m$^2$ đất vườn; địa chỉ thửa đất tại Xóm A, xã K, huyện K (nay là tổ dân phố Đ, phường K, thị xã K), tỉnh Hà Tĩnh; GCNQSD đất được mang tên "bà Nguyễn Thị T4"; trong giấy không ghi số thửa đất, không ghi số tờ bản đồ, không thể hiện vị trí, đông tây tứ cận tiếp giáp.

- Sau khi được cấp GCNQSD đất, đến ngày 17/7/2001 gia đình cụ Nguyễn Thị T4 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Tiến T với diện tích 10m x 30m = 300m$^2$; ngày 08/8/2001 được UBND huyện K ban hành Quyết định số 734/QĐ/UB về việc cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình cụ Nguyễn Thị T4 cho ông Nguyễn Tiến T.

- Sau khi nhận chuyển nhượng QSD đất, đến ngày 08/8/2001 ông Nguyễn Tiến T được UBND huyện K cấp GCNQSD đất số vào sổ 1120/QSDĐ/2001 với diện tích 300m$^2$, trong đó có 200m$^2$ đất ở và 100m$^2$ đất vườn; GCNQSD đất mang tên ông Nguyễn Tiến T.

- Thửa đất của cụ Nguyễn Thị T4 còn lại sau khi chuyển nhượng hiện đã có công trình, có nhà ở hiện gia đình đang ở; thửa đất ông Nguyễn Tiến T hiện không có công trình, không có nhà ở.

(3) Quan điểm của UBND phường đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Hiện nay cả 2 chủ sử dụng đất đều đã được cấp có thẩm quyền cấp GCNQSD đất; tổng thể khu đất thực tế hiện nay sử dụng thiếu so với GCNQSD đất được cấp, không đảm bảo về kích thước diện tích theo GCNQSD đất được cấp cho 02 hộ; hiện trạng thửa đất của hai hộ chưa có công trình, chưa có nhà ở.

Tại hồ sơ địa chính, thửa đất đang tranh chấp thuộc thửa đất số 111, tờ bản đồ số 71/371 co diện tích 429m$^2$ mang tên chủ sử dụng "Thôn C" (không quy chủ). Quá trình sử dụng đất, kê khai đo đạc bản đồ, hồ sơ địa chính, phần diện tích

đất hiện đang tranh chấp không kê khai để đo đạc bản đồ địa chính, không quy chủ sử dụng.

UBND phường đã tổ chức nhiều cuộc hòa giải, vận động hai bên thương lượng, thống nhất theo diện tích thực tế nhưng các bên không đồng thuận; tại các cuộc làm việc, ông Nguyễn Văn L và ông Nguyễn Tiến T yêu cầu lấy đủ đất được cấp theo GCNQSD được cấp của gia đình nên các cuộc hòa giải không thành và các bên yêu cầu cấp có thẩm quyền giải quyết theo quy định pháp luật. Vì vậy quan điểm của UBND phường đề nghị Tòa án căn cứ hồ sơ, vụ việc giải quyết theo quy định của pháp luật.

b) Tại Văn bản số 134/BC-UBND ngày 25/7/2024, UBND phường K trình bày:

(1) Thửa đất theo quyết định cấp đất làm nhà ở ngày 22/9/1990 của UBND xã K mang tên "ông Trương Công T6" và thửa đất được UBND huyện K cấp GCNQSD đất số phát hành D 0383694 cấp ngày 6/12/1994 mang tên "bà Nguyễn Thị T4" là cùng một thửa đất; nay đối chiếu với bản đồ địa chính 371 thuộc thửa đất số 100, tờ bản đồ số 71/371.

(2) Ông Trương Công T6 là con đẻ cụ Nguyễn Thị P1 (tên hay thường gọi là "bà Nguyễn Thị T4" và bố là cụ Trương Công M), nay cụ P1 và cụ M đã chết.

- Quyết định cấp đất làm nhà ở ngày 22/9/1990 mang tên "ông Trương Công T6", nhưng UBND huyện K cấp GCNQSD đất số phát hành D 0383694 cấp ngày 6/12/1994 lại mang tên "bà Nguyễn Thị T4"; ông Trương Công T6 là con trai đầu cụ Nguyễn Thị P1, quá trình sinh ra và lớn lên anh Trương Công T6 ăn ở sinh sống chung với cụ Nguyễn Thị P1; ông T6 không có vợ, không có con. Có thể do nguyên nhân thời điểm kê khai cấp GCNQSD đất ông Trương Công T6 ở chung tại nhà với mẹ Nguyễn Thị P1 (hay thường gọi là T6), thời điểm kê khai cấp GCNQSD đất cụ Nguyễn Thị P1 đã trực tiếp kê khai, cấp GCNQSD đất và đã kê khai đứng tên "bà Nguyễn Thị T4" (họ tên đúng là bà Nguyễn Thị P1).

(3) Theo quyết định cấp đất ngày 22/9/1990 của UBND xã K mang tên Trương Công T6 có xác nhận phía Bắc giáp vườn cây Phụ lão. Vườn cây phụ lão vào thời điểm trên hiện nay thuộc các thửa đất sau:

Liên quan đến vườn cây Phụ lão trước đây như văn bản nêu, qua kiểm tra các hồ sơ, giấy tờ có liên quan đến đất và cây Phụ lão không có hồ sơ lưu trữ từ các thời kỳ trước. Tuy nhiên, qua lấy ý kiến các bậc lão thành, các bô lão thời kỳ trước có ý kiến xác định vườn cây Phụ Lão trước đây hiện nay đối chiếu với bản đồ địa chính 371 thuộc các thửa đất số 49, 60, 64, 71, 72, 73, 74, 81, 85, 86, 87, 88, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 107, 108, 109, 110, 111; tờ bản đồ số 71/371 (trong đó có cả thửa đất hiện nay của ông L2, cụ T6 và ông T).

