

Bản án số: 84/2025/DS-ST

Ngày 23 tháng 12 năm 2025

*“V/v Yêu cầu Công nhận Hợp đồng đổi quyền
sử dụng đất và Huỷ giấy chứng nhận quyền sử
dụng”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 10 - PHÚ THỌ**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Hải**

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Văn Tiến Dũng

Bà Lê Thị Hoà

- Thư ký phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Oanh** - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân Khu vực 10 - Phú Thọ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 10 - Phú Thọ tham gia phiên tòa:
Ông **Phạm Tiến Tuân** - Kiểm sát viên.

Trong ngày 23/12/2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 10 - Phú Thọ xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 68/2025/TLST- DS ngày 10 tháng 10 năm 2025 về việc “Tranh chấp Hợp đồng đổi quyền sử dụng đất thổ cư và Huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 146/2025/QĐXXST- DS ngày 03 tháng 12 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Phạm Thị N (tên gọi khác: Phạm Thị D) sinh năm 1942; Địa chỉ: Thôn C, xã V, tỉnh Phú Thọ;

- Người đại diện theo uỷ quyền của bà Phạm Thị N: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1995; Địa chỉ: Số H, đường T, phường V, tỉnh Phú Thọ, (Có mặt);

- Bị đơn: Ông Phạm Xuân M sinh năm 1960 và bà Kim Thị L sinh năm 1962; Cùng địa chỉ: Thôn C, xã V, tỉnh Phú Thọ, (Đều vắng mặt, có đơn xin xử vắng mặt);

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân xã V; Địa chỉ: Xã V, tỉnh Phú Thọ; Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Phương N1 - Chức vụ: Chủ tịch UBND xã V; Người đại diện theo uỷ quyền của ông Nguyễn Phương N1: Ông Đặng Quốc V - Chức vụ: Phó chủ tịch UBND xã V, (Vắng mặt, có đơn xin xử vắng mặt);

2. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1968; Địa chỉ: Thôn B, xã V, tỉnh Phú Thọ,

(Vắng mặt, có đơn xin xử vắng mặt);

3. Ông Nguyễn Văn T1 sinh năm 1979; Địa chỉ: Thôn C, xã V, tỉnh Phú Thọ, (Vắng mặt, có đơn xin xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 07 tháng 10 năm 2025 và những lời khai tiếp theo tại phiên tòa người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T trình bày:

Bà Phạm Thị N (tên gọi khác là Phạm Thị D) có chồng là ông Nguyễn Văn S (tên gọi khác là Nguyễn Văn X sinh năm 1938, đã chết ngày 17/11/2018). Bà N và ông S có 02 người con chung là chị Nguyễn Thị H sinh năm 1968 và anh Nguyễn Văn T1 sinh năm 1979. Khoảng năm 1980, gia đình bà N được Nhà nước giao sử dụng thửa đất có diện tích 340m² còn gia đình ông Phạm Văn M1 được sử dụng thửa đất diện tích 200m². Để thuận tiện trong quá trình sử dụng nên gia đình bà N và gia đình ông M1 đã thống nhất với nhau về việc đổi đất thổ cư. Khi đổi đất giữa hai bên có làm đơn xin đổi đất thổ cư và văn bản đổi tài sản trên đất có xác nhận của UBND xã V ngày 16/10/1991. Nội dung cụ thể như sau: Vợ chồng ông S bà N được quyền quản lý, sử dụng 03 gian nhà tre lợp ngói, 3,5 gian công trình phụ, 01 giếng nước ăn cùng với thửa đất diện tích 200m² của gia đình ông Phạm Văn M1, hiện nay là thửa đất số 463, tờ bản đồ số 4 (bản đồ 299), diện tích 200m², địa chỉ thôn C, xã V, tỉnh Phú Thọ. Vợ chồng ông M1 và bà L được quyền quản lý, sử dụng 5 gian nhà tre lợp ngói, 3 gian công trình phụ, 1 sân gạch, 1 giếng nước ăn cùng thửa đất có diện tích 340m² của gia đình tôi, nay là thửa đất số 203, tờ bản đồ số 4 (bản đồ 299), diện tích 340m², địa chỉ thôn C, xã V, tỉnh Phú Thọ. Gia đình ông M1 phải các cho gia đình bà N 700kg thóc.

