

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH THÁI NGUYÊN

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản số: 114/2025/DSPT

Ngày 18/7/2025

V/v “Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất,  
buộc chấm dứt hành vi cản trở quyền sử  
dụng đất”

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Hoàng Văn Giang.

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Văn Quế và bà Vũ Thị An.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Lương Thị Thúy Linh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên tham gia phiên tòa:**  
Bà Lê Thị Hương Giang - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 7 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Thái Nguyên tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 77/2024/TLPT-DS ngày 05 tháng 6 năm 2024 về việc “Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất, buộc chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 09/2024/DSST ngày 15 tháng 4 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 146/2024/QĐ-PT ngày 20 tháng 7 năm 2024 giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Ông Hoàng Văn B, sinh năm 1962 (Tên gọi khác: Hoàng Nam B). Địa chỉ: Xóm GM, xã TT, huyện ĐT, tỉnh Thái Nguyên (Nay là xóm GM, xã ĐP, tỉnh Thái Nguyên)

*Người đại diện theo uỷ quyền:* Bà Nguyễn Thị Thanh N, sinh năm 1978. Địa chỉ: Tổ 19, phường PĐP, thành phố TN, tỉnh Thái Nguyên (Nay là phường PĐP, tỉnh Thái Nguyên)

(Ông B, bà N đều có mặt)

**2. Bị đơn:** Ông Nguyễn Danh T, sinh năm 1961. Địa chỉ: Xóm TL, xã TT, huyện ĐT, tỉnh Thái Nguyên (Nay là xóm GM, xã ĐP, tỉnh Thái Nguyên) (Có mặt)

*Người đại diện theo uỷ quyền:* Bà Nguyễn Thị T1 - Luật sư Văn phòng luật sư TH - Đoàn luật sư tỉnh Thái Nguyên. Địa chỉ: Số nhà 5B, tổ 6, phường HVT, thành phố TN, tỉnh Thái Nguyên (Nay là phường PĐP, tỉnh Thái Nguyên) (Có mặt)

*Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn:* Ông Phùng Đức T2 và ông Nguyễn Đức H - Luật sư Văn phòng luật sư TH. Địa chỉ: Số nhà 5B, tổ 6, phường HVT, thành phố TN, tỉnh Thái Nguyên (Nay là phường PDP, tỉnh Thái Nguyên) (Ông T2 và ông H đều có mặt).

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

3.1. Ủy ban nhân dân huyện ĐT, tỉnh Thái Nguyên

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Nam T3 - Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện ĐT.

Đại diện theo uỷ quyền: Ông Tô Hà P - Chức vụ: Trưởng phòng nông nghiệp và môi trường huyện ĐT

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Ủy ban nhân dân xã ĐP, tỉnh Thái Nguyên (Vắng mặt).

3.2. Bà Nguyễn Thị Hương L, sinh năm 1967. Địa chỉ: Xóm GM, xã TT, huyện ĐT, tỉnh Thái Nguyên (Nay là xóm GM, xã ĐP, tỉnh Thái Nguyên) (Có mặt)

*Người đại diện theo uỷ quyền:* Bà Nguyễn Thị Thanh N, sinh năm 1978.

Địa chỉ: Tổ 19, phường PDP, TP TN, tỉnh Thái Nguyên (Nay là phường PDP, tỉnh Thái Nguyên) (Có mặt)

3.3. Ông Phạm Văn S, sinh năm 1967. Địa chỉ: Tổ dân phố ST3, thị trấn HS, huyện ĐT, tỉnh Thái Nguyên. (Nay là Tổ dân phố ST3, xã ĐP, tỉnh Thái Nguyên) (Có mặt)

3.4. Bà Lưu Ngọc L1, sinh năm 1965; Địa chỉ: Tổ dân phố TS, thị trấn HS, huyện ĐT, tỉnh Thái Nguyên (Nay là tổ dân phố TS, xã ĐP, tỉnh Thái Nguyên) (Vắng mặt)

*Người đại diện theo uỷ quyền:* Ông Nguyễn Danh T, sinh năm 1961. Địa chỉ: Xóm TL, xã TT, huyện ĐT, tỉnh Thái Nguyên (Nay là xóm GM, xã ĐP, tỉnh Thái Nguyên) (Có mặt)

### **4. Người làm chứng:**

4.1. Ông Trần Đình P, sinh năm 1961 (nguyên trưởng xóm GM);

4.2. Bà Lý Thị H1, sinh năm 1941;

4.3. Ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1965;

Cùng địa chỉ: Xóm TL, xã TT, huyện ĐT, tỉnh Thái Nguyên (Nay là xóm TL, xã ĐP, tỉnh Thái Nguyên).

(Những người làm chứng đều vắng mặt)

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

*Theo bản án sơ thẩm, nguyên đơn anh Hoàng Văn B trình bày:*

Ông Hoàng Xuân T4 (Tên gọi khác: Hoàng Văn C) và vợ là bà Đỗ Thị V1 (đều đã chết) không có con. Ông T4 và bà V1 có 5.660m<sup>2</sup> đất, tại thửa số 4, tờ bản đồ số 7 (bản đồ 299), chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 1992 vợ chồng anh về ở C với ông bà T4, V1.

Ngày 06/5/2001 ông Hoàng Xuân T4 làm đơn xin tách hộ cho vợ chồng anh ra ở riêng bên cạnh nhà ông T4, đồng thời ông bà T4, V1 chuyển nhượng cho vợ chồng anh 1000m<sup>2</sup> đất trong tổng diện tích đất của ông bà T4 V1 tại thửa số 4, tờ bản đồ số 7 (bản đồ 299) với số tiền chuyển nhượng là 9.000.000<sup>d</sup> (Chín triệu đồng). Số tiền này vợ chồng anh đã trả hết cho ông T4, bà V1.

Ngày 20/7/2001, ông T4 và bà V1 lập hợp đồng chuyển cho quyền sử dụng đất với diện tích 1000m<sup>2</sup> trong đó 400m<sup>2</sup> là đất ở, 600m<sup>2</sup> là đất vườn tạp cho vợ chồng anh.

Ngày 4/7/2002 UBND huyện ĐT cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh với tổng diện tích là 1000m<sup>2</sup> thành hai thửa là thửa 04, tờ bản đồ 07, diện tích 400m<sup>2</sup> đất thổ cư và thửa 04, tờ bản đồ 07, diện tích 600m<sup>2</sup> đất vườn tạp. Sau đó ông T4, bà V1 lại bán cho anh 2000m<sup>2</sup> đất trồng keo phía sau giáp với đất 1000m<sup>2</sup> với số tiền 4.000.000đ (Bốn triệu đồng), diện tích đất này gia đình anh đang quản lý và sử dụng, nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do quan hệ là bác cháu ruột, nên khi mua bán 2000m<sup>2</sup> không viết giấy mua bán và không viết giấy nhận tiền, nhưng sự việc trên là có thật và gia đình anh đã trồng cây và quản lý từ đó đến nay.

Năm 2003 vợ chồng anh xây nhà hai tầng trên diện tích đất thổ cư và hiện nay vẫn đang sinh sống. Năm 2005 nhà nước mở rộng đường Hồ Núi Cốc nên đã thu hồi 281,25m<sup>2</sup> đất thổ cư và một phần diện tích nhà ở. Diện tích còn lại của gia đình ông là 118,75m<sup>2</sup> thổ cư. Diện tích 600m<sup>2</sup> đất vườn giữ nguyên.

Khoảng năm 2007 ông Hoàng Xuân T4 kiện anh ra Tòa án huyện ĐT yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/7/2001 giữa vợ chồng anh với vợ chồng ông T4 bà V1.

