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

Bản án số: 107/2025/DS-PT
Ngày: 28/8/2025
*V/v: "Tranh chấp về quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*

**NHÂN DANH**
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
**TÒA PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO TẠI HÀ NỘI**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Văn Cường;

*Các Thẩm phán:* Ông Trần Quang Minh;

Ông Nguyễn Tất Nam.

***- Thư ký phiên tòa:*** Ông Nguyễn Hoàng Long, Thư ký Toà án.

***- Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm Viện kiểm sát nhân dân tối cao tại Hà Nội:*** Ông Phạm Quốc Huy, Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại HN, mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 328/2025/TLPT-DS ngày 16 tháng 6 năm 2025 về việc "Tranh chấp về quyền sử dụng đất và huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" do Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2025/DS-ST ngày 31 tháng 3 năm 2025 của Toà án nhân dân thành phố HP bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1745/2025/QĐPT-DS ngày 12 tháng 8 năm 2025 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: Ông Nguyễn Văn Đ1 (tên khác Nguyễn Văn P1), địa chỉ: khu 3, xã TM, thành phố HP (trước đây là xã TT, huyện TL, thành phố HP). Có mặt.

*Người đại diện của nguyên đơn:* Công ty Luật TNHH MTV BTN; địa chỉ: Số 95 khu TĐC CH, phường NQ, thành phố HP (trước đây là phường ĐK, quận NQ, thành phố HP); người thực hiện uỷ quyền: Ông Nguyễn Quang T1 - Luật sư của Công ty TNHH MTV BTN, địa chỉ: Số 95 khu TĐC CH, phường NQ, thành phố HP (trước đây là phường ĐK, quận NQ, thành phố HP); Có mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Đỗ Trọng A1,

Luật sư của Công ty Luật TNHH MTV BTN; địa chỉ: Số 95 khu TĐC CH, phường NQ, thành phố HP (trước đây là phường ĐK, quận NQ, thành phố HP). Có mặt.

2. *Bị đơn*: Bà Phạm Thị B1, địa chỉ: khu 3, thôn ML, xã TM, thành phố HP (trước đây là xã TT, huyện TL, thành phố HP). Vắng mặt.

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

- Anh Nguyễn Tiến T2 và chị Trần Thị H1, địa chỉ: khu 1, thôn ML, xã TM, thành phố HP (trước đây là xã TT, huyện TL, thành phố HP); Vắng mặt.

- Chị Nguyễn Thị H2, địa chỉ: số 5 VĐ, thôn PD, phường HĐ, thành phố HP (trước đây là phường AD, quận DK, thành phố HP); Vắng mặt.

- Chị Nguyễn Thị H3, địa chỉ: số 146 đường AĐ, phường GV, thành phố HP (trước đây là phường ĐG, quận NQ, thành phố HP; Vắng mặt.

- Chị Nguyễn Thị Anh P2, địa chỉ: số 352 đường LTT, phường NQ, thành phố HP (trước đây là phường MC, quận NQ, thành phố HP); Vắng mặt.

- Chị Nguyễn Thị G1, địa chỉ: khu 2, thôn ML, xã TM, thành phố HP (trước đây là xã TT, huyện TL, thành phố HP); Vắng mặt.

- Ủy ban nhân dân xã TM, thành phố HP (kế thừa quyền và nghĩa vụ của UBND huyện TL, thành phố HP); Vắng mặt.

- Ông Nguyễn Văn L1 và bà Lê Thị Mỹ H4, địa chỉ: số 74/71/31 ĐV, phường TL, thành phố HP (trước đây là phường TC, quận HB, thành phố HP); Vắng mặt.

- Bà Vũ Thị Đ2 nơi cư trú: thôn TH, xã CH, thành phố HP (trước đây là xã ĐH, huyện TL, thành phố HP); Vắng mặt.

- Bà Phạm Thị H5, địa chỉ: khu 3 xã TM, thành phố HP (trước đây là xã TT, huyện TL, thành phố HP). Có mặt.

***4. Người kháng cáo:*** Ông Nguyễn Văn Đ1, ông Nguyễn Văn L1, bà Phạm Thị H5.

## NỘI DUNG VỤ ÁN

*Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn, quá trình giải quyết vụ án, người đại diện và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Văn Đ1 trình bày:*

Năm 1993, ông được Ủy ban nhân dân (sau đây gọi tắt là UBND) xã TT cấp đất ở thể hiện tại sổ quản lý viết tay: Ghi tên chủ hộ Nguyễn Văn P1, diện tích 348m², trong đó có 200m² đất ở và 148m² diện tích đất phải chịu thuế. Sau khi được cấp đất, ông Đ1 (tức P1) đã xây nhà 02 gian và cùng sinh sống với vợ con trên mảnh đất này. Năm 1999, gia đình ông Đ1 (P1) về ở với bố mẹ đẻ nên cho mẹ con bà Phạm Thị B1 (vợ cũ của ông Nguyễn Văn T3 - anh trai ông Đ1) mượn để ở. Năm 2022, ông T3 đã