Tại thời điểm đổi đất, hai thửa đất nêu trên đều chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi lập Văn tự đổi tài sản và Đơn xin đổi đất thổ cư, do vợ chồng bà N không biết chữ và không hiểu biết nên có ghi tên thường gọi của vợ chồng bà N là Phạm Thị D và Nguyễn Văn X. Tuy nhiên, tên khai sinh và giấy tờ là Phạm Thị N và Nguyễn Văn S. Đối với ông M1 cũng có sự nhầm lẫn, tên trên giấy tờ của ông M1 là Phạm Xuân M. Kể từ thời điểm đổi đất năm 1990 đến nay, hai bên gia đình đã sử dụng thửa đất ổn định, công khai, liên tục, không tranh chấp. Sau đó, bà N nhận được cấp 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A246041 do UBND huyện V cũ cấp ngày 30/01/1991 đối với thửa đất số 203 diện tích 340m². Do không biết chữ nên bà N cho rằng Giấy chứng nhận này được cấp đối với thửa đất mà vợ chồng bà N đang sử dụng, tức thửa đất số 463, tờ bản đồ số 4 (bản đồ 299) diện tích 200m². Đến đầu năm 2025, bà N làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì mới biết

Giấy chứng nhận nêu trên được cấp cho thửa đất cũ của gia đình bà N là thửa số 203, tờ bản đồ số 4 (bản đồ 299). Trong khi đó, thời điểm cấp giấy thì vợ chồng bà N và vợ chồng ông M đã đổi đất cho nhau và sử dụng ổn định. Năm 1993, ông M cũng đi kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng lần đầu đối với thửa đất số 203, tờ bản đồ số 4 (bản đồ 299). Như vậy, riêng thửa đất số 203 có 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cấp cho chủ sử dụng đất là bà N và ông M. Còn thửa đất của gia đình bà N đang sử dụng thì chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Hiện nay gia đình bà N đang sử dụng thửa đất của gia đình ông M đã đổi cho gia đình bà N theo văn tự đổi đất nói trên từ năm 1990 đến nay nhưng vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trên đất gia đình bà N đã xây nhà hai tầng và các công trình, tài sản trên đất là của vợ chồng bà N và con trai là anh Nguyễn Văn T1. Về quyền sử dụng đất là Nhà nước giao cho vợ chồng bà N sử dụng, không liên quan gì đến các con.

Gia đình bà N đã liên hệ đến UBND xã V để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu đối với thửa đất mà gia đình bà đang sử dụng nhưng không nhận được sự hợp tác, phối hợp của gia đình ông M bà L nên chưa làm được thủ tục xin cấp GCN quyền sử dụng đất. Nay để đảm bảo quyền sử dụng tài sản cho gia đình, nguyên đơn là bà Phạm Thị N có đơn khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết những yêu cầu sau:

1. Công nhận giao dịch đổi đất giữa gia đình bà Phạm Thị N, ông Nguyễn Văn S và gia đình ông Phạm Xuân M, bà Kim Thị L được thể hiện tại Văn tự đổi tài sản và Đơn xin đổi đất thổ cư ngày 16/10/1991; Gia đình bà N được quyền sử dụng đổi với thửa đất số 463, tờ bản đồ số 4 (bản đồ 299), diện tích 200m², mục đích sử dụng: đất ở, địa chỉ thôn C, xã V, tỉnh Phú Thọ; Gia đình bà N có quyền liên hệ với Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này. Qua kiểm tra hiện trạng thửa đất có diện tích là 194,9m² thì nguyên đơn cũng không có ý kiến thắc mắc gì và nhất trí với diện tích đất theo hiện trạng nêu trên.

