

**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: 303/2024/DS-PT

Ngày 12/6/2024

V/v “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và
hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

**NHÂN DANH QUỐC 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 Ong Thân Thắng;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Vũ Đông;

Ông Đặng Đình Lực.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Hà Trang, 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:
Ông Phạm Quốc Huy. - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 12 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 34/2024/TLPT-DS ngày 11 tháng 01 năm 2024 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”, do có kháng cáo của nguyên đơn đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2023/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Thái Bình.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 6015/2024/QĐ-PT ngày 29 tháng 5 năm 2024, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1958;

Địa chỉ: xóm F, thôn T, xã V, huyện K, tỉnh Thái Bình; có mặt.

*** Bị đơn:** Ông Bùi Văn H, sinh năm 1965 và bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1970;

Địa chỉ: xóm F, thôn T, xã V, huyện K, tỉnh Thái Bình, đều có mặt (ông H có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án).

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

1. Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Thái Bình.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Xuân K – Phó Chủ tịch UBND huyện K, vắng mặt (có đơn xin xét xử vắng mặt).

2. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1960;

Địa chỉ: số nhà E N, L, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

3. Ông Nguyễn Kim T2, sinh năm 1963;

Địa chỉ: tổ G, C, C, thành phố C, tỉnh Quảng Ninh, vắng mặt.

4. Ông Nguyễn Đức T3, sinh năm 1967;

Địa chỉ: tổ B, C, C, thành phố C, tỉnh Quảng Ninh, vắng mặt.

5. Bà Nguyễn Thị T4, sinh năm 1969;

Địa chỉ: số nhà G, N, Phường B, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

6. Ông Nguyễn Văn T5, sinh năm 1973;

Địa chỉ: D M, phường V, quận H, thành phố Hà Nội, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T1, ông T2, ông T3, bà T4 và ông T5:
Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1958; địa chỉ: Xóm F, thôn T, xã V, huyện K, tỉnh Thái Bình, có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Tại đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn - ông Nguyễn Văn T trình bày:***

Bố mẹ ông là Nguyễn Kim Q (1935-2015) và Nguyễn Thị S (1936-2016) có 06 người con là ông - Nguyễn Văn T, Nguyễn Thị T1, Nguyễn Kim T2, Nguyễn Đức T3, Nguyễn Thị T4 và Nguyễn Văn T5.

Bố mẹ ông có 03 thửa đất (có nguồn gốc do ông cha để lại từ năm 1945) tại thôn T, xã V, huyện K, tỉnh Thái Bình gồm:

+ Thửa đất số 1973, tờ bản đồ số 03, diện tích 510 m², loại đất thổ cư.

+ Thửa đất số 1981, tờ bản đồ số 03, diện tích 290 m², loại đất vườn.

+ Thửa đất số 1982, tờ bản đồ số 03, diện tích 365 m², loại đất ao.

Năm 1995, bố mẹ ông bán thửa đất số 1981 cho ông H, bà C (các ông không biết bán giá bao nhiêu). Các ông cũng biết việc này.

Cùng năm 1995, ông H bà C (là hàng xóm nhà ông) có mượn của bố mẹ ông thửa đất số 1982 (đất ao) để thả cá và chăn nuôi gia súc. Bố mẹ ông đồng ý, việc cho mượn đất không lập thành văn bản gì, chỉ nói miệng với nhau, bố mẹ ông giao hẹn khi nào các ông sử dụng thì ông H bà C phải trả lại cho các ông thửa đất này. Các anh em ông lúc đó đi thoát ly, không ở nhà nên không chứng kiến việc này, chỉ nghe bố mẹ kể lại như vậy. Lúc còn sống, cụ Q có nói với ông khi nào nghỉ hưu về quê thì sẽ bàn giao thửa đất số 1982 mà ông H bà C đang mượn để các ông sử dụng, thờ cúng tổ tiên.

Năm 2015 và 2016, bố mẹ ông lần lượt qua đời, không để lại di chúc.

Năm 2021, ông nghỉ hưu, về quê sinh sống thì ông H bà C sang xin photo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 833449 do Ủy ban nhân dân (UBND) huyện K cấp ngày 30/12/1996 cho cụ Nguyễn Kim Q, mục đích để ông H bà C làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho thửa đất số 1981. Ông đồng ý photo nhưng yêu cầu ông H bà C cho ông xem giấy tờ chuyển nhượng thửa đất số 1981 của bố ông thì ông mới photo. Khi được xem, ông mới phát hiện ra trong giấy chuyển nhượng thửa đất số 1981 (có đầy đủ tứ cận, kích thước) lại được ghi thêm “cộng 360m² ao” mà

không ghi rõ thửa đất nào, mốc giới, kích thước, tứ cận như thế nào. Trong giấy chuyển nhượng cũng có ghi người chuyển nhượng (cụ Nguyễn Kim Q) và người làm chứng (ông Nguyễn Văn Đ - Trưởng xóm F) nhưng không có chữ ký của hai người này.