(4) Nguyên nhân vì sao tại sổ địa chính và danh sách đề nghị giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình và cá nhân sử dụng ổn định lâu dài và cấp GCNQSD đất năm 1994 của xã K lại xác định "bà Nguyễn Thị T4" có 200m$^2$ đất ở và 700m$^2$ đất vườn, trong khi căn cứ GCNQSD đất số D 0383694 mang tên "bà Nguyễn Thị T4" thể hiện diện tích 200m$^2$ đất ở và 1600m$^2$ đất vườn:

Qua khai thác đối chiếu hồ sơ lưu trữ cấp GCNQSD đất thời kỳ trước liên quan đến lưu cấp GCNQSD đất số D 0383694 mang tên "bà Nguyễn Thị T4" có thể hiện các thông tin trên các hồ sơ lưu như sau: Tại Phiếu giao ruộng đất (bản gốc không có dấu) mang tên "bà Nguyễn Thị T4" thể hiện diện tích đất ở, đất vườn 900m$^2$, trong đó: đất ở 200m$^2$, đất vườn 700m$^2$ (có tẩy xóa, sửa chữa tại số 700m$^2$ đất vườn, sửa từ 1600m$^2$ thành 700m$^2$); tại sổ địa chính được lập năm 1994 được lưu trữ (bản gốc) thể hiện GCNQSD đất được cấp số vào sổ 690/QSDĐ mang tên Nguyễn Thị T4 có tổng diện tích 6.108m$^2$, trong đó đất ở và đất vườn 900m$^2$, trong đó có 200m$^2$ đất ở và 700m$^2$ đất vườn (có tẩy xóa, sửa chữa tại số 700m$^2$ đất vườn, sửa từ 1600m$^2$ thành 700m$^2$); tại sổ lưu danh sách các hộ gia đình và cá nhân được giao đất nông nghiệp sử dụng ổn định lâu dài và cấp GCNQSD đất được lập năm 1994 (photo) thể hiện GCNQSD đất được cấp số vào sổ 690/QSDĐ mang tên Nguyễn Thị T4 có tổng diện tích 6.108m$^2$, trong đó đất ở và đất vườn 900m$^2$, trong đó có 200m$^2$ đất ở và 700m$^2$ đất vườn (có tẩy xóa, sửa chữa tại số Gm$^2$ đất vườn). Nguyên nhân có thể do sai sót chỉnh sửa trong quá trình kê khai, lập hồ sơ thủ tục cấp GCNQSD đất năm 1994.

(5) Vị trí thửa đất cụ Nguyễn Thị T4 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Tiến T vào năm 2001 và được UBND huyện K cấp GCNQSD đất theo Quyết định số 734/QĐUB ngày 08/8/2001 với diện tích 300m$^2$ là phần diện tích nằm trong phần thửa đất được UBND huyện K cấp GCNQSD đất số phát hành D 0383694 cấp ngày 06/12/1994 mang tên "bà Nguyễn Thị T4".

(6) Vị trí thửa đất cụ Nguyễn Thị T4 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Tiến T vào năm 2001 và được UBND huyện K cấp GCNQSD đất theo Quyết định số 734/QĐUB ngày 8/8/2001 với diện tích 300m$^2$ là phần diện tích nằm trong thửa đất được UBND huyện K cấp GCNQSD đất số phát hành D 0383721 theo Quyết định số 722/QSDĐ/1994 được UBND huyện K cấp ngày 06/12/1994 mang tên ông Nguyễn Văn L.

(7) Phần diện tích đất GCNQSD đất số D 0383694 được UBND huyện K giao cho "bà Nguyễn Thị T4" thể hiện diện tích 200m$^2$ đất ở và 1.600m$^2$ đất vườn nằm chồng lấn lên phần diện tích thửa đất 900m$^2$ được UBND huyện K cấp GCNQSD đất số D 0383721 theo Quyết định 722/QSDĐ/1994 ngày 06/12/1994 mang tên ông Nguyễn Văn L.

(8) Vào thời điểm cấp giấy CNQSD đất số 722/QSDĐ/1994 ngày 06/12/1994 cho ông Nguyễn Văn L thì gia đình ông Nguyễn Văn L, bà Lê Thị T1 đã cắt chuyển hộ khẩu vào Đắk Lắk.

Hiện nay cả 2 chủ sử dụng đất đều đã được cấp có thẩm quyền cấp GCNQSD đất; tổng thể khu đất thực tế hiện nay sử dụng thiếu so với GCNQSD đất được cấp; hiện trạng thửa đất của hai hộ chưa có công trình, chưa có nhà ở; tại hồ sơ địa chính thửa đất đang tranh chấp thuộc thửa đất số 111, tờ bản đồ số 71/371 với diện tích 429m$^2$ mang tên chủ sử dụng "Thôn C" (không quy chủ); quá trình sử dụng đất, kê khai đo đạc bản đồ, hồ sơ địa chính phần diện tích đất hiện đang tranh chấp không kê khai để đo đạc bản đồ địa chính, không quy chủ sử

dụng; vụ việc UBND phường đã tổ chức nhiều cuộc hòa giải, vận động hai bên thương lượng, thống nhất theo diện tích thực tế, nhưng các bên không đồng thuận. Vì vậy, UBND phường đề nghị Tòa án căn cứ hồ sơ, vụ việc để giải quyết theo quy định của pháp luật.

c) Tại Văn bản số 186/UBND-ĐC ngày 28/8/2024 "V/v đính chính nội dung tại mục 8 Văn bản số 134/BC-UBND ngày 25/7/2024 của UBND phường K" có nội dung như sau:

Tại mục 8 Báo cáo số 134/BC-UBND ngày 25/7/2024 có ghi *"Vào thời điểm cấp giấy CNQSD đất số 722/QSDĐ/1994 ngày 06/12/1994 cho ông Nguyễn Văn L thì gia đình ông Nguyễn Văn L, bà Lê Thị T1 đã cắt chuyển hộ khẩu vào Đắk Lắk"*. Nay xin điều chỉnh, đính chính: Vào thời điểm cấp GCNQSD đất số vào sổ 722/QSDĐ/1994 ngày 06/12/1994 cho ông Nguyễn Văn L, thì gia đình ông Nguyễn Văn L, bà Lê Thị T1 có hộ khẩu thường trú tại xã K hay không; nay kiểm tra lại các hồ sơ, tài liệu lưu trữ của cơ quan nhà nước có liên quan, hồ sơ lưu trữ tại Công an phường thì không có tài liệu, không có hồ sơ, không có căn cứ cơ sở nào để xác định được thời điểm ngày 06/12/1994 hộ khẩu thường trú của ông Nguyễn Văn L và vợ bà Lê Thị T1 tại xã K hay không (không xác định được).

