TÒA PHÚC THẨM **TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO** **TẠI HÀ NỘI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số 04/2025/DS-PT
Ngày 21-7-2025
V/v: tranh chấp kiện đòi quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

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 Nguyễn Tất Nam;
Các Thẩm phán: bà Nguyễn Thị Thanh Xuân;
ông Nguyễn Trọng Đoàn.

- Thư ký phiên tòa: bà Nguyễn Thị Hương Liên - Thư kí 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*:* bà Hoàng Thị Hải - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 21 tháng 7 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 thụ lý số 172/2025/TLPT-DS ngày 24 tháng 3 năm 2025 về tranh chấp kiện đòi quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do Bản án số 01/2024/DSST ngày 01-10-2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 63/2025/QĐPT-DS ngày 09-7-2025 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Hà Nội giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: ông Nguyễn Đình A sinh năm 1942; trú tại: thôn T, xã H, thị xã T, tỉnh Bắc Ninh; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Vũ Huy D sinh năm 1967; trú tại: thôn T, xã H, thị xã T, tỉnh Bắc Ninh; có mặt.

- Bị đơn: bà Nguyễn Thị L sinh năm 1964; trú tại: thôn T, xã H, thị xã T, tỉnh Bắc Ninh. Hiện C trú tại Trung Quốc; vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ủy ban nhân dân thị trấn T, tỉnh Bắc Ninh (cơ quan kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng - Ủy ban nhân dân phường M, tỉnh Bắc Ninh); vắng mặt.

+ Anh Nguyễn Đình C sinh năm 1971; trú tại: thôn T, xã H, thị xã T.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Đình A.

+ Chị Nguyễn Thị P sinh năm 1968, anh Nguyễn Ngọc K sinh năm 1966 và chị Nguyễn Thị U sinh năm 1969; đều trú tại: thôn T, xã H, thị xã T (nay là thôn T, phường Mão Điền), tỉnh Bắc Ninh. Chị P, anh K có mặt, chị U vắng mặt.

- Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của anh K, chị L: Luật sư Ngô Thế T - Công ty luật D, Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội; có mặt.

Người kháng cáo: bị đơn - chị Nguyễn Thị L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - anh Nguyễn Ngọc K.

NỘI DUNG VỤ ÁN

1. Nguyên đơn - ông Nguyễn Đình A trình bày: ông Nguyễn Đình A kết hôn với bà Nguyễn Thị B sinh năm 1940 (chết ngày 25/9/2003) và có với nhau 02 con chung là anh Nguyễn Đình C, sinh năm 1971 và chị Nguyễn Thị P, sinh năm 1968. Gia đình ông được sử dụng thửa đất số 130 tờ bản đồ số 13P, diện tích 1.329,6 m^2 tại thôn T, xã H, huyện T, tỉnh Bắc Ninh. Nguồn gốc thửa đất số 130, tờ bản đồ số 13P do cha, ông để lại hiện thửa đất số 130, tờ bản đồ số 13P được tách làm 2 thửa là thửa số 130 (1) tờ bản đồ số 13P, diện tích 180 m^2 đứng tên chủ sử dụng là hộ bà Nguyễn Thị L do Ủy ban nhân dân (UBND) huyện T, tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 30/10/2003 và thửa số 130 (2), tờ bản đồ số 13p, diện tích 1.149,6 m^2 do UBND huyện T cấp ngày 30/10/2003 đứng tên chủ sử dụng là hộ ông Nguyễn Đình An. Quá trình sử dụng thửa đất số 130, tờ bản đồ số 13p, vào thời gian năm 1994 - 1995 bà Nguyễn Thị L (con ông Nguyễn Đình I là anh trai ông và là cháu gọi ông là chú ruột) do vợ chồng ly hôn không có chỗ ở, ông I và con gái là bà L có sang gặp vợ chồng ông nói chuyện và đề nghị vợ chồng ông cho bà L mượn một phần diện tích tại thửa đất số 130, tờ bản đồ số 13P của gia đình để bà L dựng tạm ngôi nhà nhỏ để ở. Cảm thông với điều kiện, hoàn cảnh của cháu, đồng thời vì quan hệ ruột thịt, vợ chồng ông đã đồng ý cho bà L mượn một phần diện tích đất nằm trong thửa đất số 130, tờ bản đồ số 13p của gia đình. Tuy nhiên sau khi đồng ý cho bà L mượn đất, bà L lại không sử dụng để đất không sau đó bỏ quê sang Trung Quốc làm ăn. Bà L bỏ quê sang Trung Quốc từ năm 1995 một vài năm mới về thăm quê một lần, về một vài ngày lại đi. Năm 2013 gia đình ông làm thủ tục chuyển quyền sử dụng thửa đất số 130, tờ bản đồ số 13P cho vợ chồng con trai là anh Nguyễn Đình C, khi làm hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất gia đình phát hiện thửa đất số 130, tờ bản đồ số 13P chỉ còn diện tích là: 1.149,6 m^2 (thiếu 180 m^2) và phần diện tích 180 m^2 đã được UBND huyện T, tỉnh Bắc Ninh cấp giấy chứng nhận đứng tên hộ bà Nguyễn Thị L trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 30/10/2003. Nhận thấy, gia đình chỉ thỏa thuận miệng cho bà L mượn đất, thực tế bà L cũng chưa sử dụng diện tích đất mượn ngày nào, năm 2003 bà L đang sống và làm ăn tại Trung Quốc không có mặt tại địa P nhưng địa P vẫn làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho bà L là không đúng. Ông A và gia đình khẳng định gia đình chỉ cho bà L mượn đất, gia đình không có việc tặng cho hay chuyển nhượng đất cho bà L, song UBND huyện T vẫn làm thủ tục cấp giấy chứng nhận, công nhận cho bà L có quyền sử dụng 180 m^2 đất nằm trong thửa đất của gia đình là không