Vì vậy, ông yêu cầu ông H bà C trả lại thửa đất số 1982 cho gia đình ông, ông mới cung cấp hồ sơ cho ông bà làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông H bà C trình bày đã xây nhà lên một phần thửa đất số 1982 nên đề nghị ông đổi ra phần đất ở hướng Đông của thửa đất số 1981, ông đồng ý. Tuy nhiên, 10 ngày sau, ông H bà C thay đổi, không đổi đất nữa. Vì vậy, ông yêu cầu Ủy ban nhân dân xã, UBND huyện và UBND tỉnh giải quyết tranh chấp của các ông.

Đến đầu năm 2023, khi làm việc tại Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện K và UBND xã Vũ Công thì ông mới phát hiện ra thửa đất số 1981 và 1982 đã được nhập vào thửa đất của nhà cụ V (mẹ ông H), thửa đất này đã được Ủy ban nhân dân huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 833561 ngày 30/12/1996, diện tích và loại đất của hai thửa đất này cũng có sự thay đổi: thửa đất số 1981 ghi là đất ao, diện tích 365m²; thửa đất số 1982 ghi là đất vườn tạp, diện tích 290m².

Ông xác định việc chuyển nhượng thửa đất số 1982 là giả mạo, được ghi thêm vào biên bản vì không có mốc giới, vị trí, tứ cận, vị trí. Vì vậy, ông khởi kiện yêu cầu Tòa án:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 833561 ngày 30/12/1996 mà UBND huyện K cấp cho cụ Bùi Thị V1, diện tích 3.133m² đất tại xóm F, xã V, huyện K, tỉnh Thái Bình;

- Yêu cầu ông H, bà C tháo dỡ 03 gian nhà xây dựng trên thửa đất số 1982, tờ bản đồ số 03, diện tích 365m², loại đất ao tại thôn T, xã V, huyện K, tỉnh Thái Bình và trả lại cho gia đình ông thửa đất số 1982 này.

Sau khi Tòa án xem xét, thẩm định tại chỗ, ông xác định 03 gian nhà của ông H bà C được xây dựng tại thửa đất số 1981 nên ông thay đổi yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu ông H bà C tháo dỡ các công trình xây dựng trên thửa đất số 1982 để trả lại thửa đất ao 1982 này cho gia đình ông.

**** Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn ông Bùi Văn H và bà Nguyễn Thị C thống nhất trình bày:***

Mảnh đất ông bà mua năm 1995 gồm 365 m² đất ao và 290m² đất vườn tạp. Tại thời điểm mua bán, đo đạc và bàn giao đất, có mặt của cụ Nguyễn Kim Q và bà Nguyễn Thị X là chủ chuyển nhượng đất, ông Vũ Danh T6 - cán bộ địa chính xã, ông H - người nhận chuyển nhượng, ông Nguyễn Văn Đ - Trưởng xóm F, thôn T, xã V, huyện K, tỉnh Thái Bình. Thời điểm mua bán này không có mặt ông T và những người con khác của hai cụ Q cụ X. Năm 1996 ông có dựng một căn nhà nhỏ, sau đó năm 2002 ông xây lại 3 gian nhà trên mảnh đất đã mua của cụ Q. Từ năm 1996 đến năm 2002, cụ Q và cụ X vẫn sinh sống tại địa phương và không có bất kỳ tranh chấp gì với gia đình ông.

Ngày 30/12/1996 mảnh đất ông mua của cụ Q được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên mẹ ông là cụ V1. Tuy nhiên ông khẳng định việc mua đất với cụ Q là việc mua bán riêng của vợ chồng ông với cụ Q, không liên quan đến cụ H1 (Vy) và các anh em còn lại. Do thời điểm đó ông bà ở chung hộ khẩu với cụ H1 (Vy) nên địa phương nhập vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cụ H1 (Vy).

Ông bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T, việc mua bán đã hoàn thành, không chấp nhận trả lại phần đất ao đã bán.

**** Quá trình giải quyết vụ án, quan điểm của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan như sau:***

+ UBND huyện K trình bày:

Về nguồn gốc đất làm cơ sở cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Giấy chứng nhận H833561 cấp ngày 30/12/1996 do UBND huyện K cấp cho hộ cụ Bùi Thị V1, diện tích 3.133 m² gồm 10 thửa trong đó có thửa 1981, 1982; thửa 1981, 1982 sổ mục kê quy chủ tên cụ Nguyễn Kim Q (bố ông T). Theo báo cáo của UBND xã V các thửa 1981 và 1982 của cụ Q đã chuyển nhượng cho gia đình ông H (con cụ V1) từ ngày 27/10/1995 tại Quyết định số 05/QĐ-UB ngày 27/10/1995 của UBND xã V về việc chuyển quyền sử dụng đất. Cũng tại thời điểm đó hộ gia đình cụ Q kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 7 thửa nhưng không kê khai thửa đất 1981 và 1982 vì đã chuyển nhượng, còn hộ gia đình cụ V1 đã kê khai cấp giấy chứng nhận các thửa đất này. Hộ cụ Q được cấp Giấy chứng nhận số H833449 ngày 30/12/1996, diện tích 1.892m².