*3.5. Người đại diện hợp pháp của UBND thị xã K trình bày:*

a) Tại văn bản số 446/UBND-TNMT ngày 22/02/2023, UBND thị xã K trình bày: Qua xem xét hồ sơ lưu trữ tại Văn phòng Đ4 Chi nhánh K thấy: Thửa đất của ông Nguyễn Tiến T có nguồn gốc nhận chuyển nhượng từ gia đình cụ Nguyễn Thị T4, được UBND huyện K (cũ) ban hành Quyết định số 734/2001/QĐ/UB ngày 08/8/2001 và đã được cấp GCNQSD đất. Do đó, việc Nguyên đơn là ông Nguyễn Văn L yêu cầu Tòa án tuyên hủy GCNQSD đất số 1120/QSDĐ/2001 mang tên ông Nguyễn Tiến T, cấp theo Quyết định số 734/2001/QĐ/UB ngày 08/8/2001 của UBND huyện K (cũ) là chưa có cơ sở.

b) Tại văn bản số 2701/UBND-TNMT ngày 04/9/2024, UBND thị xã K trình bày:

(1) Đối với thửa đất theo Quyết định cấp đất làm nhà ở ngày 22/9/1990 của UBND xã K mang tên "ông Trương Công T6" và thửa đất được UBND huyện K cấp GCNQSD đất số phát hành D0383694 ngày 06/12/1994 mang tên "bà Nguyễn Thị T4":

Qua kiểm tra, Quyết định (không có số) ngày 22/9/1990 do UBND xã K (nay là UBND phường K) cấp đất làm nhà ở cho ông Trương Công T6 với diện tích 1.782m$^2$ (33x54m) do Chủ tịch UBND xã K thời điểm đó là ông Hoàng Đình T9 ký, có kèm theo chữ ký của ông "Hùng Nhi" và ghi cấp ngày 22/9/90, đây là Quyết định cấp đất không đúng thẩm quyền.

Kiểm tra hồ sơ lưu trữ hồ sơ cấp GCNQSD đất của "bà Nguyễn Thị T4", không có Quyết định cấp đất ngày 22/9/1990 của UBND xã K kèm theo và đây không phải là giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai qua các thời kỳ. GCNQSD đất số phát hành D0383694 do UBND huyện K cấp ngày

06/12/1994 mang tên "bà Nguyễn Thị T4" được thực hiện trên cơ sở đề nghị giao đất của UBND xã K và đối tượng sử dụng đất.

(2) Sau khi khai thác hồ sơ lưu trữ tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã Đ4 cho thấy, việc cấp GCNQSD đất cho "bà Nguyễn Thị T4" đã thực hiện từ những năm 1994; sổ địa chính và danh sách đề nghị giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định lâu dài đều tẩy xoá diện tích đất vườn và ghi 700m$^2$, nhưng không có hồ sơ giải trình nguyên nhân, lý do; những người có liên quan đến thời kỳ cấp GCNQSD đất đã nghỉ hưu hoặc đã mất.

(3) Về vị trí thửa đất cụ Nguyễn Thị T4 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Tiến T vào năm 2001 và được UBND huyện K cấp GCNQSD đất theo Quyết định số 734/QĐ.UB ngày 08/8/2001 với diện tích 300m$^2$. Theo Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất của cụ Nguyễn Thị T4 (không ghi ngày tháng năm), tại mục "2. Kết quả kiểm tra xác minh của cán bộ địa chính xã" có xác nhận các nội dung:

- Diện tích 300m$^2$ đất cụ T4 xin chuyển nhượng nằm trong tổng diện tích 900m$^2$ đất vườn tuyến 1 đã được cấp QSD năm 1994.

- Là đất sử dụng hợp pháp của cụ T4.

- Hiện tại không tranh chấp.

Do đó, vị trí thửa đất cụ Nguyễn Thị T4 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Tiến T vào năm 2001 và được UBND huyện K cấp GCNQSD đất theo Quyết định số 734/QĐ.UB ngày 08/8/2001 với diện tích 300m$^2$ thuộc phần thửa đất được UBND huyện K cấp GCNQSD đất số phát D0383694 ngày 06/12/1994 mang tên "bà Nguyễn Thị T4".

(4) Về vị trí thửa đất cụ Nguyễn Thị T4 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Tiến T vào năm 2001 và được UBND huyện K cấp GCNQSD đất theo Quyết định số 734/QĐ.UB ngày 08/8/2001 với diện tích 300m$^2$:

Việc GCNQSD đất mang tên "bà Nguyễn Thị T4" và ông Nguyễn Văn L không có sơ đồ vị trí, toạ độ kèm theo; hồ sơ lưu trữ tại Chi nhánh Văn phòng Đ4 không đầy đủ, cho nên không có căn cứ xác định chính xác vị trí.

Tuy nhiên, theo sơ đồ thì vị trí thửa đất xin chuyển nhượng quyền sử dụng (kèm theo đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất của cụ Nguyễn Thị T4) có ranh giới như sau:

*"- Phía Đông giáp đất anh L dài 30m;*

*- Phía Tây giáp đất ở bà T4 dài 30m;*

*- Phía Nam giáp chỉ giới 203 - Quốc lộ A dài 10m;*

*- Phía Bắc giáp đất tuyến II (chưa sử dụng) dài 10m".*

Theo Tờ số 3, sơ đồ Quy hoạch dân cư tuyến 1A xã K theo Chỉ thị 30 do ông Nguyễn Ngọc Đ3 vẽ thì có thể hiện các thửa đất của ông T4 và ông L.