đúng qui định của pháp luật, ông A đề nghị Tòa án huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện T tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 30/10/2003 công nhận cho hộ bà Nguyễn Thị L được sử dụng thửa đất số 130 (1), tờ bản đồ số 13P, diện tích 180 m^2 có địa chỉ tại: T, xã H, TX T, tỉnh Bắc Ninh; buộc bà Nguyễn Thị L phải trả cho ông thửa đất số 130 (1) tờ bản đồ số 13P, diện tích 180 m^2 tại thôn T, xã H, TX T, tỉnh Bắc Ninh.

Kèm theo đơn khởi kiện ông Nguyễn Đình A cung cấp cho Tòa án các tài liệu, chứng cứ sau: Giấy chứng tử của vợ là bà Nguyễn Thị B; Sổ hộ khẩu, Căn cước công dân; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất 130 (2) tờ bản đồ số 13P đứng tên hộ ông Nguyễn Đình A, Biên bản hòa giải tranh chấp đất đai giữa ông với chị L do UBND xã H lập ngày 15/5/2019.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về phía nguyên đơn là anh Nguyễn Đình C, chị Nguyễn Thị P (anh C do ông An đại diện do có lịch sử mắc bệnh tâm thần) nhất trí với ý kiến trình bày của ông An.

2. Bị đơn: quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã thông báo và triệu tập bị đơn là bà Nguyễn Thị L đến làm việc, nhưng bà L vắng mặt. Qua xác minh, làm việc với Công an xã H, đại diện thôn T, anh Nguyễn Ngọc K và chị Nguyễn Thị U là em gái và em rể của bà Nguyễn Thị L, được chính quyền thôn Thượng Trì và người thân của bà L cung cấp thông tin bà L không có mặt tại Việt Nam, hiện bà L đang sống và làm ăn tại Trung Quốc.