Về quy trình, thủ tục cấp giấy chứng nhận: Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn xã V năm 1996 được thực hiện đại trà và được thực hiện theo Quyết định 241/QĐ-UB ngày 09/6/1995 của UBND tỉnh T quy định cấp GCN và Hướng dẫn số 71/HC-ĐC ngày 10/7/1995 của Sở Đ1. Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất theo Mẫu số 6/ĐK do người sử dụng đất kê khai và được Hội đồng tư vấn xét cấp GCN của xã xét duyệt, các trường hợp đủ điều kiện UBND xã đề nghị UBND huyện cấp GCN. Trong đó: Hộ gia đình cụ Q có đơn xin cấp GCN đối với 7 thửa trong đó không có thửa 1981 và thửa 1982 và đã được cấp GCNQSDĐ gồm 6 thửa đất trồng lúa và 01 thửa đất thổ cư và đất vườn ao thửa số 1973. Hộ gia đình cụ V1 (mẹ đẻ của ông H) có đơn xin cấp GCNQSDĐ đối với 10 thửa đất trong đó có thửa 1981 và thửa 1982.

Như vậy, UBND huyện cấp giấy chứng nhận cho hộ gia đình cụ Nguyễn Kim Q và hộ gia đình cụ Bùi Thị V1 được thực hiện đúng theo quy định hiện hành.

+ Bà Nguyễn Thị T1, ông Nguyễn Kim T2, ông Nguyễn Đức T3, bà Nguyễn Thị T4 và ông Nguyễn Văn T5 nhất trí với yêu cầu khởi kiện và đã ủy quyền cho ông T tham gia tố tụng, không có ý kiến bổ sung gì.

* Anh em ông H và những người thừa kế của anh em ông H đều trình bày không liên quan, không có đóng góp gì trong việc mua bán chuyển nhượng thửa đất 1981 và

thừa 1982.

** UBND xã V, huyện K cung cấp:*

1. Bố mẹ đẻ của ông Nguyễn Văn T là Nguyễn Kim Q (1935-2015) và Nguyễn Thị S (1936-2016) có 06 người con là ông Nguyễn Văn T, Nguyễn Thị T1, Nguyễn Kim T2, Nguyễn Đức T3, Nguyễn Thị T4 và Nguyễn Văn T5. Ông T hiện đang cư trú tại địa phương; Bà T1 và bà T4 hiện đang cư trú tại tỉnh Lâm Đồng; ông T2 và ông T3 đang cư trú ở tỉnh Quảng Ninh, còn ông T5 đang cư trú tại Hà Nội, địa phương không nắm được địa chỉ cụ thể của những người này. Khi qua đời, cụ Q và cụ S không để lại di chúc gì.

Cụ Bùi Thị V1, (tên gọi khác là Bùi Thị H2), đã chết năm 1999, cũng không để lại di chúc gì. Ông Bùi Văn H (tên gọi khác là Bùi Xuân H3) là con đẻ của cụ V1. Vợ ông H3 tên là Nguyễn Thị C.

2. Về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất:

** Đối với đất của hộ gia đình cụ Nguyễn Kim Q:*

Theo bản đồ 04, số liệu đo đạc và sổ mục kê do Ban Quản lý ruộng đất tỉnh T đo đạc năm 1992: Hộ gia đình cụ Nguyễn Kim Q có 03 thửa đất trong khu vực dân cư với tổng diện tích là 1.165m² gồm:

+ Thửa đất số 1973, tờ bản đồ 03, diện tích là 510m² (360 m² đất thổ cư và 150m² đất vườn tạp).

+ Thửa đất số 1981, tờ bản đồ 03, diện tích là 290m², loại đất thổ canh (vườn tạp).

+ Thửa đất số 1982, tờ bản đồ 03 có diện tích là 365m² loại đất ao.

Năm 1993 UBND xã Vũ Công đã làm việc với gia đình cụ Nguyễn Kim Q vận động gia đình hiến một số đất để làm đường giao thông, gia đình đồng ý hiến một phần đất vườn tạp 40m² cho UBND xã ở phía Đông thửa đất thổ cư (đất ở) của gia đình ông. Do vậy thửa đất thổ cư (đất ở) số thửa 1973 còn lại tổng là 470m².

