

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH SƠN LA**

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

Bản án số: 34/2026/DS-PT

Ngày: 25 - 9 - 2026.

V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất; Yêu cầu hủy một phần quyết định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SƠN LA**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đỗ Tuấn Long.

Các Thẩm phán: Bà Lại Thị Hiếu - Ông Phạm Tuấn Minh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lò Thị Yến Nhi - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sơn La tham gia phiên tòa: Bà Phạm Minh Phương - Kiểm sát viên.

Ngày ngày 25 tháng 9 năm 2026 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 45/2026/TLPT-DS ngày 19 tháng 8 năm 2026 về việc; Tranh chấp quyền sử dụng đất; Yêu cầu hủy một phần quyết định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2026/DS - ST ngày 09 tháng 7 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 6 - Sơn La bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 48/2026/QĐ - PT ngày 28 tháng 8 năm 2026, Quyết định hoãn phiên tòa số: 84/2026/QĐ-PT ngày 15 tháng 9 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Đặng Mạnh H, sinh ngày 01/5/1942, số CCCD: 0010420004344; Bà Trần Thị T, sinh ngày 30/12/1949, số CCCD: 033149002379; Cùng địa chỉ: Tổ dân phố A, phường M, tỉnh Sơn La. (trước đây là tổ dân phố D, phường M, tỉnh Sơn La). (Bà T có mặt, ông H vắng mặt).

- Người đại diện theo ủy quyền của ông Đặng Mạnh H và bà Trần Thị T: Ông Nguyễn Chiến T1. Địa chỉ, tổ P, tỉnh Sơn La (văn bản ủy quyền ngày 15 tháng 9 năm 2026, ông T1 có mặt).

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đặng Mạnh H và bà Trần Thị T:* Ông Trần Mạnh T2, Trợ giúp viên pháp lý thuộc Trung tâm Trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh S (có mặt).

2. Bị đơn:

- Ông Cao Ngọc Y, sinh ngày 07/02/1976, số CCCD: 014076001111 và bà Ngô Thị B, sinh ngày 12/10/1982, số CCCD: 034182013165. Cùng địa chỉ: Tổ dân phố A, phường M, tỉnh Sơn La (trước đây là tổ dân phố C, phường M, tỉnh Sơn La). (Đều vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Ông Trần Quý H1, sinh ngày 15/02/1982, số CCCD: 033082007907 và bà Nguyễn Thị Lan A, sinh ngày 20/8/1984, số CCCD: 014184013032. Cùng địa chỉ: Tổ dân phố A, phường M, tỉnh Sơn La. (trước đây là tổ dân phố C, phường M, tỉnh Sơn La). (Đều vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Nguyễn Thị Lan A: Ông Trần Quý H1, sinh ngày 15/02/1982, số CCCD: 033082007907. Địa chỉ: Tổ dân phố A, phường M, tỉnh Sơn La; (Trước đây là Tổ dân phố C, phường M, tỉnh Sơn La (Theo Hợp đồng uỷ quyền ngày 04 tháng 12 năm 2025). (Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Ông Trần Đức T3, sinh ngày 11/3/1980, số CCCD: 014080001950 và bà Nguyễn Thị N, sinh ngày 23/11/1982, số CCCD: 014182002644. Cùng địa chỉ: Số nhà E, tổ dân phố B, phường M, tỉnh Sơn La. (Đều vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Nguyễn Thị N: Ông Trần Đức T3, sinh ngày 11/3/1980, số CCCD: 014080001950. Địa chỉ: Tổ dân phố B, phường M, tỉnh Sơn La (Giấy uỷ quyền ngày 04 tháng 12 năm 2025). (Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Bà Nguyễn Thị T4, sinh ngày 19/03/1960, số CCCD: 014160000790. Địa chỉ: Tổ dân phố B, phường M, tỉnh Sơn La. (Trước đây là Tổ dân phố D, phường M, tỉnh Sơn La). (Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Bà Nguyễn Thị X, sinh ngày 24/01/1976, số CCCD: 030176003913. Địa chỉ: 1 L, phường H, thành phố Hà Nội. (Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Ông Nguyễn Trọng T5, sinh ngày 09/12/1970, số CCCD: 001070019040 và bà Nguyễn Thị T6, sinh ngày 19/08/1977, số CCCD: 001177002185. Cùng địa chỉ: Tổ dân phố A, phường M, tỉnh Sơn La. (Trước đây là Tổ dân phố 3, phường M, tỉnh Sơn La). (Đều vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Ông Cao Ngọc B1, sinh ngày 10/11/1970, số CCCD: 014070002078 và bà Nguyễn Thị T7, sinh ngày 17/07/1976, số CCCD: 014176001321. Cùng địa chỉ: Tổ dân phố A, phường M, tỉnh Sơn La. (Trước đây là Tổ dân phố 3, phường M, tỉnh Sơn La). (Đều vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Nguyễn Thị T7: Ông Cao Ngọc B1, sinh ngày 10/11/1970, số CCCD: 014070002078 địa chỉ: Tổ dân phố A, phường M, tỉnh Sơn La. (Trước đây là Tổ dân phố 3, phường M, tỉnh Sơn La) (Giấy uỷ quyền ngày 28 tháng 4 năm 2026). (Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

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

- Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường M, tỉnh Sơn La.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Quốc T8 – Quyền Chủ tịch UBND phường M, tỉnh Sơn La. (Vắng mặt).

- Ngân hàng N9 - Chi nhánh S4. Địa chỉ: Tổ dân phố T, phường M, tỉnh Sơn La. (Trước đây là Tổ dân phố 5, phường M, tỉnh Sơn La).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh Đ - Giám đốc A1 Chi nhánh S4.

Người đại diện theo theo uỷ quyền: Ông Phạm Quang T9, sinh ngày 13/07/1977, số CCCD: 014077003467, Chức vụ: Phó Giám đốc A1 Chi nhánh S4 (Theo Giấy uỷ quyền số 23/UQ-NHNo.SLaII-TH ngày 22/12/2025). (Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực IX - Sơn La. Địa chỉ: Tổ dân phố T, phường M, tỉnh Sơn La (Trước đây là Tổ dân phố E, phường M, tỉnh Sơn La).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Chí Đ1 - Chức vụ: Giám đốc chi nhánh V4 đăng ký đất đai khu vực IX - Sơn La. (Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Công ty TNHH Q. Địa chỉ: Tổ dân phố A, phường M, tỉnh Sơn La. (Trước đây là Tổ dân phố 3, phường M, tỉnh Sơn La).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trương Văn T10, chức vụ Giám đốc. (Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Ông Đào Tiến H2, sinh ngày 20/10/1957, số CCCD: 038057007614 và bà Nguyễn Thị T11, sinh ngày 21/10/1958, số CCCD: 014158005265. Cùng địa chỉ: Tổ dân phố G, phường M, tỉnh Sơn La. (Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Ông Cao Ngọc P, sinh ngày 18/12/1972, số CCCD: 014072005291 và bà Lương Thị C, sinh ngày 31/01/1975, số CCCD: 014175010835. Cùng địa chỉ: Tổ dân phố E, phường M, tỉnh Sơn La. (Trước đây là Tổ dân phố 3, phường M, tỉnh Sơn La). (Đều vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Ông Cao Ngọc N1, sinh ngày 17/07/1968 Số CCCD 014068000979 và bà Lê Thị N2, sinh năm 1975, số CCCD: 014175001267. Cùng địa chỉ: Tổ dân phố E, phường M, tỉnh Sơn La. (Trước đây là Tổ dân phố 3, phường M, tỉnh Sơn La). (Đều vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Ông Cao Ngọc L, sinh ngày 21/09/1965, số CCCD: 054065000301. và bà Nguyễn Thị H3, sinh ngày 20/4/1965, số CCCD 054165000281 Cùng địa chỉ: Thôn H, xã P, tỉnh Đắk Lắk. (Đều vắng mặt).

- Ông Cao Ngọc K, sinh năm 1982, số CCCD: 014082009342 và bà Ngân Quý H4, sinh ngày 25/07/1983, số CCCD: 014183010713. Cùng địa chỉ: Tổ dân phố B, phường M, tỉnh Sơn La. (Trước đây là Tổ dân phố 3, phường M, tỉnh Sơn La). (Đều vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Ông Đinh Công T12, sinh ngày 19/05/1985, số CCCD: 037085003426 và bà Đặng Thị L1, sinh ngày 05/02/1991, số CCCD: 014191000133. Cùng địa chỉ: Tổ dân phố A, phường M, tỉnh Sơn La. (Trước đây là Tổ dân phố 3, phường M, tỉnh Sơn La). (Đều vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Ông Nguyễn Doãn T13, sinh ngày 05/11/1973, số CCCD: 030073018243. Địa chỉ: Thôn L, xã T, thành phố Hải Phòng. (Vắng mặt).

Người đại diện theo theo uỷ quyền: Bà Nguyễn Thị X, sinh ngày 24/01/1976, số CCCD: 030176003913. Địa chỉ: 1 L, phường H, thành phố Hà Nội (Theo Hợp đồng uỷ quyền ngày 02 tháng 4 năm 2026). (Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Ông Vũ Đình C1, sinh ngày 10/10/1960, số CCCD: 014060000837 và bà Nguyễn Thị S, sinh ngày 14/10/1960, số CCCD: 001160025613. Cùng địa chỉ: Tổ dân phố F, phường M, tỉnh Sơn La. (Trước đây là Tổ dân phố D, phường M, tỉnh Sơn La). (Đều vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Ông Đào Xuân T14, sinh ngày 20/9/1971, số CCCD: 014071000493. và bà Giang Thị L2, sinh ngày 20/10/1975, số CCCD: 001175026225. Cùng địa chỉ: Tổ dân phố F, phường M, tỉnh Sơn La. (Đều vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

4. Người làm chứng:

- Ông Nguyễn Văn L3, nơi cư trú: Tổ dân phố A, phường M, tỉnh Sơn La (Trước đây là Tổ dân phố C, phường M, tỉnh Sơn La). (Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Ông Vũ Kim T15, nơi cư trú: Tổ dân phố B, phường M, tỉnh Sơn La. (Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Ông Đào Văn C2, nơi cư trú: Tổ dân phố B, phường M, tỉnh Sơn La. (Vắng mặt).

- Ông Lê Xuân N3, nơi cư trú: Tổ dân phố A, phường M, tỉnh Sơn La. (Trước đây là Tổ dân phố 3, phường M, tỉnh Sơn La). (Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Ông Nguyễn Đức Đ2, nơi cư trú: Tổ dân phố A, phường M, tỉnh Sơn La. (Trước đây là Tổ dân phố 3, phường M, tỉnh Sơn La). (Vắng mặt).

- Bà Nguyễn Thị T16, nơi cư trú: Tổ dân phố A, phường M, tỉnh Sơn La. (Trước đây là Tổ dân phố 3, phường M, tỉnh Sơn La). (Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Bà Đồng Thị N4, nơi cư trú: Tổ dân phố A, phường M, tỉnh Sơn La. (Trước đây là Tổ dân phố 3, phường M, tỉnh Sơn La). (Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Ông Nguyễn Văn T17, nơi cư trú: Tổ dân phố A, phường M, tỉnh Sơn La. (Trước đây là Tổ dân phố 3, phường M, tỉnh Sơn La). (Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Ông Nguyễn Văn T18, nơi cư trú: Tổ dân phố A, phường M, tỉnh Sơn La. (Trước đây là Tổ dân phố 3, phường M, tỉnh Sơn La). (Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Ông Nguyễn Thế B2, nơi cư trú: Tổ dân phố A, phường M, tỉnh Sơn La. (Trước đây là Tổ dân phố 3, phường M, tỉnh Sơn La). (Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Bà Nguyễn Thị O, nơi cư trú: Tổ dân phố A, phường M, tỉnh Sơn La. (Trước đây là Tổ dân phố 3, phường M, tỉnh Sơn La). (Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Ông Lê Quang H5, nơi cư trú: Tổ dân phố A, phường M, tỉnh Sơn La. (Trước đây là Tổ dân phố C, phường M, tỉnh Sơn La). (Vắng mặt).

- Ông Lê Trọng T19, nơi cư trú: Tổ dân phố A, phường M, tỉnh Sơn La. (Trước đây là Tổ dân phố D, phường M, tỉnh Sơn La). Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Bà Lường Thị T20, nơi cư trú: Tổ dân phố A, phường M, tỉnh Sơn La. (Trước đây là Tổ dân phố D, phường M, tỉnh Sơn La). (Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Ông Phùng Hữu T21, nơi cư trú: Tổ dân phố A, phường M, tỉnh Sơn La. (Trước đây là Tổ dân phố D, phường M, tỉnh Sơn La). (Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Bà Lường Thị B3, nơi cư trú: Tổ dân phố F, phường M, tỉnh Sơn La. (Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Chị Lường Thị X1, nơi cư trú: Tổ dân phố G, phường M, tỉnh Sơn La. (Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Bà Nguyễn Thị C3, nơi cư trú: Tổ dân phố G, phường M, tỉnh Sơn La. (Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Bà Nguyễn Thị L4, nơi cư trú: Bản A, phường M, tỉnh Sơn La. (Trước đây là Tổ dân phố N, phường M, tỉnh Sơn La. (Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Bà Nguyễn Thị N5, nơi cư trú: Tổ dân phố D, phường M, tỉnh Sơn La. (Trước đây là Tổ dân phố T, phường M, tỉnh Sơn La). (Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Ông Lê Quang H6, nơi cư trú: Tổ dân phố N, phường T, tỉnh Sơn La. (Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

5. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Đặng Mạnh H và bà Trần Thị T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, nguyên đơn ông Đặng Mạnh H, bà Trần Thị T, Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày như sau:*

Ngày 16/01/1989, gia đình ông Đặng Mạnh H, bà Trần Thị T có nhận chuyển nhượng của gia đình ông Đào Tiến H2, bà Nguyễn Thị T11 diện tích đất chiều dài khoảng 120m giáp Quốc lộ F, chiều sâu vào sâu chân núi đá khoảng 40m đến 45m, tổng diện tích khoảng 4.800m² tại khu vực đồi Km75 Quốc lộ F (thuộc tiểu khu C, thị trấn M) nay là tổ dân phố C, phường M, tỉnh Sơn La giá trị chuyển nhượng đất là 300.000 đồng. Khi nhận chuyển nhượng đất gia đình ông Đào Tiến H2, bà Nguyễn Thị T11 có viết giấy chuyển nhượng đất nương, gia đình ông, bà đã giao trả đầy đủ tiền cho gia đình ông H2, bà T11. Bà T là người trực tiếp giao tiền, hai vợ chồng ông H2, bà T11 cùng trực tiếp nhận tiền. Khi giao nhận tiền không có ai làm chứng, chỉ có Bà T và vợ chồng ông H2, bà T11. Khi gia đình ông H2, bà T11 bàn giao đất cho gia đình ông H, bà T có bàn giao ranh giới đất. Lúc đó có ông Lê Quang H5 là người có phần đất giáp ranh với đất nhà ông H2, bà T11 có chứng kiến việc giao đất giữa ông H2, bà T11 với gia đình ông, bà. Khi viết giấy chuyển nhượng đất nương với nhau có nhờ bà Đồng Thị N4 lúc đó cũng đang cư trú ở tiểu khu C, thị trấn M chứng kiến. Ông Lê Quang H5 cũng cư trú ở tiểu khu C, thị trấn M và bà Nguyễn Thị N6 cư trú tại tiểu khu D, thị trấn M chứng kiến. Giấy chuyển nhượng đất nương ông, bà giao nộp cho Tòa án là giấy do bà T11 đã viết vào ngày 16/01/1989. Khi đó mặt bằng Quốc lộ F tiếp giáp với phần đất gia đình ông, bà nhận chuyển nhượng chỉ rộng 06m. Sau khi gia đình ông, bà nhận chuyển nhượng đất gia đình ông, bà đã sử dụng đất để trồng đào, mận, chuối, ngô và bí. Gia đình ông, bà đã sử dụng diện tích đất trên liên tục từ năm 1989 đến năm 2004.

Ông H, bà T có ý kiến ông Cao Ngọc Đ3 không có đất ở khu vực K mà hiện nay đang có tranh chấp. Năm 1993 ông Đ3 đến gặp ông H để mượn đất để làm lối đi vào chõ cát. Ông Cao Ngọc Đ3 có nói với ông H tại gia đình ông H “Anh H ơi, tôi với anh là đâu, anh cho tôi mượn ít đất nương để có lối cho xe Công nông vào chõ cát sạn chân núi để con cháu nó có việc làm, có bát cơm, bát cháo”. Ông H đã nhất trí cho ông Đ3 mượn đất của gia đình ông có chiều rộng khoảng 4m để ông Đ3 làm lối đi vào trong máng sạn.

Từ năm 1996 đến năm 1998, gia đình ông, bà liên tục có đơn đề nghị với chính quyền địa phương đề nghị được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này. Các phòng ban chuyên môn của thị trấn M và huyện M đã tiếp nhận đơn và có trả lời gia đình ông, bà do thửa đất nằm trong quy hoạch nâng cấp đường quốc lộ 6A nên chưa thể cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được. Năm 2004, Nhà nước đã mở rộng đường Q, gia đình ông, bà đã được nhận tiền đền bù số tiền là 200.000 đồng, ông Nguyễn Duy Ổ lúc đó là tiểu khu trưởng tiểu khu C, là người nằm trong thành phần giải phóng mặt bằng đã đến nhà ông, bà và giao trả cho gia đình ông, bà số tiền 200.000 đồng. Bà T có được ký vào danh sách nhận tiền và bà T đã nhận được 200.000 đồng.

Từ năm 2004 đến năm 2007, gia đình ông, bà có xảy ra nhiều sự cố, 02 con trai của ông, bà bị chết, ông Đặng Mạnh H bị ốm nặng thường xuyên phải đi viện, gia đình ông, bà không canh tác trên đất nhưng trên đất vẫn còn có các cây mận gia đình ông, bà đã trồng từ trước. Năm 2008, khi thấy gia đình anh B1 đến san ủi đất, gia đình ông, bà cũng có ý kiến tranh chấp đất đai với gia đình anh B1, anh B1 có nói với bà T là chỉ mượn đất để san ủi đường đi, sau đó anh chị B đã làm nhà trên đất của gia đình ông, bà. Từ năm 2008 gia đình ông, bà đã có tranh chấp với gia đình anh chị B nhưng mới chỉ giải quyết ở T, hiện nay ông, bà không còn giữ được giấy tờ, tài liệu gì. Năm 2014, bà T đã đề nghị UBND thị trấn M và UBND huyện M giải quyết việc tranh chấp đất đai giữa gia đình ông, bà với gia đình anh chị B nhưng hai bên không thống nhất được và vẫn xảy ra tranh chấp với nhau. Liên tục từ năm 2014 đến nay gia đình ông, bà đã gửi đơn đến nhiều cơ quan để giải quyết nhưng không có kết quả.