2. Tuyên Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A246041, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận 507 QSDĐ do UBND huyện V cũ cấp ngày 30/01/1991 đứng tên bà Phạm Thị D (là tên gọi khác của bà Phạm Thị N).

Bị đơn ông Phạm Xuân M và bà Kim Thị L đều vắng mặt tại phiên toà. Tuy nhiên tại Biên bản lấy lời khai ngày 20/11/2025 và quá trình hoà giải tại Toà án, vợ chồng ông M và bà L đều trình bày: Khoảng năm 1983, gia đình ông bà được Hợp tác xã Vân Xuân giao cho quyền sử dụng thửa đất số 463, tờ bản đồ số 4 (bản đồ 299) diện tích 200m² ở địa chỉ thôn C, xã V, tỉnh Phú Thọ. Khi được giao đất thì đứng bà

Kim Thị S1 (tức Kim Thị L) vì bà L có tên gọi ở nhà là Kim Thị S1. Sau khi được giao đất, vợ chồng ông bà đã xây dựng 03 gian nhà tre lợp ngói và công trình phụ để sinh sống. Gia đình bà N cũng được Hợp tác xã V2 giao cho quyền sử dụng thửa đất thửa đất số 203 tờ bản đồ số 4 (bản đồ 299), diện tích 340m², địa chỉ thôn C, xã V, tỉnh Phú Thọ. Trên đất có 5 gian nhà tre lợp ngói, 3 gian công trình phụ và sân gạch. Đến năm 1990, bà Phạm Thị N và ông Nguyễn Văn S (tên gọi khác là Phạm Thị D và Nguyễn Văn X) có sang nhà ông bà để hỏi đổi đất vì lý do gia đình bà N, ông S khó khăn thiếu lúa ăn nên ông bà đã đồng ý đổi đất cho bà N. Theo đó, vợ chồng ông bà được quyền quản lý, sử dụng 5 gian nhà tre lợp ngói, 3 gian công trình phụ, 1 sân gạch, 1 giếng nước ăn cùng toàn bộ thửa đất có diện tích 340m² của gia đình bà N, còn gia đình bà N được sử dụng 03 gian nhà tre lợp ngói, 3,5 gian công trình phụ, 01 giếng nước ăn cùng với thửa đất diện tích 200m² của gia đình ông bà và ông bà đã các cho gia đình bà N 700kg thóc. Tại thời điểm thỏa thuận đổi đất, 2 thửa đất đều chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Để thuận lợi cho việc làm thủ tục cấp giấy chứng nhận, ngày 16/10/1991, ông M đã nhờ địa chính xã là ông Nguyễn Văn M2 viết Văn tự đổi tài sản và Đơn xin đổi đất thổ cư có xác nhận của UBND xã V cũ. Trong văn bản có ghi tên Phạm Văn M1 nhưng tên trên giấy tờ của ông M1 là Phạm Xuân M. Theo nội dung văn bản đổi đất thì hai bên có thỏa thuận: gia đình bà N sử dụng thửa đất của gia đình ông bà có các chiều tiếp giáp như sau: Phía Đông giáp đất ở của bà V1 (bà V1 đã chết, đất đứng tên bà Lê Thị H1 cháu ngoại của cụ V1), phía Bắc giáp đường đi của xóm, phía Tây giáp đất ở của anh Thắng M3 (hiện đã sang tên đất cho con trai là anh Nguyễn Văn T2), phía Nam giáp đất ở của ông Trần Văn H2 và bà Lê Thị H3 (vợ ông Trần Văn T3), tổng diện tích là 200m² (8 thước). Từ sau khi đổi đất hai gia đình đã bà N đã sử dụng ổn định. Đến năm 1993, ông M đã đi kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 203, tờ bản đồ số 4 (bản đồ 299), diện tích 340m². Sau đó gia đình ông bà đã 02 lần thực hiện cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang bìa hồng. Khi đổi đất, mặc dù đơn xin đổi đất không có chữ ký của bà L nhưng bà L cũng hoàn toàn nhất trí với việc đổi đất nói trên, không có ý kiến thắc mắc gì. Nay bà L và ông M cũng hoàn toàn nhất trí để gia đình bà N làm thủ tục đăng ký kê khai quyền sử dụng đất cho gia đình bà N, ông bà không có ý kiến thắc mắc gì vì lý do: Việc đổi đất đã được thực hiện được hơn 35 năm nên gia đình ông bà không liên quan đến thửa đất của bà N đang sử dụng nữa. Về yêu cầu khởi kiện của bà N, ông bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Ông bà khẳng định việc đổi đất là thực tế, hai gia đình đã sử dụng ổn định, không có tranh chấp gì. Đối với thửa đất mà gia đình bà N đang sử dụng đúng là thửa đất của gia đình ông bà được giao từ năm