Tháng 10/1995 gia đình cụ Nguyễn Kim Q đã xin UBND xã V được chuyển nhượng 290m² đất thổ canh (đất vườn, số thửa 1981) và 365m² đất ao (số thửa 1982) cho ông Bùi Văn H (là con trai cụ Bùi Thị V1) và đã được UBND xã đồng ý (Quyết định số 05/QĐ-UBND ngày 27/10/1995 của UBND xã V về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Biên bản giao đất số 05/BB-GĐ ngày 27/10/1995 của UBND xã V).

Năm 1996 thực hiện chủ trương của UBND tỉnh T về việc cấp giấy CNQSDĐ cho các hộ gia đình và cá nhân trong toàn huyện. UBND xã V đã triển khai cho các hộ gia đình làm đơn xin đăng ký cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Hộ gia đình cụ Nguyễn Kim Q đã làm đơn xin cấp giấy CNQSDĐ với tổng diện tích là 1892m². Trong đó:

+ Đất 2 lúa ngoài đồng là 1.422m².

+ Đất thổ cư (đất ở) là 360m² tại số thửa 1973.

+ Đất vườn tạp là 110m² tại số thửa 1973.

Đơn đã được cụ Q ký xin cấp giấy CNQSDĐ vào ngày 12/10/1996. Trong đơn này không có diện tích thổ canh (đất vườn) thửa 1981 và diện tích ao số thửa 1982.

Năm 1996 hộ gia đình cụ Nguyễn Kim Q đã được UBND huyện K cấp Giấy CNQSDĐ số H 833449 do Chủ tịch UBND huyện K cấp ngày 30/12/1996 (không có diện tích thổ canh - đất vườn thửa 1981 và diện tích ao số thửa 1982).

Năm 2013 theo đo đạc của dự án VLAP thực hiện thì diện tích đất ở của gia đình cụ Q tại số thửa 341, tờ bản đồ 14 có tổng diện tích là 537,6m² tên được ghi trong bản đồ là “Tờ đường họ Nguyễn” ký hiệu là TIN.

* Đối với đất của hộ gia đình ông Bùi Văn H:

Theo Quyết định số 05/QĐ-UBND ngày 27/10/1995 của UBND xã V về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Biên bản giao đất số 05/BB-GĐ ngày 27/10/1995 của UBND xã Vũ Công, UBND xã Vũ Công nhất trí đồng ý cho cụ Nguyễn Kim Q được chuyển nhượng cho ông Bùi Văn H người cùng xóm và đã giao đất vườn và ao cho ông H với tổng diện tích là 655m² gồm:

+ Đất thổ canh (vườn tạp) số thửa 1981 là 290m².

+ Đất ao số thửa 1982 là 365m².

Sau khi mua do ông H chưa tách khẩu, khẩu còn nằm trong hộ khẩu của hộ cụ Bùi Thị V1 (là mẹ đẻ ông H) do đó diện tích đất chuyển nhượng mua của cụ Q được ghi trong sổ địa chính của hộ mẹ đẻ là cụ Bùi Thị V1. Đến năm 1996 hộ cụ V1 gồm 3 nhân khẩu (01 khẩu của cụ V1, 02 khẩu của vợ chồng ông H) đã làm đơn xin đăng ký cấp giấy CNQSDĐ tổng diện tích là 3.133m². Trong đó:

+ Đất 2 lúa ngoài đồng là 2.043m².

+ Đất thổ cư (ở) là 275m² tại số thửa 2185.

+ Đất vườn tạp là 290m² tại số thửa 1982. (Đất mua của hộ cụ Q)

+ Đất ao là 365m² số thửa 1981. (Đất mua của hộ cụ Q)

+ Đất ao là 160m² số thửa 2233.

Đơn đã được cụ V1 ký xin cấp giấy CNQSDĐ vào ngày 12/10/1996.

Năm 1996 hộ gia đình cụ Bùi Thị V2 đã được UBND huyện K cấp Giấy CNQSDĐ số H 833561 do Chủ tịch UBND huyện K cấp ngày 30/12/1996.

Năm 2013 theo đo đạc của dự án VLAP thực hiện thì diện tích đất của gia đình ông H như sau: Tại số thửa 347, tờ bản đồ 14 có tổng diện tích đất ở nông thôn (ONT) và đất trồng cây lâu năm (CLN) là 466,7m²; thửa số 435, tờ bản đồ 14 diện tích đất nuôi trồng thủy sản (NTS) là 334,9m² mang tên Bùi Xuân H3, Nguyễn Thị C.