Trong quá trình đi giải quyết tranh chấp đất đai, do sợ bị mất bản gốc Giấy chuyển nhượng đất nương do bà T11 đã viết năm 1989 bà T đã nhờ ông H2, bà T11 viết lại giấy chuyển nhượng đất cho bà T (viết vào giấy Hải T22) để bà T mang đến nộp cho các cơ quan. Bà T khẳng định giấy viết đề ngày 16/01/1989 về việc chuyển nhượng đất nương là giấy giữa hai gia đình ông H, bà T với ông H2, bà T11 đã lập vào năm 1989. Năm 2025, ông H, bà T đã đề nghị Ủy ban nhân dân phường M hoà giải tranh chấp đất đai giữa gia đình ông H, bà T với các gia đình bị đơn nhưng không có kết quả.

Theo đơn khởi kiện ông Đặng Mạnh H, bà Trần Thị T yêu cầu các bị đơn và những hộ liên quan đang sử dụng đất đang có tranh chấp trả lại đất cho gia đình ông, bà tổng diện tích là 2.215m² tại tổ dân phố C, phường M, tỉnh Sơn La.

Trong đó có 4 hộ có GCNQSDĐ tổng diện tích là: 600 m² gồm:

Ông Cao Ngọc Y, số quyết định cấp giấy CNQSDĐ 203/ QĐ-UBND ngày 3 tháng 6 Năm 2014, số hồ sơ: 6384 tờ bản đồ số 27, thửa đất số 6, diện tích 150 m²

Ông Đinh Công T12, số vào sổ GCNQSDĐ-CH 04540 theo quyết định số: 482/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2014, diện tích là: 150 m² (Đã bán cho ông Trần Quý H7).

Ông Nguyễn Doãn T13 số vào sổ GCNQSDĐ-CH 02538 theo quyết định số: 482/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 Năm 2014, diện tích là 150 m² (Giao cho bà Nguyễn Thị X quản lý, sử dụng).

Ông Nguyễn Trọng T5, số vào sổ GCNQSDĐ-CH 002541 theo quyết định số: 482/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 Năm 2014, diện tích là 150 m².

Trong đó diện tích không có GCNQSDĐ là: 1.615 m², gồm 07 gia đình sau: Ông Cao Ngọc Y, ông Trần Quý H7, ông Trần Đức T3, bà Nguyễn Thị T4, bà Nguyễn Thị X, ông Nguyễn Trọng T5, ông Cao Ngọc B1, số vào sổ GCNQSDĐ-CH 02539 theo quyết định số: 482 /QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 Năm 2014 của UBND huyện M diện tích là 468 m² (*đã có quyết định thu hồi theo quyết định số 1443/QĐ-UBND của UBND huyện M ngày 05/07/2019 nhưng hiện tại gia đình Ông Cao Ngọc B1 vẫn đang sử dụng đất.*)

Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 4 hộ gia đình dưới đây:

Ông Cao Ngọc Y theo Quyết định 203/QĐ-UBND ngày 03 tháng 6 Năm 2014 của UBND huyện M

Ông Đinh Công T12, đã mua của ông Cao Ngọc P vào sổ GCNQSDĐ-CH 04540 theo quyết định số: 482/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 Năm 2014, diện tích là: 150 m².

Ông Nguyễn Doãn T13 đã mua của ông Cao Ngọc K, số vào sổ GCNQSDĐ-CH 02538 theo quyết định số: 482/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 Năm 2014, diện tích là 150 m².

Ông Nguyễn Trọng T5, số vào sổ GCNQSDĐ-CH 002541 theo quyết định số: 482/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 Năm 2014, diện tích là 150 m² với lý do cấp sai quy định.

Yêu cầu hủy một phần Quyết định 203/QĐ-UBND ngày 03 tháng 6 Năm 2014 của UBND huyện M đối với gia đình ông Cao Ngọc Y với lý do: Cấp đất sai quy định của pháp luật đất đai.

Yêu cầu huỷ một phần quyết định 482/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2014 của U Châu đối với hộ các ông Cao Ngọc P, ông Cao Ngọc K, ông Nguyễn Trọng T5 vì cấp đất trái pháp luật.

Lý do bà T, ông H yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 4 hộ gia đình trên là do khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do việc ký giáp ranh không đúng. Khi ông Đ3 làm thủ tục tặng cho đất cho các con không có ý kiến của bà V là không đúng quy định của pháp luật.

Sau khi có kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ đối với diện tích đất đang có tranh chấp giữa ông H, bà T với các bị đơn, Hiện nay, ông H, bà T yêu cầu các gia đình bị đơn phải trả cho ông, bà diện tích đất gia đình các bị đơn đang sử dụng có tổng diện tích là: 3.079,1m².

** Theo các bản khai và trong quá trình tố tụng, các bị đơn trình bày như sau:*

- Bị đơn ông Cao Ngọc Y, bà Ngô Thị B trình bày như sau: Năm 1985, bố ông Y là ông Cao Đ3 đã khai phá một khoảng đất để khai thác cát đá phục vụ cho nhu cầu của cuộc sống. Sau khi Nhà nước xây dựng Trạm thu, phát sóng Đài truyền hình. Gia đình ông Y không được tiếp tục khai thác đá cát nữa sợ ảnh hưởng đến công trình công cộng, nên gia đình ông Y chuyển sang trồng cây ăn quả có diện tích khoảng 2500m² sau đó có dựng 01 căn nhà cấp IV. Đến năm 1994, bố ông Y đã xây dựng 01 căn nhà kiên cố giao cho anh chị ông Y là Cao Ngọc B1, vợ là Nguyễn Thị T7 để trông nom. Năm 2003, ông Cao Đ3 đã làm đơn đề nghị xác nhận quyền sử dụng đất gửi Ủy ban nhân dân thị trấn M, có xác nhận của ông Nguyễn Duy Ổ, tiểu khu trưởng tiểu khu C, ông Trần Bá V1, tiểu khu trưởng tiểu khu B và ông Phạm Hồng S1, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị trấn M. Năm 2004, ông Cao Đ3 cho vợ chồng ông Y, bà B ra ở riêng và đã chia cho ông Y, bà B một phần đất tại dốc Km 75, có diện tích mặt đường Quốc lộ 6 là 10m, sâu vào khoảng 15 m, có diện tích khoảng 150m². Do mảnh đất cao hơn mặt đường Quốc lộ 6 nên ông Y, bà B đã tiến hành san tấp mặt bằng và khai thác thêm chiều sâu sát chân núi là 12m để sử dụng. Năm 2004, vợ chồng ông Y, bà B có xây 01 căn nhà kiên cố để ở, đến năm 2007 ông Cao Đ3 đã làm giấy chia đất cho các con, có xác nhận của Ủy ban nhân dân thị trấn M. Năm 2009, gia đình ông Y, bà B đã nhận chuyển nhượng thêm toàn bộ diện tích đất của ông T14, bà L2, giáp với đất nhà ông Y, bà B. Diện tích đất có chiều rộng theo mặt đường Quốc lộ 6 khu vực Km75 là 11m, chiều sâu hết đất, không xác định chiều sâu là bao nhiêu mét, trên đất có 01 ngôi nhà cấp 4 lợp mái tôn. Giá trị chuyển nhượng là 230.000.000 đồng, gia đình ông Y, bà B đã giao trả đầy đủ số tiền 230.000.000 đồng cho gia đình ông T14, bà L2.

Năm 2014, Ủy ban nhân dân huyện M đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình ông Y, bà B theo hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất, ông Y, bà B đã hoàn thành toàn bộ nghĩa vụ tài chính với Nhà nước, gia đình ông Y, bà B đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 652974 với diện tích là 150m², đất ở đô thị mang tên hộ ông Cao Ngọc Y, bà Ngô Thị Bích. Năm 2017, gia đình ông Y, bà B đã xây dựng căn nhà 2 tầng kiên cố theo giấy phép xây dựng số 06 ĐT - CPXD cấp ngày 16/02/2017 khi xây dựng là hoàn toàn hợp pháp không có bất kỳ tranh chấp hay đơn khởi kiện nào. Toàn bộ diện tích đất và tài sản trên đất hiện nay ông Y, bà B đang là người trực tiếp quản lý, sử dụng.

Thửa đất đã được Ngân hàng A1 chi nhánh M1 nay là Ngân hàng A1 chi nhánh S5 thẩm định cho vay thế chấp. Ngân hàng A2 chứng minh tính pháp lý, minh bạch và hợp lệ.

Đề nghị Tòa án: Bác yêu cầu khởi kiện của Ông Đặng Mạnh H, bà Trần Thị T giữ nguyên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông Y, bà B. Ông Y, bà B yêu cầu bồi thường thiệt hại theo Bộ luật Dân sự nếu hành vi khởi kiện không đúng tiếp tục gây thiệt hại cho gia đình ông Y, bà B.

- *Bị đơn ông Trần Quý H7, bà Nguyễn Thị Lan A trình bày:* Về nguồn gốc sử dụng đất, tháng 9 Năm 2017 ông H7 cùng với ông Đinh Công T12 có hộ khẩu tại tổ dân phố C, phường M có nhận chuyển nhượng lại lô đất và tài sản trên đất gồm nhà 2 tầng xây kiên cố và cửa hàng kho của ông Cao Ngọc P, bà Lương Thị C cùng dân phố, đặc điểm lô đất gồm 22m mặt đường Q, sâu 35m, tổng diện tích khoảng 770 m², đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên cho ông Đinh Công T12. Ông T12 sử dụng và kinh doanh ổn định, không có tranh chấp. Đến tháng 9 năm 2021 do dịch bệnh Covid việc kinh doanh của ông T12 không được thuận lợi, tài chính gặp khó khăn nên ông T12 đã chuyển nhượng nội bộ (thỏa thuận viết tay) lại toàn bộ diện tích đất và tài sản trên đất cho ông H7. Kể từ tháng 9/2021. Ông H7, bà Lan A được toàn quyền sử dụng, ông H7, bà Lan A có cải tạo lại cửa hàng, nhà kho, sau đó cho Công ty TNHH Đ7 thuê lại toàn bộ, đến nay đã hết thời hạn cho thuê. Toàn bộ diện tích đất và tài sản trên đất hiện nay ông H, bà Lan A đang là người trực tiếp quản lý, sử dụng. Từ thời điểm nhận chuyển nhượng đến nay do trong kinh doanh cũng gặp nhiều khó khăn nên ông H7, Bà Lan A cũng chưa làm lại thủ tục sang tên chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông H7, bà Lan A sử dụng kinh doanh cho thuê ổn định, không có tranh chấp cho đến khi nhận được giấy thông báo của Tòa về việc khởi kiện tranh chấp giữa nguyên đơn là ông Đặng Mạnh H và bà Trần Thị T.

Xét thấy, đơn khởi kiện của ông H, Bà T không có căn cứ nên ông H7, bà Lan A đề nghị bác bỏ đơn khởi kiện của ông H, bà T. Nếu ông H, bà T vẫn khởi kiện sau Tòa tuyên án không có căn cứ, nếu vì đơn khởi kiện mà ảnh hưởng đến việc kinh doanh của ông H7, bà Lan A thì yêu cầu ông bà T, H phải bồi thường thiệt hại nếu có.

- *Bị đơn ông Trần Đức T3, bà Nguyễn Thị N trình bày:* Vào ngày 13/4/2021, ông T3, bà N có nhận chuyển nhượng thửa đất của ông Cao Ngọc Y và bà Nguyễn Thị Bích thường T23 tại tiểu khu C, thị trấn M. Thửa đất nằm tại dốc K, tiểu khu C, thị trấn M (cũ). Với diện tích: 10m mặt tiền (giáp Quốc lộ F), chiều dài 28m (diện tích đất ở được sử dụng theo quy định của pháp luật). Về thửa đất trồng cây ăn quả phía sau rộng 10m dài đến sát chân núi truyền thanh, truyền hình M. Lô đất có nguồn gốc rõ ràng, không tranh chấp, nhưng chưa làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trên đất khi nhận chuyển nhượng đã có tài sản gồm: 01 nhà xây cấp 4, mái lợp tôn, diện tích sử dụng 170

m² (hiện tại dùng làm kho, có điện nước đầy đủ). Từ khi ông T3 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất của ông Cao Ngọc Y và bà Ngô Thị B, ông T3 có sửa chữa lại đường vào kho cho thuận tiện việc đi lại (sửa nắp cống bị vỡ). Thửa đất mà nhà ông H đang làm đơn nhận là đất của gia đình ông H, ông T3, bà N không nhất trí. Trước khi mua, ông T3, bà N có tìm hiểu thửa đất đó thuộc gia đình nhà ông Đ3, V2, (bố mẹ Yên B4) khai hoang và chia lại cho các con. Toàn bộ diện tích đất và tài sản trên đất hiện nay ông T3, bà N đang là người trực tiếp quản lý, sử dụng.

Ông T3, bà N không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của ông H, Bà T. Nếu ông H, bà T khởi kiện không đúng, ông T3, bà N yêu cầu ông H, bà T phải bồi thường về danh dự và kinh tế cho gia đình ông T3, bà N.

- *Bị đơn bà Nguyễn Thị T4 trình bày:* Năm 2022, bà T4 đã nhận chuyển nhượng của ông bà Cao Ngọc N1, Lê Thị N2 địa chỉ Tiểu khu G, thị trấn M (nay là tổ dân phố G, phường M) 01 thửa đất tại khu C, thị trấn M (nay là tổ dân phố C, phường M), chiều rộng theo mặt đường Quốc lộ 6 là 12 m, chiều sâu hết phần đất giáp với chân núi. Khi chuyển nhượng đất bà ông N1, bà N2 và bà T4 có viết Giấy chuyển nhượng đất, chưa làm thủ tục Công chứng, Chứng thực, giá trị hợp đồng chuyển nhượng đất là 1.950.000.000 đồng. Bà T4 đã giao trả đầy đủ tiền cho ông Cao Ngọc N1 và bà Lê Thị N2. Khi nhận chuyển nhượng đất, trên đất không có tài sản gì, sau đó bà T4 đã thuê người san ủi để lấy mặt bằng, bà T4 thuê san ủi hết 30.000.000 đồng. Trong quá trình bà T4 nhận chuyển nhượng đất với ông N1, bà N2 và san ủi đất để lấy mặt bằng, bà T4 không có tranh chấp gì với ai. Do sau khi bà T4 nhận chuyển nhượng đất của ông N1, bà N2, do bà T4 bị ốm nên bà T4 chưa làm được các thủ tục để cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất. Bà đang trực tiếp sử dụng mảnh đất trên, không liên quan gì đến anh Nguyễn Văn Đ4 là con trai bà T4. Do đó bà T4 đề nghị không đưa anh Nguyễn Văn Đ4 tham gia vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Toàn bộ diện tích đất hiện nay bà T4 đang là người trực tiếp quản lý, sử dụng.

Ngoài ra, năm 1982, sau khi bà T4 kết hôn với ông T12 gia đình nhà chồng bà T4 có 01 mảnh nương, ở đối diện với khu đất của gia đình bà T4 có đất của ông bà V2 - Điều. Sau đó đến năm 1985 khi gia đình bà T4 xây nhà có thuê xe Công nông chở cát đã mua cát của nhà ông bà V2 - Điều. Hiện nay gia đình bà T4 vẫn còn giữ 01 tấm ảnh của con trai bà T4 ngồi trên đống đá để xây nhà của gia đình vào năm 1985, có ghi về mốc thời gian chụp ảnh. Nay, bà T4 không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Mạnh H và bà Trần Thị T.

- *Bị đơn bà Nguyễn Thị X trình bày:* Năm 2019, anh trai bà X là Nguyễn Doãn T13 có nhận chuyển nhượng của chị Ngân Quý H4, ông Cao Ngọc K. Mảnh đất có diện tích khoảng 300 m², trong đó có 150 m² đất thổ cư. Ông Nguyễn Doãn T13 đã tiến hành các thủ tục về đăng ký biến động đất đai tại Công chứng M2, giá trị chuyển nhượng đất là 3.500.000.000 đồng. Khi nhận chuyển nhượng tài sản trên đất có 01 nhà xây 2 tầng (diện tích khoảng 50 m²) và

01 nhà kho lợp mái tôn (diện tích khoảng 200 m²). Sau khi nhận chuyển nhượng ông T13 không có nhu cầu sử dụng nữa nên đã thống nhất nhượng lại cho bà X với giá ban đầu là 3.500.000.000 đồng. Hiện nay, bà X là người sử dụng mảnh đất này, do bà X và ông Nguyễn Doãn T13 là anh, em ruột nên chưa làm các thủ tục đăng ký biến động đất đai sang tên bà X (Giấy chứng nhận sử dụng đất hiện nay vẫn mang tên ông Nguyễn Doãn T13). Bà X đã sử dụng đất từ năm 2019 đến nay, trong quá trình sử dụng, bà X không cải tạo, mở rộng diện tích đất, chỉ sửa chữa nhà và kho khi có hiện tượng xuống cấp. Từ năm 2019 đến nay, bà X hoàn toàn có quyền sử dụng diện tích đất trên không có ai đến tranh chấp đất đai với gia đình bà X. Toàn bộ diện tích đất và tài sản trên đất hiện nay bà X đang cho Công ty TNHH Q thuê.

Căn cứ Luật đai Năm 2013 và Dân sự Năm 2015, bà X đề nghị Tòa án không chấp nhận đơn khởi kiện của ông Đặng Mạnh H và bà Trần Thị T. Giữ nguyên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Doãn T13. Yêu cầu bồi thường thiệt hại theo Bộ sự nếu hành vi khởi kiện không đúng, gây thiệt hại cho gia đình bà X.

- *Bị đơn ông Nguyễn Trọng T5, bà Nguyễn Thị T6 trình bày:* Năm 2005, ông Cao Ngọc B1 và bà Nguyễn Thị T7 chuyển nhượng thửa đất cho ông Vũ Đình C1 và bà Nguyễn Thị S. Việc chuyển nhượng có xác nhận của Tiểu khu trưởng thời điểm đó là Ông Nguyễn Duy Ô. Sau đó, ông C1, bà S đã xây dựng nhà trên thửa đất và sử dụng ổn định. Ngày 20/4/2009, gia đình ông T5, bà T6 đã nhận chuyển nhượng lại thửa đất và ngôi nhà từ ông Vũ Đình C1, bà Nguyễn Thị S, tổng diện tích nhà, kho và đất là 456m² (trên đất có nhà và kho) với giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng. Khi làm hợp đồng chuyển nhượng ông T5, bà T6 với ông C1, bà S chỉ viết tay Giấy chuyển nhượng nhà kho và đất. Giao dịch có xác nhận của chủ đất cũ bà Nguyễn Thị T7 và Tiểu khu trưởng thời điểm đó là ông Nguyễn Văn T24. Từ Năm 2009 đến nay, ông T5, bà T6 quản lý, sử dụng đất ổn định, liên tục, công khai, không tranh chấp gì với ai. Ngày 31/12/2014, UBND huyện M cấp GCNQSDĐ cho hộ gia đình ông T5, bà T6 theo hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất, ông T5, bà T6 đã hoàn thành toàn bộ nghĩa vụ tài chính với Nhà nước. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số BT 645755, cấp ngày 31/12/2014 với tổng diện tích là 150m² đất ở đô thị, mang tên hộ ông Nguyễn Trọng T5, vợ là Nguyễn Thị T6. Toàn bộ diện tích đất và tài sản trên đất hiện nay ông T5, bà T6 đang là người trực tiếp quản lý, sử dụng.