Anh Nguyễn Ngọc K, chị Nguyễn Thị U là em gái và em rể của bà L cho biết: bà L sang Trung Quốc làm ăn từ năm 1995, hiện bà L vẫn đang sống và làm ăn tại Trung Quốc, một vài năm mới về thăm quê một lần, địa chỉ cụ thể của bà L ở Trung Quốc thì anh, chị không nắm được song anh, chị và bà L vẫn thường xuyên liên lạc với nhau qua điện thoại và mạng xã hội. Qua liên lạc bà L đã nắm được nội dung khởi kiện của của ông A, quan điểm của bà L không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông A bởi: theo bà L nói với anh, chị thửa đất diện tích 180 m^2 ông A đang kiện đòi bà L phải trả có nguồn gốc do bà L mua và đổi đất ruộng rau với gia đình ông A vào năm 1994 khi bà L chưa sang Trung Quốc với số tiền mua là 750.000 đồng và các thêm 4 thước ruộng rau, bà L đã thanh toán trả cho ông A 710.000 đồng còn thiếu 400.000 đồng, số tiền thiếu này mỗi lần về thăm quê bà L đều đến nhà ông A để trả nhưng ông A nói cho, không nhận. Về thủ tục mua bán và thanh toán tiền mua đất do là chỗ quan hệ chú cháu ruột thịt nên khi thỏa thuận mua bán và thanh toán tiền mua bán đất bà L và gia đình ông A chỉ thỏa thuận miệng với nhau, không làm văn bản, giấy tờ gì nhưng trên thực tế việc mua bán đất giữa hai bên là có thực. Sau khi thỏa thuận song việc mua bán, gia đình ông A đã cắt và bàn giao diện tích đất bán cho bà L, diện tích này trước khi đi Trung Quốc bà L có giao cho vợ chồng anh, chị trông nom quản lý, năm 2003 khi địa P làm thủ tục kê khai và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vợ chồng anh, chị đã đứng ra kê khai giúp bà L và bà L đã được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Về việc tham gia tố tụng của bà L, sau khi Tòa án nhân dân TX T thụ lý vụ án và Tòa án tỉnh Bắc Ninh thụ lý giải quyết vụ án các lần nhận được thông báo, giấy triệu tập hay các

văn bản tố tụng của Tòa án anh, chị đều điện báo cho bà L để bà L thu xếp về Việt Nam tham gia tố tụng, song do điều kiện đi lại khó khăn bà L không thể về tham gia quyết vụ án được. Bà L có làm giấy viết tay ủy quyền cho vợ chồng anh, chị đại diện và nhờ anh chị liên hệ với luật sư bảo vệ quyền lợi cho bà L tại Tòa án. Anh K, chị T đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông A.

Để làm rõ nguồn gốc, quá trình sử dụng đất, nguyên nhân xảy ra tranh chấp Tòa án có văn bản gửi UBND thị xã T, đề nghị UBND thị xã T cử người đại diện tham gia tố tụng và Tòa án cũng có văn bản yêu cầu Phòng TNMT thị xã T, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai TX T, UBND xã H, thị xã T cung cấp tài liệu chứng cứ liên quan đến việc đăng ký, kê khai quyền sử dụng đất và hồ sơ, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình ông Nguyễn Đình A và bà hộ gia đình bà Nguyễn Thị L năm 2003; làm việc với ông G nguyên cán bộ địa chính xã H, đồng thời tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp là thửa đất số 130 (1) tờ bản đồ số 13p đứng tên chủ sự dụng là hộ bà Nguyễn Thị L, K quả:

- Phòng tài nguyên và môi trường thị xã T không L giữ hồ sơ tài liệu gì có liên quan đến thủ tuc đăng ký và cấp chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 130 (2), tờ bản đồ số 13P đứng tên hộ ông Nguyễn Đình A và thửa đất số 130 (1), tờ bản đồ số 13P đứng tên hộ bà Nguyễn Thị L. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông A về việc đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng do UBND huyện T cấp ngày 30/10/2003 công nhận hộ bà Nguyễn Thị L được sử dụng thửa đất số 130 (1), tờ bản đồ số 13p, diện tích 180 m^2, đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo qui định của pháp luật.

Làm việc với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã T, tỉnh Bắc Ninh. Chi nhánh VPĐK đất đai thị xã T có cung cấp cho Tòa án hồ sơ đăng ký biến động về đất đai đối với thửa đất số 130 (2) tờ bản đồ số 13P đứng tên hộ ông Nguyễn Đình A sang tên thửa đất cho con trai là Nguyễn Đình C vào năm 2013. Đối với hồ sơ địa chính, hồ sơ tài liệu có liên quan đến thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với 02 thửa đất là thửa đất số 130 (1) và Thửa đất số 130 (2), tờ bản đồ số 13P cấp cho hộ ông A và cấp cho hộ bà L vào năm 2003 thì Chi nhánh VP đăng ký đất đai TX T không có hồ sơ, tài liệu cung cấp cho Tòa án. Lý do không cung cấp được tài liệu, chứng cứ vì chi nhánh không được bàn giao và cũng không L giữ hồ sơ, tài liệu.