* Căn cứ vào hồ sơ địa chính, các tài liệu thu thập được và giấy CNQSDĐ quá trình xác minh UBND xã Vũ Công xác định:

Thời điểm trước ngày 27/10/1995 đất được Nhà nước giao cho gia đình cụ Nguyễn Kim Q sử dụng (Đất trong khu dân cư) chỉ có các thửa đất sau: Tại tờ bản đồ

03 có diện tích là 510m² đất thổ - đất ở (số thửa 1973); có diện tích là 290m² đất thổ canh - đất vườn tạp (số thửa 1981) có diện tích là 365m² đất ao (số thửa 1982). Trong khu vực dân cư cụ Q không được Nhà nước giao cho sử dụng thửa đất nào khác.

Diện tích 290m² đất thổ canh - đất vườn tạp (số thửa 1981) và diện tích 365m² đất ao số thửa 1982 cụ Nguyễn Kim Q đã bán cho riêng ông Bùi Văn H vào tháng 10/1995, từ đó đến nay gia đình ông H sử dụng, chứ không phải bán cho hộ gia đình cụ V1.

Việc ông Bùi Văn H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của gia đình cụ Nguyễn Kim Q đã được thực hiện thông qua chính quyền và được UBND xã V đồng ý. Do vậy việc ông Nguyễn Văn T làm đơn khiếu nại việc ông Bùi Văn H lấn chiếm đất đai của cụ Q là không đúng.

3. Trong Giấy CNQSDĐ số H 833561 của cụ Bùi Thị V1 xác định thửa số 1981 là 365m² ao, còn thửa số 1982 là 290m² vườn tạp, trong khi thực tế thửa số 1981 là vườn tạp, thửa số 1982 mới là đất ao. UBND xã xác định chỉ là do nhầm lẫn về số thửa trong quá trình cấp giấy, còn diện tích và loại đất thì vẫn chính xác so với bản đồ đo đạc năm 1992. Trong đơn đăng ký cấp giấy CNQSDĐ của cụ V1 cũng ghi chính xác số thửa.

Đối với việc trong Quyết định số 05/QĐ-UBND ngày 27/10/1995 của UBND xã V về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có ghi “+ 365m² ao” và Biên bản giao đất số 05/BB-GĐ ngày 27/10/1995 của UBND xã V có ghi “365m² đất ao” trong khi không có số liệu kích thước tứ cận của diện tích ao này: Các cán bộ công nhận việc chuyển nhượng đất này đều đã nghỉ hưu, khi nhận được đơn của ông T thì UBND xã đã làm việc với các cán bộ này, họ khẳng định cụ Q có chuyển nhượng cả 365m² đất ao này. Mặt khác, ông H xây dựng nhà và sinh sống ổn định trên thửa đất ao mua của cụ Q từ năm 2002 và đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ về thuế phi nông nghiệp hàng năm. Vị trí thửa đất mà gia đình cụ Q sinh sống cũng gần vị trí và nhìn ra được thửa đất ao đã bán cho ông H. Từ thời điểm chuyển nhượng đất năm 1995 và sau khi ông H xây dựng nhà trên đất ao năm 2002, đến khi bố mẹ đẻ của ông T qua đ, các cụ không có ý kiến gì đòi thửa đất ao này và cũng không có ý kiến gì về việc gia đình ông H xây nhà, sử dụng thửa đất ao này.

Có sự thay đổi về diện tích đất ao qua các thời kỳ là do sai số đo đạc và tính toán, ngoài ra gia đình ông H tự ý lấp một phần ao để làm nhà, không báo cáo UBND xã và cũng không làm thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất. Đối với diện tích đất thửa 347 của nhà ông H có sự tăng lên (từ 290m² lên 466,7m² là do gia đình ông H lấn chiếm ra đất công chứ không chuyển nhượng, tặng cho... đất với các hộ gia đình xung quanh, không có việc làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất; không liên quan gì đến đất nhà ông T. UBND xã sẽ kiên quyết xử lý theo quy định của pháp luật về hành vi lấn chiếm đất công của gia đình ông H thời gian tới.

Hiện UBND xã V chỉ còn lưu trữ đơn đăng ký cấp giấy CNQSDĐ của cụ V1 trong hồ sơ cấp giấy CNQSDĐ cho cụ V1, ngoài ra không còn lưu trữ tài liệu gì thêm.

4. Về quy trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với cụ V1:

Khi cụ V1 nộp đơn đăng ký cấp giấy CNQSDĐ, UBND xã đã căn cứ vào diện tích đất được giao và nguồn gốc đất theo hồ sơ địa chính các thời kỳ, đất không có tranh chấp để lập hồ sơ và chuyển lên UBND huyện K cấp giấy theo đúng quy định của Luật Đất đai vào thời điểm đó.