Đề nghị Tòa án: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Mạnh H và bà Trần Thị T, giữ nguyên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông T5, bà T6, đồng thời giữ quyền yêu cầu bồi thường thiệt hại theo Bộ luật Dân sự nếu hành vi khởi kiện không đúng tiếp tục gây thiệt hại cho gia đình ông T5, bà T6.

- *Bị đơn ông Cao Ngọc B1, bà Nguyễn Thị T7 trình bày:* Năm 1985, bố ông B1 là ông Cao Đ3 có lên khai phá một khoảng đất để khai thác cát, đá phục vụ

cho nhu cầu cuộc sống hàng ngày (Gia đình 6 người con). Sau khi Nhà nước xây dựng Trạm tiếp sóng Đài truyền hình thì cấm gia đình ông B1 không được khai thác cát, đá để tránh gây hư hỏng, thiệt hại cho công trình công cộng. Vì vậy gia đình ông B1 đã chuyển sang công việc trồng cây ăn quả có diện tích khoảng 2500 m², vị trí phía Tây bắc đồi Trạm tiếp sóng Đài truyền hình lưng chừng chân dốc 75, đằng sau là Đài truyền hình M. Bố ông B1 đã dựng một căn nhà cấp 4 để trông coi vườn cây. Đến năm 1994, bố ông B1 đã nâng cấp thành căn nhà kiên cố mái bằng, đầu năm 1995 ông B1 xây dựng gia đình bố, mẹ ông B1 đã cho vợ chồng ông B1, bà T7 ở tạm trông nom vườn cây. Tháng 4 năm 1999, ông B1, bà T7 được Chi nhánh điện lực M3 lắp đặt điện chiếu sáng theo hợp đồng số 3501. Ngày 21/6/1999, ông B1, bà T7 được Bưu điện huyện M ký hợp đồng cung cấp dịch vụ viễn thông. Năm 1999, gia đình ông B1, bà T7 đã được UBND thị trấn lên đo đạc diện tích đất với tổng diện tích 2.559,7m² theo tờ bản đồ số 27 được ký ngày 30 tháng 12 năm 1999. Ông B1, bà Tiên sinh S2 ổn định và có mua cát vàng, cát đen đổ đóng và tập kết để bán vật liệu (cát đen, cát vàng). Bên cạnh nhà ông B1, bà T7, phía dưới là nhà ông P, bà N7, sau này ông P, bà N7 chuyển nhượng mảnh nương cho nhà ông S3, bà M. Đối diện cổng nhà ông B1, bà T7 cũng là ông S3, bà M cùng kinh doanh cát vàng, cát đen, phía trên nhà ông B1, bà T7 là Đài truyền H8. Gia đình ông B1, bà T7 đã nộp thuế đất cho Nhà nước, Biên lai thu thuế nhà đất số 026042 nộp ngày 24 tháng 6 năm 2003 và được đối chiếu, xác nhận ngày 27 tháng 5 năm 2013 tại Chi cục thuế M4.

Năm 2003, bố ông B1 là ông Cao Đ3 đã làm đơn xin xác nhận quyền sử dụng đất. Đã được chính quyền tiểu khu B nơi ông sinh sống xác nhận ngày 02/8/2003, lãnh đạo tiểu khu C là nơi có mảnh đất xác nhận ngày 02/8/2003 và Ủy ban nhân dân thị trấn M xác nhận ngày 7/8/2003. Khi Nhà nước mở rộng đường Q, bố ông B1 là ông Cao Đ3 đã chia cho mỗi người con 01 phần đất. Số còn lại bố, mẹ ông B1 cho vợ chồng ông B1, bà T7 (vì ông B1, bà T7 có công trông nom). Sau khi Nhà nước hạ thấp và mở rộng đường, mảnh đất nhà ông B1, bà T7 cao hơn mặt đường Quốc lộ 6 nên gia đình ông B1, bà T7 đã tiến hành san tấp mặt bằng để sử dụng. Năm 2004, ông B1, bà T7 xây dựng 01 căn nhà cấp 4 lợp tôn với chiều rộng mặt đường 7m, chiều sâu 15m để làm kho bán vật liệu xây dựng. Để có tiền kinh doanh vật liệu, xi măng, sắt, thép, cát đen, cát vàng, ông B1, bà T7 đã chuyển nhượng thửa đất cho ông Vũ Đình C1 và bà Nguyễn Thị S 20m mặt đường. Năm 2006, ông B1, bà T7 phá bỏ ngôi nhà mái bằng 01 tầng nâng cấp lên căn nhà 02 tầng diện tích 150m². Sau khi ông B1, bà T7 có giấy chia đất, muốn có nguồn vốn kinh doanh ông B1, bà T7 đã làm đơn xin xác nhận đất ở 300m² để đủ điều kiện đảm bảo vay Ngân hàng. Năm 2010, ông B1, bà T7 chuyển nhượng căn nhà cấp 4 lợp tôn vào ngày 13/9/2010 (kho bán vật liệu cũ) cho bà Đỗ Thị H9. Ông B1, bà T7 quản lý, sử dụng đất ổn định, liên tục, công khai, không tranh chấp, đến ngày 02 tháng 11 năm 2014 ông B1, bà T7 thấy tiểu khu mời ông B1, bà T7 lên Nhà văn hóa để hòa giải việc tranh chấp đất

với bà Đồng Thị N4 lúc đó ông B1, Bà T7 rất bất ngờ, nội dung đơn của bà Đồng Thị N4 không đúng sự thật.

Ngày 31/12/2014, Ủy ban nhân dân huyện M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình ông B1, bà T7 theo hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất, ông B1, bà T7 đã hoàn thành toàn bộ nghĩa vụ tài chính với Nhà nước. Thửa đất đã được Ngân hàng A1 thẩm định cho vay thế chấp chứng minh tính pháp lý minh bạch và hợp lệ. Đến năm 2019, gia đình ông B1, bà T7 đã bị Nhà nước thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do liên quan đến việc tranh chấp, việc tranh chấp không có căn cứ kéo dài gây ảnh hưởng đến danh dự và công việc kinh doanh buôn bán.

Nội dung đơn của gia đình ông H, bà T không có căn cứ vì: Đơn đề nghị của bà Đồng Thị N4 tự nhận là nương của mình, bà Trần Thị T làm chứng. Ngày 18/10/2014, đơn đề nghị bà Đồng Thị N4 chuyển Ủy ban nhân dân thị trấn ngày 27/11/2014, Giấy mượn nương của bà T với bà N4. Sau một thời gian bà T lại viết giấy tự khai phá và thống kê 60m, lúc thì 120m và diện tích khoảng 4.800m² ghi ngày 15/5/2016, biên bản làm việc với UBND thị trấn M 02/6/2016. Các đơn tranh chấp không giống nhau. Nội dung về nguồn gốc sử dụng đất tại các đơn khác nhau, thì nguồn gốc sử dụng đất khác nhau. Toàn bộ hồ sơ liên quan đến giải quyết tranh chấp của ông Đặng Mạnh H và bà Trần Thị T đã được UBND huyện M giải quyết theo đúng quy định. 02 Giấy chuyển nhượng đất giữa ông H, bà T với ông H2, bà T11 trong đó 01 Giấy gửi Ủy ban nhân dân huyện M, 01 Giấy nộp tại Tòa án có dấu hiệu giả mạo, làm sai lệch sự thật vụ việc.

Bố ông B1 là ông Cao Đ3 đã chết năm 2008. Toàn bộ tài sản trên diện tích đất hiện nay ông H, bà T đang có tranh chấp với ông B1, bà T7, ông B1, bà T7 đang là người trực tiếp quản lý, sử dụng. Đề nghị Tòa án: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị T và ông Đặng Mạnh H, hoàn trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông B1, bà T7. Ông B1, bà T7 yêu cầu bồi thường thiệt hại theo Bộ luật Dân sự nếu hành vi khởi kiện không đúng tiếp tục gây thiệt hại cho gia đình ông B1, bà T7.

** Theo các bản khai và trong quá trình tố tụng, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày như sau:*

- Bà Trần Thị H10 là người đại diện theo uỷ quyền của Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường M trình bày:

Ngày 10/10/2022, Ủy ban nhân dân huyện M đã ban hành văn bản số 3078/UBND-BTCD về việc trả lời đơn của công dân (Ông Đặng Mạnh H). Trong văn bản cũng đã nêu rõ “Kiểm tra hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Cao Ngọc B1, vợ Nguyễn Thị T7 nguồn gốc sử dụng đất: thửa đất do ông Cao Ngọc Đ3 khai phá năm 1985 làm nương đến năm 1995 cho con trai là Cao Ngọc B1 làm nhà ở; theo hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Cao Ngọc B1 đều được Ủy ban nhân dân thị

trần M xác nhận thửa đất xin cấp Giấy chứng nhận không có tranh chấp. Theo đó, Ủy ban nhân dân huyện đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Quyết định số 482/QĐ-UBND ngày 31/12/2014 của Ủy ban nhân dân huyện M, số sori BT 645754, diện tích đất ở 150m², đất vườn 318m². Tuy nhiên, ngày 28/6/2019, Ủy ban nhân dân thị trấn M ban hành Báo cáo số 111/BC-UBND về quá trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ gia đình ông Cao Ngọc B1 tại tiểu khu C, thị trấn M. Trong đó, có nội dung tại thời điểm lập hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Cao Ngọc B1 thửa đất đang có tranh chấp đất đai với ông Đặng Mạnh H. Theo đó, Ủy ban nhân dân huyện M đã ban hành Thông báo số 149/TB-UBND ngày 04/7/2019 và quyết định số 1443/QĐ-UBND ngày 05/7/2019 về hủy một phần quyết định số 482/QĐ-UBND ngày 31/12/2014 của Ủy ban nhân dân huyện M, thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Cao Ngọc B1, vợ Nguyễn Thị T7, địa chỉ tiểu khu C, thị trấn M, huyện M, *(lý do: Giấy chứng nhận đã cấp không đủ điều kiện được cấp theo quy định do thời điểm lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang có tranh chấp đất đai)*. Đối với các hộ gia đình còn lại đều được Ủy ban nhân dân thị trấn M xác nhận thửa đất không có tranh chấp. Do đó, không có cơ sở để Ủy ban nhân dân huyện thực hiện thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp cho các hộ gia đình trên.

Đối với nội dung tranh chấp quyền sử dụng đất với các hộ gia đình liên quan của hộ ông Đặng Mạnh H, bà Trần Thị T, Ủy ban nhân dân huyện M đã ban hành văn bản số 890/UBND-TNMT ngày 29/3/2021 về hướng dẫn gia đình bà Trần Thị T để thực hiện các thủ tục về tranh chấp đất đai.

Ngày 15/4/2021, Ủy ban nhân dân thị trấn M ban hành công văn số 81/UBND; Ủy ban nhân dân tỉnh B7 Công văn số 1246/UBND-KT ngày 07/5/2021 và Công văn số 1538/UBND-BTCD ngày 28/5/2021 về việc hướng dẫn công dân gửi đơn đến cơ quan có thẩm quyền giải quyết.

Ngày 14/8/2025, Hội đồng hòa giải tranh chấp đất đai của Ủy ban nhân dân phường M đã tiến hành hòa giải theo đơn đề nghị của ông Đặng Mạnh H thường trú tại Tổ dân phố D, phường M, tỉnh Sơn La, địa chỉ thửa đất tổ dân phố C, phường M, tỉnh Sơn La (trước đây là tiểu khu C, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sơn La): Hòa giải không thành, đề nghị các hộ gia đình có đơn và bị đơn, người có liên quan thực hiện theo quy định tại điều 235, 236 Luật đất đai 2024.

Với yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết tranh chấp đất đai giữa nguyên đơn và bị đơn theo đúng quy định của pháp luật.

- Ngân hàng N9 – Chi nhánh S4 - trình bày:

Thông tin về khoản vay: Thông tin về người đại diện vay vốn: Tên khách hàng (Người đại diện gia đình): Cao Ngọc Y, Căn cước công dân số: 014076001111, ngày cấp: 04/12/2021, nơi cấp: Cục Cảnh sát QLHC về TTXH Địa chỉ: Tổ dân phố C, phường M, tỉnh Sơn La. Thông tin về hợp đồng vay vốn

và tình hình trả nợ: Gia đình ông Cao Ngọc Y vay vốn A1 Chi nhánh M1 (nay là A1 Chi nhánh S4) cụ thể như sau: Hợp đồng tín dụng số: 7902LAV202400294 ngày 12 tháng 3 Năm 2024. Hạn mức tín dụng là 4.000.000.000đ; Lãi suất cho vay: Theo từng lần nhận nợ; thời hạn cho vay 36 tháng; Mục đích sử dụng tiền vay: Kinh doanh hàng nông sản (ngô hạt)

- Dư nợ gốc, lãi tính đến ngày 09/7/2026 là: 1.702.778.629 đồng, trong đó: Gốc: 1.700.000.000 đồng, L5: 2.778.629 đồng

Thông tin về tài sản bảo đảm cho khoản vay: Gia đình ông Cao Ngọc Y thế chấp tài sản là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Tiểu khu C, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sơn La (nay là Tổ dân phố A, phường M, tỉnh Sơn La) có liên quan đến vụ án nêu trên. Cụ thể như sau: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 2022MC.279 ký ngày 29/9/2022 giữa gia đình ông Cao Ngọc Y và A1 Chi nhánh huyện M1 ((nay là A1 Chi nhánh S4). Quyền sử dụng đất ở 150m², Giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 652974 do UBND huyện M cấp 03/6/2014. Tài sản gắn liền với đất: Nhà xây 2 tầng, bếp và công trình phụ khép kín (xây một phần trên đất gia đình ông Cao Ngọc Y tự khai phá, không có tranh chấp) diện tích 240m²; Quán xây cấp 4 lợp tôn diện tích 300m². Tài sản trên đảm bảo cho hạn mức vay là 4.000.000.000 đồng (*Bốn tỷ đồng*).

Yêu cầu Tòa án giải quyết: Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của A1 Chi nhánh S4.

- *Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực IX - Sơn La trình bày:*

Ngày 10/11/2017, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ8) nhận được Đơn đăng ký đất đai của ông Cao Ngọc P, bà Lương Thị C đề nghị đăng ký biến động do chuyển nhượng tại thửa đất số 07, tờ bản đồ số 27, tại Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BT 645753 do UBND huyện M cấp ngày 31/12/2014 cho ông Đinh Công T12, bà Đặng Thị L1.

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ8) sau khi kiểm tra thành phần hồ sơ, điều kiện chuyển nhượng theo Điều 188, Luật đất đai 2013. Chi nhánh đã thực hiện chuyển cơ quan Thuế để thực hiện nghĩa vụ tài chính. Sau khi người dân thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính, Chi nhánh đã thực hiện đúng chính việc chuyển nhượng trên Giấy chứng nhận theo quy định.

Ngày 07/8/2020, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ8) nhận được Đơn đăng ký đất đai của Hộ ông Cao Ngọc K, bà Ngân Quý H4 đề nghị đăng ký biến động do chuyển nhượng tại thửa đất số 11, tờ bản đồ số 27, tại Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BT 645752 do UBND huyện M cấp ngày 31/12/2014 cho ông Nguyễn Doãn T13.

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ8) sau khi kiểm tra thành phần hồ sơ, điều kiện chuyển nhượng theo Điều 188, Luật đất đai 2013. Chi nhánh đã thực hiện chuyển cơ quan Thuế để thực hiện nghĩa vụ tài chính. Sau khi người dân thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính, Chi nhánh đã thực hiện đúng chính việc chuyển nhượng trên Giấy chứng nhận theo quy định.

- Công ty TNHH Q, người đại diện theo pháp luật ông Trương Văn T10 trình bày:

Ngày 10/11/2025, Công ty TNHH Q, đã ký kết hợp đồng thuê nhà với bà Nguyễn Thị X, địa chỉ nhà thuê tại tổ dân phố C, phường M, tỉnh Sơn La. Thời hạn ký kết hợp đồng thuê nhà là 02 năm (từ ngày 10/11/2025 đến ngày 09/11/2027). Giá thuê nhà là 8 triệu đồng/01 tháng, hình thức thanh toán là chuyển khoản thanh toán theo kỳ (03 tháng/01 lần với số tiền là 24 triệu đồng). Công ty đã trả tiền thuê nhà cho bà Nguyễn Thị X đến hết tháng 11/2026. Trong thời gian Công Ty thuê nhà của bà Nguyễn Thị X, Công ty không sửa chữa, tôn tạo gì.

Hiện nay Tòa án đang giải quyết việc tranh chấp đất đai giữa ông Đặng Mạnh H, bà Trần Thị T với bà Nguyễn Thị X, trường hợp Công Ty không tiếp tục thực hiện được hợp đồng thuê nhà với bà X giữa Công ty và bà X sẽ tự thỏa thuận với nhau về việc chấm dứt hợp đồng, Công Ty không yêu cầu Tòa án giải quyết. Công Ty TNHH Q, đã nhận được Thông báo bổ sung người tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án thụ lý số 13/TLST-DS ngày 22/10/2025 về việc Tranh chấp quyền sử dụng đất, giữa nguyên đơn ông Đặng Mạnh H, bà Trần Thị T với các bị đơn. Công ty đã được Tòa án tổng đạt đầy đủ các văn bản tố tụng liên quan đến vụ án và đã được thông báo đầy đủ các nội dung của vụ án. Công Ty thấy rằng, quyền và lợi ích của mình vẫn được Tòa án bảo đảm theo quy định của pháp luật nên không có ý kiến khiếu nại hay thắc mắc gì đối với quá trình giải quyết của Tòa án.

Công ty không có yêu cầu độc lập trong vụ án này, không đề nghị hòa giải đối với vụ án. Công ty đã nhận được thông báo hoãn và giấy triệu tập cũng như quyết định xét xử của Tòa án. Do bận công việc nên Công Ty xin Tòa án cho Công T25 được vắng mặt trong tất cả các phiên tòa do Tòa án tổ chức. Đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết ý kiến của Công ty TNHH Q, theo quy định của pháp luật.