1980, không liên quan gì đến các con hay bất cứ ai trong gia đình ông bà và đã đổi cho gia đình bà N.

Về việc bà N yêu cầu Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A246041, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận 507 QSDĐ do UBND huyện V cũ cấp ngày 30/01/1991 đứng tên bà Phạm Thị D (là tên gọi khác của bà Phạm Thị N) đổi với thửa đất số 203 tờ bản đồ số 04 diện tích 340m² mà gia đình ông bà đang sử dụng thì ông bà hoàn toàn đồng ý vì lý do thửa đất đó đã được cấp GCN đứng tên ông Phạm Xuân M. Do công việc bận nên ông bà có đơn xin xử vắng mặt.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Tại phiên toà anh Nguyễn Văn T1 vắng mặt nhưng tại biên bản lấy lời khai ngày 15/10/2025 và quá trình hoà giải tại Toà án anh Nguyễn Văn T1 trình bày: Anh là con trai của ông Nguyễn Văn S (tên gọi khác là Nguyễn Văn X) và bà Phạm Thị N (tên gọi khác là Phạm Thị D). Bố mẹ anh được Nhà nước giao đất như thế nào thì anh không biết vì lúc đó anh còn nhỏ. Anh chỉ biết sống cùng bố mẹ từ khi sinh ra đến nay, bố anh đã chết ngày 17/11/2018, hiện nay anh đang ở cùng mẹ là bà Phạm Thị N. Ở nhà mọi người vẫn thường hay gọi tên mẹ anh là Phạm Thị D nên mẹ anh có tên gọi khác là Phạm Thị Dọ . Việc bố mẹ anh đổi đất với gia đình ông M như thế nào thì anh cũng không biết vì lúc đó anh còn nhỏ và chỉ nghe bố mẹ nói lại là thửa đất mà gia đình anh đang sử dụng là do đổi với gia đình ông M từ khoảng năm 1990 đến nay, khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bố mẹ anh cất giữ, do không biết chữ nên bố mẹ anh cứ nghĩ rằng Giấy chứng nhận này được cấp đổi với thửa đất mà gia đình anh đang sử dụng. Thời gian gần đây do bố anh đã chết, mẹ anh tuổi đã cao nên có nhu cầu muốn tặng cho đất để anh đứng tên GCN quyền sử dụng đất, gia đình anh đã liên hệ đến cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên đất thì mới phát hiện là thửa đất mà mẹ anh được cấp Giấy chứng nhận là thửa đất số thửa số 203, tờ bản đồ số 4 (bản đồ 299) đã đổi cho gia đình ông M sử dụng từ trước trong khi thực tế gia đình anh đang sử dụng thửa đất số 463 tờ bản đồ số 4 diện tích 200m² (Theo bản đồ VN 200 là thửa số 45) của gia đình ông M đổi cho bố mẹ anh. Nay để đảm bảo quyền sử dụng tài sản cho gia đình nên mẹ anh có đơn khởi kiện đề nghị Toà án giải quyết: Công nhận giao dịch đổi đất giữa gia đình anh và gia đình ông Phạm Xuân M, bà Kim Thị L và yêu cầu Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A246041, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận 507 QSDĐ do UBND huyện V cũ cấp ngày 30/01/1991 đứng tên mẹ anh là Phạm Thị D thì quan điểm anh cũng hoàn toàn nhất trí và không có ý kiến thắc mắc gì vì lý gia đình anh đã sử dụng tài sản ổn định từ năm 1990 đến nay không có tranh chấp gì về đất với ai. Do điều kiện công việc nên anh có đơn xin xử vắng mặt.