Tại bản án số 28/2007/DS-ST ngày 27/9/2007, của Tòa án huyện Đại Từ xét xử đã tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng và tặng cho quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh với vợ chồng ông T4 bà V1 lập ngày 20/7/2001.

Tại bản án số 08/2008/DS-PT ngày 17/3/2008, của Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên đã tuyên hủy bản án dân sự số 28/2007/DSST ngày 27/9/2007 của Tòa án nhân dân huyện ĐT.

Tại bản án số 24/2008/DSST ngày 16/12/2008, Tòa án nhân dân huyện Đại Từ xét xử sơ thẩm lần 02, tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng và tặng cho quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông T4 với anh lập ngày 20/7/2001.

Tại bản án số 36/2009/DS-PT ngày 19/5/2009, Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên đã tuyên hủy bản án dân sự sơ thẩm số 24/2008/DSST ngày 16/12/2008 của Tòa án nhân dân huyện ĐT.

Tại bản án số 09/2010/DSST ngày 25/6/2010, Tòa án nhân dân huyện Đại Từ xét xử sơ thẩm lần 3, tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng và tặng cho quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông T4 với anh lập ngày 20/7/2001.

Tại bản án số 60/2011/DSPT ngày 30/8/2011, Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên T hủy một phần của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/7/2001 giữa vợ chồng ông T4 bà V1 với anh.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 32 ngày 10/3/2015 của Tòa dân sự Tòa án nhân dân Tối cao đã tuyên hủy bản án dân sự phúc thẩm số 60/2011/DSPT ngày 30/8/2011 của Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên và hủy bản án dân sự sơ thẩm số 09/2010/DSST ngày 25/6/2010 của Tòa án nhân dân huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên để giải quyết lại từ đầu. Trong quá trình giải quyết vụ án ông T4 và bà V1 đều đã chết mà quyền và nghĩa vụ của họ không được thừa kế theo quy định của pháp luật.

Ngày 16/7/2018, Tòa án nhân dân huyện Đại Từ ra Quyết định số 07/2018/QĐST-DS đình chỉ giải quyết vụ án vì lý do quyền và nghĩa vụ của ông T4 bà V1 không được thừa kế theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự.

Sau khi đình chỉ vụ án, anh B đến UBND xã TT và đến UBND huyện ĐT để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi đo đạc đất thì anh T ra tranh chấp cho rằng đất của nhà anh T nên gia đình anh B không thực hiện được việc đo đạc để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thực tế diện tích đất nhận chuyển nhượng của ông T4 bà V1 tại thửa số 4, tờ bản đồ số 07 gia đình anh sử dụng liên tục. Còn anh T chưa bao giờ sử dụng. Nên anh đã làm đơn đến UBND xã TT để được giải quyết nhưng không thành. Anh đã khởi kiện, đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 4, tờ bản đồ số 7 tại xóm GM, xã TT, huyện ĐT, diện tích 119m<sup>2</sup> đất ở và 600m<sup>2</sup> đất vườn tạp, 2.400m<sup>2</sup> rừng.

Trước khi mở phiên tòa và tại phiên tòa, khi có kết quả đo đất diện tích thực tế do Công ty TNHH Hà Nguyên Châu thực hiện anh B bổ sung yêu cầu khởi kiện như sau:

1. Đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng hợp pháp cho anh đối với thửa đất số 04, tờ bản đồ 07 (47), đất thổ cư, đất vườn tạp theo số đo hiện trạng do Công ty TNHH Hà Nguyên Châu đã thực hiện mà gia đình đang quản lý và sử dụng tại xóm GM, xã TT, huyện ĐT, tỉnh Thái Nguyên. Rút yêu cầu khởi kiện đối với diện tích 2000m<sup>2</sup> đất rừng.

2. Đề nghị Tòa án buộc anh Nguyễn Danh T phải chấm dứt ngay hành vi gây cản trở trái pháp luật việc đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 04, tờ bản đồ số 7 (47), địa chỉ thửa đất tại xóm GM, xã TT, huyện ĐT, tỉnh Thái Nguyên của gia đình anh.

*Bị đơn ông Nguyễn Danh T trình bày:* Ông Hoàng Xuân T4 có 5.660m<sup>2</sup>, loại đất thổ cư, tại thửa số 4 TĐĐ số 7 bản đồ 299 xã TT, được UBND xã TT cấp cho 01 quyền số thuế nông nghiệp năm 1992. Ngày 20/12/2002, anh nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông T4 diện tích 300m<sup>2</sup> đất thổ cư (chiều rộng 10,15m mặt tiền, phía sau là 9,15m; chiều sâu 40m) + 307m<sup>2</sup> đất vườn (vị trí

phần thổ cư giáp phía bên trái thửa đất của ông B (nhìn từ trong ra đường), còn phần đất vườn thì nằm phía sau đất thổ cư của ông B, bà L). Việc nhận chuyển nhượng này có giấy viết tay, có xác nhận của UBND xã TT và có sơ đồ kèm theo.

Ngày 2/9/2007, vợ chồng ông T4 bà V1 di chúc để lại thừa kế cho anh toàn bộ diện tích đất còn lại của thửa đất 5.660m<sup>2</sup> sau khi trừ phần diện tích đã bán cho các hộ: Lý Thị Hồng: 1.250m<sup>2</sup>; Trần Xuân T4: 850m<sup>2</sup>; Phạm Văn S: 1.119m<sup>2</sup>; Hoàng Nam B: 400m<sup>2</sup>. Tổng diện tích đất còn lại là: 2.041m<sup>2</sup>. Khi nhà nước bồi thường thực hiện dự án đường Hồ Núi Cốc đã thu hồi 91m<sup>2</sup>, vì vậy diện tích đất còn lại hiện nay là 1.950m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 4, tờ bản đồ 47, bản đồ địa chính xã TT.

Năm 2005 UBND huyện ĐT ra quyết định thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho anh Hoàng Nam B vì lý do kê khai sai nguồn gốc đất.

Năm 2008 đo đạc bản đồ địa chính thì phần đất của anh nhận chuyển nhượng của ông T4 đã được thể hiện trên bản đồ, diện tích đất thổ cư 400m<sup>2</sup> + đất vườn (diện tích không nhớ rõ), anh đã thực hiện nghĩa vụ thuế đất ở từ những năm 2003 cho tới nay.

Qua các cấp xét xử thì Tòa án công nhận 400m<sup>2</sup> thổ cư ông T4 đã chuyển nhượng cho ông B. Còn tuyên vô hiệu đối với phần diện tích 600m<sup>2</sup> đất vườn. Sau đó, vụ án đã bị hủy để giao cho Tòa án nhân dân huyện ĐT giải quyết lại. Năm 2012 thì ông T4 chết, đến năm 2018 thì vụ án đã bị đình chỉ giải quyết vì lý do không có người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông T4.

Khi ông B, bà L đi làm thủ tục cấp GCNQSD đất ông không được ký giáp ranh thửa đất nên ông bà B, L không được cấp GCNQSD đất.

Trước đó, năm 2001 gia đình ông T4 và bà V1 bán đất cho anh B có chiều rộng là 15m, sâu 26,6m. Sau đó anh B và anh T5 là cán bộ địa chính tự ý thống nhất cấp rộng 18m, sâu 32,2m lấn vào đất của ông T4, có biên bản thỏa thuận giữa anh B và anh T5. Nhưng thực tế đất đó đã bán cho anh theo giấy viết tay ngày 20/12/2002.