- Ông Đào Tiến H2, bà Nguyễn Thị T11 trình bày:

Năm 1981, ông Đào Tiến H2 xây dựng gia đình với bà Nguyễn Thị T11, năm 1982 bố mẹ đẻ của bà T11 là ông D, bà P1 có cho vợ chồng ông H2, bà T11 01 mảnh nương để trồng gia sản xuất tại Km75. Đến năm 1989, gia đình ông H2, bà T11 có việc bận con nhỏ gia đình ông H2, bà T11 không thể làm được nữa nên mới chuyển nhượng cho ông H, Bà T có địa chỉ tổ dân phố C, phường M, tỉnh Sơn La (trước đây có địa chỉ tiểu khu C, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sơn

La). Mảnh nương đó có diện tích là 4.800m², có chiều dài khoảng 120m, phía nam là đỉnh dốc 75 (giáp chân núi đá). Phía Tây giáp đất nương nhà Nguyễn Quang H11, phía sâu sát chân núi khoảng 40m. Năm 1989, gia đình ông H2, bà T11 có viết giấy cho bà T, khi viết giấy chuyển nhượng cho nhà ông H, bà T gia đình ông H2, bà T11 không có ai làm chứng, không có chứng thực của Ủy ban hoặc tiểu khu. Khi gia đình ông H2, bà T11 với gia đình ông H, bà T ra giao, nhận đất mới có những người làm chứng gồm: Bà Đồng Thị N4, bà Nguyễn Thị N6, ông Lê Quang H5. Hiện nay, gia đình ông H2, bà T11 vẫn nhất trí chuyển nhượng đất cho nhà ông H, bà T.

- Ông Cao Ngọc P, bà Lương Thị C trình bày:

Năm 1985, bố ông P là ông Cao Đ3 đã khai phá một khoảng đất để khai thác cát đá phục vụ cho nhu cầu của cuộc sống. Sau khi Nhà nước xây dựng Trạm thu, phát sóng Đài truyền hình. Gia đình ông P không được tiếp tục khai thác cát đá nữa sợ ảnh hưởng đến công trình công cộng, nên gia đình ông P chuyển sang trồng cây ăn quả có diện tích khoảng 2500m² sau đó có dựng 01 căn nhà cấp 4. Đến năm 1994, ông Cao Đ3 đã xây dựng 01 căn nhà kiên cố giao cho anh chị ông P là: Ông Cao Ngọc B1 vợ là Nguyễn Thị T7 để trông nom. Sau khi Nhà nước mở rộng đường Quốc lộ 6, bố ông P đã chia cho ông P, bà C 01 phần đất có diện tích 150m². Mảnh đất cao hơn mặt đường Quốc lộ 6 nên ông P, bà C đã tiến hành san tấp mặt bằng để sử dụng. Năm 2004, ông P, bà C có xây 01 căn nhà kiên cố để ở. Đến năm 2014, Ủy ban nhân dân huyện M đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình ông P, bà C theo hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất, ông P, bà C đã hoàn thành toàn bộ nghĩa vụ tài chính với Nhà nước, gia đình ông P, bà C đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích 150m², đất ở đô thị mang tên hộ ông Cao Ngọc P, bà Lương Thị C. Năm 2017, ông P, bà T đã chuyển nhượng thửa đất cho ông Trần Quý H1 và ông Đinh Công T12.

Đề nghị Tòa án: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Đặng Mạnh H và bà Trần Thị T.

- Ông Cao Ngọc N1, bà Lê Thị N2 trình bày:

Năm 1985, bố ông N1 là ông Cao Đ3 đã khai phá một khoảng đất để khai thác cát đá phục vụ cho nhu cầu của cuộc sống. Sau khi Nhà nước xây dựng Trạm thu, phát sóng Đài truyền hình. Gia đình ông N1 không được tiếp tục khai thác cát đá nữa sợ ảnh hưởng đến công trình công cộng, nên gia đình ông N1 chuyển sang trồng cây ăn quả có diện tích khoảng 2500m², vị trí phía T đồi Trạm tiếp sóng Đài truyền hình lưng chừng chân dốc 75, đằng sau là Đài truyền hình M. Ông Cao Đ3 đã dựng một căn nhà cấp 4 để trông coi vườn cây, đến năm 1994 ông Cao Đ3 đã nâng cấp thành căn nhà kiên cố mái bằng.

Năm 2003, Nhà nước mở rộng đường, mảnh đất của gia đình ông Nam C4 hơn mặt đường. Chính vì vậy gia đình ông N1 phải san tấp hạ thấp xuống để lấy

mặt bằng. Sau khi hạ xong, ông Cao Đ3 chia cho vợ chồng ông N1, bà N2 10m đất mặt tiền, gia đình ông N1, bà N2 có bán 5m mặt tiền cho gia đình N6, H12 để lấy kinh phí chi trả san tấp mặt bằng. Năm 2007, ông Cao Đ3 làm giấy chia đất cho các con có xác nhận của chính quyền địa phương để có căn cứ làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2022, ông N1 được anh trai là ông Cao Ngọc L tặng cho 05m theo mặt tiền, năm 2022 ông N1, bà N2 đã bán 10m mặt tiền cho bà Nguyễn Thị T4.

Đề nghị Tòa án: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Đặng Mạnh H, bà Trần Thị T. Ông N1, bà N2 yêu cầu bồi thường thiệt hại theo Bộ luật Dân sự nếu hành vi khởi kiện không đúng tiếp tục gây thiệt hại cho gia đình ông N1, bà N2.

- Ông Cao Ngọc K, bà Ngân Quý H4 trình bày:

Năm 1985, bố ông K là ông Cao Đ3 đã khai phá một khoảng đất để khai thác cát đá phục vụ cho nhu cầu của cuộc sống. Sau khi Nhà nước xây dựng Trạm thu, phát sóng Đài truyền hình. Gia đình ông K không được tiếp tục khai thác đá cát nữa sợ ảnh hưởng đến công trình công cộng, nên gia đình ông K chuyển sang trồng cây ăn quả có diện tích khoảng 2500m², sau đó có dựng 01 căn nhà cấp 4.

Đến năm 1994, ông Cao Đ3 đã xây dựng 01 căn nhà kiên cố giao cho anh chị ông K là Cao Ngọc B1 vợ là Nguyễn Thị T7 ở để trông nom. Sau khi Nhà nước mở rộng Quốc lộ F, ông Cao Đ3 đã chia cho vợ chồng ông K, bà H4 một phần đất có diện tích 150m², mảnh đất cao hơn mặt đường Quốc lộ 6 nên ông K, bà H4 đã tiến hành san tấp mặt bằng để sử dụng. Năm 2013, ông K, bà H4 có xây 01 căn nhà kiên cố để ở. Đến năm 2014, Ủy ban nhân dân huyện M đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình ông K, bà H4 theo hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất, ông K, bà H4 đã hoàn thành toàn bộ nghĩa vụ tài chính với Nhà nước, gia đình ông K, bà H4 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 150m², đất ở đô thị mang tên hộ ông Cao Ngọc K và vợ là Ngân Quý H4. Năm 2019 gia đình ông K, bà H4 đã chuyển nhượng diện tích đất trên cho ông Nguyễn Doãn T13.

Đề nghị Tòa án: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị T và ông Đặng Mạnh H, giữ nguyên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông K, bà H4. Ông K, bà H4 yêu cầu bồi thường thiệt hại theo Bộ luật Dân sự nếu hành vi khởi kiện không đúng tiếp tục gây thiệt hại cho gia đình ông K, bà H4.

- Ông Đình Công T12, bà Đặng Thị L1 trình bày:

Tháng 9/2017, ông Đình Công T12 và ông Trần Quý H1 đã nhận chuyển nhượng của ông Cao Ngọc P và bà Lương Thị C diện tích đất 770m² (chiều rộng 22m, chiều sâu 35m), có địa chỉ tiểu khu C, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sơn La, nay là tổ dân phố C, phường M, tỉnh Sơn La. Trên đất có 01 ngôi nhà xây 02

tầng và 01 nhà kho, giá trị chuyển nhượng là 6 tỷ đồng. Sau khi nhận chuyển nhượng ông H1 không có nhu cầu sử dụng đất nên ông H1 đã chuyển nhượng lại cho ông T12, bà L1 toàn bộ đất và tài sản trên đất. Diện tích đất của ông Cao Ngọc P và bà Lương Thị C trước khi chuyển nhượng cho ông T12 và ông H1 thì ông Cao Ngọc P và bà Lương Thị C đã được Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Sơn La cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 645735 ngày 31/12/2014. Sau đó ông T12 làm thủ tục chuyển nhượng đất từ ông Cao Ngọc P và bà Lương Thị C sang tên vợ chồng ông là Đinh Công T12 và Đặng Thị L1 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được đăng ký tên Đinh Công T12 và Đặng Thị L1. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, ông T12, bà L1 không xây dựng, cải tạo gì thêm trên đất. Đến tháng 9/2021, do không có nhu cầu sử dụng nên gia đình ông T12, bà L1 đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho ông Trần Quý H1, khi chuyển nhượng đất, mới chỉ viết giấy chuyển nhượng đất, chưa làm thủ tục Công chứng, Chứng thực. Giá trị chuyển nhượng là 7.000.000.000 đồng, hiện nay ông H1 chưa thanh toán số tiền trên cho ông T12, bà L1. Giữa ông T12, bà L1 với ông H1 không có tranh chấp gì với nhau, ông T12, bà L1 vẫn nhất trí chuyển nhượng diện tích đất trên cho ông H1.

Hiện nay, ông Đặng Mạnh H và bà Trần Thị T khởi kiện tranh chấp đất đai với ông Trần Quý H1, ông T12, bà L1 đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Ông Cao Ngọc L, bà Nguyễn Thị H3 trình bày:

Năm 1985, bố ông L là ông Cao Đ3 có lên khai phá một khoảng đất để khai thác cát, đá cho nhu cầu cuộc sống hàng ngày. Sau khi Nhà nước có xây dựng Trạm tiếp sóng truyền hình thì cấm gia đình ông L không được khai thác cát, đá để tránh gây hư hỏng, thiệt hại cho công trình công cộng. Vì vậy gia đình ông L đã chuyển sang công việc trồng cây ăn quả có diện tích khoảng 2.500 m² vị trí phía T đồi Trạm tiếp sóng Đài truyền hình lưng chừng chân dốc 75, đằng sau là Đài truyền hình M. Ông Cao Đ5 đã dựng một căn nhà cấp 4 để trông coi vườn cây, đến năm 1994 ông Cao Đ3 đã nâng cấp thành căn nhà kiên cố mái bằng. Năm 2003, Nhà nước mở rộng đường, mảnh đất của gia đình ông Lương C5 hơn mặt đường. Chính vì vậy gia đình nhà ông L phải san tấp hạ thấp xuống để lấy mặt bằng. Sau khi hạ xong đã chia cho vợ chồng ông L, bà H3 10 m đất mặt tiền gia đình ông L có bán 5m mặt tiền cho gia đình N6, H12 để lấy kinh phí chi san tấp mặt bằng. Năm 2007, ông Cao Đ3 đã làm giấy chia đất cho các con có xác nhận của chính quyền địa phương để có căn cứ làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Năm 2022 vợ chồng ông L, bà H3 bán 5m cho gia đình Thủy T26.

Đề nghị Tòa án: Bác yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Mạnh H và bà Trần Thị T, yêu cầu bồi thường thiệt hại theo Bộ Luật dân sự nếu hành vi khởi kiện không đúng gây thiệt hại danh dự cho gia đình ông L, bà H3 và các gia đình liên quan.

- *Người đại diện theo uỷ quyền của ông Nguyễn Doãn T13 trình bày:*

Năm 2019, ông Nguyễn Doãn T13 có nhận chuyển nhượng 01 thửa đất tại khu vực dốc 75, M, Sơn La của vợ chồng ông Cao Ngọc K, bà Ngân Quý H4, thửa đất có diện tích khoảng 300m², trong đó có 150 m² đất thổ cư, giá trị chuyển nhượng đất và tài sản trên đất là 3.500.000.000đ, khi nhận chuyển nhượng tài sản trên đất có 01 nhà xây 2 tầng, diện tích khoảng 50m², 01 nhà kho lợp mái tôn diện tích khoảng 200m². Năm 2020, ông T13 đã làm các thủ tục về đăng ký đất đai tại phòng M2, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã mang tên ông T13. sau khi nhận chuyển nhượng ông T13 giữ nguyên trạng thái đất, không cải tạo, mở rộng diện tích đất. Do ông T13 không còn nhu cầu sử dụng đất, ông T13 đã chuyển nhượng lại toàn bộ đất và tài sản trên đất cho em gái là bà Nguyễn Thị X với giá ông T13 đã nhận chuyển nhượng ban đầu là 3.500.000.000đ. Ông T13 với bà X là anh, em ruột lên chưa làm các thủ tục đăng ký biến động đất đai sang tên bà X, từ khi ông T13 chuyển nhượng đất cho bà X, bà X là người sử dụng đất hợp pháp đối với thửa đất trên.

- *Ông Vũ Đình C1, bà Nguyễn Thị S trình bày:*

Khoảng năm 2005, gia đình ông C1, bà S đã nhận chuyển nhượng của gia đình anh, chị Bắc T27 diện tích đất chiều rộng theo mặt đường K Quốc lộ F là 15m, chiều sâu khoảng 30m, tổng diện tích khoảng hơn 400m². Giá trị chuyển nhượng là 10.000.000 đồng, gia đình ông C1, bà S đã trả trực tiếp bằng tiền mặt cho gia đình anh, chị Bắc T27. Khi nhận chuyển nhượng đất và giao nhận tiền giữa gia đình ông C1, bà S và gia đình anh, chị Bắc T27 không viết giấy tờ gì. Năm 2006, gia đình ông C1, bà S đã san ủi mặt bằng, xây 01 nhà kho lợp mái tôn trên toàn bộ diện tích đất đã nhận chuyển nhượng.

Ngày 20/4/2009, gia đình ông C1, bà S đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất và nhà kho cho gia đình ông, bà Thực T28 với giá 300.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng đất có viết giấy chuyển nhượng đất, gia đình ông, bà Thực T28 đã giao trả đầy đủ cho gia đình ông C1, bà S số tiền là 300.000.000 đồng. Giữa gia đình ông C1, bà S, gia đình anh, chị Bắc T27 và gia đình ông, bà Thực T28 không có tranh chấp gì với nhau.

Hiện nay ông H, bà T có tranh chấp đất đai với gia đình ông T5, bà T28. Ông C1, bà S đề nghị Tòa án nhân dân khu vực 6 - Sơn La xem xét, giải quyết theo đúng quy định của pháp luật.

- *Ông Đào Xuân T14, bà Giang Thị L2 trình bày:*

Khoảng năm 2007, năm 2008, gia đình ông T14, bà L2 có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị M, địa chỉ: Tiểu khu F, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sơn La (nay là: Tổ dân phố F, phường M, tỉnh Sơn La). Diện tích đất có chiều rộng theo mặt đường Quốc lộ 6 khu vực Km75 là 11m, chiều sâu hết đất, không xác định chiều sâu là bao nhiêu mét, trên đất có 01 ngôi nhà cấp 4 lợp mái tôn. Đất có một mặt giáp đất ông, bà Yên B4, một mặt giáp đất nhà S3, M. Giá trị

nhận chuyển nhượng là 200.000.000 đồng, ông T14 đã trả đầy đủ số tiền 200.000.000 đồng cho bà M, do lúc đó hai gia đình chơi thân với nhau nên hai bên không viết giấy tờ chuyển nhượng gì (bố mẹ ông T14 chơi thân với bố mẹ bà M). Khi ông T14, bà L2 nhận chuyển nhượng đất của bà M khu đất đó không có tranh chấp gì với ai. Sau khi nhận chuyển nhượng đất gia đình ông T14, bà L2 không sử dụng mà để nhà và đất không.

Năm 2009, gia đình ông T14, bà L2 đã chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích đất trên cho ông Y, bà B4 trên đất vẫn có 01 ngôi nhà cấp 4 lợp tôn làm kho. Giá trị chuyển nhượng là 230.000.000 đồng, gia đình ông Y, bà B4 đã giao trả đầy đủ số tiền 230.000.000 cho gia đình ông T14, bà L2. Khi ông T14, bà L2 chuyển nhượng đất cho ông Y, bà B4 giữa ông T14, bà L2 với ông Y, bà B4 cũng không viết giấy tờ gì do cũng là chỗ hai gia đình chơi thân với nhau. Tại thời điểm ông T14, bà L2 chuyển nhượng đất cho gia đình ông Y, bà B4, giữa hai bên cũng không có tranh chấp gì với nhau.

* Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đang có tranh chấp. Kết quả như sau:

Tổng diện tích đất đang có tranh chấp theo nguyên đơn ông Đặng Mạnh H và bà Trần Thị T chỉ mốc giới có tổng diện tích là: 3.079,1m². Trong tổng diện tích đất này hiện nay có 07 hộ gia đình đang quản lý sử dụng, cụ thể như sau:

- Ông H và bà T xác định diện tích đất nhà ông Cao Ngọc Y và bà Ngô Thị B đang quản lý, sử dụng: Có tổng diện tích là 565,7m². Trong đó diện tích đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 150m² đất ODT, diện tích đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 415,7m².

Tài sản trên đất nhà ông Y, bà B theo mốc giới ông H, bà T chỉ gồm: 01 Nhà 2 tầng bê tông cốt thép, lợp ngói diện tích 105 m²; 01 nhà kho xưởng bán mái bê tông cốt thép, lợp tôn. Diện tích 474 m²; 01 kè bê tông dài 11m x cao 09m x rộng 0,6m = 54,4m³; 01 kè bê tông dài 10 m x cao 07m x rộng 0,6m = 42,0m³; 01 bể tường xây gạch 110mm, không nắp, có thể tích 28m³; 01 Giếng khoan sâu 100m.

Phần nằm trong hành lang giao thông ông Y, bà B đã làm 01 mái tôn thường, khung thép hộp có diện tích 31,5m² và đổ 01 sân bê tông có diện tích 140,5m².

- Ông Cao Ngọc Y và bà Ngô Thị B cũng xác định đang quản lý, sử dụng tổng diện tích là 565,7m². Tuy nhiên, trong tổng diện tích là 565,7m² thì diện tích đất nhận chuyển nhượng của ông T14, bà L2 là 264,9m², còn lại 300,8m² được ông Đ3 (bố đẻ của ông Y) tặng cho.

Cụ thể như sau:

+ Đất ông Y, bà B được ông Đ3 cho có diện tích là 300,8m², trong đó có diện tích đất 150m² đất ODT đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất,

150,8m² đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tài sản trên diện tích đất ông Y, bà B được ông Đ3 cho gồm: 01 Nhà 2 tầng bê tông cốt thép, lợp ngói. Diện tích 105 m²; 01 phần nhà kho xưởng bán mái bê tông cốt thép, lợp tôn. Diện tích 175 m²; 01 kè bê tông dài 11m x cao 09m x rộng 0,6m = 54,4m³; 01 kè bê tông dài 10m x cao 07m x rộng 0,6m = 42,0m³; 01 bể tường xây gạch 110mm, không nắp, có thể tích 28m³; 01 Giếng khoan sâu 100m; Mái tôn thường, khung thép hộp có diện tích 15,5m²; 01 sân bê tông có diện tích 73,3 m².

+ Diện tích đất ông Y, bà B nhận chuyển nhượng của ông T14, bà L2 có diện tích 264,9m². Đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tài sản trên diện tích đất ông Y, bà B nhận chuyển nhượng của ông T14, bà L2 gồm: 01 nhà kho xưởng bán mái bê tông cốt thép, lợp tôn. Diện tích 264,9m²; 01 mái tôn có diện tích 16,0m²; Sân bê tông có diện tích 67,2m² làm Năm 2017.