tự ý phá dỡ hết toàn bộ công trình mà ông Đ1 xây dựng trước đây trên đất và xây dựng mới 01 căn nhà cấp 4, 01 nhà bếp, 01 nhà tắm và bể nước. Ông Đ1 có yêu cầu ông T3 trả lại nhưng ông T3 không trả. Tháng 5 năm 2021, ông T3 chết, ông Đ1 có yêu cầu mẹ con bà B1 trả lại đất của ông Đ1 mà trước đây ông T3 mượn để ở nhưng bà B1 không trả. Khi ông Đ1 trình báo đến UBND xã TT thì mới được biết thửa đất của ông đã được UBND huyện TL cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây gọi tắt là GCNQSDĐ) số AN 438358, số vào sổ cấp: H01748, cấp ngày 27 tháng 8 năm 2007 cho ông Nguyễn Văn T3 và bà Phạm Thị B1 đối với thửa đất số 130, tờ bản đồ số 24, diện tích 348m² tại thôn ML, xã TT, huyện TL, thành phố HP.

Nguyên đơn yêu cầu Toà án:

- Buộc bà Phạm Thị B1 phải trả lại cho ông Nguyễn Văn Đ1 toàn bộ diện tích 348m² tại thửa đất số 130, tờ bản đồ số 24 tại thôn ML, xã TT, huyện TL, thành phố HP.

- Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 438358, số vào sổ cấp: H01748 do Ủy ban nhân dân huyện TL, thành phố HP cấp ngày 27 tháng 8 năm 2007 cho ông Nguyễn Văn T3 và bà Phạm Thị B1 đối với thửa đất số 130, tờ bản đồ số 24, diện tích 348m² tại thôn ML, xã TT, huyện TL, thành phố HP.

*Bị đơn là bà Phạm Thị B1 trình bày:*

Năm 1976 tôi kết hôn với ông Nguyễn Văn T3, về ở cùng với bố mẹ chồng là cụ Nguyễn Văn N1 và cụ Phạm Thị C1 trên đất của bố mẹ chồng tại khu 3 thôn ML, xã TT, TL, thành phố HP, ở cùng với 04 người em chồng tên là: Nguyễn Thị Y1, Nguyễn Thị H6, Nguyễn Thị H7 và Nguyễn Văn Đ1 (tức Nguyễn Văn P1). Bà B1 và ông T3 có 04 người con chung gồm: Nguyễn Thị H2, sinh năm 1981; Nguyễn Thị H3, sinh năm 1984; Nguyễn Thị G1, sinh năm 1989; Nguyễn Tiến T2, sinh năm 1996.

Năm 1990, ông Đ1 kết hôn. Năm 1993, Ủy ban cấp đất thêm cho các gia đình Đ1 con trai, nên gia đình cụ N1 và cụ C1 được cấp thêm 01 thửa đất thì cho vợ chồng ông Đ1 ra đất đó ở. Ông Đ1 làm 01 lán để ở. Thửa đất vợ chồng ông Đ1 ra ở vẫn là đất của các cụ N1, cụ C1 được xã cấp thêm cho. Năm 1998, cụ N1, cụ C1 và ông Đ1 có nói với bà là đổi cho ông Đ1 đất của cụ N1, còn bà B1 xuống thửa đất của ông Đ1 ở để ông P1 tiện làm ăn buôn bán. Việc đổi đất giữa bà và ông Đ1 không thông báo cho chính quyền địa phương biết, cũng không thỏa thuận bằng văn bản cụ thể, chỉ thỏa thuận bằng miệng. Bà B1 về đất của ông Đ1 ở từ năm 1998, đến năm 2002 thì vợ chồng bà đã phá gian nhà 03 gian trên đất mà ông Đ1 xây, xây lại 01 căn nhà mới và công trình trên đất. Gia đình bà đã sử dụng ổn định diện tích đất này cho đến nay. Đất vợ chồng bà ra ở có diện tích 348m$^2$ (khi làm bìa đỏ mới biết), diện tích đất trên

thực tế tăng thêm 170m$^2$ do bà B1 tự lấn chiếm, sử dụng thêm, chưa được Nhà nước công nhận, khi nào Nhà nước yêu cầu thu hồi thì bà sẽ trả lại. Việc đổi đất giữa bà và ông Đ1 là đổi toàn bộ, không có việc đổi 01 phần như lời khai của ông Đ1. Năm 2002 UBND huyện và xã về đo đạc diện tích đất bà đang ở, đến năm 2007 bà mới được UBND huyện cấp GCNQSDĐ. Ông T3 chết năm 2021, sau khi ông T3 mất ông Đ1 mới đòi đất. Bà không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn. Khi cụ N1, cụ C1 còn sống mới chia đất, tách thửa cho ông Đ1. Sau khi các cụ mất, phần đất còn lại các anh chị em cùng thống nhất chia nốt cho ông L1, các anh chị em không ai có ý kiến gì. Công trình và T3 sản trên đất hiện nay là do vợ chồng bà và các con xây dựng.