Làm việc với UBND xã H, TX T, đại diện UBND xã H cho biết: hiện UBND xã H không L giữ hồ sơ kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ gia đình ông Nguyễn Đình A và hộ bà Nguyễn Thị L, không L giữ hồ sơ tài liệu có liên quan đến việc cắt đổi đất hay chuyển nhượng, mua bán đất đai giữa gia đình ông An với bà L. Về nộp thuế nhà, đất của hộ ông A và hộ bà L theo như xã H và Chi cục thuế TX T cung cấp thì từ năm 2006 trở lại đây hộ ông Nguyễn Đình A nộp thuế nhà đất với diện tích 1.149,6 m^2, hộ bà Nguyễn Thị L nộp thuế nhà, đất diện tích 180 m^2, còn việc nộp thuế thuê nhà, đất từ năm 2003 trở về trước của 2 hộ gia đình không thấy thể hiện.

Ngoài cung cấp các thông tin như đã nêu, UBND xã H có sao và cung cấp

cho Tòa án sổ mục kê đất đai năm 1998, sổ địa chính và số mục kê năm 2004, bản đồ địa chính số năm 1997, bản đồ địa chính số năm 2004. Theo sổ mục kê đất đai năm 1998 thể hiện hộ ông Nguyễn Đình A sử dụng thửa số 130 tờ bản đồ số 13p diện tích 1.329,6 m^2 tại số mục kê năm 1998 có nội dung ghi chú: *cắt cho bà L 180 m^2* (không có tên bà L kê khai đúng tên quyền sử dụng độc lập theo danh sách kê khai); Tại bản đồ địa chính số 1997 thể hiện thửa đất số 130, tờ bản đồ số 13p được tách ra làm 2 thửa là thừa số 130 (1) diện tích 1.149,6 m^2 và thửa số 130 (2) diện tích 180 m^2 phần tách ghi biến động của thửa đất đối với thửa số 130(2), diện tích 180 m^2 được kẻ và ghi bằng tay.

Theo K quả đo đạc xem xét thẩm định tại chỗ đối với thửa đất tranh chấp thể hiện; thửa đất tranh chấp là thửa số 130 (1) tờ bản đồ số 13p tại: T, xã H, TX T, tỉnh Bắc Ninh đứng chủ sử dụng trên giấy chứng nhận là hộ bà Nguyễn Thị L. Theo kết quả đo đạc trên thực địa, thừa đất diện tích 208 m^2 (tăng hơn giấy chứng nhận 28 m^2), thửa đất có tứ cận: phía Nam giáp nhà ông T; phía Đông giáp đường đi; phía Tây và phía Bắc giáp thửa đất 130 (2), tờ bản đồ số 13p của gia đình ông A đang sử dụng, trên diện tích đất này cạnh phía Đông và cạnh phía Tây được xây bao bằng tường 10 bổ trụ, tại phần góc cạnh phía Đông và cạnh phía Nam có 2 trụ cổng mỗi trụ có kích thước 40 x 40 cm, trên phần đất tranh chấp gia đình ông A có trồng một số cây chuối. Thửa đất và công trình trên đất có giá trị: 1.518.508.685 đồng, trong đó quyền sử dụng đất gía trị 1.516.140.000 đồng, tài sản trên đất: 2.368.685 đồng.

Theo nôi dung biên bản hòa giải tranh chấp đất đai ngày 15/5/2019 do UBND xã H, thị xã T lập khi hòa giải tranh chấp đất đai giữa gia đình ông An với bà L thể hiện: ông A khẳng định, gia đình chỉ cho chị L mượn đất, không có việc tặng cho hay chuyển nhượng đất cho bà L. Bà L trình bày: vào năm 1994 - 1995 bà thỏa thuận mua một phần diện tích đất của gia đình ông A với diện tích 180 m^2 với giá 750.000 đồng và các thêm cho ông A 4,2 thước đất ruộng rau, thực tế bà đã thanh toán trả cho ông A 710.000 đồng số còn lại 40.000 đồng sau này bà nhiều lần thanh toán trả cho ông A nhưng ông A không nhận, do là chỗ quan hệ gia đình lên khi làm thủ tục mua bán hay thanh toán hai bên chỉ nói miệng.