Thửa đất anh B, chị L khởi kiện trong đó có một phần đất của gia đình anh nhận chuyển nhượng của ông Hoàng Xuân T4 từ ngày 20/12/2002 có vị trí cụ thể: tại thửa số 4, tờ bản đồ số 47, bản đồ địa chính xã TT: Phía Đông giáp thửa số 50, tờ bản đồ 47; Phía Tây giáp thửa số 53, tờ bản đồ 47; Phía Nam giáp gia đình bà L; Phía Bắc giáp thửa 164, tờ bản đồ địa chính 45, anh sử dụng trồng cây từ năm 2002 (cây vầu), đến năm 2006 cây vầu bị cháy gia đình anh đã trồng keo. Năm 2018 chị L tự ý chặt cây bán toàn bộ cây trên đất mà gia đình anh đã trồng.

Nay anh không đồng ý yêu cầu khởi kiện của anh B, anh B sử dụng đất mua của ông T4 400m<sup>2</sup> đã bị thu hồi 281,25m<sup>2</sup> còn lại bao nhiêu thì sử dụng ông không có ý kiến, riêng đất còn lại của ông T4 anh đã được thừa kế thì anh không nhất trí phần đất anh B lấn chiếm. Anh T phản tố, đề nghị Tòa án công nhận

quyền sử dụng đất hợp pháp cho anh diện tích 1.930m<sup>2</sup> đất thổ cư thuộc thửa số 4, tờ bản đồ số 47 thuộc xóm GM, xã TT, huyện ĐT, tỉnh Thái Nguyên.

Tại phiên tòa sơ thẩm anh giữ nguyên nội dung đã trình bày tại biên bản làm việc ngày 22/8/2022 với Tòa án, anh không có yêu cầu phản tố, không đề nghị giải quyết yêu cầu phản tố trong vụ án.

***Ý kiến trình bày của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:***

*Bà Nguyễn Thị Hương L trình bày:* Bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông B (chồng bà) cũng như đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung đơn của ông B. Đề nghị Tòa án căn cứ vào quy định giải quyết để đảm bảo quyền lợi cho gia đình bà.

*Bà Lưu Ngọc L1 trình bày:* Bà ủy quyền toàn bộ cho chồng (ông T) giải quyết vụ án. Bà L1 cho rằng ông B, bà L cản trở canh tác của gia đình bà, bởi phần đất đó của gia đình bà đã mua bán, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

***Đại diện theo ủy quyền của UBND huyện ĐT trình bày:***

Việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng Nam B với ông Nguyễn Danh T tại thửa đất số 4, tờ bản đồ số 7, vị trí đất thuộc xóm GM, xã TT, huyện ĐT, tỉnh Thái Nguyên, đang được Tòa án nhân dân huyện ĐT giải quyết. Đối với thửa đất này gia đình ông Hoàng Nam B được UBND huyện ĐT cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C552213 cấp ngày 04/7/2002, tổng diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 1000 m<sup>2</sup>, trong đó đất thổ cư được cấp 400 m<sup>2</sup>, đất vườn tạp 600 m<sup>2</sup>. Theo kết luận thanh tra số 503/TTr-TNMT ngày 14/4/2005 của Sở Tài nguyên và Môi trường thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Hoàng Nam B phải hủy và thu hồi, trong đó có thể hiện: “*Hủy và thu hồi toàn bộ 31 GCNQSD đất của 31 hộ đã cấp vào đất của Trại thủy sản Núi Cốc*”; “*Đối với 10 hộ được cấp GCNQSD đất có nguồn gốc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Ngọ và ông T4 là người địa phương: + Hủy và thu hồi toàn bộ 10 GCNQSD đất đã cấp trái quy định...*” UBND huyện ĐT căn cứ kết luận thanh tra số 503/TTr-TNMT ngày 14/4/2005 của Sở Tài nguyên và Môi trường đã ban hành Quyết định số 2158/QĐ-UBND ngày 01/7/2005 Quyết định số 2157/QĐ-UBND ngày 20/8/2005 thu hồi toàn bộ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho các hộ dân trong đó có ông Hoàng Nam B.

Đến năm 2006 để thực hiện dự án Tôn tạo, nâng cấp cơ sở hạ tầng Khu du lịch Hồ Núi Cốc, UBND huyện đã ban hành Quyết định số 428/QĐ-UBND về việc thu hồi đất của các hộ gia đình, cá nhân, trong đó có thu hồi đất của gia đình ông Hoàng Nam B. UBND tỉnh Thái Nguyên phê duyệt phương án dự toán bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng để thực hiện dự án đối với thửa đất của gia đình ông B tại Quyết định số 1127/QĐ - UBND ngày 06/6/2006.

Đối với thửa đất của ông Hoàng Nam B do hiện nay đang có tranh chấp quyền sử dụng đất chưa được giải quyết dứt điểm, Tòa án nhân dân đang giải quyết vụ án, chưa đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai năm 2013.

Sau khi có bản án giải quyết hoặc Quyết định của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án hoặc quyết định giải quyết của cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đối với các thửa đất tranh chấp của các hộ gia đình (*Công nhận tổng diện tích sử dụng của từng hộ gia đình, cá nhân*), việc xác định diện tích, hạn mức đất ở khi thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thực hiện theo Quyết định 04/2022/QĐ-UBND ngày 30/3/2022 của UBND tỉnh Thái Nguyên ban hành quy định về hạn mức giao đất, công nhận quyền sử dụng đất, tách thửa, hợp thửa đất đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên và Quyết định số 16/2023/QĐ-UBND ngày 14/7/2023 của UBND tỉnh Thái Nguyên sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định kèm theo Quyết định số 04/2022/QĐ-UBND ngày 30/3/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh.

*Anh Phạm Văn S trình bày:*

Anh cũng là người mua đất của ông T4 và bà V1 từ năm 2002, chỉ nghe nói anh T mua của ông T4 có giấy tờ và được nhìn thấy anh T trồng cây keo trên phần đất đồi phía sau cùng giáp đất của anh, còn phần phía mặt đường Hồ Núi Cốc chưa thấy anh T sử dụng trồng cây bao giờ. Theo kết quả đo đạc thửa đất tranh chấp do Công ty TNHH Hà Nguyên Châu thực hiện ông cũng được chứng kiến và chỉ ranh giới hiện trạng đúng với thực tế anh đang sử dụng, anh chỉ phần đất đang sử dụng giáp với vườn của ông B và bà L.

**Lời trình bày của những người làm chứng:**

*Bà Lý Thị H1 trình bày:* Đất tranh chấp hiện tại bà chỉ thấy gia đình ông B sử dụng trồng cây, chưa thấy ông T đến sinh sống và trồng cây bao giờ.

*Ông Nguyễn Văn V trình bày:* Chưa bao giờ ông thấy ông T sử dụng và sinh sống trên đất giáp đất ông B và bà L.

*Ông Trần Đình P trình bày:* Đối với “Đơn xin tách hộ” lập ngày 06/5/2001 có xác nhận của cơ sở xóm GM, xã TT ngày 10/5/2001 thể hiện người viết đơn là ông Hoàng Xuân T4 và người chứng kiến ông Bùi Văn T5, có chữ ký của trưởng xóm, việc lập biên bản có mặt cả ba người, về nội dung đơn xin tách hộ hoàn toàn đúng như văn bản đã thể hiện ông Hoàng Xuân T4 tách cho bà Nguyễn Thị Hương L 1000m<sup>2</sup> đất tại thửa số 4, tờ bản đồ số 7 (47) thuộc xóm GM, xã TT, huyện ĐT.

Tại bản án số 09/2024/DSST ngày 15 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện ĐT, tỉnh Thái Nguyên:

T xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Văn B (Hoàng Nam B) đối

với ông Nguyễn Danh T về tranh chấp QSD đất.