Chị Nguyễn Thị H3, chị Nguyễn Thị H2 , anh Nguyễn Tiến T2 nhất trí với nội dung trình bày của bà Phạm Thị B1. Anh Nguyễn Tiến T2 bổ sung: Năm 2015 anh kết hôn với chị Trần Thị H1 và ở trên đất của bố mẹ anh. Đến năm 2019 vợ chồng anh có xây dựng thêm 01 gian nhà phía sau gian nhà của mẹ anh để ở và công trình phụ gồm nhà vệ sinh, bếp. Tiền xây dựng là của vợ chồng anh.

Chị Nguyễn Thị G1, chị Nguyễn Thị Anh P2, chị Trần Thị H1 đã được Toà án triệu tập đến ghi lời khai nhưng chị G1 và chị Anh P2 không đến Toà án, không có lời khai, vắng mặt tại các phiên hoà giải, tiếp cận công khai chứng cứ và tại các phiên toà.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, Ủy ban nhân dân huyện TL có văn bản trình bày ý kiến:*

Về nguồn gốc thửa đất đã được cấp GCNQSDĐ ngày 27 tháng 8 năm 2007 cho hộ bà Phạm Thị B1, ông Nguyễn Văn T3, số AN 438358: Năm 1993 gia đình ông Nguyễn Văn P1 được UBND xã TT cấp đất ở, địa chỉ thửa đất tại thôn ML, xã TT. Theo sổ quản lý viết tay của địa phương lập tại thời điểm năm 1995 - 1996 thửa đất nói trên có diện tích là: 348m$^2$, chủ sử dụng đất đứng tên ông Nguyễn Văn P1. Theo bản đồ địa chính và sổ mục kê của UBND xã TT, lập năm 2004, tại trang số 22, thửa đất nói trên thuộc thửa đất số 130, tờ bản đồ số 24, diện tích 493,6m$^2$, loại đất thổ cư, chủ sử dụng đất đứng tên bà Phạm Thị B1.

Quan điểm của UBND huyện TL đối với yêu cầu hủy GCNQSDĐ đã cấp ngày 27 tháng 8 năm 2007 cho hộ bà Phạm Thị B1, ông Nguyễn Văn T3, số AN 438358: Theo hồ sơ cấp GCNQSDĐ do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện TL cung cấp thấy: Đơn xin cấp GCNQSDĐ ngày 10 tháng 6 năm 2007 của bà Phạm Thị B1, ông Nguyễn Văn T3; đơn đã được UBND xã TT , cơ quan chuyên môn xác nhận, thẩm tra; Biên bản xác định ranh giới, mốc giới và hiện trạng thửa đất lập ngày 18 tháng 6 năm 2007, thành phần gồm đại diện UBND xã, thôn cùng bà Phạm Thị B1

và các chủ sử dụng đất tiếp giáp; trích đo hiện trạng mặt bằng sử dụng đất. Ngày 27 tháng 8 năm 2007, UBND huyện đã cấp GCNQSDĐ, số AN 438358, cho hộ bà Phạm Thị B1, ông Nguyễn Văn T3. Như vậy, việc cấp GCNQSDĐ số AN 438358, cho hộ bà Phạm Thị B1, ông Nguyễn Văn T3 thực hiện theo quy định của Luật Đất đai năm 2003 và các văn bản hướng dẫn thi hành.

*Ông Nguyễn Văn L1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:* Đến cuối năm 1999, bố mẹ ông cùng với các anh em thống nhất là gọi ông Đ1 về ở cùng để chăm sóc bố mẹ và thờ cúng tổ tiên. Ông T3 nói mượn đất của ông Đ1 ở khu 1 để cho các con của ông T3 ở cùng với bà B1, lấy 1/3 đất của bố mẹ để làm tin. Ông T3 cho rằng nhà có 3 anh em trai thì khi bố mẹ mất đi ông T3 được 1/3 đất (tương đương 07 thước = 168m$^2$) của bố mẹ nên lấy làm tin để mượn đất của ông Đ1. Năm 2002 ông T3 mang tiền về xây nhà cho các con, còn căn nhà cũ của ông Đ1 thì ông T3 và bà B1 phá đi. Đến năm 2007, khi xã có chủ trương làm sổ đỏ cho các hộ dân, bố mẹ ông và tất cả các anh chị em thống nhất ký tên để cho ông Đ1 được quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất của bố mẹ tại Khu 3, ML, xã TT, huyện TL. Ông L1 thời điểm đó đi làm, ăn ở ngoài thành phố nên không có ý định về quê ở. Ông Đ1 được cấp GCNQSDĐ đối với toàn bộ diện tích đất của bố mẹ ông. Năm 2013, mẹ ông có nguyện vọng xây dựng nhà thờ để thờ cúng tổ tiên, nên bảo ông về quê xây nhà thờ. Ông Đ1 đã làm thủ tục tách bìa cho ông diện tích đất là 278m$^2$, sau đó ông đã xây nhà thờ trên diện tích đất này. Ông Đ1 đã nhiều lần đòi lại diện tích đất đã cho ông T3 mượn nhưng không được. Ông nhất trí với yêu cầu khởi kiện của ông Đ1.