Tại phiên toà chị Nguyễn Thị H vắng mặt nhưng tại biên bản lấy lời khai ngày 15/10/2025 chị Nguyễn Thị H trình bày: Chị là con gái của ông Nguyễn Văn S (tên gọi khác là Nguyễn Văn X) và bà Phạm Thị N (tên gọi khác là Phạm Thị D). Về tài sản là quyền sử dụng đất mà bố mẹ chị đã đổi cho gia đình ông M như mẹ chị đã trình bày là đúng, chị thống nhất như lời khai của anh T1 và bà N, không bổ sung gì thêm. Quan điểm chị cũng nhất trí theo đơn khởi kiện của mẹ chị là bà N. Do điều kiện công việc chị có đơn đề nghị Toà án giải quyết vắng mặt.

Tại Bản tự khai của đại diện UBND xã V là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cũng như nội dung xác minh tại UBND xã V cho biết: Căn cứ vào sổ đăng ký ruộng đất (mẫu số 5b) lập khoảng năm 1987 thể hiện: Tại trang số 68, số thứ tự 253 chủ sử dụng Phạm Thị H4, số thửa 203, tờ bản đồ số 04, diện tích 340 m², mục đích sử dụng (T); tại trang 128 Số thứ tự 494 tờ bản đồ số 4 tên chủ sử dụng đất Kim Thị S1 diện tích 200m², thửa số 463, mục đích sử dụng (T);

Căn cứ vào sổ mục kê lập khoảng năm 2000 thể hiện: Tại trang số 62, thửa số 136 tờ bản đồ số 4 chủ sử dụng đất Nguyễn Văn X diện tích 200m² và tại trang số 65, thửa số 249, chủ sử dụng Phạm Xuân M, diện tích 340 m² đều ở thôn C, xã V, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc (Nay là xã V, tỉnh Phú Thọ).

Căn cứ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tay) lập khoảng năm 1991 thể hiện: Số thứ tự 507, tên chủ sử dụng đất: Phạm T D1 (được gạch và ghi đè là Phạm V M4), tờ bản đồ số 04, số thửa 203, sổ sổ cấp CGN QSD đất 507, diện tích 430m², số seri A246041 (được gạch và ghi đè C078901), đất vườn 140.

Căn cứ vào hồ sơ của hộ bà Phạm Thị N cung cấp thể hiện: GCN QSD đất số A246041 do UBND huyện V cấp ngày 30/01/1991, sổ vào sổ: 507, đứng tên bà Phạm Thị D, tại thửa đất số 203 tờ bản đồ số 04, diện tích 340m² (trong đó: Đất thổ cư: 200m², đất vườn: 140m²).

Theo hồ sơ Văn phòng Đ chi nhánh V3 cung cấp: GCN QSD đất số C078901 do UBND huyện V cấp ngày 20/3/1993, sổ vào sổ: 507, đứng tên bà Phạm Xuân M, tại thửa đất số 203 tờ bản đồ số 04, diện tích 340m² (Mục đích sử dụng: Đất thổ cư).

Như vậy thửa đất số số 203 tờ bản đồ số 4 diện tích 340m² ở thôn C, xã V, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc (Nay là xã V, tỉnh Phú Thọ) được cấp giấy chứng nhận cho 02 người là bà Phạm Thị D và ông Phạm Xuân M lý do vì sao thì địa phương không rõ.