1.1. Công nhận ông Hoàng Văn B (Hoàng Nam B) và người liên quan bà Nguyễn Thị Hương L được quyền sử dụng hợp pháp đối với diện tích 658,8m<sup>2</sup> đất thuộc thửa số 4, tờ bản đồ số 7 (47) (trong đó 118,75m<sup>2</sup> đất ở và 540,05m<sup>2</sup> đất vườn. Vị trí đất thuộc xóm GM, xã TT, huyện ĐT, tỉnh Thái Nguyên.

Vị trí đất theo sơ đồ trích đo các điểm: a, 2, b, 3, 25, 8, 9, 22, 21, 18, e, f, 26, 24, 14, 15, 16, a. *(Có sơ đồ thửa đất kèm theo bản án).*

1.2. Buộc ông Nguyễn Danh T phải chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với ông Hoàng Văn B trong việc thực hiện quyền đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 658,8m<sup>2</sup> đất thuộc thửa số 4, tờ bản đồ số 7 (47). Vị trí đất thuộc xóm GM, xã TT, huyện ĐT, tỉnh Thái Nguyên.

1.3. Ông Hoàng Văn B (Hoàng Nam B) và người liên quan bà Nguyễn Thị Hương L có quyền và nghĩa vụ thực hiện việc kê khai, đăng ký với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai đối với đối diện tích 658,8m<sup>2</sup> đất thuộc thửa số 4, tờ bản đồ số 7 (47). Vị trí đất thuộc xóm GM, xã TT, huyện ĐT, tỉnh Thái Nguyên, trong đó: đất ở 118,75m<sup>2</sup>; đất vườn là 540,05m<sup>2</sup>.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Văn B về tranh chấp 2000m<sup>2</sup> đất bãi với ông T (đất của Công ty Thủy Sản Hồ Núi Cốc quản lý) do ông B rút yêu cầu khởi kiện.

3. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định, định giá và đo đạc số tiền 10.000.000 (Mười triệu đồng), do ông B đã nộp tạm ứng và chi phí xong. Ghi nhận ông B nhất trí tự nguyện chịu toàn bộ mà không yêu cầu bị đơn phải thanh toán hoàn trả.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí, quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 26/4/2024 anh Nguyễn Danh T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 09/2024/DSST ngày 15 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện ĐT, tỉnh Thái Nguyên. Yêu cầu giải quyết lại toàn bộ vụ án.

Tại đơn kháng cáo bổ sung ngày 16/9/2024 anh Nguyễn Danh T đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu của vợ chồng ông B; Sửa bản án sơ thẩm, công nhận cho anh quyền sử dụng đất có diện tích 607m<sup>2</sup> đã mua của ông T4 gồm (300m<sup>2</sup> đất thổ cư và 307m<sup>2</sup> đất vườn) tại thửa số 4, tờ bản đồ số 7, bản đồ 299 xã TT; Huỷ nội dung “Buộc ông T phải chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với ông B trong việc thực hiện quyền đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Nội dung kháng cáo, anh T cho rằng một phần diện tích đất anh B khởi kiện yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất là của anh có nguồn gốc do anh mua của ông C năm 2002 có diện tích là (300m<sup>2</sup> đất thổ cư và 307m<sup>2</sup> đất vườn) tại thửa số 4, tờ bản đồ số 7, bản đồ 299 xã TT. Tòa án nhân dân huyện ĐT đã công

nhận cả phần diện tích đất của anh, cho anh B là không đúng.

Tại phiên tòa phúc thẩm anh Nguyễn Danh T và người đại diện theo ủy quyền của anh T giữ nguyên nội dung kháng cáo. Anh T trình bày: Anh không tranh chấp đất thổ cư của anh B. Đối với Giấy chuyển giao đất thổ cư, nhà ở và hoa màu giữa ông T4 với anh có diện tích 300m<sup>2</sup> đất thổ cư và 307m<sup>2</sup> đất vườn tap ngày 20/12/2002, được thay thế bởi bản di chúc ngày 12/9/2007, anh chỉ tranh chấp một phần đất hiện anh B đang sử dụng.

Người được ủy quyền của anh T trình bày: Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không đúng. Đất là của anh T đã mua của ông T4 năm 2002, ngoài ra trước khi chết ông T4 còn di chúc để lại toàn bộ diện tích đất cho anh T sau khi đã trừ đi diện tích đất ông T4 đã bán cho một số hộ, trong đó có cả diện tích đất thổ cư của anh B, L. Ông T4 chết năm 2012, hàng thừa kế thứ nhất của ông T4 không còn, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa hàng thừa kế thứ 2 của ông T4 vào tham gia tố tụng để giải quyết. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại.

Đại diện theo ủy quyền của anh B: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Anh S trình bày: Hiện trạng sử dụng đất đang có tranh chấp do anh B chỉ dẫn gần sát với ngôi nhà của gia đình anh đang sử dụng, anh có được tham gia và xác định mốc tranh chấp khi thẩm định lại. Nhưng đề nghị HĐXX xem xét hiện trạng phần đất theo sơ đồ thẩm định không phù hợp với bản đồ địa chính, có một phần nằm trên thửa số 50 theo bản đồ địa chính là của anh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh T phát biểu: Tòa án cấp sơ thẩm đánh giá sai chứng cứ, đã công nhận quyền sử dụng đất của anh B là không đúng. Vì đất của anh T đã nhận chuyển nhượng của ông T4 ngày 20/12/2002. Cấp sơ thẩm đưa thiếu người tham gia tố tụng là những người thuộc hàng thừa kế thứ 2 của ông T4 vào tham gia giải quyết. Anh T không có hành vi cản trở quyền sử dụng đất của anh B. Do vậy, Đề nghị Hội đồng xét xử hủy án sơ thẩm để giải quyết lại.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên phát biểu quan điểm: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn đối với nội dung buộc ông Nguyễn Danh T phải chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với ông Hoàng Văn B trong việc thực hiện quyền đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sửa án sơ thẩm theo hướng sửa diện tích đất theo kết quả đo đạc tại cấp phúc thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến, Hội đồng xét xử nhận định:

[1.] *Về thủ tục tố tụng:*

Bị đơn là Nguyễn Danh T kháng cáo trong hạn luật định, có đơn xin miễn nộp tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm, do là người cao tuổi. Do đó, được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn nộp đơn khởi kiện yêu cầu Toà án công nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, Toà án đã thụ lý giải quyết đối với yêu cầu trên của nguyên đơn. Quá trình giải quyết về nội dung thấy, giữa nguyên đơn và bị đơn trong vụ án có tranh chấp về quyền sử dụng đất, đã được hoà giải tại cấp xã nhưng không thành, khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết. Do đó, cần phải xác định quan hệ tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn là “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo quy định tại khoản 9 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án.

[2.] *Về nội dung:* Xét yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử thấy:

[2.1] *Về nguồn gốc đất tranh chấp:*

Ông Hoàng Xuân T4 (tức Hoàng Văn C) và bà Đỗ Thị V1 không có con. Ông T4 và V1 có 5.660m<sup>2</sup> đất, tại thửa số 4, tờ bản đồ 7 (bản đồ 299), xã TT, huyện ĐT chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 1992, ông Hoàng Xuân T4 và bà Đỗ Thị V1 đưa vợ chồng ông B, bà L (bà L là cháu ruột gọi ông T4 là bác) về ở C. Quá trình sử dụng đất, ông T4 và bà V1 chuyển nhượng cho nhiều người, trong đó ngày 06/5/2001 ông Hoàng Xuân T4 làm đơn xin tách hộ cho chị L và anh B ra ở riêng và đề nghị tách cho 1.000m<sup>2</sup> đất thổ cư của ông T4 có xác nhận của xóm GM và cán bộ địa chính xã TT.