*Bà Lê Thị Mỹ H4 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:* Bà là người đứng tên với ông Nguyễn Văn L1 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà H4 không biết gì về nguồn gốc và diễn biến sử dụng đất của các anh em ông L1. Nay ông Đ1 khởi kiện, bà H4 không có ý kiến vì không biết.

*Bà Vũ Thị Đ2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:* Năm 2012, bà Đ2 kết hôn với ông T3 và có đăng ký kết hôn từ ngày 14 tháng 5 năm 2012. Bà Đ2 và ông T3 không có con chung. Bà Đ2 không có công sức đóng góp vào nhà đất của ông T3. Bà Đ2 đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Đ1 và yêu cầu Toà án xem xét đến phần của bà Đ2 vì là vợ hợp pháp của ông T3.

*Bà Phạm Thị H5 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:*

Năm 1991 bà kết hôn với ông Đ1 và sống chung trên đất cùng bố mẹ của ông Đ1. Năm 1993, được sự cho phép của nhà nước, UBND xã TT có chủ trương cấp đất cho các hộ gia đình chưa có đất. Tháng 9 năm 1993, xét thấy vợ chồng bà H5 có đủ điều kiện để được cấp đất ở nên chính quyền xã đã duyệt cấp cho hộ gia đình bà, (thời điểm đó có gia đình bà gồm hai vợ chồng và một con nhỏ) 01 suất đất tại khu

ven đầm cửa làng ML, một mặt giáp mặt sông, một mặt giáp đường đi chung của xóm, một mặt giáp đất ông Phạm Văn C2, một mặt giáp đất ông Bùi Văn X1. Vợ chồng bà đã dâng lập, đắp đất thành mặt bằng. Sau đó, xây nhà cấp 4, khu vệ sinh… phần còn lại để làm đất chăn nuôi, trồng cây.

Năm 1999, vợ chồng bà H5 chuyển vào ở cạnh nhà bố mẹ chồng để tiện chăm sóc. Khi vợ chồng bà chuyển vào ở cùng bố mẹ chồng thì thấy mẹ con bà B1 dọn ra nhà bà H5 ở. Bà H5 được ông Đ1 cho biết là ông T3 mượn đất cho mẹ con bà B1 ở, bà B1 đã ly hôn nên ông Đ1 về ở cùng sẽ không tiện.

Năm 2007, bố mẹ chồng bà sau khi bàn bạc với tất cả anh chị em trong gia đình đã đồng ý cho vợ chồng bà được làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất 408m$^2$ tại thửa 108 tờ bản đồ 02 (đội 5 thôn ML). Năm 2013, vợ chồng bà nhượng lại cho ông Nguyễn Văn L1 diện tích 276m$^2$ .

Khi ông T3 bị ốm, đã về nhà vợ chồng bà H5 để mọi người chăm sóc, ông T3 nói sau này ông T3 khoẻ sẽ trả lại đất cho vợ chồng bà nhưng chưa kịp thực hiện thì đã chết. Do không hài lòng về cách cư xử của bà B1 nên ông Đ1 yêu cầu bà B1 trả lại đất nhưng bà B1 không trả. Bà B1 đã lén lút đi làm bìa đỏ đối với phần đất ông T3 đã mượn của vợ chồng bà.

Bà H5 uỷ quyền cho ông Đ1 tham gia tố tụng tại phiên toà.

- *Xác minh tại UBND xã TT, huyện TL, thành phố HP:* Về nguồn gốc đất: Năm 1993, gia đình ông Nguyễn Văn Đ1 (tức Nguyễn Văn P1) được UBND xã TT cấp đất ở, địa chỉ tại thôn ML, xã TT, huyện TL, thành phố HP. Theo sổ quản lý viết tay của địa phương lập ở thời điểm năm 1995-1996, thửa đất trên có diện tích 348m$^2$, chủ sử dụng đất ông Nguyễn Văn P1. Theo tìm hiểu được biết năm 1999, ông P1 đổi đất cho bà Phạm Thị B1. Theo bản đồ địa chính và sổ mục kê của UBND xã TT lập năm 2004, thửa đất nói trên thuộc thửa số 130, tờ bản đồ 24, diện tích 493,6m$^2$, chủ sử dụng đất bà Phạm Thị B1. Theo hồ sơ cấp GCNQSDĐ thì quyền sử dụng đất hộ bà Phạm Thị B1, ông Nguyễn Văn T3, diện tích 348m$^2$ do UBND huyện TL cấp ngày 27 tháng 8 năm 2007.

Việc đổi đất giữa ông P1 và bà B1 từ năm 1999 không thông qua UBND xã TT và UBND huyện TL . Đến năm 2005, Uỷ ban thực hiện chính sách đo vẽ để lập bản đồ địa chính, qua tìm hiểu mới được biết ông P1 đã đổi đất cho bà B1 do đó Sổ mục kê năm 2004 thể hiện tên chủ sử dụng đất là bà Phạm Thị B1.