Tại Bản án số 01/2024/DSST ngày 01-10-2024, Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh đã áp dụng khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, các điều 34, 143, 144, 147, 156, 157, 164, 165, 227, 228, 235, 264, 271, 273 479 Bộ luật tố tụng dân sự; các điều 2, 14, 158, 159, 163, 164, 166, 221 và 223 Bộ luật dân sự, Điều 166, khoản 1 Điều 170, Điều 203 Luật đất đai 2013; Điều 2, Điều 36 của Luật Đất đai năm 1993, Điều 3, Điều 13, Điều 14 của Nghị định số 17/1999/NĐ- CP ngày 29/3/1999 của Chính phủ về thủ tục chuyển đổi chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, thế chấp, góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất, Thông tư số 1990/2001/TT- TCĐC ngày 30/11/2001 của Tổng cục địa chính hướng dẫn đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; quyết định chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đình An.

1. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện T, tỉnh Bắc

Ninh (này là UBND thị xã T, tỉnh Bắc Ninh) cấp ngày 30/10/ 2003 công nhận cho hộ bà Nguyễn Thị L được sử dụng thửa đất số 130(1), tờ bản đồ số 13P diện tích 180 m^2 tại: T, xã H, TX T, tỉnh Bắc Ninh.

2. Buộc bà Nguyễn Thị L phải trả cho ông Nguyễn Đình A 180 m^2 thuộc thửa đất số 130(1), tờ bản đồ số 13p diện tich 180 m^2 có địa chỉ tại: thôn T, xã H, TX T, tỉnh Bắc Ninh.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật ông A có quyền liên hệ với cơ quan quản lý nhà nước về đất đai có thẩm quyền để làm thủ tục kê khai và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 130 (1), tờ bản đồ số 13p theo qui định của pháp luật.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí định giá, thẩm định tại chỗ, về án phí theo quy định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 14-10-2024, bị đơn - chị Nguyễn Thị L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - anh Nguyễn Ngọc K kháng cáo không đồng ý với quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm.

Tại phiên tòa:

Các đương sự kháng cáo giữ nguyên quan điểm trong quá trình giải quyết vụ án, đề nghị sửa bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa anh K còn xuất trình tài liệu thể hiện việc ông An đề nghị tách thửa cho bà L diện tích đất đã mua diện tích là 168 m^2.

Đại diện ủy quyền của nguyên đơn không công nhận tài liệu do anh K xuất trình vì không có việc ông An chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị L, đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà L, anh K.

Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm có ý kiến, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và K quả tranh tụng tại phiên tòa, xét thấy quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm đối với các đương sự là đúng. Không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được kiểm tra, tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1]. Về thủ tục tố tụng

Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh thụ lí giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định.

Tại phiên tòa, vắng mặt một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng các đương sự này đã được triệu tập hợp lệ lần thứ 2, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt họ theo quy định.

[2]. Về nội dung

Ông Nguyễn Đình An khởi kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện T cấp ngày 30/10/2003 công nhận cho hộ bà Nguyễn Thị L có quyền quản lý sử dụng thửa đất số 130 (1), tờ bản đồ số 13p, diện tích 180 m^2 và yêu cầu bà Nguyễn Thị L phải trả cho ông 180 m^2 đất thuộc thửa đất số 130 (1), tờ bản đồ số 13p có địa chỉ tại T, xã H, huyện T, tỉnh Bắc Ninh (nay là thị xã T, tỉnh Bắc Ninh) với căn cứ diện tích 180 m^2 của thửa đất số 130 (1), tờ bản đồ số 13p hiện hộ bà L đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có nguồn gốc là đất của gia đình nằm trong thửa đất số 130, tờ bản đồ số 13p, diện tích 1.329,6 m^2, năm 1994 gia đình cho bà L mượn để bà L dựng tạm ngôi nhà nhỏ để có chỗ ở. Sau khi cho bà L mượn đất bà L không sử dụng mà bỏ quê hương sang Trung Quốc làm ăn từ năm 1995 đến nay không về, diện tích gia đình thỏa thuận cho bà L mượn vẫn do gia đình ông quản lý, sử dụng từ đó đến nay. Năm 2003 không hiểu lý do gì, địa P làm thủ tục và UBND huyện T cấp giấy chứng nhận cho bà L phần diện tích đất của gia đình cho bà L mượn. Ông A khẳng định gia đình không có việc tặng cho hay chuyển nhượng đất đai cho bà L việc UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất công nhận cho bà L có quyền sử dụng 180 m^2 đất của gia đình ông là không có căn cứ.