*4. Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 29/8/2024 đối với các thửa đất tranh chấp:*

a) Đối với thửa đất có GCNQSD đất số D0383694 ngày 06/12/1994 mang tên "bà Nguyễn Thị T4", địa chỉ tại Tổ dân phố Đ, phường K, thị xã K, tỉnh Hà Tĩnh: Theo GCNQSD đất, thửa đất có diện tích 1800m$^2$, trong đó 200m$^2$ đất ở, 1600m$^2$ đất vườn; theo hiện trạng đo đạc thực tế thì thửa đất có diện tích 1.372,6m$^2$, trong đó diện tích đất ở 200m$^2$, đất trồng cây lâu năm 1172,6m$^2$.

b) Đối với thửa đất có GCNQSD đất số D383721 ngày 06/12/1994 mang tên ông Nguyễn Văn L (Thửa đất này các đương sự đang có tranh chấp) tại tổ dân phố Đ, phường K, thị xã K, tỉnh Hà Tĩnh: Theo GCNQSD đất thửa đất có diện tích 900m$^2$, trong đó 200m$^2$ đất ở, 700m$^2$ đất vườn; theo hiện trạng đo đạc thực tế thì thửa đất có diện tích 810,8m$^2$, trong đó diện tích đất ở 200m$^2$, đất trồng cây lâu năm 610,8m$^2$.

Kết quả định giá xác định: 200m$^2$ đất ở trị giá 1.622.400.000 đồng (một tỷ sáu trăm hai hai triệu bốn trăm ngàn đồng); 610,8m$^2$ đất trồng cây lâu năm trị giá 40.825.872 đồng (bốn mươi triệu tám trăm hai lăm ngàn tám trăm bảy hai đồng). Tổng giá trị thửa đất 1.663.225.872 đồng (một tỷ sáu trăm sáu ba triệu hai trăm hai lăm ngàn tám trăm bảy hai đồng).

c) Đối với thửa đất có GCNQSD đất số S 575070 ngày 08/8/2001 mang tên ông Nguyễn Tiến T (Thửa đất này các đương sự đang có tranh chấp) tại tổ dân phố Đ, phường K, thị xã K, tỉnh Hà Tĩnh: Theo GCNQSD đất, thửa đất có diện tích 300m$^2$, trong đó 200m$^2$ đất ở, 100m$^2$ đất vườn; theo hiện trạng đo đạc thực tế thì thửa đất có diện tích 283,4m$^2$, trong đó diện tích đất ở 200m$^2$, đất trồng cây lâu năm 83,4m$^2$.

Kết quả định giá xác định: 200m$^2$ đất ở trị giá 1.340.000.000 đồng (một tỷ ba trăm bốn mươi triệu đồng), 83,4m$^2$ đất trồng cây lâu năm, trị giá 4.645.380 đồng (bốn triệu sáu trăm bốn lăm ngàn ba trăm tám mươi đồng). Tổng giá trị thửa đất 1.344.645.380 đồng (một tỷ ba trăm bốn bốn triệu sáu trăm bốn lăm ngàn ba trăm tám mươi đồng).

*5. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 49/2024/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2024, Tòa án nhân dân tỉnh Hà Tĩnh đã quyết định:*

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn L về việc tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1120/QSDĐ/2001, cấp theo quyết định số 734-QĐUB ngày 08/8/2001 của UBND huyện K, tỉnh Hà Tĩnh nay là UBND thị xã K, tỉnh Hà Tĩnh cấp cho ông Nguyễn Tiến T và buộc gia đình ông Nguyễn Tiến T chấm dứt tranh chấp để gia đình ông L được thực hiện các quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị Kim Đ1 và ông Nguyễn Văn H1 về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 722 QSDĐ/1994 được UBND huyện K, tỉnh Hà Tĩnh cấp ngày 06/12/1994 mang tên ông Nguyễn Văn L và buộc ông Nguyễn Văn

L, bà Lê Thị Thanh T8 lại phần đất tranh chấp cho các đồng thừa kế của bà T4, trừ phần đất bà T4 đã được chuyển nhượng cho ông Nguyễn Tiến T đã được cấp Giấy CNQSD đất.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm; chi phí tố tụng xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản; phổ biến quyền kháng cáo và thủ tục thi hành bản án dân sự cho các đương sự.

*6. Kháng cáo:* Ngày 01/10/2024, nguyên đơn là ông Nguyễn Văn L có đơn kháng cáo đối với toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm tuyên hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

*7. Tại phiên tòa phúc thẩm:*

8.1. Nguyên đơn là ông Nguyễn Văn L giữ nguyên đơn khởi kiện, đơn kháng cáo và trình bày ý kiến: Thời kỳ được cấp đất, ông đi bộ đội tình nguyện bên Lào. Ông không biết việc mua bán đất giữa cụ T4 và ông T, phần đất đó giáp ranh nhà ông. Khi xảy ra tranh chấp năm 2005, UBND xã có hướng hai bên hòa giải nhưng ông T không đồng ý, đến năm 2021 thì ông khởi kiện vì không giải quyết được tranh chấp. Đề nghị hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại.

8.2. Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Tiến T là ông Mai Xuân Đ đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

8.3. Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Quốc H2, bà Nguyễn Thị H3, bà Nguyễn Thị Hiền L1, bà Trương Thị Kim Đ1, ông Nguyễn Văn H1 là bà Đặng Thị Phương A phát biểu ý kiến: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

8.4. Hội đồng xét xử đã phân tích các tình tiết của vụ án, các quy định của pháp luật và tạo điều kiện cho các bên đương sự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án nhưng các đương sự không thỏa thuận được.

8.5. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người kháng cáo là Luật sư Tôn Viết Q trình bày ý kiến:

Ông Nguyễn Văn L kháng cáo đề nghị hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm để giải quyết lại do quyết định của bản án sơ thẩm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của gia đình nguyên đơn là có căn cứ, bởi lẽ thửa đất của gia đình cụ Nguyễn Thị T4 đang có một số vấn đề chưa rõ ràng, chưa đáp ứng điều kiện chuyển nhượng.