Về thửa đất bà B1 đổi cho ông Phương: Theo sổ quản lý viết tay, số thứ tự 15 ghi: "Nguyễn Văn N1 Đông 22m, Tây 22m, Nam 17,7m, Bắc 19,2m , tổng diện tích 405m$^2$; Dòng thứ hai ghi: Nguyễn Văn T3, Đông 11m, Tây 11m, Nam 17,7m, Bắc 19,2m, tổng 202m$^2$. Dòng thứ ba ghi: Nguyễn Văn N1 , Đông 11m, Tây 11m,

Nam 17,7m  Bắc 19,2m, tổng 203m$^2$. Trên sổ không thể hiện lý do tách thửa. Sổ quản lý viết tay lập năm 1989 (thời điểm này không có sổ mục kê). Thửa đất nêu trên hiện đã được cấp GCNQSDĐ cho 02 chủ sử dụng đất là hộ ông Nguyễn Văn L1 và vợ bà Lê Thị Mỹ H4; và hộ ông Nguyễn Văn Đ1 (tức Nguyễn Văn P1) và vợ là bà Phạm Thị H5.

- Xác minh đối với anh em ruột của ông Nguyễn Văn Đ1:

Bà Nguyễn Thị H6, bà Nguyễn Thị H7 trình bày: Thống nhất về quan hệ huyết thống giữa cụ Nguyễn Văn N1, cụ Phạm Thị C1 và các con. Trước đây ông Đ1 có 01 diện tích đất tại khu 1 (đội 2 cũ) thôn ML, xã TT, do UBND xã TT cấp đất. Sau khi lấy vợ là bà Phạm Thị B1, ông Nguyễn Văn T3 về ở cùng cụ N1 và cụ C1, bà H6, bà H7, bà Y1, ông Đ1. Sau đó ông T3 ly hôn với bà B1, nhưng bà B1 và các con vẫn ở cùng hai cụ và các anh chị em chồng. Một thời gian sau, cụ N1 và cụ C1 nói là ông Đ1 chuyển về ở cùng bố mẹ, đổi cho bà B1 cùng các con ra chỗ đất của ông Đ1 ở. Các bà không biết rõ là đổi hay cho mượn, đổi toàn bộ hay một phần. Sau đó ông Đ1 được bố mẹ và các anh em thống nhất ký tên cho làm thủ tục cấp GCNQSDĐ đối với toàn bộ đất của bố mẹ. Một thời gian sau ông Đ1 tách một phần đất cho ông L1, ông L1 cũng đã được cấp GCNQSDĐ. Bà B1 được cấp GCNQSDĐ đối với diện tích đất mà ông Đ1 đổi cho. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Đ1, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Các bà không tranh chấp về T3 sản của bố mẹ đã chia tách cho ông Đ1 và ông L1.

Bà Nguyễn Thị T4, bà Nguyễn Thị T5, bà Nguyễn Thị Y2 nhất với lời khai của ông Nguyễn Văn L1 và ông Nguyễn Văn Đ1. Các bà không tranh chấp về T3 sản của bố mẹ đã chia tách cho ông Đ1 và ông L1.

- Xác minh đối với ông Đoàn Thành Q1 - là người ghi chép Sổ theo dõi đất đai của từng đội xã TT , huyện TL  năm 1989 -1990: Khoảng những năm 1990, ông là Kế toán Hợp tác xã Nông nghiệp được điều sang làm đo đạc Ban kiểm tra đất. Thời điểm năm 1980-1990, xã TT thực hiện phúc tra lại toàn bộ đất ở, Nhà nước chủ trương chỉ cấp cho mỗi hộ gia đình 200m$^2$ đất ở. Thời điểm đó ông T3 ở cùng với bố mẹ là cụ Nguyễn Thị N1, cụ Phạm Thị C1. Để đảm bảo quyền lợi cho gia đình, gia đình cụ N1, cụ C1 đã làm thủ tục tách hộ đối với hộ ông Nguyễn Văn T3, để tính hạn mức đất ở cho hộ ông T3 200m$^2$. Thời điểm đó gia đình cụ N1 đã nộp phí thuế tách đất ở cho ông T3. Ông Nguyễn Văn Đ1 (tức Nguyễn Văn P1) thời điểm đó cũng được cấp 200m$^2$ đất tại rìa sông, nên phải dâng lập lên sử dụng, diện tích đất thực tế sử dụng của ông Đ1 lớn hơn 200m$^2$, khoảng 01 sào BB (tương đương 360m$^2$). Tại thời điểm đo đạc, tổng diện tích đất của cụ N1 là 405m$^2$, sau khi tách hộ khẩu cho hộ nhà ông T3 thì ông T3 được 202m$^2$, cụ N1 còn 203m$^2$. Thời điểm đó nếu ông T3 làm

thủ tục xin cấp GCNQSDĐ thì sẽ được cấp GCNQSDĐ đối với diện tích 202m$^2$ đất nói trên.