- Diện tích đất nhà ông Trần Quý H7 đang quản lý, sử dụng: Có tổng diện tích là 642,9m². Trong đó có 150m² đất ODT đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích đất còn lại 492,9m² chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tài sản trên diện tích đất ông H7 đang quản lý, sử dụng: 01 nhà 02 tầng khung bê tông cốt thép, mái bê tông cốt thép, tường 220 mm có diện tích 63m²; 01 nhà 02 tầng khung bê tông cốt thép, mái bê tông. Có diện tích 53m²; 01 Nhà khung thép tiền chế, mái lợp tôn, cột thép. Có diện tích 546,5m²; 01 Giếng khoan sâu 80m; 01 kè bê tông kích thước: dài 31m x cao 10m x ngang 01m = 310m³; Bể tường xây gạch thể tích 30m³; 01 mái tôn có diện tích 49,3m²; 01 sân bê tông có diện tích 146,9m². Làm năm 2014.

- Diện tích đất nhà ông Trần Văn T29 đang quản lý, sử dụng: Có tổng diện tích là 216,5m². Đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tài sản trên diện tích đất ông T29 đang quản lý, sử dụng: 01 Nhà 1 tầng, tường 110 mm, mái lợp tôn, nền láng vữa xi măng, không có nhà vệ sinh khép kín, có diện tích 175m²; 01 nhà vệ sinh lợp fibroximang, tường 110mm. Tường gạch B5, không trát cao 1,7m = 4m²; 01 sân bê tông có diện tích 113,0m².

- Diện tích đất nhà bà Nguyễn Thị T4 đang quản lý, sử dụng (bà T4 nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Cao Ngọc N1, bà Lê Thị N2): Có tổng diện tích là 254,9m². Đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tài sản trên đất: 01 sân bê tông có diện tích 76,0m².

- Diện tích đất nhà bà Nguyễn Thị X đang quản lý, sử dụng: Có tổng diện tích là 258,5m². Đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích 150,0m² đất ODT. Diện tích đất còn lại 108,5m² chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tài sản trên đất: Nhà 01 tầng, tường 110 mm, mái lợp tôn, nền lát gạch Ceramic, diện tích 188m²; Mái che lợp tôn thường, khung thép diện tích =

76m²; Nền láng vừa xi măng diện tích 76 m²; 01 sân bê tông có diện tích 33,0m².

- Diện tích đất nhà ông Nguyễn Trọng T5 và bà Nguyễn Thị T6 đang quản lý, sử dụng: Có tổng diện tích là 458,7m². Trong đó có 150m² đất ODT đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích đất còn lại 308,7 m² chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tài sản trên đất: 01 nhà khung thép tiền chế, cột bê tông, mái lợp tôn diện tích 448,5m²; 01 bán mái, mái lợp tôn có diện tích 96,0m²; Bể tường xây gạch, có nắp bê tông thể tích 32,67m³; 01 sân bê tông có diện tích 62,5m².

- Diện tích đất nhà ông Cao Ngọc B1 và bà Nguyễn Thị T7 đang quản lý, sử dụng: Có tổng diện tích là 681,9m².

Tài sản trên đất: 01 nhà 02 tầng tường 220mm, mái bê tông cốt thép + tôn; 01 bán mái lợp tôn thường có diện tích 25m²; Nền gạch terrazo có diện tích 25 m²; 01 tường xây gạch block, không trát cao 1,55m diện tích 3,7m²; 01 tường xây gạch block, không trát cao 1,8m diện tích 2,2 m²; 01 nhà khung thép tiền chế, cột thép, mái lợp tôn có diện tích 404,0m²; 01 nhà khung thép tiền chế, cột thép, mái lợp tôn có diện tích 101,5m²; 01 bể nước xây gạch không nắp có thể tích 20m³; 01 giếng khoan sâu 60 m; 01 mái tôn thường, khung thép hộp có diện tích 20m²; 01 sân bê tông có diện tích 286,0m².

Tổng diện tích đất tranh chấp theo mốc giới ông Đặng Mạnh H, bà Trần Thị T xác định là 3.079,1m².

* Tại kết luận định giá ngày 06/4/2026 của Hội đồng định giá cấp sơ thẩm xác định.

1. Diện tích đất nhà ông Cao Ngọc Y và bà Ngô Thị B đang quản lý, sử dụng theo ông H, bà T chỉ mốc giới: Có tổng diện tích là 565,7m². Trong đó diện tích đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 150m² đất ODT, diện tích đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 415,7m².

- Diện tích đất đã đc cấp GCN: 150,0 m² đất ODT thuộc lớp thứ 1 – Vị trí 1: định giá: 150m² x 14.000.000 đồng/m² = 2.100.000.000 đồng.

- Diện tích đất nông nghiệp chưa được cấp GCN QSD đất nhưng được xác định là thửa đất nông nghiệp (HNK) nằm trong cùng thửa đất có đất ở: 415,7m² x 117.000 đồng/m² = 48.636.900 đồng.

- Tổng diện tích: 565,7m² = 2.148.636.900 đồng

Tài sản trên đất nhà ông Y, bà B theo mốc giới ông H, bà T chỉ gồm:

- 01 Nhà 2 tầng bê tông cốt thép, lợp ngói. Diện tích 105 m². Xây dựng năm 2017: Thành tiền (nguyên giá): 591.465.000 đồng; giá trị hao mòn: 212.927.400 đồng; giá trị còn lại: 378.537.600 đồng.

- 01 nhà kho xưởng bán mái bê tông cốt thép, lợp tôn. Diện tích 474 m². Xây dựng năm 2017: Thành tiền (nguyên giá): 512.394.000 đồng; giá trị hao mòn: 307.590.118 đồng; giá trị còn lại: 204.803.882 đồng.

- 01 kê bê tông dài 11m x cao 09m x rộng 0,6m = 54,4m³. Xây dựng năm 2017. T29 tiền (nguyên giá): 95.689.600 đồng; giá trị hao mòn: 86.120.640 đồng; giá trị còn lại: 9.568.960 đồng.

- 01 kê bê tông dài 10 m x cao 07m x rộng 0,6m = 42,0m³. Xây dựng năm 2017. T29 tiền (nguyên giá): 73.878.000 đồng; giá trị hao mòn: 66.490.200 đồng; giá trị còn lại: 7.387.800 đồng.

- 01 bể tường xây gạch 110mm, không nắp, có thể tích 28m³. Xây năm 2017; T29 tiền (nguyên giá): 45.752.000 đồng; giá trị hao mòn: 41.176.800 đồng; giá trị còn lại: 4.575.200 đồng.

- 01 Giếng khoan sâu 100m. Làm năm 2017. T29 tiền (nguyên giá): 57.600.000 đồng; giá trị hao mòn: 51.840.000 đồng; giá trị còn lại: 5.760.000 đồng.

- Mái tôn thường, khung thép hộp có diện tích 31,5m². Làm năm 2017. T29 tiền (nguyên giá): 14.647.500 đồng; giá trị hao mòn: 13.182.750 đồng; giá trị còn lại: 1.464.750 đồng.

- 01 sân bê tông có diện tích 140,5m². Làm năm 2017. T29 tiền (nguyên giá): 18.827.000 đồng; giá trị hao mòn: 8.472.150 đồng; giá trị còn lại: 10.354.850 đồng.

- Tổng giá trị tài sản của ông Y, bà B theo ranh giới ông bà Trâm H13 chỉ là: 2.738.643.862 đồng.

* Diện tích đất theo ông Y, bà B xác định:

Đất ông Y, bà B được ông Đ3 cho chỉ có diện tích là 300,8m², trong đó có diện tích đất 150m² đất ODT đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, 150,8m² đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Diện tích đất đã đc cấp GCN: 150,0 m² đất ODT thuộc lớp thứ 1 – Vị trí 1: định giá: 150m² x 14.000.000 đồng/m² = 2.100.000.000 đồng.

- Diện tích đất nông nghiệp chưa được cấp GCN QSD đất nhưng được xác định là thửa đất nông nghiệp (HNK) nằm trong cùng thửa đất có đất ở: 150,8m² x 117.000 đồng/m² = 17.643.600 đồng.

- Tổng diện tích: 300,8m² = 2.117.643.600 đồng.

Tài sản trên diện tích đất ông Y, bà B được ông Đ3 cho gồm:

- 01 Nhà 2 tầng bê tông cốt thép, lợp ngói. Diện tích 105 m². Xây dựng năm 2017: Thành tiền (nguyên giá): 591.465.000 đồng; giá trị hao mòn: 212.927.400 đồng; giá trị còn lại: 378.537.600 đồng.

- 01 phần nhà kho xưởng bán mái bê tông cốt thép, lợp tôn. Diện tích 175 m². Xây dựng năm 2017. T29 tiền (nguyên giá): 189.175.000 đồng; giá trị hao mòn: 113.561.753 đồng; giá trị còn lại: 75.613.248 đồng.

- 01 kè bê tông dài 11m x cao 09m x rộng 0,6m = 54,4m³. Xây dựng năm 2017. T29 tiền (nguyên giá): 95.689.600 đồng; giá trị hao mòn: 86.120.640 đồng; giá trị còn lại: 9.568.960 đồng.

- 01 kè bê tông dài 10 m x cao 07m x rộng 0,6m = 42,0m³. Xây dựng năm 2017. T29 tiền (nguyên giá): 73.878.000 đồng; giá trị hao mòn: 66.490.200 đồng; giá trị còn lại: 7.387.800 đồng.

- 01 bể tường xây gạch 110mm, không nắp, có thể tích 28m³. Xây năm 2017; T29 tiền (nguyên giá): 45.752.000 đồng; giá trị hao mòn: 41.176.800 đồng; giá trị còn lại: 4.575.200 đồng.

- 01 Giếng khoan sâu 100m. Làm năm 2017. T29 tiền (nguyên giá): 57.600.000 đồng; giá trị hao mòn: 51.840.000 đồng; giá trị còn lại: 5.760.000 đồng.

- Mái tôn thường, khung thép hộp có diện tích 15,5 m². T29 tiền (nguyên giá): 7.207.500 đồng; giá trị hao mòn: 6.486.750 đồng; giá trị còn lại: 720.750 đồng.

- 01 sân bê tông có diện tích 73,3 m². Làm năm 2017. T29 tiền (nguyên giá): 9.822.200 đồng; giá trị hao mòn: 4.419.990 đồng; giá trị còn lại: 5.402.210 đồng.

Tổng giá trị tài sản của ông Y bà B được ông Đ3 cho: 2.605.209.368 đồng.

* Diện tích đất ông Y, bà B nhận chuyển nhượng của ông bà T14 – L2 có diện tích 264,9m². Đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Diện tích đất nông nghiệp chưa được cấp GCN QSD đất nhưng được xác định là thửa đất nông nghiệp (HNK) nằm trong cùng thửa đất có đất ở: 264,9m² x 117.000 đồng/m² = 30.993.300 đồng.

Tài sản trên diện tích đất ông Y, bà B nhận chuyển nhượng của ông bà T14 - L2 gồm:

- 01 nhà kho xưởng bán mái bê tông cốt thép, lợp tôn. Diện tích 264,9m². Xây dựng năm 2017. T29 tiền (nguyên giá): 1.492.181.700 đồng; giá trị hao mòn: 895.756.675 đồng; giá trị còn lại: 596.425.025 đồng.

- 01 mái tôn có diện tích 16,0m². Làm năm 2017. T29 tiền (nguyên giá): 7.440.000 đồng; giá trị hao mòn: 6.696.000 đồng; giá trị còn lại: 744.000 đồng.

- Sân bê tông có diện tích 67,2m². Làm năm 2017. T29 tiền (nguyên giá): 9.004.800 đồng; giá trị hao mòn: 4.052.160 đồng; giá trị còn lại: 4.952.640 đồng.

Tổng giá trị tài sản trên diện tích đất ông bà Yên B4 nhận chuyển nhượng của ông bà Thanh L6 là: 633.114.965 đồng.

2. Diện tích đất nhà ông Trần Quý H7 đang quản lý, sử dụng: Có tổng diện tích là 642,9m². Trong đó có 150m² đất ODT đã được cấp Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất, diện tích đất còn lại 492,9m² chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Diện tích đất đã đc cấp GCN: 150,0 m² đất ODT thuộc lớp thứ 1 – Vị trí 1: định giá: 150m² x 14.000.000 đồng/m² = 2.100.000.000 đồng

- Diện tích đất nông nghiệp chưa được cấp GCN QSD đất nhưng được xác định là thửa đất nông nghiệp (HNK) nằm trong cùng thửa đất có đất ở: 492,9m² x 117.000 đồng/m² = 57.435.300 đồng

- Tổng diện tích: 642,9m² = 2.157.435.300 đồng

Tài sản trên diện tích đất ông H7 đang quản lý, sử dụng:

- 01 nhà 02 tầng khung bê tông cốt thép, mái bê tông cốt thép, tường 220 mm có diện tích 63m². Xây dựng năm 2015. T29 tiền (nguyên giá): 335.979.000 đồng; giá trị hao mòn: 147.830.760 đồng; giá trị còn lại: 188.148.240 đồng.

- 01 nhà 02 tầng khung bê tông cốt thép, mái bê tông. Có diện tích 53m². Xây dựng năm 2014. T29 tiền (nguyên giá): 282.649.000 đồng; giá trị hao mòn: 135.671.520 đồng; giá trị còn lại: 146.977.480 đồng.

- 01 Nhà khung thép tiền chế, mái lợp tôn, cột thép. Có diện tích 546,5m². Xây dựng năm 2014. T29 tiền (nguyên giá): 1.239.462.000 đồng; giá trị hao mòn: 594.941.760 đồng; giá trị còn lại: 466.520.240 đồng.

- 01 Giếng khoan sâu 80m. Làm năm 2014. T29 tiền (nguyên giá): 57.600.000 đồng; giá trị hao mòn: 57.600.000 đồng; giá trị còn lại: 0 đồng.

- 01 kè bê tông kích thước: dài 31m x cao 10m x ngang 01m = 310m³. Xây năm 2014. T29 tiền (nguyên giá): 545.290.000 đồng; giá trị hao mòn: 545.290.000 đồng; giá trị còn lại: 0 đồng.

- Bể tường xây gạch thể tích 30m³. Làm năm 2014. T29 tiền (nguyên giá): 49.020.000 đồng; giá trị hao mòn: 49.020.000 đồng; giá trị còn lại: 0 đồng.

- 01 mái tôn có diện tích 49,3m². Làm năm 2014. T29 tiền (nguyên giá): 22.924.500 đồng; giá trị hao mòn: 22.924.500 đồng; giá trị còn lại: 0 đồng.

- 01 sân bê tông có diện tích 146,9m². Làm năm 2014. T29 tiền (nguyên giá): 19.684.600 đồng; giá trị hao mòn: 11.810.760 đồng; giá trị còn lại: 7.873.840 đồng.

- Tổng giá trị tài sản của nhà ông H7 là: 3.144.955.100 đồng.

3. Diện tích đất nhà ông Trần Văn T29 đang quản lý, sử dụng: Có tổng diện tích là 216,5m². Đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Diện tích đất đã XD nhà ở và nhà VS xây dựng năm 2005 được xác định là đất ODT: 175m² + 14,0m² = 189,0m² thuộc lớp thứ 1 – Vị trí 1: định giá: 189,0m² x 14.000.000 đồng/m² = 2.646.000.000 đồng.

- Diện tích đất nông nghiệp chưa được cấp GCN QSD đất nhưng được xác định là thửa đất nông nghiệp (HNK) nằm trong cùng thửa đất có đất ở: $27,5\text{m}^2 \times 117.000 \text{ đồng/m}^2 = 3.217.500 \text{ đồng}$.

- Tổng diện tích: $216,5\text{m}^2 = 2.649.217.500 \text{ đồng}$.

Tài sản trên diện tích đất ông T29 đang quản lý, sử dụng:

- 01 Nhà 1 tầng, tường 110 mm, mái lợp tôn, nền láng vữa xi măng, không có nhà vệ sinh khép kín, có diện tích 175m^2 . Năm xây dựng 2005. T29 tiền (nguyên giá): 533.750.000 đồng; giá trị hao mòn: 533.750.000 đồng; giá trị còn lại: 0 đồng.

- 01 nhà vệ sinh lợp fibroximang, tường 110mm. Năm xây dựng 2005. T29 tiền (nguyên giá): 4.184.000 đồng; giá trị hao mòn: 4.184.000 đồng; giá trị còn lại: 0 đồng.

- Tường gạch B5, không trát cao 1,7m; Năm xây dựng 2005. T29 tiền (nguyên giá): 2.142.400 đồng; giá trị hao mòn: 2.142.400 đồng; giá trị còn lại: 0 đồng.

- 01 sân bê tông có diện tích $113,0\text{m}^2$. Năm xây dựng 2005. T29 tiền (nguyên giá): 15.142.000 đồng; giá trị hao mòn: 15.142.000 đồng; giá trị còn lại: 0 đồng.

- Tổng giá trị tài sản của nhà ông T29 là: 2.649.217.500 đồng.

4. Diện tích đất nhà bà Nguyễn Thị T4 đang quản lý, sử dụng (bà T4 mua của vợ chồng ông Cao Ngọc N1, bà Lê Thị N2): Có tổng diện tích là $254,9\text{m}^2$. Đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Giá trị đất: Diện tích đất nông nghiệp (HNK) chưa được cấp GCN QSD đất: $254,9\text{m}^2 \times 78.000 \text{ đồng/m}^2 = 19.882.200 \text{ đồng}$

Tài sản trên đất:

- 01 sân bê tông có diện tích $76,0\text{m}^2$. Làm năm 2022. T29 tiền (nguyên giá): 10.184.000 đồng; giá trị hao mòn: 2.036.800 đồng; giá trị còn lại: 8.147.200 đồng.

- Tổng giá trị tài sản của bà T4 là: 28.029.400 đồng

5. Diện tích đất nhà bà Nguyễn Thị X đang quản lý, sử dụng: Có tổng diện tích là $258,5\text{m}^2$. Đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích $150,0\text{m}^2$ đất ODT. Diện tích đất còn lại $108,5\text{m}^2$ chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Diện tích đất đã dc cấp GCN: $150,0 \text{ m}^2$ đất ODT thuộc lớp thứ 1 – Vị trí 1: định giá: $150\text{m}^2 \times 14.000.000 \text{ đồng/m}^2 = 2.100.000.000 \text{ đồng}$

- Diện tích đất nông nghiệp chưa được cấp GCN QSD đất nhưng được xác định là thửa đất nông nghiệp (HNK) nằm trong cùng thửa đất có đất ở: $108,5\text{m}^2 \times 117.000 \text{ đồng/m}^2 = 12.694.500 \text{ đồng}$

- Tổng diện tích: $258,5\text{m}^2 = 2.112.694.500$ đồng

Tài sản trên đất:

- Nhà 01 tầng, tường 110 mm, mái lợp tôn, nền lát gạch Ceramic, diện tích 188m^2 . Năm xây dựng 2013. T29 tiền (nguyên giá): 611.118.000 đồng; giá trị hao mòn: 529.961.115 đồng; giá trị còn lại: 81.226.885 đồng.