*Thứ nhất*, tại Quyết định "Cấp đất làm nhà ở" không ghi số hiệu ngày 22/9/1990 do UBND xã K cấp cho ông Trương Công T6 tổng diện tích 1.782m$^2$ nhưng theo số liệu tại GCNQSD đất số D0383694 ngày 06/12/1994 mang tên bà Nguyễn Thị T4 ghi nhận 200m$^2$ đất ở và 1600m$^2$ đất vườn. Tuy nhiên, danh sách các hộ gia đình và cá nhân được giao đất nông nghiệp sử dụng ổn định lâu dài và

cấp GCNQSD đất (chia theo Quyết định số 349 QĐ/UB ngày 06/12/1994) quyển số 01 từ trang 1 đến trang 67: Tại trang số 41 có ghi nhận phần đất ở 200m$^2$ còn phần đất vườn bị chỉnh sửa con số từ 1800 xuống còn 700 (m$^2$). Ở 03 nguồn tài liệu về nguồn gốc và chứng minh quyền sử dụng đất đang không đảm bảo sự đồng nhất về mặt số liệu. Tòa cấp sơ thẩm chưa làm rõ được vấn đề này, chưa giải thích được nguyên nhân vì sao lại có sự chênh lệch về số liệu và các số liệu bị tẩy xóa dẫn đến tình trạng trên GCNQSD đất một số, các giờ tờ sổ địa chính lại một con số và thực tế sử dụng lại là một số liệu khác. Tuy nhiên, tại thời điểm cụ T4 chuyển nhượng đất cho ông T, tại hồ sơ chuyển nhượng có đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất của cụ Nguyễn Thị T4 có xác nhận của thôn trưởng, địa chính xã và UBND xã K, trong đó, tại mục 2: Kết quả kiểm tra xác minh của cán bộ địa chính xã có xác nhận các nội dung: "*Diện tích 300m$^2$ đất bà T4 xin chuyển nhượng nằm trong tổng diện tích 900m$^2$ đất vườn tuyến 1 đã được cấp quyền sử dụng năm 1994, là đất sử dụng hợp pháp của bà T4, hiện tại không tranh chấp".* Như vậy tại thời điểm chuyển nhượng này, cụ T4 chuyển nhượng cho ông T 300m$^2$ thuộc loại đất vườn chứ không phải là 300m$^2$ (200m$^2$ đất ở và 100m$^2$ đất vườn) như thỏa thuận chuyển nhượng. Đồng thời ở đây cũng xác định rõ cụ T4 chỉ có 900m$^2$ đất phù hợp với số liệu là (200m$^2$ đất ở và 700m$^2$đất vườn) như cái tài liệu mà các cơ quan nhà nước lưu trữ.

Thực tế đo đạc, thẩm định tại chỗ hiện tại có ghi nhận "*Theo hiện trạng đo đạc thực tế thì thửa đất có diện tích 1372,6m$^2$, trong đó: diện tích đất ở 200m$^2$, đất trồng cây lâu năm 1172,6m$^2$*", như vậy nếu như đúng thỏa thuận chuyển nhượng giữa cụ T4 và ông T thì diện tích còn lại của gia đình cụ T4 chỉ còn 900m$^2$ – 300m$^2$ = 600m$^2$. Vậy tại sao khi thẩm đinh tại chỗ vẫn còn diện tích 1372,6m$^2$ như hiện tại. Điều này chưa được cấp sơ thẩm làm rõ.

*Thứ hai*, trên GCNQSD đất số D0383694 ngày 06/12/1994 mang tên bà Nguyễn Thị T4, nhưng theo Quyết định "Cấp đất làm nhà ở" không ghi số hiệu ngày 22/9/1990 do UBND xã K cấp tổng diện tích 1782m$^2$ cho ông Trương Công T6 mà người đứng ra làm GCNQSD đất số D0383694 ngày 06/12/1994 mang tên cụ Nguyễn Thị T4, như vậy sai với chủ thể được cấp theo Quyết định ngày 22/09/1990. Cụ Nguyễn Thị T4 tên thật là Nguyễn Thị P1 nhưng trên GCNQSD đất lại là Nguyễn Thị T4 đây là sai sót của chính quyền địa phương trong quá trình cấp GCNQSD đất và phải thực hiện thủ tục đính chính mới đáp ứng được thông tin của người chuyển nhượng

*Thứ ba*, trong GCNQSD đất số D0383694 ngày 06/12/1994 mang tên bà Nguyễn Thị T4 có ghi rõ gia đình cụ T4 có quyền sử dụng là 200m$^2$ đất ở và 1600m$^2$ đất vườn, và thực tế gia đình cụ T4 đang sinh sống và xây dựng nhà cửa trên 200m$^2$ đất ở này thì việc cụ T4 chuyển nhượng cho ông T lại là 300m$^2$ (200m$^2$ đất ở và 100m$^2$ đất vườn), vậy 200m$^2$ đất ở này từ đâu mà có trong khi cụ T4 và ông T không thực hiện thủ tục chuyển đổi từ đất vườn sang đất ở. Do vậy hợp đồng chuyển nhượng giữa cụ T4 và ông T đang sai đối tượng, không đáp ứng được điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Từ các căn cứ trên, việc ông Nguyễn Tiến T được cấp GCNQSD đất là không đảm bảo tuân thủ quy định của pháp luật. Việc không rõ ràng với các con số về sử dụng đất của gia đình cụ T4

như trên đã trực tiếp làm ảnh hưởng và xâm phạm đến quyền sở hữu đối với quyền sử dụng đất của gia đình ông L.

*Thứ tư*, hiện tại trong toàn bộ hồ sơ vụ án đang thiếu các tài liệu quan trọng ảnh hưởng đến nội dung vụ án như: Bản đồ sử dụng đất theo chỉ thị 299 (Bản đồ từ năm 1980 đến năm 1990); Sổ mục kê từ năm 1980 đến năm 1990; Hồ sơ đóng thuế sử dụng đất của gia đình cụ T4 từ năm 1980 đến năm 1990; Bản đồ năm 1994; Sổ mục kê năm 1994. Đây là các tài liệu quan trọng thể hiện rõ quá trình sử dung đất của gia đình cụ T4, phải có những tài liệu này mới giải thích được nguyên nhân tại sao lại có việc chỉnh sửa số liệu từ 1800m$^2$ (trong đó 200m$^2$ đất ở và 1600m$^2$ đất vườn) xuống còn 900m$^2$ (trong đó: 200m$^2$ đất ở và 700m$^2$ đất vườn - đây là phần đất bị điều chỉnh). Theo Luật sư thì ở đây có thể xuất hiện trường hợp chính sách của chính quyền địa phương thời điểm đó là cấp cho gia đình cụ T4 1800m$^2$ đất (trong đó có 200m$^2$ đất ở và 1600m$^2$ đất vườn), tuy nhiên do trong quá trình sử dụng đất có thể gia đình cụ T4 chỉ đóng thuế sử dụng cho diện tích 900m$^2$ (200m$^2$ đất ở và 700m$^2$ đất vườn) nên phần đất mà gia đình cụ T4 được giao sử dụng nhưng không đóng thuế sử dụng đất là 900m$^2$ đất còn lại đã được chính quyền khi đó thu lại và giao cho gia đình ông L diện tích 900m$^2$ (200m$^2$ đất ở và 700m$^2$ đất vườn). Do khi thực hiện thu hồi, chính quyền địa phương không thực hiện điều chỉnh trên GCNQSD đất của gia đình cụ T4 mà chỉ điều chỉnh tại các giấy tờ khác như: Sổ mục kê, danh sách giao đất… cho nên mới dẫn đến tình trạng gia đình cụ T4 vẫn nghĩ phần đất trên thuộc sở hữu của mình nên đã bán cho gia đình ông T. Thực tế, việc chuyển nhượng 1 phần diện tích đất giữa gia đình cụ T4 và ông T chỉ là chuyển nhượng trên một phần của diện tích 900m$^2$ còn lại của gia đình cụ T4, điều này phù hợp với xác nhận của chính quyền địa phương khi làm hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của gia đình cụ T4 cho ông T.