Ngày 20/7/2001, ông Hoàng Xuân T4, bà Đỗ Thị V1 và anh Hoàng Nam B ký hợp đồng chuyển cho quyền sử dụng đất với diện tích 1000m<sup>2</sup> để xây nhà ở và sản xuất, có vị trí cụ thể: Phía Đông giáp đất thổ cư ông T4. Phía Tây giáp đất bãi ông Minh Gấm; Phía Nam giáp đường đi đoàn 16 QK1; Phía Bắc giáp đồi cây ông T4. Thống kê các loại đất chuyển nhượng trong đó 400m<sup>2</sup> là đất ở, tại thửa số 04c, tờ bản đồ số 7 và 600m<sup>2</sup> là đất vườn tấp tại thửa số 04b, tờ bản đồ số 7, đều ghi chuyển 1 phần; Có sơ đồ kỹ thuật thổ cư 400m<sup>2</sup> và 300m<sup>2</sup> đồi cây, 300m<sup>2</sup> bãi sắn. Hợp đồng có xác nhận của trưởng xóm GM và có chữ ký của cán bộ địa chính (Bùa Văn T5), không có chứng thực của UBND xã TT.

Ngày 25/02/2002 anh B có 02 đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, 01 đơn được viết bằng tay, có xác nhận của UBND xã TT, thể hiện “...Gia đình tôi đang sử dụng 1000m<sup>2</sup> đất ở xóm GM theo bản đồ giải thửa 299..... Nguồn gốc sử dụng đất: Gia đình tôi tự khai phá và sử dụng từ năm 1987 đến

nay và hàng năm vẫn nộp thuế sử dụng đất với nhà nước đầy đủ...” và 01 Đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo mẫu có xác nhận của xóm GM, có chữ ký của cán bộ địa chính, xác nhận của UBND xã TT, có xác nhận của phòng Địa chính huyện ĐT.

Ngày 04/7/2002, UBND huyện ĐT cấp giấy chứng nhận QSD đất mang tên ông Hoàng Nam B với tổng diện tích là  $1000\text{m}^2$  tại hai thửa là thửa 04, tờ bản đồ 07, diện tích  $400\text{m}^2$  đất thổ cư và thửa 04, tờ bản đồ 07, diện tích  $600\text{m}^2$  đất vườn tạp.

Ngày 20/12/2002 ông Hoàng Xuân T4 và bà Đỗ Thị V1 viết Giấy chuyển giao đất thổ cư, nhà ở và hoa màu cho anh Nguyễn Danh T với diện tích  $300\text{m}^2$  đất thổ cư và  $307\text{m}^2$  đất vườn tạp với số tiền 25.000.000đ. Vị trí đất: Phía đông giáp đường đi ĐT; Phía Bắc giáp đất anh S; Phía Tây giáp đất của anh B và anh S; Phía Nam giáp đất anh S (có sơ đồ).

Ngày 12/9/2007 ông C và bà V1 lập bản di chúc thừa kế đất, hoa màu và cây cối, có xác nhận của UBND xã TT ngày 18/9/2007. Nội dung: Năm 1992 ông C và bà V1 được UBND xã TT cấp cho một sổ thuê nông nghiệp với diện tích  $5.660\text{m}^2$  thuộc thửa số 4, tờ bản đồ số 7. Ngày 10/2/1993 có chuyển nhượng một sổ hoa màu cho chị Lý Thị H1; Ngày 02/8/1993 chuyển nhượng hoa màu cho anh Trần Văn T4; Ngày 07/6/2001 có chuyển nhượng cho anh Phạm Văn S  $400\text{m}^2$  đất thổ cư và đất vườn (Không ghi diện tích); Bán cho anh B  $400\text{m}^2$  đất thổ cư, một bãi cây ước tính  $600\text{m}^2$  có chỉ giới phía trên giáp vườn vau... Toàn bộ diện tích đất còn lại giao cho anh Nguyễn Danh T.

[2.2] Về quá trình sử dụng:

Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, năm 2003 anh B và chị L xây dựng ngôi nhà hai tầng trên phần diện tích  $400\text{m}^2$  thổ cư tại thửa đất số 4, tờ bản đồ số 7 đã xảy ra tranh chấp đất với ông T4, được UBND xã TT tiến hành giải quyết nhưng không thành.

Năm 2005 Sở Tài nguyên & môi trường tỉnh Thái Nguyên ban hành Kết luận thanh tra số 503/TTr-TNMT ngày 14/4/2005. Nội dung trong đó có thể hiện: “*Hủy và thu hồi toàn bộ 31 GCNQSDĐ của 31 hộ đã cấp vào đất của Trạm thủy sản Núi Cốc*” .....*Diện tích đất vườn (Lý do. Cấp vào đất thủy sản).....*; “\* *Đối với 10 hộ được cấp GCNQSDĐ có nguồn gốc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Ngọ và ông T4 là người địa phương: Hủy và thu hồi toàn bộ 10 GCNQSDĐ đã cấp trái quy định. Diện tích đất thổ cư (Lý do sai nguồn gốc đất).*”

Căn cứ kết luận thanh tra số 503/TTr - TNMT ngày 14/4/2005 của Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND huyện ĐT đã ban hành Quyết định số 2158/QĐ-UBND ngày 01/7/2005 v/v hủy toàn bộ hồ sơ và thu hồi 10 GCNQSD đất đối với 10 hộ dân xã TT, trong đó có hộ ông Hoàng Nam B GCNQSDĐ số C 552213, diện tích  $390\text{m}^2$ , thửa số 04, tờ bản đồ số 07. Quyết định số 2157/QĐ-UBND ngày 20/8/2005 v/v hủy bỏ hồ sơ xin cấp GCNQSD đất và thu hồi 31 GCNQSD

đất đối với 31 hộ dân sử dụng đất của Xí nghiệp thuỷ sản Núi Cốc tại xã TT, trong đó có hộ ông Hoàng Nam B, không ghi địa chỉ và số GCNQSD đất, diện tích 610m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 7 (không ghi số thửa).

Năm 2006, để thực hiện dự án tôn tạo, nâng cấp cơ sở hạ tầng Khu du lịch Hồ Núi Cốc, UBND huyện ĐT đã ban hành Quyết định số 428/QĐ-UBND về việc thu hồi đất của các hộ gia đình, cá nhân, trong đó có thu hồi đất của gia đình ông Hoàng Nam B và ông Hoàng Xuân T4, Nguyễn Danh T. Tại Quyết định số 428/QĐ-UBND ngày 03/4/2006 thu hồi đất của hộ ông Hoàng Nam B diện tích 281,25m<sup>2</sup> loại đất thổ cư, thửa số 4, tờ bản đồ số 7, bản đồ 299 (thửa số 20, tờ bản đồ số 1, bản đồ hiện trạng thu hồi đất), Ông Hoàng Văn T4 (Hoàng Xuân C) diện tích 325,6m<sup>2</sup> loại đất thổ cư, thửa số 4, tờ bản đồ số 7, bản đồ 299 (thửa số 21a, tờ bản đồ số 1, bản đồ hiện trạng thu hồi đất). Ông Nguyễn Danh T diện tích 91,5m<sup>2</sup> loại đất màu, thửa số 8b, tờ bản đồ số 7, bản đồ 299 (thửa số 19, tờ bản đồ số 1, bản đồ hiện trạng thu hồi đất).