Theo ý kiến trình bày của bà L tại biên bản hòa giải tranh chấp đất đai do UBND xã H tổ chức năm 2019, ý kiến trình bày của người có quyền lợi liên quan đứng về phía bà L là anh K, chị U: năm 1994 khi bà L còn ở Việt Nam chưa đi Trung Quốc bà L có thỏa thuận mua của gia đình chú ruột là gia đình ông Nguyễn Đình A 180 m^2 đất nằm tại thửa đất số 130, tờ bản đồ số 13p có tổng diện tích 1.329,6 m^2 tại thôn T, xã H, huyện T, tỉnh Hà Bắc (nay là thị xã T, tỉnh Bắc Ninh) với giá thỏa thuận là 750.000 đồng và các thêm hơn 4 thước đất ruộng rau, bà L đã thanh toán trả cho ông An và gia đình 710.000 đồng, còn 40.000 đồng mỗi lần từ Trung Quốc về thăm quê bà L đem tiền trả thì ông An không nhận mà tuyên bố cho, vì là chỗ quan hệ chú cháu ruột thịt lên khi làm thủ tục mua bán và thanh toán cũng như các đất ruộng rau hai bên chỉ nói miệng mà không làm hợp đồng hay biên nhận giấy tờ gì, năm 2003 khi địa P có chủ trương làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà L đang ở Trung Quốc chị U là em gái bà L đã thay bà L và được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận công nhận bà L có quyền sử dụng hợp pháp diện tích đất nhận chuyển nhượng.

Nhận thấy, trong quá trình giải quyết vụ án các đương sự đều thừa nhận diện tích 180 m^2 đất của thửa đất số 130 (1), tờ bản đồ số 13p đứng tên chủ sử dụng là hộ bà Nguyễn Thị L trên GCNQSD đất do UBND huyện T, tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 30/10/2003 có nguồn gốc là đất của hộ gia đình ông Nguyễn Đình A.

Ông An cho rằng gia đình chỉ cho bà L mượn đất, không có việc tặng cho hay chuyển nhượng cho bà L.

Bà L trình bày thửa đất ông A kiện đòi là đất do bà nhận chuyển nhượng và các thêm đất ruộng rau với gia đình ông A, do điều kiện kinh tế sau khi nhận chuyển nhượng đất bà phải sang Trung Quốc làm ăn chưa có điều kiện xây dựng

nhà ở và các công trình trên đất, diện tích đất bà nhận chuyển nhượng tạm giao cho vợ chồng chị U, anh K trông nom, quản lý, Năm 2003 được biết địa P triển khai làm thủ tục kê khai đăng ký và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà đã nhờ em gái là chị T kê khai và được UBND huyện T, tỉnh Bắc Ninh cấp giấy chứng nhận có quyền sử dụng hợp pháp, theo qui định của pháp luật thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là chứng thư pháp lý để Nhà nước xác nhận quyền sử hợp pháp về đất đai của người có quyền sử dụng do vậy thửa đất số 130 (1), tờ bản đồ số 13P thuộc quyền quản lý sử dụng hợp pháp của người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là bà Nguyễn Thị L, ông A khởi kiện cho rằng đây là đất của mình và yêu cầu bà L phải trả đất là không có căn cứ.