8.6. Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về việc chấp hành pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở Tòa án cấp phúc thẩm: Những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đầy đủ và đúng các thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, bị đơn ông Nguyễn Tiến T vắng mặt nhưng đã có người đại diện theo ủy quyền; một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nhưng họ đã có đơn xin xét xử vắng mạt hoặc đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt. Do đó, theo đề nghị của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử tiến hành phiên tòa xét xử vắng mặt một số người tham gia tố tụng là đúng quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng có mặt chấp hành nội quy phiên tòa và thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ của mình khi tham gia tố tụng.

Về nội dung giải quyết vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm đã quyết định không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đúng pháp luật. Ông Nguyễn Văn L kháng cáo nhưng không giao nộp thêm được tài liệu, chứng cứ hoặc đưa ra được lý do nào mới. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn L, giữ nguyên các quyết định của bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa; ý kiến của các đương sự, của người đại diện hợp pháp và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của các đương sự, của những người tham gia tố tụng khác và ý kiến của Kiểm sát viên phát biểu tại phiên tòa,

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về việc xác định nguồn gốc, quá trình quản lý sử dụng, sự biến động của phần diện tích đất nguyên đơn ông Nguyễn Văn L được UBND huyện K cấp GCNQSD đất ngày 06/12/1994:

Tại Quyết định cấp đất làm nhà ở (không số) ngày 08/8/1993 của UBND xã K (bút lục: 75) thể hiện: ông Nguyễn Văn L được cấp đất làm nhà ở và xây dựng vườn tại Xóm A có vị trí tiếp giáp: phía Đông giáp đường chùa đi lên, phía Tây giáp anh T4, phía Nam giáp đường Q (chánh tim đường 25m), phía Bắc giáp nền tuyến 2; mỗi cạnh 30m, tổng diện tích 900m$^2$. Ngày 06/12/1994, UBND huyện K đã cấp GCNQSD đất số phát hành D0383721, số vào sổ 722/QSDĐ cho ông Nguyễn Văn L được quyền sử dụng 900m$^2$ đất tại địa chỉ K, K, Hà Tĩnh; trong đó có 200m$^2$ đất ở và 700m$^2$ đất vườn nhưng không ghi số thửa, số tờ bản đồ, không có sơ đồ vị trí mà chỉ có ghi chú là "Theo Bản đồ 299TTG"; phần cuối GCNQSD đất này có đóng dấu với nội dung: "Diện tích sẽ được xác định lại khi đo đạc bản đồ địa chính" (bút lục: 76).

Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 29/8/2024 thể hiện: Phần diện tích đất ông L đã được cấp GCNQSD đất nêu trên hiện trạng có diện tích 810m$^2$, có tứ cận: phía Đông giáp ngõ D, phía Tây giáp đất bà Trương Thị Kim Đ1 (đất bà T4 cũ), phía Nam giáp Quốc lộ A, phía Bắc giáp đất ông B2. Từ khi được cấp đất đến nay gia đình chưa sử dụng thửa đất.

[2] Đối với phần diện tích đất bị đơn ông Nguyễn Tiến T được UBND huyện K cấp GCNQSD đất ngày 08/8/2001:

Các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Ngày 22/9/1990, UBND xã K ban hành Quyết định cấp đất làm nhà ở (không số) cho ông Trương Công T6 (con của cụ Nguyễn Thị P1, tên thường gọi là cụ Nguyễn Thị T4) có vị trí tiếp giáp: phía Đông giáp nền số 2, phía Tây giáp trạt lúa, phía Nam giáp đường A, phía Bắc giáp vườn cây phụ lão; kích thước các cạnh 33 x 54m, diện tích 1782m$^2$. Đến ngày 06/12/1994, UBND huyện K cấp GCNQSD đất lần đầu số vào sổ 690/QSDĐ, số phát hành D 0383694 cho "bà Nguyễn Thị T4" được quyền sử dụng 6.108m$^2$ tại địa chỉ K, K, Hà Tĩnh; trong đó có 200m$^2$ đất ở, 1600m$^2$ đất vườn nhưng không ghi số thửa, số tờ bản đồ (chỉ có ghi chú là "Theo Bản đồ 299TTG"), không có sơ đồ vị trí và 10 diện tích đất lúa, màu, mạ khác đều không ghi số tờ bản đồ mà chỉ có 04 phần diện tích có ghi số thửa.

Sau khi được cấp GCNQSD đất, ngày 17/7/2001 gia đình cụ Nguyễn Thị T4 làm thủ tục chuyển nhượng cho ông Nguyễn Tiến T diện tích 300m$^2$ đất (10m x 30m) và đã được UBND huyện K cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình cụ Nguyễn Thị T4 cho ông Nguyễn Tiến T tại Quyết định số

734/QĐ/UB ngày 08/8/2001. Cùng ngày 08/8/2001, ông Nguyễn Tiến T được UBND huyện K cấp GCNQSD đất số vào sổ 1120/QSDĐ/2001 với diện tích 300m$^2$, trong đó có 200m$^2$ đất ở và 100m$^2$ đất vườn, với vị trí: *"Bắc giáp phần đất chưa sử dụng dài 10m, Nam giáp chỉ giới 203 QL 1A dài 10m, Đông giáp vườn anh L dài 30m, Tây giáp phần đất bà T4 dài 30m"*.

Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 29/8/2024 thể hiện:

- Thửa đất đã được cấp GCNQSD đất cho "bà Nguyễn Thị T4" ngày 06/12/1994, theo hiện trạng đo đạc thực tế có diện tích 1372,6m$^2$ với tứ cận: phía Đông giáp ngõ D, phía Tây giáp đất ông Trương Công H4, phía Nam giáp Quốc lộ A, phía Bắc giáp đất ông Q và đất ông B2 (tức là diện tích này bao gồm toàn bộ diện tích đất hiện bà Đ1 là con cụ T4 sử dụng, của ông T hiện đang có tranh chấp và phần diện tích của ông L không có tranh chấp).

- Thửa đất ông T đã được cấp GCNQSD đất ngày 08/8/2001 nêu trên hiện trạng có diện tích 283,4m$^2$ với tứ cận: phía Đông giáp đất ông Nguyễn Văn L, phía Tây giáp đất bà Trương Thị Kim Đ1 (đất bà T4), phía Nam giáp Quốc lộ A, phía Bắc giáp đất ông B2. Trên phần diện tích đất này có móng bờ rào, móng ốt (người đại diện của ông L xác định móng này được ông Lương xây năm 1996; bà Đ1 xác định ông Lương xây năm 2005).

[3] Xem xét ý kiến và các tài liệu, chứng cứ do UBND phường K cung cấp thì thấy:

Đối chiếu hồ sơ lưu trữ cấp GCNQSD đất thời kỳ trước liên quan đến GCNQSD đất số D 0383694 mang tên "bà Nguyễn Thị T4" có thể hiện các thông tin trên các hồ sơ lưu như sau: Tại Phiếu giao ruộng đất (bản gốc không có dấu) mang tên "bà Nguyễn Thị T4" thể hiện diện tích đất ở, đất vườn 900m$^2$, trong đó: đất ở 200m$^2$, đất vườn 700m$^2$ (có tẩy xóa, sửa chữa tại số 700m$^2$ đất vườn, sửa từ 1600m$^2$ thành 700m$^2$); tại Sổ địa chính được lập năm 1994 (bản gốc) thể hiện GCNQSD đất được cấp số vào sổ 690/QSDĐ mang tên Nguyễn Thị T4 có tổng diện tích 6108m$^2$, trong đó đất ở và đất vườn 900m$^2$, trong đó có 200m$^2$ đất ở và 700m$^2$ đất vườn (có tẩy xóa, sửa chữa tại số 700m$^2$ đất vườn, sửa từ 1600m$^2$ thành 700m$^2$); tại Sổ lưu danh sách các hộ gia đình và cá nhân được giao đất nông nghiệp sử dụng ổn định lâu dài và cấp GCNQSD đất lập năm 1994 (photo) thể hiện GCNQSD đất được cấp số vào sổ 690/QSDĐ mang tên Nguyễn Thị T4 có tổng diện tích 6108m$^2$, trong đó đất ở là 200m$^2$ và đất vườn là 700m$^2$ (có tẩy xóa, sửa chữa tại số 700m$^2$ đất vườn). Như vậy, hồ sơ quản lý đất đai liên quan đến thửa đất của cụ Nguyễn Thị T4 bị tẩy sửa phần đất vườn và ghi 700m$^2$, nhưng không có hồ sơ giải trình về nguyên nhân, lý do tẩy xóa.

[4] Theo lời trình bày của bà Trương Thị Kim Đ1 (con gái của cụ T4, hiện đang sinh sống trên phần đất còn lại của cụ T4) thì: Theo Quyết định cấp đất năm 1990 và GCNQSD đất cấp năm 1994 thì cụ T4 được quyền sử dụng 1.800m$^2$ đất (trong đó có 200m$^2$ đất ở và 1.600m$^2$ đất vườn) nhưng hiện trạng cụ T4 chỉ còn 900m$^2$ (trong đó có 300m$^2$ đã chuyển nhượng cho ông T và 600m$^2$ còn lại hiện bà đang quản lý). Trước khi chuyển nhượng cho ông T (năm 2001) thì gia đình bà

trồng lạc, hoa màu trên toàn bộ khu đất (bao gồm cả diện tích đất ông L được cấp GCN); sau này gia đình mới biết ông L được cấp một miếng đất nhỏ sát đường nhưng không rõ diện tích. Đến khi giữa ông T và ông Lương X ra tranh chấp năm 2015, xã gọi lên làm việc thì bà mới biết gia đình bà được cấp 54m mặt đường Q. Bà khẳng định gia đình bà bán cho ông T 10m mặt đường là của gia đình bà được cấp từ trước, còn gia đình bà hiện chỉ sử dụng 20m mặt đường còn lại. Việc ông L được cấp 900m$^2$ đất năm 1993 là cấp chồng lên đất của cụ T4 đã được cấp năm 1990. Đối với phần thửa đất còn lại sau khi chuyển nhượng của cụ T4 hiện nay do gia đình bà Trương Thị Kim Đ1 (là con gái của bà T4) đang sử dụng làm nhà ở và sinh sống nhưng chưa được cấp đổi GCNQSD đất.

[5] Theo lời trình bày của người làm chứng ông Nguyễn Văn M1 (con rể cụ T4) thì vào khoảng năm 1995 có cuộc họp HĐND xã thống nhất đất đã cấp trước đây nếu ai đã làm nhà thì giữ nguyên, còn chưa làm nhà thì cắt một phần đất. Theo đó đất của cụ T4 bị cắt 24m chiều dài giáp Quốc lộ A, còn lại 30m; đất ông L cũng bị cắt 10m, còn lại 20m mặt đường Q.