Năm 2007, ông Hoàng Xuân T4 (tức Hoàng Văn C) khởi kiện ông B ra Tòa án huyện ĐT yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/7/2001, giữa vợ chồng anh B với vợ chồng ông T4 bà V1. Ông T4 cho rằng chỉ chuyển cho một phần đất ở chứ không phải như ông B được cấp giấy chứng nhận là 1000m<sup>2</sup>. Qua nhiều lần xét xử tại Tòa án cấp sơ thẩm (03 lần) và Tòa án cấp phúc (03 lần). Tại Quyết định giám đốc thẩm số 32/2015/DS - GĐT ngày 10/3/2015 của Tòa dân sự Tòa án nhân dân Tối cao đã tuyên hủy bản án dân sự phúc thẩm số 60/2011/DSPT ngày 30/8/2011 của Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên và hủy bản án dân sự sơ thẩm số 09/2010/DSST ngày 25/6/2010, của Tòa án nhân dân huyện ĐT để giải quyết lại từ đầu.

Toà án nhân dân huyện Đại Từ thụ lý lại vụ án (lần thứ 4): Bà Đỗ Thị V1 chết ngày 21/5/2011; Ông Hoàng Xuân T4 (tức Hoàng Văn C) chết ngày 24/4/2012. Do ông T4, bà V1 không có con và những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất không còn ai, những người thuộc hàng thừa kế thứ hai thì từ chối tham gia tố tụng, từ chối làm người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn theo quy định của pháp luật. Do đó, ngày 16/7/2018, Tòa án nhân dân huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên ra Quyết định số 07/2018/QĐST-DS đình chỉ giải quyết vụ án vì lý do quyền và nghĩa vụ của ông T4 bà V1 không được thừa kế theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 217 của Bộ luật tố tụng dân sự. Đến nay, quyết định này vẫn đang có hiệu lực pháp luật.

Năm 2020 anh B kê khai để xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng anh T cho rằng phần đất anh B kê khai có một phần đất của anh, anh B không thực hiện được việc kê khai để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do vậy, anh B khởi kiện đến Tòa án để được giải quyết.

Theo trích đo hiện trạng sử dụng đất do Công ty TNHH Hà Nguyên Châu đo vẽ năm 2022 tại thửa số 4, tờ bản đồ số 47 xã TT cho thấy diện tích hiện trạng anh B đang sử dụng là 658,8m<sup>2</sup>.

Tại cấp phúc thẩm anh B là người kháng cáo yêu cầu Toà án thẩm định lại để xác định diện tích tranh chấp, được nguyên đơn đồng ý. Kết quả thẩm định lại cho thấy: Tổng diện tích anh B chị L đang quản lý và sử dụng là 884,9m<sup>2</sup>.

Trong đó có: Diện tích đất thổ cư: 118,1m<sup>2</sup> thuộc thửa số 4, tờ bản đồ địa chính số 47 (Bản đồ địa chính xã TT). Đất thuộc giao thông: 119,4m<sup>2</sup>. Diện tích đất vườn: 510,8m<sup>2</sup> thuộc thửa số 4 tờ bản đồ số 47 (Bản đồ địa chính xã TT); 102,7m<sup>2</sup> thuộc thửa số 50 tờ bản đồ số 47 (Bản đồ địa chính); 26,1m<sup>2</sup> thuộc thửa số 164 tờ bản đồ số 45 (Bản đồ địa chính TT); 0,2m<sup>2</sup> thuộc thửa số 170 tờ bản đồ số 45 (Bản đồ địa chính); 7,4m<sup>2</sup> + 0,2m<sup>2</sup> thuộc thửa số 53 tờ bản đồ số 47 (Bản đồ địa chính xã TT).

[2.3] Các tài liệu có trong hồ sơ vụ án có nhiều tài liệu là bản sao, bản phô tô do đương sự cung cấp và do Toà án thu thập, phù hợp với diễn biến từ khi các bên xác lập quan hệ về quyền sử dụng đất, thu hồi đất, cũng như quá trình giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Toà án nhân dân huyện ĐT giải quyết. Các đương sự trong vụ án không có ý kiến gì về tài liệu, chứng cứ.

Tại công văn số 129a/CV-VPĐK ngày 19/11/2021, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện ĐT trả lời Toà án như sau: “Không có hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Hoàng Nam B tại xóm GM, xã TT.

Tài liệu do Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên thu thập tại hồ sơ vụ án dân sự đã được Tòa án nhân dân huyện Đại Từ giải quyết về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn ông Hoàng Xuân T4 và bị đơn anh Hoàng Nam B đã được đình chỉ theo Quyết định số 07/2018/QSST-DS ngày 16/7/2018 của Tòa án nhân dân huyện ĐT, tỉnh Thái Nguyên.

Tại bản tường trình ngày 22/4/2008 của anh Bùa Văn T5 (đã chết) cho thấy. Khi có đề nghị của gia đình ngày 20/7/2001 anh có đến gia đình ông T4 cùng trưởng xóm chứng kiến việc đo đất. Về đất thổ cư là 400m<sup>2</sup>, về diện tích đất vườn tấp tách rời với phần đất thổ cư do lúc đó là bãi vầu của ông T4 có ngôi mộ, ông T4 đã để lại. Diện tích đất vườn tấp khi đó không đo và chỉ ước tính vào khoảng 600m<sup>2</sup>, do cây cối rậm rạp nên vẽ phác họa sai vị trí đất.

Bản tự khai của anh Bùa Văn T5 ngày 19/10/2009: Vào năm 2002 anh Thành đang làm cán bộ địa chính xã TT, cùng trưởng xóm và ông T4 cắm mốc, cùng đi đo thực tế, vì đất thổ cư đo từ rãnh đường lên là 26,6m, có chiều rộng bám mặt đường là 15m. Sau đó anh B đến UBND xã đề nghị đo thêm chiều rộng theo trục đường lên 3m nữa. Anh T5 không có thời gian xuống đo, anh T5 đã viết 01 biên bản cùng anh B là anh B phải thống nhất với ông T4, nếu xảy ra

tranh chấp anh B hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật...còn diện tích đất vườn tạp không liền kề đất thổ cư. Khu đất đó là rừng rất rậm nên không đo thực tế mà chỉ phác họa diện tích gia đình tự khai...trong hợp đồng chuyển cho QSD đất, phần đất vườn tạp sơ đồ là không chính xác với hiện trạng.

Biên bản ghi lời khai của anh Bùa Văn T5 ngày 19/10/2009: Anh xác định giữa ông T4 và anh B có việc vừa cho và chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Anh có được đo đạc đất thổ cư (Rộng 15m, sâu 26,6m). Thực tế hai bên xác định có việc chuyển nhượng thêm phần đất khác ngoài phần đất thổ cư, nhưng thực tế anh không đo đạc mà chỉ tự vẽ trong hợp đồng. Anh xác định phần đất này vẫn nằm trong bìa đồ của ông T4 thì mới có việc chuyển nhượng đất vườn này. Vì khi đó 2 bên có nói đến phần đất nữa ngoài đất thổ cư và cách ngôi mộ 4 - 5m. Anh không xác định được đất đó là vườn tạp hay đất rừng, vì lúc đó cây cối rậm rạp, anh không kiểm tra mà phần đất rừng cũng ngay sát đất của ông đã được cấp GCNQSD đất. Anh là người đã viết hợp đồng và vẽ phác họa sơ đồ, xác định phần đất 600m<sup>2</sup> đất vườn tạp nằm không đúng vị trí như sơ đồ vì còn cách ngôi mộ 4 - 5m. Anh không biết về việc 2 bên chuyển nhượng đất rừng, anh xác định có thể khu đất rừng này chính là phần đất vườn tạp.