Xét thấy bà Nguyễn Thị L, người có quyền lợi liên quan đứng về phía bà L là anh K, chị U và người bảo vệ quyền lợi hợp pháp đều khẳng định, thửa đất số 130 (1), tờ bản đồ số 13P có địa chỉ tại thôn T, xã H, thị xã T, tỉnh Bắc Ninh có nguồn gốc lịch sử ban đầu là đất thuộc quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của gia đình ông A, năm 1984 gia đình ông An thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị L với giá chuyển nhượng là 750.000 đồng và các thêm hơn 4 thước đất ruộng rau, song bản thân bà L, anh K, chị T, bà D không xuất trình được bất cứ chứng cứ, tài liệu gì chứng minh giữa hai bên có việc thỏa thuận mua bán, chuyển nhượng đất đai và cũng không cung cấp được chứng cứ, tài liệu có liên quan đến việc thanh toán và các đổi đất, đồng thời UBND xã H cũng khẳng định tại UBND xã H cũng không nắm được và không L giữ bất cứ chứng cứ, tài liệu nào liên quan đến việc chuyển đổi hay chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ gia đình ông An với bà L. Trong khi ông A và gia đình trước sau khẳng định gia đình chỉ cho bà L mượn đất, gia đình không có việc chuyển đổi, chuyển nhượng, hay tặng cho cho bà L đất đai.

Quá trình giải quyết vụ án để làm rõ giữa các bên có quan hệ chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nhau hay không, trình tự thủ tục kê khai đăng ký quyền sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với thửa đất số 130 (2), tờ bản đồ số 13p đứng tên chủ sử dụng là hộ ông Nguyễn Đình A và thửa đất số 130 (1), tờ bản đồ số 13p đứng tên chủ sử dụng là hộ bà Nguyễn Thị L, Tòa án cấp sơ thẩm đã có văn bản yêu cầu Phòng tài nguyên và môi trường thị xã T, Chi nhánh VPĐK đất đai thị xã T, UBND xã H, thị xã T cung cấp hồ sơ địa chính đối với thửa đất số 130, tờ bản đồ số 13p, hồ sơ đăng ký kê khai biến động về đất đai đối với thửa đất số 130, tờ bản đồ số 13P của hộ ông Nguyễn Đình An, hồ sơ đăng ký kê khai và đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 130 (1), tờ bản đồ số 13p của hộ bà Nguyễn Thị L và hồ sơ kê khai cấp giấy chứng nhận của hộ ông Nguyễn Đình A đối với thửa đất số 130 (2), tờ bản đồ số 13p, song Phòng tài nguyên và môi trường thị xã T, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã T, UBND xã H, thị xã T đều không cung cấp được hồ sơ đăng ký kê khai và xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hộ bà Nguyễn Thị L và hộ ông Nguyễn Đình A vào năm 2003, lý do không cung cấp được do không có hồ sơ để cung cấp. UBND xã H chỉ sao và cung cấp cho Tòa án Sổ mục kê đất đai năm 1998 và bản đồ địa chính năm

1997. Theo sổ mục kê năm 1998 thể hiện, hộ ông Nguyễn Đình A kê khai sử dụng thửa số 130, tờ bản đồ số 13p, diện tích 1329,6 m^2, bản đồ địa chính năm 1997 được lập dưới dạng bản đồ số thể hiện thửa đất số 130, tờ bản đồ số 13p diện tích 1329,6 m^2. Tại bản đồ địa chính năm 1997, thửa đất 130, tờ bản đồ 13p đã được chỉnh lý, kẻ vẽ và ghi bằng tay biến động về hiện trạng mô mốc, diện tích thửa đất, thửa đất số 130 được tách thành 02 thửa là thửa số 130 (1), diện tích 180 m^2 và thửa số 130 (2) diện tích 1.149,6 m^2. Theo ông Ngô Văn N nguyên cán bộ địa chính xã H cho biết, trước thời điểm địa P làm thủ tục cấp giấy chứng nhận (năm 2003) cho hộ ông Nguyễn Đình A, thửa đất số 130, tờ bản đồ số 13p của gia đình ông Nguyễn Đình A có diện tích thể hiện trên sổ mục kê lập năm 1998 có diện tích 1329,6 m^2, thời điểm năm 1997 bà Nguyễn Thị L chưa có tên kê khai tại sổ mục kê đất đai và thửa đất số 130 (1) chưa thể hiện trên bản đồ địa chính năm 1997, diện tích đất nhà ông A phù hợp với diện tích thể hiện tại bản đồ địa chính năm 1997, lý do tại sổ mục kê năm 1998 và bản đồ địa chính năm 1997 do UBND xã H cung cấp cho Tòa án có phần ghi chú viết tay và kẻ vẽ bằng tay ghi biến động về đất đai với nội dung tách cho bà L 180 m^2 đất nằm trong thửa đất của ông A là do ông ghi thêm vào sổ mục kê và kẻ vẽ thêm vào bản đồ địa chính sau khi hai gia đình đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mục đích ông ghi và kẻ thêm vào sổ mục kê và bản đồ địa chính nhằm thuận lợi cho việc theo dõi và quản lý đất đai.