- Mái che lợp tôn thường, khung thép diện tích $= 76\text{m}^2$. Năm xây dựng 2025 (một phần nằm trong hành lang giao thông). T29 tiền (nguyên giá): 35.340.000 đồng; giá trị hao mòn: 3.534.000 đồng; giá trị còn lại: 31.806.000 đồng.

- Nền láng vữa xi măng diện tích 76m^2 . Năm làm 2025. T29 tiền (nguyên giá): 5.244.000 đồng; giá trị hao mòn: 524.400 đồng; giá trị còn lại: 4.719.600 đồng.

- 01 sân bê tông có diện tích $33,0\text{m}^2$. Làm năm 2015. T29 tiền (nguyên giá): 4.422.000 đồng; giá trị hao mòn: 2.432.100 đồng; giá trị còn lại: 1.989.900 đồng.

Tổng giá trị tài sản của nhà bà X là: 2.232.436.885 đồng.

6. Diện tích đất nhà ông Nguyễn Trọng T5 và bà Nguyễn Thị T6 đang quản lý, sử dụng: Có tổng diện tích là $458,7\text{m}^2$. Trong đó có 150m^2 đất ODT đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích đất còn lại $308,7\text{m}^2$ chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Diện tích đất đã đc cấp GCN: $150,0\text{m}^2$ đất ODT thuộc lớp thứ 1 – Vị trí 1: định giá: $150\text{m}^2 \times 14.000.000 \text{ đồng}/\text{m}^2 = 2.100.000.000$ đồng

- Diện tích đất nông nghiệp chưa được cấp GCN QSD đất nhưng được xác định là thửa đất nông nghiệp (HNK) nằm trong cùng thửa đất có đất ở: $308,7\text{m}^2 \times 117.000 \text{ đồng}/\text{m}^2 = 36.117.900$ đồng

- Tổng diện tích: $458,7\text{m}^2 = 2.136.117.900$ đồng.

Tài sản trên đất:

- 01 nhà khung thép tiền chế, cột bê tông, mái lợp tôn diện tích $448,5\text{m}^2$ (gia đình không cung cấp năm xây dựng). Xây dựng năm 2006. T29 tiền (nguyên giá): 995.221.500 đồng; giá trị hao mòn: 796.177.200 đồng; giá trị còn lại: 199.044.300 đồng.

- 01 bán mái, mái lợp tôn có diện tích $96,0\text{m}^2$. Xây dựng năm 2006. T29 tiền (nguyên giá): 103.776.000 đồng; giá trị hao mòn: 103.776.000 đồng; giá trị còn lại: 0 đồng.

- Bể tường xây gạch, có nắp bê tông thể tích $32,67\text{m}^3$. Xây dựng năm 2009. T29 tiền (nguyên giá): 65.045.970 đồng; giá trị hao mòn: 65.045.970 đồng; giá trị còn lại: 0 đồng.

- 01 sân bê tông có diện tích 62,5m². Làm năm 2009. T29 tiền (nguyên giá): 8.375.000 đồng; giá trị hao mòn: 7.118.750 đồng; giá trị còn lại: 1.256.250 đồng.

- Tổng giá trị tài sản của ông Nguyễn Trọng T5 là: 2.336.418.450 đồng.

7. Diện tích đất nhà ông Cao Ngọc B1 và bà Nguyễn Thị T7 đang quản lý, sử dụng: Có tổng diện tích là 681,9m².

- Diện tích đất đã XD nhà ở xây dựng năm 2006 được xác định là đất ODT: thuộc lớp thứ 1 – Vị trí 1: định giá: 100,0m² x 14.000.000 đồng/m² = 1.400.000.000 đồng

- Diện tích đất nông nghiệp chưa được cấp GCN QSD đất nhưng được xác định là thửa đất nông nghiệp (HNK) nằm trong cùng thửa đất có đất ở: 581,9m² x 117.000 đồng/m² = 68.082.300 đồng

- Tổng diện tích: 681,9m² = 1.468.082.300 đồng

Tài sản trên đất:

- 01 nhà 02 tầng tường 220mm, mái bê tông cốt thép + tôn. Năm xây dựng 2006. T29 tiền (nguyên giá): 540.100.000 đồng; giá trị hao mòn: 432.080.000 đồng; giá trị còn lại: 108.020.000 đồng.

- 01 bán mái lợp tôn thường có diện tích 25m². Năm xây dựng 2006. T29 tiền (nguyên giá): 27.025.000 đồng; giá trị hao mòn: 27.025.000 đồng; giá trị còn lại: 0 đồng.

- Nền gạch terrazo có diện tích 25 m². Làm năm 2016. T29 tiền (nguyên giá): 4.300.000 đồng; giá trị hao mòn: 4.300.000 đồng; giá trị còn lại: 0 đồng.

- 01 tường xây gạch block, không trát cao 1,55m diện tích 3,7m². Làm năm 2006. T29 tiền (nguyên giá): 1.806.862 đồng; giá trị hao mòn: 1.806.862 đồng; giá trị còn lại: 0 đồng.

- 01 tường xây gạch block, không trát cao 1,8m diện tích 2,2 m². Làm năm 2006. T29 tiền (nguyên giá): 1.247.633 đồng; giá trị hao mòn: 1.247.633 đồng; giá trị còn lại: 0 đồng.

- 01 nhà khung thép tiền chế, cột thép, mái lợp tôn có diện tích 404,0m². Năm xây dựng 2010. T29 tiền (nguyên giá): 916.272.000 đồng; giá trị hao mòn: 586.414.080 đồng; giá trị còn lại: 329.857.920 đồng.

- 01 nhà khung thép tiền chế, cột thép, mái lợp tôn có diện tích 101,5m². Năm xây dựng 2010. T29 tiền (nguyên giá): 230.202.000 đồng; giá trị hao mòn: 147.329.280 đồng; giá trị còn lại: 82.872.720 đồng.

- 01 bể nước xây gạch không nắp có thể tích 20m³, xây năm 2006. T29 tiền (nguyên giá): 32.680.000 đồng; giá trị hao mòn: 32.680.000 đồng; giá trị còn lại: 0 đồng.

- 01 giếng khoan sâu 60 m, làm năm 2010. T29 tiền (nguyên giá): 34.560.000 đồng; giá trị hao mòn: 34.560.000 đồng; giá trị còn lại: 0 đồng.

- 01 mái tôn thường, khung thép hộp có diện tích 20m². Làm năm 2010. T29 tiền (nguyên giá): 9.300.000 đồng; giá trị hao mòn: 9.300.000 đồng; giá trị còn lại: 0 đồng.

- 01 sân bê tông có diện tích 286,0m². Làm năm 2010. T29 tiền (nguyên giá): 38.324.000 đồng; giá trị hao mòn: 30.659.200 đồng; giá trị còn lại: 7.664.800 đồng.

- Tổng giá trị tài sản của ông Cao Ngọc B1, bà Nguyễn Thị T7 là: 1.996.497.740 đồng.

Tổng định giá đất, giá trị tài sản còn lại sau khi trừ khấu hao theo ranh giới ông Đặng Mạnh H, bà Trần Thị T chỉ là 15.126.198.937 đồng (mười lăm tỉ, một trăm hai mươi sáu triệu, một trăm chín mươi tám nghìn, chín trăm ba mươi bảy đồng).

* Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2026/DS - ST ngày 09/7/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 6 - Sơn La xét xử và Quyết định:

Căn cứ vào khoản 3, khoản 9 Điều 26; Điều 34, điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 93; Điều 147; Điều 157; Điều 158; Điều 165; Điều 166; Điều 227; Điều 228; Điều 229; Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2025); Căn cứ khoản 1 Điều 30, khoản 1 Điều 31, Điều 193 Luật Tổ tụng hành chính (sửa đổi, bổ sung năm 2025); Áp dụng Điều 2 Luật Đất đai năm 1987; Điều 5 Luật Đất đai năm 1993, Điều 5 Luật Đất đai 2013; Điều 236 Luật Đất đai năm 2024; Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 6 Điều 15 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng Mạnh H, bà Trần Thị T; gồm:

1.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng Mạnh H, bà Trần Thị T về việc Tranh chấp quyền sử dụng đất với tổng diện tích đất 3.079,1m² tọa lạc tại Tổ dân phố C, phường M, tỉnh Sơn La đối với 07 gia đình bị đơn gồm ông Cao Ngọc Y và bà Nguyễn Thị B6; ông Trần Quý H7 và bà Nguyễn Thị Lan A; ông Trần Đức T3 và bà Nguyễn Thị N; bà Nguyễn Thị T4; Bà Nguyễn Thị X; ông Nguyễn Trọng T5 và bà Nguyễn Thị T6; ông Cao Ngọc B1 và bà Nguyễn Thị T7.

(Có Sơ đồ hiện trạng khu đất đang tranh chấp kèm theo)

1.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng Mạnh H, bà Trần Thị T về việc huỷ một phần các quyết định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; gồm:

- Quyết định số 203/QĐ-UBND ngày 03 tháng 6 năm 2014 của Ủy ban nhân dân huyện M về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với gia đình ông Cao Ngọc Y, bà Nguyễn Thị B6 *(về việc cấp Giấy chứng nhận quyền*

sử dụng đất số BI 652974, cấp ngày 03/6/2014 mang tên hộ ông Cao Ngọc Y, bà Ngô Thị B).

- Quyết định số 482/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 Năm 2014 của Ủy ban nhân dân huyện M về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hộ ông Cao Ngọc P, bà Lương Thị C; hộ ông Cao Ngọc K, bà Ngân Quý H4; hộ ông Nguyễn Trọng T5, bà Nguyễn Thị T6 (*về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 645753, cấp ngày 31/12/2014 mang tên hộ ông Cao Ngọc P, bà Lương Thị C, đã đăng ký biến động sang tên ông Đình Công T12, bà Đặng Thị L1; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 645752, cấp ngày 31/12/2014 mang tên hộ ông Cao Ngọc K, bà Ngân Quý H4, đã đăng ký biến động sang tên ông Nguyễn Doãn T13; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 645755, cấp ngày 31/12/2014 mang tên hộ ông Nguyễn Trọng T5, bà Nguyễn Thị T6).*

1.3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng Mạnh H, bà Trần Thị T về việc huỷ các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; gồm:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 652974, cấp ngày 03/6/2014 mang tên hộ ông Cao Ngọc Y, bà Ngô Thị Bích .

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 645753, cấp ngày 31/12/2014 mang tên hộ ông Cao Ngọc P, bà Lương Thị C, đã đăng ký biến động sang tên ông Đình Công T12, bà Đặng Thị L1 vào ngày 17/11/2017;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 645752, cấp ngày 31/12/2014 mang tên hộ ông Cao Ngọc K, bà Ngân Quý H4, đã đăng ký biến động sang tên ông Nguyễn Doãn T13 vào ngày 13/8/2020;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 645755, cấp ngày 31/12/2014 mang tên hộ ông Nguyễn Trọng T5, bà Nguyễn Thị T6.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng khác và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Do không nhất trí với Bản án dân sự sơ thẩm, ngày 15/7/2026 ông Đặng Mạnh H và bà Trần Thị T làm đơn kháng cáo đối với Bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2026/DS-ST ngày 09/7/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 6 - Sơn La. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét lại toàn diện diễn biến tại phiên tòa, các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án và đánh giá lại bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân Khu vực 6 - Sơn La.

* Tại phiên tòa phúc thẩm: Người kháng cáo ông Đặng Mạnh H bà Trần Thị T, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông H bà T. Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, nội dung kháng cáo.

Ý kiến tranh luận của nguyên đơn: Bản án sơ thẩm chưa đánh giá đầy đủ giá trị chứng cứ của nguyên đơn, chứng cứ của ông H, bà T không phải chỉ là một tờ giấy chuyển nhượng. Một trong những vấn đề cơ bản của bản án sơ thẩm là khi đánh giá yêu cầu của nguyên đơn, cần đặt tất cả chứng cứ vào một chuỗi

sự kiện liên tục, chứ không thể tách rời từng tài liệu. Hồ sơ của nguyên đơn có: Giấy chuyển nhượng ngày 16/01/1989; Bản gốc giấy chuyển nhượng; Xác nhận của ông Đào Tiến H2, bà Nguyễn Thị T11; Xác nhận của ông Lê Quang H5 - người làm chứng việc chuyển nhượng; Lời khai của các hộ dân biết quá trình quản lý, sử dụng; Xác nhận của tổ dân phố; Tài liệu liên quan cây trồng, hoa màu; Tài liệu GPMB; Báo cáo số 292/BC-STNMT; Quyết định số 1443/QĐ-UBND thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Cao Ngọc B1; Cùng nhiều tài liệu, vi bằng và USB ghi hình nhân chứng.

Đây là các chứng cứ thuộc nhiều nguồn khác nhau nhưng cùng hướng đến một chuỗi sự kiện: Có nguồn gốc đất trước năm 1989 → ông H2 quản lý → chuyển nhượng cho ông H, bà T ngày 16/01/1989 → giao đất → gia đình ông H, bà T quản lý, sử dụng → có cây trồng, hoa màu → được người dân và cán bộ địa phương xác nhận → sau đó mới phát sinh tranh chấp và xuất hiện việc cấp giấy chứng nhận cho các hộ khác.

Theo Điều 108 Bộ luật Tố tụng dân sự, chứng cứ phải được đánh giá khách quan, toàn diện, đầy đủ và trong mối liên hệ với nhau. Đây là căn cứ để Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét lại phương pháp đánh giá chứng cứ của cấp sơ thẩm.

Giấy chuyển nhượng ngày 16/01/1989 là chứng cứ đặc biệt quan trọng bởi nó trực tiếp phản ánh sự chuyển dịch đất từ ông Đào Tiến H2, bà Nguyễn Thị T11 sang ông H, bà T. Đặc biệt, ông Lê Quang H5 xác nhận ông đã làm chứng cho giao dịch ngày 16/01/1989 và xác nhận chữ viết, chữ ký của mình trên giấy chuyển nhượng. Ông H2, bà T11 cũng xác nhận sau khi chuyển nhượng, ông H, bà T sử dụng đất ổn định, lâu dài và có quyền làm thủ tục xin cấp GCN đối với diện tích đã nhận chuyển nhượng.

Đặc biệt cần làm rõ nhận định của bản án về “hai giấy chuyển nhượng” Bản án sơ thẩm được đơn kiến nghị dẫn lại có nhận định một trong hai giấy chuyển nhượng “có dấu hiệu giả mạo, làm sai lệch sự việc”. Trong khi đó, ông H, bà T trình bày chỉ có một giao dịch; việc xuất hiện bản khác phát sinh trong quá trình nhiều lần làm thủ tục xin cấp GCN và họ giải thích nguồn gốc của tài liệu này. “Có dấu hiệu” không thể tự thân trở thành kết luận “giả mạo”. Nếu Tòa án sơ thẩm xác định một tài liệu giả mạo thì cần chỉ ra căn cứ chứng minh cụ thể: Giả chữ ký của ai, giả chữ viết của ai, sửa nội dung nào, thời điểm nào, nguồn gốc bản tài liệu ra sao. Cho đến khi vấn đề này được làm rõ bằng chứng cứ khách quan, không nên lấy nhận định chưa được chứng minh đầy đủ đó làm căn cứ để phủ nhận toàn bộ giao dịch năm 1989.

Quá trình quản lý, sử dụng đất của nguyên đơn Tòa án cấp sơ thẩm chưa đánh giá đúng trong quá trình sử dụng đất của nguyên đơn. Điều có ý nghĩa quan trọng là sau giao dịch năm 1989, gia đình ông H, bà T không chỉ giữ giấy tờ mà còn có quá trình sử dụng đất trên thực tế. Hồ sơ thể hiện việc gia đình ông H, bà T có đất vườn, cây trồng, hoa màu và các chứng cứ xác nhận quá trình sử

dụng này. Nếu giao dịch năm 1989 hoàn toàn không có thật thì phải giải thích vì sao gia đình ông H, bà T lại xuất hiện với tư cách người quản lý, sử dụng, có cây trồng, hoa màu và được nhiều người địa phương xác nhận trong một thời gian dài. Chứng cứ về quá trình sử dụng đất không nhất thiết tự mình xác lập quyền sử dụng đất, nhưng khi đặt cạnh giấy chuyển nhượng, lời khai ông H2 và người làm chứng, nó tạo thành một mạch chứng minh liên tục.

Các chứng cứ của phía bị đơn còn nhiều điểm không phù hợp, cần được đánh giá thận trọng. “Giấy chia đất cho các con ông Cao Đ3” năm 2007 chưa giải thích được nguồn gốc trước đó. Theo tài liệu do nguyên đơn cung cấp, ông Cao Đ3 lập giấy “chia đất cho các con” ngày 11/6/2007, được UBND thị trấn M xác nhận ngày 12/6/2007. Nếu đất đã thuộc quyền quản lý, sử dụng của gia đình ông H, bà T từ giao dịch năm 1989 thì ông Cao Đ3 lấy căn cứ nào để đến năm 2007 chia phần đất này cho các con? Đây là câu hỏi về nguồn gốc quyền sử dụng đất, chứ không đơn thuần là vấn đề hình thức của giấy chia đất. Cần yêu cầu phía bị đơn chứng minh: Ông Cao Đ3 nhận đất từ ai; thời điểm nhận; diện tích bao nhiêu; ranh giới thế nào; tài liệu nào chứng minh ông Cao Đ3 có quyền định đoạt; từ thời điểm nào các con ông Cao Đ3 thực tế quản lý phần đất này. Trong hồ sơ đã rà soát, phía nguyên đơn cho rằng ông Cao Đ3 khai nguồn gốc đất do khai hoang nhưng không có người làm chứng hoặc xác nhận hộ liên kề; đồng thời hồ sơ Nhà nước lại có những cách thể hiện khác nhau về nguồn gốc đất. Do đó, việc lấy “giấy chia đất năm 2007” làm mất xích nguồn gốc mà không giải thích quá trình từ trước năm 1989 là chưa đủ thuyết phục.

Lời khai của ông Nguyễn Văn L3 có những mâu thuẫn cần được đánh giá, Ông Nguyễn Văn L3 khai rằng ngoài gia đình ông bà Vi Đ6, ông không thấy ai đến xin cấp đất tại khu vực K. Nhưng chính đơn kiến nghị trình bày rằng năm 2014 ông L3 đã xác nhận, làm đơn liên quan thủ tục cấp GCN cho ông H, bà T. Nếu có tài liệu gốc chứng minh được nội dung này thì đây là mâu thuẫn trực tiếp giữa lời khai và tài liệu. Do vậy, thay vì kết luận ngay lời khai của ông L3 đúng hay sai, cần: đối chiếu lời khai với những tài liệu do chính ông L3 ký xác nhận; xác định thời điểm, nội dung và mục đích của các văn bản năm 2014. Đây sẽ là cách tranh luận chắc chắn hơn so với việc chỉ cho rằng ông L3 tuổi cao hoặc “không minh mẫn”. Tôi đề nghị không đưa nhận định “ông L3 không đủ năng lực hành vi dân sự” thành luận điểm chính, trừ khi hồ sơ có chứng cứ y khoa hoặc quyết định pháp lý chứng minh. Thay vào đó, chỉ cần đánh vào sự mâu thuẫn khách quan giữa lời khai và tài liệu là đã đủ mạnh.