Tại biên bản ghi lời khai của ông Hoàng Văn C ngày 21/10/2009 có nội dung: Ông khẳng định có chuyển nhượng cho anh B 160m<sup>2</sup> và cho thêm anh B 200m<sup>2</sup> đất thổ cư. Năm 2002 anh B làm nhà, ông có cho anh B thêm 90m<sup>2</sup> đất thổ cư, anh B còn lấn chiếm đất của ông (18m x 1,6m) được anh Thành đo thực tế và cắm mốc. Ngoài ra ông còn chuyển nhượng cho anh B bãi cây giá 4.000.000đ (vị trí ở trên đồi) được trạm thủy sản giao cho. Khi được hỏi về diện tích 1000m<sup>2</sup> (trong đó có 400m<sup>2</sup> đất thổ cư và 600m<sup>2</sup> đất vườn, thì ông C trả lời. Ngày 20/7/2001 ông vừa chuyển nhượng, vừa cho đất anh B và được anh T5 (Cán bộ địa chính xã) đo đất thổ cư. Hợp đồng (in sẵn) anh T5 đưa cho ông ký chưa có sơ đồ, chưa có số liệu. Diện tích là do anh T5 tạo ra, ông xác định không chuyển nhượng hay cho 600m<sup>2</sup> đất vườn tạp như anh B đã kê khai. Ngoài nội dung trên ông còn khai: Ông có chuyển nhượng cho anh T và anh S. Tuy nhiên, anh T đã trả lại cho ông, không còn có việc chuyển nhượng giữa ông và anh T nữa. Phần đất của anh S không trùng vào diện tích đất của ông và anh B đang tranh chấp.

[2.4] Với các tài liệu có trong hồ sơ vụ án có thể cho thấy: Ông Hoàng Xuân T4 và bà Đỗ Thị V1 thể hiện ý chí của mình là bán và tặng cho chị L, anh B 1000m<sup>2</sup> đất thổ cư. Cụ thể: Tại “đơn xin tách hộ ngày 06/5/2001 do ông Hoàng Xuân T4 làm đề nghị tách cho 1.000m<sup>2</sup> đất thổ cư của ông T4 có xác nhận của xóm GM và cán bộ địa chính xã TT. Hợp đồng chuyển cho quyền sử dụng đất ngày 20/7/2001, ông Hoàng Xuân T4, bà Đỗ Thị V1 và anh Hoàng Nam B ký, cũng với diện tích 1000m<sup>2</sup> để xây nhà ở và sản xuất được tách ra trong phần đất của ông T4 và bà V1.

Trên cơ sở đó, ngày 25/2/2002 anh B làm đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thể hiện "...Gia đình tôi đang sử dụng 1000m<sup>2</sup> đất ở xóm GM theo bản đồ giải thửa 299".

Khi anh B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn ghi đủ là 1000m<sup>2</sup> (Trong đó có 400m<sup>2</sup> đất thổ cư và 600m<sup>2</sup> đất vườn) tại 02 thửa 04, tờ bản đồ số 7. Theo kết luận thanh tra số 503/TTr-TNMT ngày 14/4/2005 của Sở Tài nguyên & môi trường tỉnh Thái Nguyên kết luận, Giấy chứng nhận anh B được cấp sai về nguồn gốc cấp đất và sai vị trí dẫn đến bị thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 20/12/2002 ông Hoàng Xuân T4 và bà Đỗ Thị V1 có viết Giấy chuyển giao đất thổ cư, nhà ở và hoa mầu cho anh Nguyễn Danh T với diện tích 300m<sup>2</sup> đất thổ cư và 307m<sup>2</sup> đất vườn tạp với số tiền 25.000.000đ. Vị trí đất: Phía đông giáp đường đi ĐT; Phía Bắc giáp đất anh S; Phía Tây giáp đất của anh B và anh S; Phía Nam giáp đất anh S. Việc ông T4 và bà V1 viết giấy chuyển nhượng đất cho anh T ngày 20/12/2002 là sau thời điểm ông Hoàng Xuân T4 có đơn xin tách hộ cho anh B ngày 06/5/2001; Hợp đồng chuyển cho quyền sử dụng đất với anh B ngày 20/7/2001; Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh B ngày 25/02/2002 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được UBND huyện ĐT cấp cho anh B ngày 04/7/2002. Hơn nữa, trong quá trình giải quyết vụ án "Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" giữa ông C và bị đơn là anh B, ông C đã khẳng định anh T đã trả lại cho ông, không còn việc chuyển nhượng đất với anh T nữa. Nay anh T cho rằng giấy chuyển nhượng (Hợp đồng) này vẫn còn giá trị là không phù hợp.

Năm 2006, để thực hiện dự án tôn tạo, nâng cấp cơ sở hạ tầng Khu du lịch Hồ Núi Cốc anh T không được đền bù bất cứ khoản tiền nào liên quan đến diện tích đất ông T4 chuyển nhượng cho anh T. Trong khi đó ông T4 và bà V1 bị thu hồi đất và nhận đền bù đất theo quy định. Anh T cho rằng, ông T4 chỉ là người đứng tên và nhận tiền đền bù, số tiền đền bù ông T4 đã trả cho anh, nhưng không có tài liệu nào chứng minh, là không có căn cứ.

Năm 2007 ông T4 khởi kiện anh B về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng và cho quyền sử dụng đất", trong quá trình Toà án nhân dân huyện ĐT giải quyết về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng và cho quyền sử dụng đất giữa ông T4 và anh B từ năm 2007, qua nhiều lần xét xử tại cấp sơ thẩm và cấp phúc thẩm đến năm 2018 thì vụ án được đình chỉ, anh T không có ý kiến gì. Hơn thế nữa anh T còn là đại diện theo uỷ quyền của ông Hoàng Xuân T4 và bà Đỗ Thị V1 để tham gia tố tụng giải quyết chính vụ án đó. Từ đó, cho thấy anh T chưa được giao chỉ giới và sử dụng đất đối với diện tích đất anh nhận chuyển nhượng của ông T4 và bà V1 theo Giấy chuyển giao đất thổ cư, nhà ở và hoa mầu giữa ông Hoàng Xuân T4 và bà Đỗ Thị V1 với anh Nguyễn Danh T ngày 20/12/2002.

Về bản di chúc của ông T4 viết ngày 12/9/2007 được xác nhận của UBND xã TT ngày 18/9/2007 đã khẳng định ông T4 và bà V1 có diện tích đất là 5.660m<sup>2</sup> tại thửa số 4 tờ bản đồ số 7, bản đồ 299, đã bán cho nhiều người, trong đó có anh B. Tại thời điểm ông T4 viết Giấy di chúc, thì phần đất đang có tranh chấp theo hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T4 và anh B đã được Toà án nhân dân huyện Đại Từ thụ lý số 38/2007/TLST-DS ngày 09/7/2007 giữa: Nguyên đơn ông Hoàng Xuân C với bị đơn ông Hoàng Nam B. Anh T cho rằng phần đất vườn đang có tranh chấp giữa ông T4 với anh B là của anh được ông C di chúc cho anh là thiếu cơ sở.

Năm 2020 anh B và chị L thực hiện việc kê khai đăng ký quyền sử dụng đất, anh T cho rằng diện tích đất anh B kê khai có một phần diện tích đất của anh T nhận chuyển nhượng từ ông T4 và bà V1. Đây là thời điểm phát sinh tranh chấp giữa anh B và anh T. Như vậy, kể từ thời điểm ông T4 và bà V1 có đơn xin tách hộ ngày 06/5/2001, sau đó ký hợp đồng chuyển cho anh B 1000m<sup>2</sup> đất tại thửa số 4, tờ bản đồ số 7, bản đồ 299 đến thời điểm có tranh chấp với anh T là 19 năm. Đối với anh T, kể từ ngày 20/12/2002 ông Hoàng Xuân T4 và bà Đỗ Thị V1 có viết Giấy chuyển giao đất thổ cư, nhà ở và hoa màu cho anh Nguyễn Danh T đến thời điểm tranh chấp là 18 năm.