Căn cứ vào căn cước công dân của bà Phạm Thị D thể hiện: Bà D có tên gọi khác là Phạm Thị N, bà Kim Thị L (vợ ông Phạm Xuân M) có tên gọi khác là Kim Thị S1.

Đối với thửa đất số 463 tờ bản đồ số 4 tên chủ sử dụng đất Kim Thị S1 diện tích 200m² (Theo bản đồ VN 200 là thửa số 45 tờ bản đồ số 52) chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện nay gia đình bà N đang sử dụng. Đối với thửa số 203 tờ bản đồ số 4 diện tích 340m² đã được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2016 và năm 2021 do gia đình ông M đang sử dụng. Nay bà Phạm Thị N có đơn yêu cầu giải quyết việc công nhận hợp đồng đổi đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Phạm Thị D thì quan điểm địa phương đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp Luật.

Tại phiên tòa, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 10 - Phú Thọ phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Căn cứ vào các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 117, Điều 118 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 49 Luật đất đai năm 1987; Điều 152, Điều 236; Điều 152; Điều 106 Luật đất đai năm 2024; Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án

Xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị N về việc Công nhận Hợp đồng đổi đất giữa gia đình bà Phạm Thị D (tên gọi khác: Phạm Thị N) và gia đình ông Phạm Xuân M được thể hiện tại Văn tự đổi tài sản và Đơn xin đổi đất thổ cư ngày 16/10/1991; Bà Phạm Thị N được quyền sử dụng đối với thửa đất theo bản đồ 299 là thửa số 463, tờ bản đồ số 4, diện tích 200m² (Theo bản đồ VN B là thửa số 45, tờ bản đồ 52) diện tích đo hiện trạng là 194,9m², mục đích sử dụng: đất ở, địa chỉ thôn C, xã V, tỉnh Phú Thọ;

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A246041, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận 507 QSDĐ do UBND huyện V cũ cấp ngày 30/01/1991 đối với thửa đất số 203, tờ bản đồ số 04 diện tích 430m² đứng tên bà Phạm Thị D (là tên gọi khác của bà Phạm Thị N)

Bà Phạm Thị N có quyền và nghĩa vụ liên hệ với Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên.

Về án phí: Áp dụng nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội. Bà N, ông M và bà L đều là người cao tuổi nên được miễn án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Bà Phạm Thị N có đơn khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng đổi quyền sử dụng đất và Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do vậy, quan hệ pháp luật được xác định là Tranh chấp Hợp đồng dân sự theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn cư trú tại xã V, tỉnh Phú Thọ và bất động sản ở tại xã V, tỉnh Phú Thọ. Do vậy theo quy định tại khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 10 - Phú Thọ.

Về sự vắng mặt của bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nhưng đều có đơn xin xử vắng mặt. Vì vậy căn cứ vào Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đối với bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đúng quy định pháp luật.