- Xác minh đối với ông Bùi Văn X1 - là chủ sử dụng đất liền kề với diện tích đất tranh chấp, cho biết: Nguồn gốc đất của ông là được UBND xã cấp năm 1977. Ông Nguyễn Văn Đ1 sau đó cũng được UBND xã cấp diện tích đất giáp ranh với diện tích đất của ông. Ông biết việc gia đình ông Đ1 có việc đổi đất với gia đình ông T3, bà B1, cụ thể là ông Đ1 đã đổi diện tích đất được cấp cho ông T3, bà B1 để về ở cùng với bố mẹ là cụ N1, cụ C1, còn bà B1 và ông T3 ra diện tích đất tại khu 1 (đội 2 cũ) của ông Đ1 ở. Thời điểm đó ông Đ1 nói với ông là: "Hôm nay em đổi đất cho chị B1, mời anh ra chứng kiến ranh giới, mốc giới" nên ông đã ra chỉ ranh giới.

- Xác minh đối với ông Phạm Văn C2 - là chủ sử dụng đất liền kề với diện tích đất tranh chấp, cho biết: Tháng 8 năm 1993, ông và ông Nguyễn Văn Đ1 (tức Nguyễn Văn P1) thuộc diện được UBND xã cấp đất cho để sử dụng. Diện tích đất khi ấy được cấp là một mảng sông, ngập nước. Ông và ông Đ1 phải đổ đất, dâng lập lên để xây nhà ở. Diện tích đất của ông liền kề với diện tích đất của ông Đ1. Ông Đ1 đã xây được 02 gian nhà nhỏ quay hướng Đ1 trên đất. Thời điểm đó, bố mẹ đẻ của ông Đ1 là cụ N1 và cụ C1 còn sống, đang sinh sống tại Khu 3 (đội 5 cũ) thôn ML, xã TT. Đất mà ông Đ1 được cấp tại khu 1 (đội 2 cũ), thôn ML, xã TT. Cụ N1, cụ C1 ở cùng với vợ chồng con trai là ông Nguyễn Văn T3 và vợ là bà Phạm Thị B1. Ông T3 đi làm xa nên bà B1 ở cùng bố mẹ chồng, trên đất của bố mẹ chồng. Khoảng năm 1994, các cụ N1 , cụ C1 bảo ông Đ1 về ở cùng bố mẹ, còn đổi cho vợ chồng ông T3, bà B1 ra phần đất của ông Đ1 ở. Sau khi đổi đất, vợ chông ông T3, bà B1 đã phá 02 gian nhà ông Đ1 đã xây và xây nhà mới. Việc UBND xã cấp đất cho ông và ông Đ1 có quyết định cấp đất ghi trong sổ sách của địa phương, việc đổi đất sang cho ông T3, bà B1 cũng được UBND xã ghi nhận. Sau đó vợ chồng ông Đ1 và vợ chồng ông T3, bà B1 đã được cấp GCNQSDĐ đối với diện tích đất đã đổi. Thời điểm đổi đất, cụ N1, cụ C1 chưa chia đất cho ông T3, vợ chồng ông T3 ở trên đất của cụ N1 , cụ C1. Quan điểm của ông đối với yêu cầu khởi kiện của ông Đ1 là bà B1 được cấp GCNQSDĐ đối với diện tích đất tranh chấp là đúng, ông Đ1 khởi kiện đòi đất đã đổi cho ông T3, bà B1 là không đúng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2025/DS-ST ngày 31 tháng 3 năm 2025, Toà án nhân dân thành phố HP đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26; Điều 34; Điều 35; Điều 37; Điều 147; điểm e khoản 1 Điều 217; Điều 266; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Toà án,

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Đ1 đối với bà Phạm Thị B1 về việc:

- Trả lại cho ông Nguyễn Văn Đ1 toàn bộ diện tích 348m² tại thửa đất số 130, tờ bản đồ số 24 tại thôn ML, xã TT, huyện TL, thành phố HP.

- Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 438358, số vào sổ cấp: H01748 do Ủy ban nhân dân huyện TL, thành phố HP cấp ngày 27 tháng 8 năm 2007 cho ông Nguyễn Văn T3 và bà Phạm Thị B1 đối với thửa đất số 130, tờ bản đồ số 24, diện tích 348m² tại thôn ML, xã TT, huyện TL, thành phố HP .

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 10/4/2024, Nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ1 và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị H5 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 18/4/2024, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn L1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Ông Nguyễn Văn Đ1, bà Phạm Thị H5, đại diện theo ủy quyền và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Đ1 giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo, nguồn gốc thửa đất tranh chấp là của ông Đ1, không có chuyện đổi đất giữa ông Đ1 và ông T3 vì ông T3 không có đất để đổi mà thửa đất là của cụ N1, cụ C1, hơn nữa không có tài liệu, chứng cứ thể hiện giữa ông Đ1 và ông T3, bà B1 có quan hệ đổi đất, cho đất. Việc ông Đ1 đứng tên trên thửa đất của cụ N1 , cụ C1 chỉ là đứng tên hộ các cụ cho phù hợp với quy định của Nhà nước về đất đai thời điểm đó, Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét chưa khách quan, toàn diện vụ án, làm mất quyền thừa kế của các con cụ N1, cụ C1 nên đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa sau khi phân tích, đánh giá các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nghe ý kiến của các đương sự có mặt tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án: Đây là vụ án dân sự tranh chấp về quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 26 của Bộ luật Tố

tụng dân sự; vụ án yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố HP theo quy định tại khoản 4 Điều 32 của Luật Tố tụng hành chính.