5. Từ trước đến nay, các thửa đất trên đều được sử dụng ổn định, không tranh chấp gì. Đến khoảng tháng 12 năm 2021, ông T mới gửi đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp giữa các bên. UBND xã V đã tiến hành hòa giải nhưng các bên không đạt được thỏa thuận, tiếp tục gửi đơn ra Tòa án. Vì vậy, UBND xã đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Thái Bình căn cứ vào các quy định của pháp luật để giải quyết vụ án, đảm bảo quyền lợi, nghĩa vụ cho các đương sự trong vụ án, đảm bảo an ninh, trật tự địa phương.

Đối với ông Vũ Danh T6 (cán bộ địa chính xã thời điểm năm 1995), đại diện Tòa án cùng địa phương đã đến nhiều lần nhưng ông T6 không có nhà nên không lấy được lời khai của ông T6. Đối với ông Nguyễn Văn Đ là xóm trưởng xóm 6 xã Vũ Côn thời điểm năm 1995, ông Đ hiện cũng đã qua đời nên không thực hiện được việc lấy lời khai của ông Đ.

* Ông Nguyễn Ngọc V3 – Nguyên Chủ tịch UBND xã V cung cấp: Thời điểm tháng 10/1995, cụ Nguyễn Kim Q là Bí thư Chi bộ xóm F, xã V. Ngày 28/10/1995, cụ Q và ông H có đến UBND xã đề nhờ ông xác nhận vào Biên bản giao đất. Diện tích hai bên chuyển nhượng cho nhau bao nhiêu thì ông không nhớ do thời gian đã lâu. Lý do vì sao lại có phần ghi "+ 365m² đất ao" trong Biên bản giao đất và Quyết định về chuyển quyền sử dụng đất ngày 27/10/1995 thì ông cũng không nhớ do thời gian đã lâu. Thời điểm này, quy định và quản lý đất đai tại địa phương cũng chưa chặt chẽ nên việc ông Đ không ký vào Biên bản giao đất không ảnh hưởng gì đến việc chuyển nhượng đất giữa các bên, tuy nhiên ông Đ có chứng kiến việc các bên giao đất với nhau. Từ năm 1995 đến khi ông T có đơn tranh chấp tại UBND xã (khoảng năm 2021), gia đình ông H bà C sử dụng thửa đất ao và đất thổ như Biên bản giao đất (290m² đất thổ và 365m² đất ao) ổn định, không có tranh chấp gì.

* Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 24/8/2023 thể hiện: Thửa đất số 1982 hiện đang do gia đình ông H bà C sử dụng. Giá đất ao là 126.000đ/m². Trên đất có các công trình gồm tường bao, kè bờ ao, đắp đất nền móng công trình, sân, trụ cổng, cánh cổng, lán tôn, 01 cây đu đủ, 01 cây sung, 01 cây vối, 01 cây quất, 02 cây mít, 01 cây na, 01 cây chanh và 04 cây đinh lăng.

Tại Bản án sơ dân sự thẩm số 15/2023/DS-ST ngày 20/9/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Thái Bình đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, khoản 1 Điều 147, Điều 157, khoản 1 Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 32, Điều 116 và Điều 193 Luật Tố tụng hành chính năm 2015; khoản 1 Điều 73 Luật Đất đai năm 1993; các Điều 1, 2, 3, 13, 14 và 19 Pháp lệnh của Hội đồng Nhà nước số 52-

LCT/HĐNN8 ngày 07/5/1991 về Hợp đồng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T về việc:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H833561 ngày 30/12/1996 mà UBND huyện K cấp cho cụ Bùi Thị V1, diện tích 3.133m² đất tại xóm F, xã V, huyện K, tỉnh Thái Bình.

- Yêu cầu ông H, bà C tháo dỡ các công trình xây dựng trên thửa đất số 1982, tờ bản đồ số 03, diện tích 365m², loại đất ao tại thôn T, xã V, huyện K, tỉnh Thái Bình và trả lại cho gia đình ông thửa đất số 1982 này.

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

Ngày 28/9/2023, nguyên đơn ông Nguyễn Văn T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên toà phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T: Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H833561 ngày 30/12/1996 mà UBND huyện K cấp cho cụ Bùi Thị V1; Buộc ông H, bà C tháo dỡ các công trình xây dựng trên thửa đất số 1982, tờ bản đồ số 03, diện tích 365m², loại đất ao tại thôn T, xã V, huyện K, tỉnh Thái Bình và trả lại cho gia đình nguyên đơn thửa đất số 1982.

Căn cứ vào việc thửa đất này của cụ Q và cụ S, không có việc chuyển nhượng mà do xã tự ý bán cho phía bị đơn; trong hồ sơ không có vị trí sơ đồ thửa đất, không có tứ cận tiếp giáp.