[2]. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[2.1] Yêu cầu công nhận Hợp đồng đổi quyền sử dụng đất: Ngày 16/10/1991 bà Phạm Thị D và ông Phạm Xuân M có đơn xin đổi đất thổ cư gửi UBND xã V, huyện V, tỉnh Vĩnh Phú (nay là xã V, tỉnh Phú Thọ) với nội dung: Hai gia đình thống nhất đổi đất thổ cư cho nhau. Về phần đất của gia đình bà Phạm Thị D như sau: Phía Đông giáp đường xóm, phía Bắc giáp đất ở của bà Cần N2, phía Tây giáp đất ở của bà Vung D2, phía Nam giáp đường xóm. Diện tích đất thổ cư là 340m². Về phần đất của gia đình ông Phạm Văn M1 như sau: Phía Đông giáp đất ở nhà bà V1, phía Bắc giáp đường đi cầu xóm, phía Tây giáp đất ở của anh Thắng M3, phía Nam giáp đất ở của anh H2 và chị H3. Diện tích là 200m². Gia đình ông M1 phải các cho gia đình bà Phạm Thị D là 700kg thóc. Hai gia đình thống nhất thời gian giao đất cho nhau là sau khi có xác nhận của UBND xã. Cùng ngày hai bên có lập Văn tự đôi tài sản với nội dung thỏa thuận đổi toàn bộ tài sản gắn liền với hai thửa đất nói trên cho nhau, đơn xin đổi đất và văn tự đôi tài sản đều có xác nhận của UBND xã V. Xét thấy việc hai gia đình đổi đất cho nhau là hoàn toàn tự nguyện, khi đổi đất có văn bản xác nhận của UBND xã V mặc dù chưa tuân thủ đầy đủ về hình thức theo quy định hiện hành nhưng được xác lập trong thời kỳ pháp luật đất đai chưa hoàn chỉnh (năm 1990 - 1991), phù hợp với tập quán quản lý đất đai tại địa phương thời điểm đó. Tại thời điểm đổi đất tuy chỉ có ông M1 và bà D là đại diện gia đình ký văn bản đổi đất nhưng bản thân bà L vợ ông M1 và ông S chồng bà D cũng biết việc đổi đất và không ai có ý kiến thắc mắc gì. Sau khi đổi đất, hai bên gia đình đã bàn giao đất, tài sản trên đất và sử dụng ổn định, liên tục, công khai, không tranh chấp trong suốt hơn 30 năm, phù hợp với thực tế quản lý, sử dụng đất và lời khai thống nhất của các đương sự cũng như xác nhận của chính quyền địa phương. Mặc dù trong Văn tự đôi đất ghi họ tên của người đổi đất là bà Phạm Thị D nhưng tại Công văn số 1490/PC06-Đ1 ngày

19/11/2025 của Phòng PC 06 Công an tỉnh P đã xác nhận bà Phạm Thị N có tên gọi khác là Phạm Thị Dọ . Như vậy có thể xác định bà Phạm Thị D và bà Phạm Thị N là một người. Quá trình giải quyết vụ án, các bên đều thừa nhận bà N có tên gọi khác là D, ông Phạm Văn M1 có tên gọi khác là Phạm Xuân M, mặt khác thực trạng thửa đất mà gia đình bà N đang sử dụng ổn định là thửa đất có các chiều tiếp giáp phù hợp với văn tự đổi đất thổ cư lập ngày 16/10/1991. Tại thời điểm đổi đất các bên tham gia giao dịch đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, việc đổi đất hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, không trái đạo đức xã hội.

Do vậy giao dịch đổi quyền sử dụng đất giữa gia đình bà Phạm Thị D (Tên gọi khác là Phạm Thị N) và gia đình ông Phạm Văn M1 (Tên gọi khác là Phạm Xuân M) là giao dịch có thật, đã được thực hiện xong trên thực tế, cần được công nhận theo quy định tại Điều 16 Luật Đất đai năm 1987; Điều 116, Điều 117, Điều 119, Điều 688 của Bộ luật Dân sự 2015. Vì vậy, có căn cứ chấp nhận yêu cầu công nhận giao dịch đổi quyền sử dụng đất của nguyên đơn.

Sau khi đổi đất, gia đình bà Phạm Thị N đã trực tiếp quản lý, sử dụng thửa đất đó một cách công khai, liên tục, ổn định từ năm 1991 đến nay, không có tranh chấp với các hộ liền kề và được các đương sự khác thừa nhận. Trên đất, gia đình bà N đã xây dựng nhà ở kiên cố và các công trình phụ, thể hiện ý chí chiếm hữu, sử dụng đất như chủ sử dụng hợp pháp. Vì vậy, có căn cứ chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc xác định và giao quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 463, tờ bản đồ số 04 diện tích 200m² cho bà Phạm Thị N sử dụng. Tại Biên bản xem xét thẩm định ngày 14/11/2025 thể hiện thửa đất có diện tích thực tế đo đạc là 194,9m². Tại phiên toà người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn không có ý kiến thắc mắc gì về diện tích đất thực tế nên Hội đồng xét xử không xem xét. Do vậy, nguyên đơn bà Phạm Thị N có quyền và nghĩa vụ thực hiện thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật theo quy định tại các Điều 132; Điều 136 Luật đất đai năm 2024.