[2] Về sự vắng mặt của các đương sự nhưng đã vắng mặt nhiều lần và có đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ vào Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Toà án tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[3] Về yêu cầu khởi kiện:

[3.1] Về quan hệ giữa nguyên đơn, bị đơn và nguồn gốc tài sản đang tranh chấp:

Nguyên đơn, bị đơn và những người liên quan đều thống nhất nội dung sau: Bị đơn bà Phạm Thị B1 là vợ của ông Nguyễn Văn T3, ông T3 là anh ruột của ông Nguyễn Văn Đ1. Sau khi kết hôn với ông T3, bà B1 và ông T3 ở cùng với bố mẹ chồng là cụ Nguyễn Văn N1 và cụ Phạm Thị C1 và các anh em chồng, trên đất của các cụ tại khu 3 (đội 5 cũ), xã TT, huyện TL, thành phố HP. Ông T3 và bà B1 đã ly hôn từ năm 1984 nhưng bà B1 vẫn tiếp tục ở cùng cụ N1 và cụ C1 trên một phần đất tại thửa đất của hai cụ. Nguồn gốc diện tích đất tranh chấp là của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ1 (tức Nguyễn Văn P1) được UBND xã TT, huyện TL cấp vào năm 1993, diện tích là 348m$^2$ (trong đó gồm: 200m$^2$ đất ở và 148m$^2$ diện tích thừa), tại khu 1 (đội 2 cũ), xã TT, huyện TL, thành phố HP. Điều này cũng được UBND huyện TL, UBND xã TT xác nhận. Sau khi nhận đất, ông Đ1 đã xây dựng 02 gian nhà trên đất để ở. Vì vậy, đây là sự thực không cần chứng minh.

[3.2] Căn cứ tài liệu có trong hồ sơ vụ án và lời khai của những người làm chứng, thấy rằng: Thời điểm năm 1989 - 1990, khi xã thực hiện phúc tra lại toàn bộ đất ở, Nhà nước có chủ trương chỉ cấp cho mỗi hộ gia đình 200m$^2$ đất ở. Thời điểm đó có ông Nguyễn Văn T3 ở cùng với bố mẹ là cụ Nguyễn Văn N1 và cụ Phạm Thị C1. Gia đình cụ N1, cụ C1 đã tiến hành thủ tục tách hộ cho ông Nguyễn Văn T3 và bà Phạm Thị B1, nên trong Sổ quản lý đất đai của xã thời điểm đó đã ghi: Nguyễn Văn N1 405m$^2$, tách thành Nguyễn Văn T3 202m$^2$ và Nguyễn Văn N1 203m$^2$. Khoảng năm 1998 - 1999, có việc gia đình ông Đ1 chuyển về ở cùng với bố mẹ là cụ N1 , cụ C1, trên diện tích đất tại khu 3 (đội 5 cũ) và gia đình ông T3 và bà B1 chuyển ra diện tích đất mà ông Đ1 được cấp tại khu 1 (đội 2 cũ).

Việc UBND xã TT, huyện TL cấp đất cho ông Đ1 vào năm 1993, diện tích là 348m$^2$ (trong đó gồm: 200m$^2$ đất ở và 148m$^2$ diện tích thừa và có căn nhà 02 gian), tại khu 1 (đội 2 cũ), xã TT, huyện TL, thành phố HP. Quá trình thu thập chứng cứ, bị đơn lại cho rằng đất của ông Đ1 được cấp là cấp thêm cho cụ N1 , cụ C1, do nhà có Đ1 con trai nên đó là đất của cụ N1 , cụ C1. Sau đó bị đơn thừa nhận diện tích đất 348m$^2$ nêu trên là của ông Đ1. Hồ sơ không có T3 liệu thể hiện việc ông Đ1 đã

chuyển đổi diện tích đất này cho vợ chồng ông T3. Quá trình giải quyết vụ án, ông Đ1 khẳng định chỉ cho anh ruột là ông T3 ở nhờ nhà đất tại khu 1 (đội 2 cũ), xã TT nêu trên.

Xét thấy: Năm 2007 hộ gia đình ông Đ1 được cấp GCNQSDĐ đối với toàn bộ diện tích đất 408m$^2$ tại thửa số 180, tờ bản đồ 28, do cụ N1 , cụ C1 để lại cho ông Đ1 và hộ gia đình ông Nguyễn Văn T3, bà Phạm Thị B1 cũng được cấp GCNQSDĐ đối với diện tích 348m$^2$ tại thửa số 130, tờ bản đồ 24 thôn ML , xã TT .