Tại phiên tòa phúc thẩm, anh K xuất trình tài liệu thể hiện việc ông A đề nghị tách đất ở diện tích 168 m^2 cho chị L, nhưng văn bản không xác định thời điểm chuyển nhượng, không thể hiện vị trí, kích thước tách thửa và không phù hợp với các tài liệu, chứng cứ khác của vụ án.

Với các lí do trên có căn cứ xác định việc bà L cho rằng thửa đất số 130, tờ bản đồ số 13p, diện tích 180 m^2 có địa chỉ tại thôn T, xã H, thị xã T, tỉnh Bắc Ninh, đứng tên bà L trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện T cấp năm 2003 có nguồn gốc do bà nhận chuyển nhượng của gia đình ông A là không có căn cứ, bà L chỉ dựa vào việc bản thân đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông A với căn cứ năm 1984 bà nhận chuyển nhượng thửa đất từ gia đình ông A và năm 2003 bà được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận công nhận sử dụng hợp pháp thửa đất, song bản thân bà L và những người có quyền lợi liên quan đứng về phía bà L cũng không đưa ra được bất cứ chứng cứ, tài liệu nào để chứng minh hai bên có việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nhau hay hồ sơ, tài liệu chứng minh việc kê khai đăng ký biến động về đất đai và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 130 (1), tờ bản đồ số 13p là hợp pháp.

Mặt khác xét hồ sơ, thủ tục kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 130 (1) với hộ bà Nguyễn Thị L và thửa 130 (2) với hộ ông Nguyễn Đình A, đều nằm tại tờ bản đồ số 13p có địa chỉ tại T, xã H, TX T, tỉnh Bắc Ninh của UBND huyện T, tỉnh Bắc Ninh năm 2003 thì quá trình giải quyết vụ án các đương sự, các cơ quan có thẩm

quyền quản lý đất đai, cơ quan có thẩm quyền đăng ký biến động về đất đai và cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cũng không xuất trình và cung cấp được hồ sơ pháp lý hợp pháp để làm cơ sở pháp lý chứng minh cho việc năm 2003 khi UBND huyện T triển khai và làm thủ tục cấp giấy chứng nhận công nhận cho hộ bà L có quyền sử dụng thửa đất số 130 (1), tờ bản đồ số 13p, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi không có hồ sơ khai khai là không đúng qui định tại khoản 1, Điều 2, Điều 36 của Luật Đất đai năm 1993, Điều 3, Điều 13, Điều 14 Nghị định số: 17/1999/NĐ- CP ngày 29/3/1999 của Chính phủ về thủ tục chuyển đổi chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, thế chấp, góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất; Thông tư số 1990/2001/TT-TCĐC ngày 30/11/2001 của Tổng cục địa chính hướng dẫn đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Với các lí do trên xét thấy việc Tòa án cấp sơ thẩm đã quyết định chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng. Không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn và kháng cáo của anh K.

[3]. Về án phí: đương sự kháng cáo phải nộp án phí phúc thẩm theo quy định.

Bởi các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308; khoản 3 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án. Giữ nguyên Bản án số 01/2024/DSST ngày 01-10-2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh.

2. Bà Nguyễn Thị L và anh Nguyễn Ngọc K mỗi người phải nộp 300.000 đồng án phí phúc thẩm. Xác nhận anh K đã nộp số tiền trên và nộp thay bà L số tiền trên vào ngày 14-10-2024, tại Cục Thi hành án dân sự (nay là Thi hành án dân sự) tỉnh Bắc Ninh.

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

Nơi nhận:
- Viện phúc thẩm 1;
- TAND tỉnh Bắc Ninh;
- Thi hành án dân sự tỉnh Bắc Ninh;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: HSVA, PHCTP.

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

Nguyễn Tất Nam