[2.2] Về yêu cầu Huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A246041, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận 507 QSDĐ do UBND huyện V cũ cấp ngày 30/01/1991 đứng tên bà Phạm Thị D đối với thửa đất số 203, tờ bản đồ số 4 diện tích 340m² (Trong đó 200m² đất ở và 140m² đất vườn). Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận, thửa đất này đã được gia đình bà N đổi cho gia đình ông M và gia đình ông M là người trực tiếp quản lý, sử dụng đất. Tuy nhiên, ngày 20/3/1993 UBND huyện V đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C078901, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận 507 QS đứng tên ông Phạm Xuân M đối với thửa đất số 203, tờ bản đồ số 4 diện tích 340m² (Mục đích sử dụng: Đất thổ cư,

thời hạn sử dụng lâu dài). Hiện nay Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông M đối với thửa đất trên đã được cấp đổi năm 2016 và năm 2024 theo đúng quy định pháp luật. Như vậy, việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A246041 cho bà Phạm Thị D là không đúng đối tượng sử dụng đất, dẫn đến một thửa đất được cấp hai giấy chứng nhận, xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của người đang sử dụng đất thực tế nên cần Huy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A246041 đứng tên bà Phạm Thị D theo quy định tại Điều 34 luật tổ tụng Dân sự và điểm d khoản 1 Điều 152 Luật đất đai năm 2024 là phù hợp.

Đối với quan điểm của đại diện Viện kiểm sát về việc đường lối giải quyết vụ án là phù hợp

[3]. Về chi phí tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án Nguyên đơn đã nộp tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Tại phiên toà nguyên đơn không yêu cầu bị đơn và các đương sự khác phải chịu khoản chi phí đó. Xét yêu cầu của nguyên đơn là tự nguyện nên cần được chấp nhận.

[4] Về án phí: Các đương sự đều là người cao tuổi có đơn xin miễn nộp tiền án phí nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 116, Điều 117, Điều 129, Điều 500, Điều 501 và Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Căn cứ vào Điều 16 của Luật Đất đai năm 1987; Căn cứ vào Điều 132, Điều 136; Điều 152 của Luật Đất đai năm 2024; Căn cứ vào các Điều 26, Điều 34; Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án:

Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị N

1. Công nhận giao dịch đổi quyền sử dụng đất giữa gia đình bà Phạm Thị N (tên gọi khác Phạm Thị D) và gia đình ông Phạm Xuân M, bà Kim Thị L được thể hiện tại Văn tự đổi tài sản và Đơn xin đổi đất thổ cư lập ngày 16/10/1991; Xác nhận bà Phạm Thị N có quyền sử dụng đối với thửa đất theo bản đồ 299 là thửa đất số 463, tờ bản đồ số 04 diện tích 200m² (theo bản đồ VN B là thửa đất số 45, tờ bản đồ số 52 diện tích theo hiện trạng đo đạc là 194,9m², mục đích sử dụng: đất ở), địa chỉ tại thôn C, xã V, tỉnh Phú Thọ;

2. Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A246041, sổ vào sổ cấp GCN 507 QSDĐ do UBND huyện V (cũ) cấp ngày 30/01/1991 đứng tên bà Phạm Thị D đối với thửa đất số 203, tờ bản đồ số 04, diện tích 340m².

Bà Phạm Thị N có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để điều chỉnh, đăng ký biến động quyền sử dụng đất khi Bản án có hiệu lực pháp luật.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Phạm Thị N, ông Phạm Xuân M và bà Kim Thị L đều là người cao tuổi, có yêu cầu được miễn nộp tiền án phí nên được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo Bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 của Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND Khu vực 10;
- Phòng THADS Khu vực 10;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Hải