[3] Với những nội dung như trên thấy: Do ông T4 (C), bà V1 và anh B, chị L có quan hệ là bác cháu, vì thế ông T4 (C) vừa bán và vừa cho anh B, chị L 1000m<sup>2</sup> đất thuộc quyền quản lý và sử dụng của mình trong tổng diện tích 5.660m<sup>2</sup> tại thửa số 4, tờ bản đồ số 7 bản đồ 299 xã TT là phù hợp. Ngoài ra, ông C và bà V1 còn bán cho anh B 01 đôi cây thuộc phần đất của Trạm Thủy sản Hồ Núi Cốc không thuộc quyền quản lý của ông C và bà V1. Khi làm hợp đồng chuyển cho quyền sử dụng đất, anh B và Văn Thành lúc đó là cán bộ địa chính xã TT đã giúp đỡ và vẽ sơ họa thửa đất, trong khi chính anh Thành cũng không rõ vị trí đất, do đó đã vẽ sai vị trí đất vườn.

Tại thời điểm ông C thể hiện ý chí của mình là tách hộ vừa bán và cho anh B, chị L ngày 05/6/2001, Hợp đồng chuyển cho quyền sử dụng đất ngày 20/7/2001 không được các bên tham gia ký kết hợp đồng cắm mốc trên thực địa, không phù hợp với thực tế sử dụng. Vì vậy, với diện tích đất thực tế anh B và chị L đang quản lý, sử dụng theo kết quả đo đạc của Công ty cổ phần đo đạc và bản đồ Thái An (lần 2) là có cơ sở.

Tại phiên toà, nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận diện tích đất thổ cư là 118,1m<sup>2</sup> là của anh B và chị L. Giữa nguyên đơn và bị đơn không có tranh chấp. Anh B và chị L có quyền yêu cầu cơ quan quản lý nhà nước về đất đai thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất (xin cấp GCNQSD đất) theo quy định của pháp luật.

Đối với diện tích 510,8m<sup>2</sup> đất vườn thực tế anh B và chị L đang quản lý và sử dụng từ trước tới nay, cần được công nhận là phù hợp và đúng quy định của

pháp luật. Bản đồ địa chính xã TT được đo vẽ sau thời điểm chuyển nhượng, cho quyền sử dụng đất giữa ông T4 (C) và anh B không phù hợp với thực tế hiện trạng sử dụng đất. Đặc biệt tại thời điểm bản đồ địa chính được đo vẽ trong khi đang có tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa ông C và anh B đang được Tòa án huyện ĐT thụ lý giải quyết, chưa có bản án và quyết định nào có hiệu lực pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, anh T cho rằng phần đất của anh nhận chuyển nhượng của ông T4 (C) ngày 20/12/2002 đã bị thu hồi một phần. Diện tích đất theo kết quả thẩm định chỉ có một phần là của anh giáp với đất thổ cư của anh B, người được ủy quyền của anh T đề nghị hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại. Nội dung này phát sinh tại phiên tòa phúc thẩm, không làm thay đổi bản chất vụ án.

Trong vụ án này, xuất phát từ việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn. Nguyên đơn và bị đơn đều cho rằng phần đất đang có tranh chấp là của mình, bị đơn anh Nguyễn Danh T chưa có thực hiện hành vi nào cản trở quyền sử dụng đất của nguyên đơn. Tòa án cấp sơ thẩm quyết định buộc ông Nguyễn Danh T phải chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với ông Hoàng Văn B trong việc thực hiện quyền đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không cần thiết. Người sử dụng đất hợp pháp được thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

[4] Từ những phân tích và nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử thấy có cơ sở để chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn đối với nội dung buộc ông Nguyễn Danh T phải chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với ông Hoàng Văn B trong việc thực hiện quyền đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong vụ án này, anh T không có yêu cầu độc lập, do vậy không chấp nhận nội dung kháng cáo công nhận cho anh T quyền sử dụng đất đã mua của ông T4 gồm 300m<sup>2</sup> đất thổ cư và 307m<sup>2</sup> đất vườn tại thửa số 4, tờ bản đồ số 7, bản đồ 299 xã TT và đề nghị hủy bản án sơ thẩm của người đại diện theo ủy quyền của anh T. Xét thấy cần sửa bản án dân sự sơ thẩm số 09/2024/DSST ngày 15 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện ĐT, tỉnh Thái Nguyên theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp.

[5] Về chi phí tố tụng: Bị đơn anh Nguyễn Doanh T phải chịu chi phí thẩm định tại cấp phúc thẩm với số tiền là 5.800.000<sup>d</sup> (Đã thực hiện xong).

[6] Án phí phúc thẩm: Kháng cáo của bị đơn được chấp nhận một phần, do đó không phải chịu án phí phúc thẩm.

[7] Xét quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn là không có căn cứ, không có cơ sở để chấp nhận.

[8] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là có căn cứ nên được chấp nhận

Từ những phân tích nêu trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn anh Nguyễn Danh T, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2024/DSST ngày 15 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên (nay là Tòa án nhân dân khu vực 3 - Thái Nguyên).

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Hoàng Văn B (Hoàng Nam B) đối với ông Nguyễn Danh T về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

1.1 Công nhận anh Hoàng Văn B (Hoàng Nam B) và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Hương L được quyền sử dụng hợp pháp đối với diện tích 628,9m<sup>2</sup> đất thuộc thửa số 4 (tờ số 7 bản đồ 299), tờ 47 (Bản đồ địa chính xã TT). Trong đó có 118,1m<sup>2</sup> đất ở và 510,8m<sup>2</sup> đất vườn thuộc xóm GM, xã TT, huyện ĐT, tỉnh Thái Nguyên (nay là xóm GM, xã ĐP, tỉnh Thái Nguyên).

Vị trí đất theo sơ đồ trích đo các điểm: 4, 27, 11, 23, 22, 15, 21, 20, 9, 8, 7, 6, 5, 4 (Có Bản vẽ hiện trạng ngày 17/01/2025 của Công ty cổ phần đo đạc và bản đồ Thái An, kèm theo bản án).

1.2 Anh Hoàng Văn B (Hoàng Nam B) và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Hương L có quyền và nghĩa vụ thực hiện việc kê khai, đăng ký với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai đối với đối diện tích 628,9m<sup>2</sup> đất thuộc thửa số 4 (tờ số 7 bản đồ 299), tờ bản đồ số 47 (Bản đồ địa chính xã TT).

2. Về chi phí tố tụng: Anh Nguyễn Danh T phải chịu toàn bộ chi phí thẩm định tại cấp phúc thẩm là 5.800.000<sup>d</sup> (đã thực hiện xong).

3. Quyết định đình chỉ yêu cầu khởi kiện của anh Hoàng Văn B về tranh chấp 2000m<sup>2</sup> đất bãi với anh Nguyễn Danh T (đất của Công ty Thủy Sản Hồ Núi Cốc quản lý) do ông B rút yêu cầu khởi kiện; Quyết định về chi phí tố tụng tại cấp sơ thẩm; Quyết định về án phí sơ thẩm, không bị kháng cáo và kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày T án./.

#### **Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Thái Nguyên;
- TAND khu vực 3 - Thái Nguyên;
- THADS tỉnh Thái Nguyên;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**(Đã ký)**

**Hoàng Văn Giang**