[6] Trên cơ sở các tài liệu, chứng cứ và lời trình bày của một số đương sự, người làm chứng nêu trên, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở xác định:

Căn cứ GCNQSD đất do UBND huyện K cấp cho cụ Nguyễn Thị T4 ngày 06/12/1994; GCNQSD đất do UBND huyện K cấp cho ông Nguyễn Văn L ngày 06/12/1994 và kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 29/8/2024 thì có sự chồng lấn giữa hai thửa đất nêu trên, nhưng do các GCNQSD đất và hồ sơ liên quan không thể hiện vị trí tứ cận nên không đủ căn cứ để xác định chính xác ranh giới thực tế các thửa đất tại thời điểm được cấp GCNQSD đất. Tuy nhiên, với các tài liệu, chứng cứ là các tài liệu, hồ sơ lưu tại địa phương (có phần tẩy xóa, ghi lại) và lời trình bày của bà Đ1, ông M1 nêu trên thì có cơ sở xác định: sau khi gia đình cụ T4 được giao đất năm 1990 (kích thước 33m x 54m) thì do gia đình cụ T4 chưa sử dụng hết phần diện tích đất này và ông L có đơn xin cấp đất nên năm 1993 UBND xã K đã tiếp tục giao đất cho ông L (kích thước 30m x 30m) cùng có cạnh phía Đông "giáp đường chùa đi lên", "giáp ngõ 451", tức là toàn bộ diện tích đất ông L được giao nằm trong phần diện tích đất được giao trước cho gia đình cụ T4. Sau đó, năm 1994, địa phương đồng loạt tổ chức cấp GCNQSD đất cho các hộ dân thì đã căn cứ vào các quyết định giao đất trước đây để cấp cho hộ cụ T4, ông L mà không điều chỉnh lại cho đúng thực tế - chính vì vậy tại các tài liệu, hồ sơ quản lý về đất đai tại địa phương sau khi cấp GCNQSD đất đã có sự tẩy xóa, ghi lại phần đất vườn của gia đình cụ T4 từ 1.600m$^2$ còn 700m$^2$; đồng thời tại GCNQSD đất của ông L được cấp ngày 06/12/1994 có đóng dấu với nội dung: "Diện tích sẽ được xác định lại khi đo đạc bản đồ địa chính".

Quá trình giải quyết vụ án, UBND phường K và UBND thị xã K đều xác định phần đất ông Nguyễn Tiến T nhận chuyển nhượng từ cụ Nguyễn Thị T4 và được UBND huyện K cấp GCNQSD đất số 1120/QSDĐ/2001 theo quyết định số 734-QĐUB ngày 08/8/2001 là nằm trong phần diện tích đất đã được cấp GCNQSD đất số D 0383694 do UBND huyện K cấp ngày 06/12/1994 cho "bà

Nguyễn Thị T4".

Căn cứ hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ T4 với ông T thể hiện thì diện tích đất chuyển nhượng có ranh giới: *"phía Đông giáp đất anh L dài 30m, phía Tây giáp đất bà ở Tuất dài 30m, phía Nam giáp chỉ giới 203 - Quốc lộ A dài 10m, phía Bắc giáp đất tuyến II (chưa sử dụng) dài 10m"*. Tại hồ sơ chuyển nhượng có đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất của cụ T4, có xác nhận của thôn trưởng, địa chính xã và UBND xã K; trong đó, tại mục kết quả kiểm tra xác minh của cán bộ địa chính xã có xác nhận: "*Diện tích 300m$^2$ đất bà T4 xin chuyển nhượng nằm trong tổng diện tích 900m$^2$ đất vườn tuyến 1 đã được cấp quyền sử dụng năm 1994, là đất sử dụng hợp pháp của bà T4, hiện tại không tranh chấp"*; hồ sơ chuyển nhượng có sơ đồ thể hiện cụ thể vị trí thửa đất; ông T đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước và UBND huyện K có Quyết định 734/2001/QĐ/UB ngày 08/8/2001 về việc cho phép chuyển quyền sử dụng đất giữa cụ T4 cho ông T. Như vậy, trình tự thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Nguyễn Thị T4 và ông Nguyễn Tiến T đảm bảo các quy định tại khoản 3 Điều 690, Điều 691, Điều 692, Điều 693, Điều 693, Điều 694, Điều 695, Điều 696 Bộ luật dân sự năm 1995; khoản 2 Điều 31 Luật Đất đai năm 1993.

Đối với phía nguyên đơn ông Nguyễn Văn L, quá trình giải quyết vụ án ông L không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào làm căn cứ vững chắc để xác định phần diện tích đất cụ Nguyễn Thị T4 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Tiến T thuộc phần diện tích đã được giao hợp pháp cho ông Lương ngoài GCNQSD đất (có nội dung "Diện tích sẽ được xác định lại khi đo đạc bản đồ địa chính").

Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã quyết định không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn L về việc hủy GCNQSD đất của UBND huyện K cấp cho ông Nguyễn Tiến T ngày 08/8/2001 và buộc gia đình ông Nguyễn Tiến T chấm dứt tranh chấp là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

Ông Nguyễn Văn L kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án nhưng ông L không giao nộp được thêm tài liệu, chứng cứ nào mới. Đối với những lý do ông L trình bày tại đơn kháng cáo cũng như ý kiến của người đại diện hợp pháp và của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông L trình bày tại phiên tòa đã được Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội đánh giá không có căn cứ pháp luật là đúng. Vì vậy Hội đồng xét xử không có sơ sở để chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn L.

[7] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử phúc thẩm không giải quyết, đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[8] Về án phí: Ông Nguyễn Văn L có kháng cáo không được chấp nhận, mặc dù là người cao tuổi nhưng không có đơn xin miễn án phí dân sự phúc thẩm nên được phải chịu toàn bộ.

*Vì các lẽ trên,*

## QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn L; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2024/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2024 của Toà án nhân dân tỉnh Hà Tĩnh.

2. Căn cứ vào khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội: Ông Nguyễn Văn L phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự phúc thẩm; được trừ vào số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm do bà Trần Thị Phương N nộp thay ông Nguyễn Văn L tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Hà Tĩnh theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000141 ngày 23 tháng 10 năm 2024.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án 18/6/2025.

***Nơi nhận:***
- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Hà Nội;
- TAND tỉnh Hà Tĩnh;
- VKSND tỉnh Hà Tĩnh;
- Cục THADS tỉnh Hà Tĩnh;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, P.HCTP, LT.

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

**Nguyễn Xuân Điền**