Bị đơn ông Bùi Văn H và bà Nguyễn Thị C: Không nhất trí và không đồng tình với yêu cầu kháng cáo của phía nguyên đơn, đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo pháp luật, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội có quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa; Hội đồng xét xử; Thư ký và các đương sự đã chấp hành đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đơn kháng cáo trong thời hạn luật định, hình thức nội dung đơn phù hợp, được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

- Về nội dung: Những người kháng cáo tại phiên toà phúc thẩm không xuất trình thêm tài liệu chứng cứ mới. Sau khi phân tích nội dung vụ án, các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và trong quá trình tranh tụng tại phiên toà, nội dung kháng cáo của nguyên đơn không có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều

308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2023/DS-ST ngày 20/9/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Thái Bình.

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T là người cao tuổi nên miễn án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại điểm đ, khoản 1, Điều 12 - Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, nghe lời trình bày của các đương sự, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo trong thời hạn luật định, hình thức nội dung đơn phù hợp, được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Về việc xét xử vắng mặt đương sự:

Tòa án cấp phúc thẩm thực hiện triệu tập hợp lệ với các đương sự, tại phiên xét xử sau nhiều lần được triệu tập hợp lệ nhưng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vẫn vắng mặt. Căn cứ khoản 3, Điều 296 BLTTDS, xét xử vắng mặt những người này và giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

[1.3] Về thẩm quyền, quan hệ pháp luật: Ông T khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất và đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện K cấp. Căn cứ vào Điều 26, Điều 34 và điểm a khoản 1 Điều 37 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Thái Bình là có căn cứ.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về yêu cầu khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất:

Thửa đất đang tranh chấp là thửa đất 1982 tờ bản đồ 03 đo đạc năm 1992 có diện tích 365m² loại đất ao mang tên cụ Nguyễn Kim Q. Năm 1995 cụ Q chuyển nhượng đất cho ông H, nguyên đơn cho rằng cụ Q chỉ chuyển nhượng thửa đất 1981 tờ bản đồ 03 đo đạc năm 1992 có diện tích 290m² đất thổ canh là thửa đất liền kề với thửa đất 1982 chứ không bán thửa đất ao số 1982 nên nguyên đơn đề nghị bị đơn trả lại thửa đất 1982.

Tuy nhiên, quá trình xác minh tại địa phương thể hiện: Tháng 10/1995 gia đình cụ Nguyễn Kim Q đã xin UBND xã V được chuyển nhượng 290m² đất thổ canh (đất vườn, số thửa 1981) và 365m² đất ao (số thửa 1982) cho ông Bùi Văn H (là con trai cụ Bùi Thị V1) và đã được UBND xã đồng ý (Quyết định số 05/QĐ-UBND ngày 27/10/1995 của UBND xã V về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Biên bản giao đất số 05/BB-GĐ ngày 27/10/1995 của UBND xã V). Năm 1996 hộ gia đình cụ Nguyễn Kim Q đã làm đơn xin cấp giấy CNQSDĐ với tổng diện tích là 1892m². Trong đó:

- + Đất 2 lúa ngoài đồng là 1.422m².
- + Đất thổ cư (đất ở) là 360m² tại sổ thừa 1973.
- + Đất vườn tạp là 110m² tại sổ thừa 1973.

Đơn đã được cụ Q ký xin cấp giấy CNQSDĐ vào ngày 12/10/1996. Trong đơn này không có diện tích thổ canh (đất vườn) thừa 1981 và diện tích ao sổ thừa 1982. Năm 1996 hộ gia đình cụ Nguyễn Kim Q đã được UBND huyện K cấp giấy CNQSDĐ số H 833449 do Chủ tịch UBND huyện K cấp ngày 30/12/1996 (không có diện tích thổ canh - đất vườn thừa 1981 và diện tích ao sổ thừa 1982).

Xét thấy trong Quyết định chuyển quyền sử dụng đất của UBND xã chỉ ghi thừa đất chuyển nhượng là thửa đất 1981 (290m²), phần bên cạnh ghi: “+ 365m² đất ao” (là diện tích của thửa đất 1982), phần tứ cận của thửa đất chuyển quyền cũng chỉ là tứ cận của thửa đất 1981.

Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành làm việc với các cán bộ làm chứng cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Q và ông H thì không thể lấy lời khai của ông T6 (công chức địa chính thời điểm năm 1995) do hiện ông T6 sức khỏe yếu, không có ở nhà; ông Đ (xóm T thời điểm năm 1995) hiện đã chết; ông V3 (Chủ tịch UBND xã thời điểm năm 1995) thì không nhớ do thời gian đã lâu.

Theo cung cấp của địa phương thì sau khi nhận được đơn của ông T thì UBND xã đã làm việc với các cán bộ này, họ khẳng định cụ Q có chuyển nhượng cả 365m² đất ao cho hộ ông H. Thực tế đã có việc giao đất cả thửa 1982, diện tích 365m² đất ao trên thực địa.