Trong hồ sơ chỉ thể hiện việc cụ N1, cụ C1 tách thửa cho ông T3 202m$^2$, không có tài liệu thể hiện việc cụ N1, cụ C1 tặng cho ông T3 202m$^2$ nêu trên. Vì vậy, chưa đủ cơ sở xác định ông T3 có toàn quyền sử dụng đối với diện tích đất này. Quá trình giải quyết vụ án không có tài liệu thể hiện cụ N1 , cụ C1 tặng đất cho ông T3, cụ N1, cụ C1 tặng đất cho ông Đ1 toàn bộ diện tích đất 408m$^2$ tại thửa số 180 nêu trên. Diện tích đất 408m$^2$ tại thửa số 180 nêu trên vẫn thuộc quyền sử dụng, sở hữu của cụ N1 , cụ C1.

Quá trình cấp GCNQSDĐ không có hợp đồng tặng cho, chuyển đổi, không có ký giáp danh, chưa có cơ sở xác định việc công bố, công khai với nhân dân tại địa phương theo đúng quy định của pháp luật. Trong khi đó, ông Đ1 khẳng định chỉ cho vợ chồng bà B1 ở nhờ, không biết việc cấp GCNQSDĐ diện tích 348m$^2$ tại thửa số 130 cho bà B1, ông T3.

Trường hợp này, cần xác định toàn bộ nhà đất trên diện tích đất 408m$^2$ tại thửa số 180 nêu trên thuộc quyền sở hữu của cụ N1, cụ C1, nay hai cụ mất (cụ N1 mất 2012, cụ C1 mất 2014) thì tài sản này thuộc quyền sở hữu của các đồng thừa kế là: các bà Nguyễn Thị Y2, Nguyễn Thị H6, Nguyễn Thị H7 và ông Nguyễn Văn Đ1, ông nguyễn Văn T3, ông Nguyễn Văn L1. Nhà, đất 348m$^2$ (trong đó có 200m$^2$ đất ở và 148m$^2$ đất thừa) tại khu 1 (đội 2 cũ) thôn ML, xã TT là thuộc sở hữu của vợ chồng ông Đ1.

Tòa án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ trên các lời khai và xác định có việc ông T3 lấy nhà, đất 202m$^2$ tại khu 3 (đội 5 cũ) thôn ML, xã TT (của cụ N1 , cụ C1) để đổi lấy diện tích nhà, đất 348m$^2$ (trong đó có 200m$^2$ đất ở và 148m$^2$ đất thừa) tại khu 1 (đội 2 cũ) thôn ML, xã TT thuộc quyền sử dụng của ông Đ1 là không đúng, mất quyền thừa kế của các đồng thừa kế là các ông, bà Nguyễn Thị T4, Nguyễn Thị Y2, Nguyễn Văn T3, Nguyễn Văn L1, Nguyễn Thị H8, Nguyễn Thị H6, Nguyễn Thị H7, Nguyễn Văn Đ1. Trong hồ sơ không có T3 liệu thể hiện có quan hệ cho đất, đổi đất giữa ông Đ1, ông T3, bà B1, chỉ có những lời khai về sự việc nhưng các lời khai mâu thuẫn với nhau nhưng Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu đòi nhà, đất và yêu cầu hủy GCNQSDĐ đứng tên bà Phạm Thị B1 đối với diện tích đất 348m$^2$ tại thửa đất số

180, tờ bản đồ số 28, tại thôn ML , xã TT , huyện TL , thành phố HP của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ1là chưa có cơ sở.

Như đã phân tích nêu trên, quá trình giải quyết, Tòa án cấp sơ thẩm có những sai sót Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Vì vậy, cần chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn Đ1, ông Nguyễn Văn L1, bà Phạm Thị H5, hủy bản án sơ thẩm; giao hồ sơ cho tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại theo đúng quy định của pháp luật.

[5] Về án phí dân phúc thẩm: Yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Đ1, ông Nguyễn Văn L1, bà Phạm Thị H5 được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 3 Điều 308 Bộ Luật tố tụng Dân sự 2015. Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

1. Chấp nhận đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn Đ1, ông Nguyễn Văn L1, bà Phạm Thị H5; hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2025/DS-ST ngày 31 tháng 3 năm 2025 của Toà án nhân dân thành phố HP ;

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố HP xét xử lại theo đúng quy định của pháp luật.

2. Án phí: do kháng cáo được chấp nhận nên ông Nguyễn Văn Đ1, ông Nguyễn Văn L1, bà Phạm Thị H5 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Ông Đ1, bà H5 được hoàn số tiền tạm ứng đã nộp tại Biên Lai số 0001227 ngày 16/4/2025 của Cục Thi hành án dân sự thành phố HP .

3. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

***Nơi nhận**:*
- VCT&KSXXPT tại HN;
- TAND thành phố HP ;
- VKSND thành phố HP ;
- Cục THADS thành phố HP ;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu HS, HCTP.

**T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**
**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**Nguyễn Văn Cường**