Điều này hoàn toàn phù hợp với việc năm 1996 thực hiện theo Quyết định 241/QĐ-UB ngày 09/6/1995 của UBND tỉnh quy định cấp giấy chứng nhận và Hướng dẫn số 71/HD-ĐC ngày 10/7/1995 của Sở Đ1, trên địa bàn xã V thực hiện đại trà cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bản thân hộ gia đình cụ Q ngày 12/10/1996 có đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 7 thửa nhưng không kê khai thửa đất 1981, 1982 và đã được cấp giấy chứng nhận đối với 7 thửa nêu trên vào ngày 30/12/1996. Còn hộ nhà cụ V1 (mẹ đẻ của ông H) thực hiện việc kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 1981 và thửa đất 1982.

Sau khi nhận chuyển nhượng vợ chồng ông H đã tiến hành xây dựng nhà và sinh sống ổn định trên cả 2 thửa đất 1982 và thửa đất 1981 mua của cụ Q từ năm 2002 và đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ về thuế phi nông nghiệp hàng năm. Gia đình cụ Q sinh sống cũng ở cùng thôn, gần vị trí và nhìn ra được thửa đất ao đã bán cho ông H. Từ thời điểm chuyển nhượng đất năm 1995 và sau khi ông H xây dựng nhà trên đất ao năm 2002, đến cụ Q và cụ S (bố mẹ đẻ của ông T) qua đời, các cụ không có ý kiến gì đòi thửa đất ao này và cũng không có ý kiến gì về việc gia đình ông H xây nhà, sử dụng thửa đất ao này. Điều này phù hợp với quy định của pháp luật dân sự có hiệu lực tại thời điểm đó (các Điều 1, 2, 3, 13, 14 và 19 Pháp lệnh của Hội đồng Nhà nước số 52-LCT/HĐNN8 ngày 07/5/1991 về Hợp đồng dân sự).

Do đó có căn cứ xác định việc giao dịch mua bán trên thực tế là bán cả hai thửa đất 1981 và thửa đất 1982, việc chưa thể hiện thửa đất 1982 trong quyết định chuyển quyền sử dụng đất của UBND xã có sai sót nhưng việc mua bán cả thửa đất ao số 1982 là có thật trên thực tế, ông T cho rằng Quyết định chuyển quyền và biên bản giao đất viết thêm nội dung "365m² đất ao" nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh.

Do đó Hội đồng xét xử thấy không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc kiện đòi thửa đất số 1982 (loại đất ao) và buộc bị đơn phải tháo dỡ các công trình trên thửa đất số 1982. Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án không chấp nhận yêu cầu đòi quyền sử dụng đất của nguyên đơn là có căn cứ, đúng pháp luật.

[2.2] Về tính hợp pháp của Quyết định hành chính bị khiếu kiện:

UBND huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ Bùi Thị V1 là đúng thẩm quyền. Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm có Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất của cụ V1, bản đồ địa chính năm 1992, sổ mục kê năm 1992, Quyết định chuyển quyền sử dụng đất ngày 27/10/1995, biên bản giao đất... Xét thấy trình tự thủ tục chuyển nhượng và cấp GCNDQSDĐ đảm bảo theo quy định tại khoản 1 Điều 73 Luật Đất đai năm 1993, Công văn số 1427/CV/ĐC ngày 13/10/1995 của T7 về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Mặt khác, như nhận định tại mục [2.1], không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc kiện đòi thửa đất số 1982 (loại đất ao) và buộc bị đơn phải tháo dỡ các công trình trên thửa đất số 1982, do đó Hội đồng xét xử thấy không có căn cứ để hủy giấy chứng nhận đã cấp cho hộ cụ Bùi Thị V1.

Từ những phân tích nêu trên, thấy Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án không chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn là có căn cứ, đúng pháp luật.

[3] Tại cấp phúc thẩm, ông Nguyễn Văn T không cung cấp thêm chứng cứ mới làm thay đổi nội dung vụ án nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, bác toàn bộ kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, được chấp nhận.

[4] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Nguyễn Văn T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên do ông T là người cao tuổi nên miễn toàn bộ án phí phúc thẩm cho ông Nguyễn Văn T.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Xử: Bác kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T.

Giữ nguyên quyết định của Bản án án dân sự sơ thẩm số 15/2023/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Thái Bình.

[2] Về án phí phúc thẩm: Miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm cho ông Nguyễn Văn T.

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

Nơi nhận:

- VKSNDCC tại Hà Nội;
- TAND tỉnh Thái Bình;
- Cục THA dân sự tỉnh Thái Bình;
- Các đương sự (theo địa chỉ).
- Lưu HS, HCTP.

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

(ĐÃ KÝ)

Ong Thân Thắng