Mâu thuẫn về ông Nguyễn Duy Ổ và hồ sơ bồi thường hoa màu. Đây là một điểm nên khai thác tại phiên tòa. Bản án theo đơn kiến nghị dẫn lại xác định ông Nguyễn Duy Ổ có xác nhận liên quan giấy chia đất. Trong khi đó, ông Ổ cũng được chính nguyên đơn xác định là người từng tham gia GPMB và trực tiếp chi trả tiền bồi thường hoa màu cho gia đình ông H, bà T. Nếu đúng như các tài liệu trong hồ sơ, cần đặt vấn đề: Nếu ông H, bà T hoàn toàn không có

quan hệ sử dụng đối với khu đất thì căn cứ nào để ông Ô với tư cách người có trách nhiệm tại địa phương lại thực hiện việc chi trả hoa màu cho gia đình ông bà? Chúng tôi không cho rằng việc nhận tiền bồi thường hoa màu tự động đồng nghĩa với việc đã xác lập quyền sử dụng đất. Nhưng nó là một chứng cứ khách quan về hiện trạng sử dụng đất tại thời điểm GPMB. Vì vậy, phải đánh giá nó cùng với toàn bộ chứng cứ khác.

Hồ sơ trình bày rằng ông Vi Cảnh T30 từng là người phụ trách/tổ trưởng công tác GPMB; ông xác nhận cùng tổ công tác và chính quyền địa phương kiểm tra, đo đạc, lập hồ sơ đền bù GPMB liên quan gia đình ông H, bà T và hồ sơ được bàn giao cho cơ quan chuyên môn. Đồng thời, ông Nguyễn Văn V3, nguyên Phó Chủ tịch UBND huyện M, xác nhận ông đã giao ông T30 thực hiện kiểm tra GPMB tại khu vực Km75 và xác nhận nội dung của ông T30 là đúng sự thật. Đây là hai lời xác nhận cần được đánh giá trong mối liên hệ với: chức vụ, nhiệm vụ của từng người tại thời điểm xảy ra sự kiện; hồ sơ công tác GPMB; tài liệu bàn giao hồ sơ; lời khai của ông Ô; hiện trạng cây trồng. Nếu cơ quan quản lý sau đó cho rằng xác nhận của ông T30 chỉ là “ý kiến cá nhân”, thì cần giải thích vì sao một người từng được giao nhiệm vụ GPMB và người nguyên là lãnh đạo UBND huyện xác nhận quá trình công tác của ông T30 lại bị xem nhẹ.

Hồ sơ thể hiện UBND huyện M đã ban hành Quyết định số 1443/QĐ-UBND ngày 05/7/2019 hủy một phần Quyết định 482/QĐ-UBND và thu hồi GCN đã cấp cho ông Cao Ngọc B1, bà Nguyễn Thị T7 đối với diện tích 468 m² vì GCN đã cấp không đủ điều kiện theo pháp luật đất đai. Chúng tôi không lập luận rằng: “GCN ông B1 bị thu hồi thì đương nhiên 468 m² thuộc ông H, bà T.” Không thể suy luận như vậy. Nhưng điều chắc chắn cần được xem xét là: GCN của ông B1 đã bị chính cơ quan có thẩm quyền thu hồi; vì vậy không thể tiếp tục coi GCN đó như một căn cứ tuyệt đối để phủ nhận hệ thống chứng cứ của nguyên đơn. Đặc biệt, đơn kiến nghị còn cho rằng trong khu vực 2.400 m² vẫn có những hộ khác được cấp giấy nhưng chưa được xem xét tương tự. Do đó phải xác định chính xác toàn bộ quá trình cấp GCN đối với 2.400 m².

Báo cáo số 292/BC-STNMT ngày 23/3/2021 được lập để rà soát quá trình lập hồ sơ cấp GCN theo đơn của ông H, bà T. Do đó, phải phân biệt: Báo cáo phản ánh kết quả rà soát hồ sơ hành chính với Kết luận tư pháp về ai là người có quyền sử dụng đất. Đây là hai vấn đề khác nhau.

Bản Luận cứ đã chỉ ra rằng Báo cáo 292 không phải văn bản trực tiếp xác lập quyền sử dụng đất và không kết luận đất thuộc ông Cao Ngọc B1 hay bà Trần Thị T. Vì vậy, đề nghị HĐXX xem xét: Nếu Báo cáo 292 chỉ phản ánh hiện trạng hồ sơ lưu trữ thì không thể dùng một cách độc lập để phủ nhận giấy chuyển nhượng năm 1989, lời khai người chuyển nhượng, nhân chứng và quá trình sử dụng đất.

Theo hồ sơ Luận cứ: quá trình phân chia, kê khai đất diễn ra từ khoảng năm 2007; hồ sơ cấp GCN năm 2014 có xác nhận tình trạng “không có tranh chấp”;

trong cùng giai đoạn gia đình bà T đã có đơn phản ánh, khiếu nại về chính diện tích đất này. Vậy: Xác nhận “không tranh chấp” được thực hiện trên cơ sở xác minh thực tế nào? Người xác nhận có biết đơn khiếu nại của gia đình bà T hay không? Nếu biết, tại sao vẫn xác nhận không tranh chấp? Nếu không biết, tại sao hồ sơ khiếu nại của nguyên đơn không được phản ánh trong hồ sơ cấp GCN? Những câu hỏi này ảnh hưởng trực tiếp đến giá trị chứng minh của hồ sơ cấp GCN.

Từ những phân tích trên, chúng tôi cho rằng nguyên đơn đã đưa ra một hệ thống chứng cứ gồm nhiều nhóm độc lập: Một là, chứng cứ về nguồn gốc đất. Hai là, chứng cứ trực tiếp về giao dịch chuyển nhượng ngày 16/01/1989. Ba là, chứng cứ về việc giao và sử dụng đất trên thực tế. Bốn là, lời khai của người trực tiếp chuyển nhượng và những người làm chứng. Năm là, chứng cứ về cây trồng, hoa màu và GPMB. Sáu là, các tài liệu hành chính, Báo cáo 292 và Quyết định 1443. Bảy là, những mâu thuẫn trong hồ sơ cấp GCN và lời khai của một số người phía bị đơn.

Trong khi đó, phía bị đơn cần giải thích một số vấn đề quan trọng: Vì sao một diện tích đất mà ông Cao Đ3 được cho là có quyền chia năm 2007 lại đã xuất hiện giao dịch chuyển nhượng từ năm 1989? Căn cứ nào chứng minh ông Cao Đ3 có quyền đối với diện tích đất trước khi chia cho các con? Vì sao hồ sơ cấp GCN xác nhận không tranh chấp trong khi nguyên đơn đã có khiếu nại? Vì sao GCN của ông Cao Ngọc B1 sau đó bị thu hồi? Vì sao có các xác nhận của những người từng trực tiếp tham gia hoặc chỉ đạo công tác GPMB liên quan đến gia đình ông H, bà T? Những vấn đề này chưa được giải thích một cách thuyết phục bằng một chuỗi chứng cứ hoàn chỉnh. Trong quá trình tranh chấp kéo dài, diện tích 3.078,5 m² theo yêu cầu của nguyên đơn đã được các hộ khác sử dụng, trong đó có những phần đã được cấp GCN. Hồ sơ nguyên đơn xác định tổng diện tích yêu cầu được giải quyết là 3.78,5 m² theo biên bản thẩm định tại chỗ và biên bản định giá của Hội đồng định giá.

Các hộ gia đình có phần diện tích đã cấp GCN: ông Cao Ngọc Y, ông Đinh Công T12, ông Nguyễn Doãn T13, ông Nguyễn Trọng T5 và ông Cao Ngọc B1; riêng GCN của ông B1 đối với 468 m² đã bị thu hồi. Vì vậy, trong trường hợp HĐXX nhận thấy không còn điều kiện thực tế để buộc toàn bộ các hộ trả lại nguyên trạng 3.078,5 m², thì quyền lợi của người được cho là có quyền đối với diện tích đất không nên bị phủ nhận chỉ vì đất đã được chuyển dịch, cấp giấy hoặc hiện đang có người khác quản lý sử dụng. Pháp luật tố tụng hiện hành cho phép cấp phúc thẩm sửa bản án khi việc thu thập, chứng minh đã đầy đủ hoặc đã được bổ sung đầy đủ tại phiên tòa phúc thẩm. Thực tiễn xét xử cũng có trường hợp Tòa xác định một bên có quyền đối với phần đất nhưng do bên kia đã xây dựng công trình không thể tháo dỡ nên thay vì trả đất, Tòa công nhận quyền sử dụng cho người đang sử dụng và buộc hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất.

Đối với tranh chấp liên quan đến giao dịch quyền sử dụng đất, Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP cũng hướng dẫn việc xác định thiệt hại có thể dựa trên giá trị quyền sử dụng đất theo giá thị trường tại địa phương, khi không thống nhất được thì phải định giá; hướng dẫn này lấy thời điểm xét xử sơ thẩm làm mốc trong trường hợp được áp dụng.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, biên bản định giá và sơ đồ xác định ranh giới diện tích đất tranh chấp để xác định chính xác diện tích, vị trí, loại đất và giá trị quyền sử dụng đất tương ứng với phần diện tích thuộc yêu cầu của ông Đặng Mạnh H và bà Trần Thị T. Từ toàn bộ những phân tích nêu trên, kính đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm:

1. Chấp nhận kháng cáo của ông Đặng Mạnh H và bà Trần Thị T.

Xác định bản án sơ thẩm chưa đánh giá đầy đủ, khách quan và toàn diện hệ thống chứng cứ; đặc biệt là chưa đánh giá đúng mối liên hệ giữa giấy chuyển nhượng ngày 16/01/1989, lời khai ông Đào Tiến H2, bà Nguyễn Thị T11, ông Lê Quang H5, các nhân chứng, quá trình quản lý sử dụng đất, tài liệu GPMB, Báo cáo 292 và Quyết định 1443, để đánh giá nguồn gốc đất của ông Đặng Mạnh H và bà Trần Thị T.

2. Sửa bản án sơ thẩm theo hướng bảo đảm quyền lợi thực tế của ông H, bà T.

Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét xác định diện tích đất 3.078,5 m² thuộc quyền quản lý, sử dụng đất của ông Đặng Mạnh H và bà Trần Thị T.

3. Trường hợp Hội đồng xét xử nhận thấy không thể giao trả nguyên trạng toàn bộ 3.078,5 m² đất cho ông H, bà T. Do hiện trạng đất đã được các hộ sử dụng, có phần đã được cấp giấy chứng nhận hoặc việc trả lại đất không còn khả thi về mặt thực tế, kính đề nghị Hội đồng xét xử lựa chọn phương thức bảo vệ quyền lợi bằng hoàn trả/bồi thường giá trị quyền sử dụng đất tương ứng với diện tích cho ông H, bà T.

Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận:

(1) Phần đất chưa có giấy tờ đề nghị trả ông H, bà T, tổng diện tích: 471,0 m², gồm:

- Đất của ông Trần Đức T3, diện tích: 216,5 m² không có giấy tờ hợp pháp, Nhà lán tôn, hết hạn sử dụng, giá trị = 0 đồng, *(nếu được chấp thuận gia đình bà T sẽ hỗ trợ 50.000.000 đồng để di chuyển tài sản)*

- Đất của bà Nguyễn Thị T4, diện tích 254,5 m² không có giấy tờ hợp pháp, không có tài sản gắn liền trên đất.

(2) Phần đất còn lại có thể bồi thường giá trị quyền sử dụng đất, tổng diện tích: 2.607,5 m², gồm:

- Đất ông Cao Ngọc Y, diện tích: 565,7 m² có sổ đỏ 150 m². Giá trị được định giá là: 2.148.363.900 đồng.

- Đất ông Trần Quý H7, diện tích: 642,9 m² có sổ đỏ 150 m². Giá trị được định giá là: 2.157.435.300 đồng.

- Đất bà Nguyễn Thị X, diện tích: 258,5 m² có sổ đỏ 150 m². Giá trị được định giá là: 2.112.694.500 đồng.

- Đất ông Nguyễn Trọng T5, diện tích: 458,5 m² có sổ đỏ 150 m². Giá trị được định giá là: 2.136.117.900 đồng.

- Đất ông Cao Ngọc B1, diện tích: 681,9 m² sổ đỏ đã bị thu hồi QĐ số 1443. Giá trị được định giá là: 1.468.082.300 đồng.

Tổng giá trị quyền sử dụng đất phải trả: 10.022.693.900 đồng. *Bằng chữ: Mười tỷ, không trăm hai hai triệu, sáu trăm chín ba nghìn, chín trăm đồng.*

Tại phiên tòa bà T, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày bổ sung nội dung kháng cáo như sau: Trường hợp được chấp nhận nội dung kháng cáo thì không yêu cầu hủy các giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đã được cấp mà đề nghị bồi hoàn giá trị đất theo giá thị trường; đối với diện tích đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đề nghị được nhận lại; tự nguyện hỗ trợ cho ông Trần Đức T3 và bà Nguyễn Thị N tiền di dời tài sản trên đất là 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng).

* Kiểm sát viên phát biểu việc tuân theo pháp luật tố tụng:

1. Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong giai đoạn phúc thẩm kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm nghị án: Thẩm phán đã chấp hành đúng, đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án trong giai đoạn phúc thẩm như: Thụ lý vụ án để xét xử phúc thẩm đúng quy định tại Điều 285 Bộ Luật tố tụng dân sự, ra quyết định đưa vụ án ra xét xử đúng thời hạn theo quy định tại Điều 286 Bộ luật Tố tụng dân sự, triệu tập những người tham gia phiên tòa phúc thẩm theo đúng quy định tại Điều 294 Bộ luật Tố tụng dân sự và các văn bản quy phạm pháp luật từ khi thụ lý giải quyết vụ án để xét xử phúc thẩm đến trước thời điểm nghị án.

2. Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký phiên tòa: Hội đồng xét xử phúc thẩm, thư ký phiên tòa đúng thành phần theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử. Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán chủ tọa phiên tòa tuyên bố khai mạc và điều hành phiên tòa đúng trình tự, thủ tục theo quy định tại Điều 297, 298 Bộ luật Tố tụng dân sự. Thư ký đã phổ biến nội quy phiên tòa, kiểm tra, xác định sự có mặt, vắng mặt của những người được triệu tập đến tham gia phiên tòa theo đúng quy định tại Điều 237 Bộ luật Tố tụng dân sự.

3. Về việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm nghị án, những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định tại các Điều 70, Điều 71, Điều 72, Điều 73 Bộ luật Tố tụng dân sự. Có mặt theo đúng giấy triệu tập của tòa án, được trình bày ý chí, quan điểm, cung cấp tài liệu chứng cứ làm căn cứ giải quyết vụ án đầy đủ, toàn diện theo đúng quy định của pháp luật, đa số đương sự đều có đơn xin xét xử vắng mặt.

* Quan điểm giải quyết vụ án của Kiểm sát viên đề nghị: Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2026/DS-ST ngày 9 tháng 7 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 6 - Sơn La như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng Mạnh H, bà Trần Thị T về việc công nhận quyền sử dụng đất của ông Đặng Mạnh H, bà Trần Thị T đối với tổng diện tích đất 3.079,1m² tại Tổ dân phố C, phường M, tỉnh Sơn La.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng Mạnh H, bà Trần Thị T về việc huỷ một phần các quyết định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; gồm:

- Quyết định số 203/QĐ-UBND ngày 03 tháng 6 năm 2014 của Ủy ban nhân dân huyện M về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với gia đình ông Cao Ngọc Y, bà Nguyễn Thị B6 (về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 652974, cấp ngày 03/6/2014 mang tên hộ ông Cao Ngọc Y, bà Ngô Thị B).

- Quyết định số 482/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 Năm 2014 của Ủy ban nhân dân huyện M về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hộ ông Cao Ngọc P, bà Lương Thị C; hộ ông Cao Ngọc K, bà Ngân Quý H4; hộ ông Nguyễn Trọng T5, bà Nguyễn Thị T6 (về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 645753, cấp ngày 31/12/2014 mang tên hộ ông Cao Ngọc P, bà Lương Thị C, đã đăng ký biến động sang tên ông Đinh Công T12, bà Đặng Thị L1; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 645752, cấp ngày 31/12/2014 mang tên hộ ông Cao Ngọc K, bà Ngân Quý H4, đã đăng ký biến động sang tên ông Nguyễn Doãn T13; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 645755, cấp ngày 31/12/2014 mang tên hộ ông Nguyễn Trọng T5, bà Nguyễn Thị T6).

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng Mạnh H, bà Trần Thị T về việc huỷ các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; gồm:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 652974, cấp ngày 03/6/2014 mang tên hộ ông Cao Ngọc Y, bà Ngô Thị Bích .

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 645753, cấp ngày 31/12/2014 mang tên hộ ông Cao Ngọc P, bà Lương Thị C, đã đăng ký biến động sang tên ông Đinh Công T12, bà Đặng Thị L1 vào ngày 17/11/2017;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 645752, cấp ngày 31/12/2014 mang tên hộ ông Cao Ngọc K, bà Ngân Quý H4, đã đăng ký biến động sang tên ông Nguyễn Doãn T13 vào ngày 13/8/2020;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 645755, cấp ngày 31/12/2014 mang tên hộ ông Nguyễn Trọng T5, bà Nguyễn Thị T6.

4. Ông Đặng Mạnh H, bà Trần Thị T được nhận lại giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích đất được cấp giấy chứng nhận theo kết quả thẩm định tại chỗ và giá đất nông nghiệp theo kết quả định giá tài sản của Hội đồng định giá cấp sơ thẩm.

5. Buộc ông Trần Đức T3 và bà Nguyễn Thị N trả lại diện tích đất đang quản lý, sử dụng là 216,5m²; Bà Nguyễn Thị T4 phải trả lại diện tích đất đang quản lý, sử dụng là 254,9m² cho ông Đặng Mạnh H, bà Trần Thị T.

Tách nội dung mua bán chuyển nhượng giữa ông Trần Đức T3 bà Nguyễn Thị N với ông Cao Ngọc Y; bà Nguyễn Thị T4 với ông Cao Ngọc N1 thành vụ kiện dân sự khác khi các đương sự có yêu cầu.

Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án; ý kiến trình bày của các đương sự; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; quan điểm giải quyết vụ án của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về xác định quan hệ pháp luật: Nguyên đơn ông Đặng Mạnh H, bà Trần Thị T khởi kiện yêu cầu xác định diện tích đất 3.079,1m² tại Tổ dân phố C, phường M, tỉnh Sơn La. Thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của ông H, bà T do ông, bà nhận chuyển nhượng của gia đình ông Đào Văn H14, bà Nguyễn Thị T11 vào năm 1989; Đồng thời yêu cầu hủy một phần các Quyết định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho các ông, bà Cao Ngọc Y, Đinh Công T12, Nguyễn Doãn T13, Nguyễn Trọng T5.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp và phạm vi giải quyết của vụ án gồm: “Tranh chấp quyền sử dụng đất”, “Yêu cầu hủy một phần quyết định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” và “Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”. Xét thấy việc xác định quan hệ pháp luật và phạm vi giải quyết vụ án của Tòa án cấp sơ thẩm là có căn cứ theo đúng quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2025); Khoản 1 Điều 30, khoản 1 Điều 31, Điều 193 Luật Tố tụng hành chính (sửa đổi, bổ sung năm 2025).

[1.2] Về thời hạn kháng cáo: Tại Bản án án dân sự sơ thẩm số: 10/2026/DS-ST ngày 09/7/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 6 - Sơn La đã tuyên quyền kháng cáo, kháng nghị theo quy định. Đến ngày 15/7/20269 Toà án nhân dân Khu vực 6 - Sơn La nhận được đơn kháng cáo của ông Đặng Mạnh H và bà Trần Thị T, sau đó đến ngày 16/7/2026 ông H và bà T đã gửi thêm trình bày nội dung kháng cáo cụ thể. Xét thấy ông H và bà T kháng cáo trong thời hạn luật định, thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của người kháng cáo theo quy định tại Điều 271, Điều 272, Điều 273, Điều 276 Bộ luật Tố tụng dân sự. Vụ án được thụ lý, giải quyết, xét xử theo trình tự phúc thẩm.

[1.3] Về sự vắng mặt của các đương sự:

Tại phiên tòa xét xử phúc thẩm, các bị đơn ông Cao Ngọc Y bà Nguyễn Thị B6, ông Trần Quý H7 bà Nguyễn Thị Lan A, ông Trần Đức T3 bà Nguyễn Thị N, bà Nguyễn Thị T4, bà Nguyễn Thị X, ông Nguyễn Trọng T5 bà Nguyễn Thị T6, ông Cao Ngọc B1 bà Nguyễn Thị T7, các đương sự đều có đơn xin xét xử vắng mặt và đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường M, Ngân hàng N10 – Chi nhánh S4, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực IX, Công ty TNHH Q, ông Đào Tiến H2 bà Nguyễn Thị T11, ông Cao Ngọc P bà Lương Thị C, ông Cao Ngọc N1 bà Lê Thị N2, ông Cao Ngọc L bà Nguyễn Thị H3, ông Cao Ngọc K bà Ngân Quý H4, Ông Đinh Công T12 bà Đặng Thị L1, ông Nguyễn Doãn T13, bà Nguyễn Thị X, ông Vũ Đình C1 bà Nguyễn Thị S, ông Đào Xuân T14 bà Giang Thị L2. Những người làm chứng đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng đều có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các bị đơn, người có quyền lợi liên quan, các nhân chứng theo quy định.

[2] Về nội dung kháng cáo:

[2.1] Về nguồn gốc diện tích đất đang tranh chấp: Các đương sự và người làm chứng đều thống nhất diện tích đất tại khu V, Quốc lộ F có quá trình sử dụng từ trước những năm 1990. Tuy nhiên, các bên có sự khác nhau về người khai hoang, quản lý, sử dụng đối với chính diện tích đất đang tranh chấp. Do đó, cần đánh giá các tài liệu, chứng cứ về nguồn gốc, vị trí, diện tích, quá trình quản lý, sử dụng đất của từng bên để xác định người có quyền sử dụng đất.

Nguyên đơn ông Đặng Mạnh H, bà Trần Thị T trình bày diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc do gia đình ông Đào Tiến H2, bà Nguyễn Thị T11 nhận từ gia đình bố mẹ bà T11 để quản lý, sử dụng. Sau đó ông H2 bà T11 chuyển nhượng lại cho ông H, bà T vào ngày 16/01/1989. Ông H, bà T xác định diện tích nhận chuyển nhượng 3.079,1m², có chiều dài giáp Quốc lộ F khoảng 120m, chiều sâu từ Quốc lộ F đến chân núi đá khoảng 40m đến 45m. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông H, bà T trực tiếp quản lý, sử dụng đất để trồng cây, làm nương và có người làm chứng xác nhận quá trình sử dụng đất của gia đình ông, bà. Tài liệu do nguyên đơn cung cấp gồm Giấy chuyển nhượng đất nương lập

ngày 16/01/1989 giữa ông Đào Tiến H2, bà Nguyễn Thị T11 với ông Đặng Mạnh H, bà Trần Thị T. Mặc dù trong giấy có ghi nơi cư trú của ông H2, bà T11 là Tiểu khu I, trong khi theo tài liệu về lịch sử, tổ chức địa giới của thị trấn M thì tại năm 1989 chưa có Tiểu khu I, nhưng đây là nội dung liên quan đến địa danh hành chính nơi cư trú, không phải là căn cứ duy nhất để xác định giấy chuyển nhượng không phản ánh giao dịch thực tế giữa các bên, do bị thất lạc giấy chuyển nhượng đất nên đã được các bên lập lại vào năm 2014. Việc tham gia của người làm chứng trong giấy viết tay là không đúng với thực tế mua bán năm 1989, cũng chưa đảm bảo về hình thức theo quy định của pháp luật về đất đai. Mặt khác, ông H2, bà T11 và ông H, bà T trong quá trình giải quyết vụ án đều thống nhất về việc giữa hai gia đình có việc chuyển nhượng đất; các lời khai của người làm chứng cũng thể hiện việc gia đình ông H, bà T có quản lý, sử dụng đất tại khu vực Km75 từ năm 1989, 1990.

Đối với lời khai của ông Lê Quang H5, mặc dù ông H5 xác định việc ký, ghi nội dung xác nhận trong giấy chuyển nhượng được thực hiện vào thời điểm sau này theo đề nghị của bà T và ông H5 không trực tiếp chứng kiến giao dịch vào năm 1989, nhưng lời khai này chủ yếu làm giảm giá trị chứng minh của phần xác nhận người làm chứng trong văn bản, không đương nhiên làm mất giá trị của toàn bộ nội dung giao dịch chuyển nhượng. Việc đánh giá Giấy chuyển nhượng đất nương phải được thực hiện cùng với các tài liệu, lời khai khác về quá trình quản lý, sử dụng đất của các bên.

Về phía nguyên đơn, các bà Lương Thị X1, Nguyễn Thị N5, Lương Thị B3, Lương Thị N8 và Nguyễn Thị L4 đều có lời khai thể hiện gia đình ông H, bà T đã có mặt, làm nương, trồng cây và sử dụng đất tại khu vực Km75 từ trước hoặc trong những năm đầu thập niên 1990. Đặc biệt, bà Lương Thị N8 khai nhận đã trực tiếp tham gia trồng ngô, đỗ, chuối, mận trên đất cùng gia đình ông H, bà T từ năm 1989 đến khoảng năm 2003, 2004; bà Nguyễn Thị L4 khai được gia đình ông H, bà T thuê trồng và làm cỏ ngô tại khu vực nương ven Quốc lộ F từ năm 1989. Những lời khai này phù hợp với lời trình bày của nguyên đơn về việc sau khi nhận chuyển nhượng, gia đình ông H, bà T đã trực tiếp quản lý, sử dụng đất vào mục đích sản xuất nông nghiệp.

Đối với phía bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, các ông, bà xác định diện tích đất có nguồn gốc do ông Cao Ngọc Đ3 khai phá từ khoảng năm 1985, sau đó quản lý, sử dụng và chia cho các con. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy, nhiều người làm chứng như ông Đào Văn C2, ông Nguyễn Đức Đ2, ông Lê Xuân N3, ông Lê Trọng T19, ông Nguyễn Văn L3, ông Nguyễn Thế B2, ông Nguyễn Văn T17, bà Nguyễn Thị T16, bà Lương Thị T20, bà Nguyễn Thị C3 và ông Nguyễn Văn T18 đều xác nhận có biết gia đình ông, bà Vi Đ6 khai thác cát, làm lán, trồng cây và sau đó xây dựng nhà tại khu V. Tuy nhiên, nội dung lời khai của những người làm chứng chủ yếu xác nhận việc gia đình ông Đ6 có hoạt động khai thác cát, trồng cây và xây dựng nhà tại khu vực

K, chưa đủ căn cứ xác định toàn bộ diện tích 4.800m² có ranh giới cụ thể như diện tích đất đang tranh chấp là do ông Đ6 khai phá, quản lý, sử dụng từ năm 1985.

Mặt khác, thời điểm ông Đ6 lập Giấy chia đất cho các con là ngày 10/6/2007, nội dung giấy chỉ thể hiện việc ông Đ6 chia cho các con những phần diện tích đất để làm nhà ở, với tổng diện tích được thể hiện trong giấy tặng cho các con có diện tích khoảng 1.012m². Nội dung Giấy chia đất không thể hiện toàn bộ diện tích 4.800m² mà ông H, bà T đang yêu cầu xác định quyền sử dụng đất thuộc về mình, cũng không thể hiện cụ thể phần đất nào trong diện tích tranh chấp là phần đất ông Đ6 đã khai phá và sử dụng từ năm 1985.

Việc một số người làm chứng xác nhận gia đình ông Đ6 có sử dụng đất tại khu vực Km75 từ những năm 1985 là tình tiết cần được xem xét, nhưng chưa đủ để khẳng định gia đình ông Đ6 là người khai phá toàn bộ diện tích đất đang tranh chấp. Các lời khai này phần lớn mô tả khu vực gia đình ông Đ6 khai thác cát, dựng lán, xây nhà và trồng cây, trong khi diện tích đất nguyên đơn yêu cầu xác định có diện tích 4.800m², kéo dài theo Quốc lộ F khoảng 120m và chiều sâu khoảng 40m đến 45m. Không có tài liệu đo đạc, hồ sơ quản lý đất đai hoặc lời khai trực tiếp nào xác định rõ ranh giới phần đất mà ông Đ6 sử dụng trùng khớp toàn bộ với diện tích đất nguyên đơn đang tranh chấp.

Ngoài các lời khai về gia đình ông Đ6, hồ sơ vụ án còn có những lời khai xác nhận gia đình ông H, bà T đã trực tiếp làm nương, trồng cây và sử dụng đất tại khu vực này từ năm 1989, 1990. Lời khai của những người này phù hợp về thời gian với nội dung nguyên đơn trình bày về việc nhận chuyển nhượng đất năm 1989 và quá trình sử dụng đất sau khi nhận chuyển nhượng. Việc gia đình ông H, bà T không xây dựng nhà ở trên đất hoặc có thời gian không trực tiếp sử dụng đất liên tục không đồng nghĩa với việc không có quyền quản lý, sử dụng đối với diện tích đất đã nhận chuyển nhượng, bởi việc sử dụng đất nông nghiệp, đất nương có thể được thực hiện thông qua việc trực tiếp canh tác hoặc thuê người khác canh tác.

Trong khi đó, chứng cứ phía bị đơn chủ yếu chứng minh được gia đình ông Đ6 có quá trình khai thác cát, sử dụng một phần đất và tạo lập nhà ở tại khu vực K, nhưng chưa đủ căn cứ xác định ông Đ6 là người khai phá và có quyền sử dụng hợp pháp đối với toàn bộ diện tích 3.079,1m² đang tranh chấp. Việc ông Đ6 sau này lập Giấy chia đất cho các con cũng được thực hiện vào năm 2007, không phải là căn cứ độc lập xác lập nguồn gốc quyền sử dụng đối với toàn bộ diện tích đất tranh chấp.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy Giấy chuyển nhượng đất nương ngày 16/01/1989 được xem xét, đánh giá về tính chính xác của thời điểm lập và phân xác nhận của người làm chứng, phù hợp với giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông H2, bà T11 với ông H, bà T. Các tài liệu, lời khai khác trong hồ sơ có sự phù hợp về việc gia đình ông H, bà T đã quản lý, sử dụng

đất tại khu vực Km75 từ năm 1989, sau đó phát sinh tranh chấp với gia đình ông Đ6 và các con ông Đ6.

Do đó, có cơ sở xác định diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc từ việc gia đình ông Đào Tiến H2, bà Nguyễn Thị T11 quản lý, sử dụng và đã chuyển nhượng lại cho ông Đặng Mạnh H, bà Trần Thị T vào năm 1989. Ông H, bà T đã có quá trình quản lý, sử dụng đất từ sau thời điểm nhận chuyển nhượng và có các tài liệu, lời khai của người làm chứng chứng minh quá trình sử dụng đất. Vì vậy, có căn cứ xác định quyền sử dụng diện tích đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ông Đặng Mạnh H, bà Trần Thị T.

Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy viết tay ngày 16/01/1989 không được công chứng, chứng thực giữa ông H2, bà T11 với ông H, bà T vi phạm điều kiện về hình thức. Song là ý chí tự nguyện của hai bên, bên ông H bà T đã giao nhận toàn bộ tiền nhận quyền sử dụng đất, ông T11 bà H2 đã bàn giao đất cho ông H bà T. Tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự 2015 quy định về giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ về hình thức: “2. *Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực.*”

[2.2] Về quá trình quản lý và sử dụng đất:

Ông Đặng Mạnh H, bà Trần Thị T trình bày đã nhận chuyển nhượng diện tích đất nương tại khu vực Km75 Quốc lộ F từ ông Đào Tiến H2, bà Nguyễn Thị T11 vào ngày 16/01/1989. Sau khi nhận chuyển nhượng, gia đình ông, bà trực tiếp quản lý, sử dụng đất để trồng đào, mận, chuối, ngô, bí và một số loại cây khác; việc sử dụng được thực hiện trong nhiều năm. Nội dung này không chỉ được chứng minh bằng lời khai của chính ông H, bà T mà còn được những người làm chứng phía nguyên đơn xác nhận về thời gian, địa điểm và hoạt động sản xuất trên đất.

Cụ thể, bà Lương Thị N8 khai đã biết việc ông H, bà T nhận đất từ ông H2, bà T11 vào khoảng năm 1989, đồng thời trực tiếp cùng gia đình ông H, bà T trồng ngô, đỗ, chuối, mận trên khu đất này trong nhiều năm. Bà Nguyễn Thị L4 khai khoảng tháng 3, tháng 4 năm 1989 đã được ông H, bà T thuê trồng và làm cỏ ngô tại khu vực nương ven Quốc lộ F, sau đó tiếp tục làm việc tại khu đất vào các năm 1999, 2001, 2002. Bà Lương Thị X1 và bà Nguyễn Thị N5 cũng khai nhận biết việc gia đình ông H, bà T làm nương, trồng cây và sử dụng đất tại khu vực Km75 từ khoảng năm 1990. Đáng lưu ý, các lời khai này được thể hiện dưới nhiều góc độ khác nhau, trong đó có người trực tiếp tham gia lao động trên đất, có người trực tiếp chứng kiến việc gia đình ông H, bà T quản lý, sử dụng đất. Vì vậy, các lời khai không đơn thuần là sự xác nhận lại lời trình bày của đương sự

mà có giá trị chứng minh độc lập nhất định đối với quá trình sử dụng đất nông nghiệp trên thực tế.

Mặt khác, việc hồ sơ thực hiện dự án cải tạo, nâng cấp Quốc lộ F năm 2003 - 2004 không thể hiện ông H, bà T được Nhà nước bồi thường cây cối, hoa màu tại khu vực đất tranh chấp và Thông báo số 92/TB-UBND ngày 08/5/2017 của UBND huyện M xác định gia đình bà Trần Thị T không được bồi thường cây cối, hoa màu tại khu vực dốc Km75 là tình tiết cần xem xét. Tuy nhiên, cần phân biệt rõ việc không được bồi thường với việc có hay không có quá trình quản lý, sử dụng đất. Hồ sơ bồi thường chỉ phản ánh đối tượng được kê khai, kiểm kê, xác định để bồi thường trong phạm vi dự án và không phải là tài liệu duy nhất có giá trị xác định nguồn gốc đất. Do đó, việc không có tên ông H, bà T trong hồ sơ bồi thường không thể tự nó phủ nhận các chứng cứ khác về việc gia đình ông, bà đã từng trực tiếp sử dụng đất.

Về khoảng thời gian từ năm 2004 đến năm 2008, ông H, bà T thừa nhận gia đình không trực tiếp canh tác thường xuyên do hoàn cảnh gia đình khó khăn, ông H thường xuyên đau ốm và hai người con trai đã chết. Năm 2008, khi thấy gia đình ông B1 đến san ủi đất, gia đình ông H cũng có ý kiến tranh chấp đất đai với gia đình ông B1, ông B1 có nói là chỉ mượn đất để san ủi đường đi, sau đó ông bà B đã làm nhà trên đất của gia đình ông, bà. Năm 2014, ông bà Hải T31 đã đề nghị UBND thị trấn M và UBND huyện M giải quyết việc tranh chấp đất đai giữa gia đình ông, bà với gia đình ông bà B nhưng hai bên không thống nhất được và vẫn xảy ra tranh chấp với nhau. Liên tục từ năm 2014 đến nay gia đình ông, bà đã gửi đơn đến nhiều cơ quan để giải quyết nhưng không có kết quả.

Đối với chứng cứ do phía bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cung cấp, Hội đồng xét xử nhận thấy có cơ sở xác định gia đình ông Cao Ngọc Đ3, bà V2 đã có quá trình khai phá, sử dụng đất tại khu vực Km75 từ khoảng những năm 1985, có hoạt động khai thác cát, đá, dựng lán, trồng cây và sau đó xây dựng nhà ở; các con của ông Đ3 tiếp tục quản lý, sử dụng một số phần đất. Đây là tình tiết có ý nghĩa trong việc xác định lịch sử sử dụng đất tại khu vực tranh chấp. Tuy nhiên, cần phân biệt giữa việc chứng minh gia đình ông Đ3 có sử dụng đất tại khu vực Km75 với việc chứng minh gia đình ông Đ3 là người có quyền quản lý, sử dụng toàn bộ diện tích khoảng 4.800m² đang tranh chấp.

Qua các tài liệu, lời khai có trong hồ sơ, chưa có căn cứ đủ chắc chắn để xác định phạm vi đất mà gia đình ông Đ3 khai phá, sử dụng từ năm 1985 có ranh giới và diện tích trùng khớp với toàn bộ diện tích đất mà ông H, bà T31 yêu cầu. Các lời khai của những người biết về quá trình sử dụng đất của gia đình ông Đ3 chủ yếu xác nhận việc có nhà, lán, hoạt động khai thác cát, đá hoặc trồng cây tại khu vực Km75, nhưng chưa xác định được một cách cụ thể, thống nhất bốn cạnh, diện tích và ranh giới của phần đất đó để đối chiếu với diện tích khoảng 4.800m² mà ông H, bà T31 yêu cầu.

Đặc biệt, Giấy chia đất ngày 10/6/2007 của ông Cao Ngọc Đ3 thể hiện việc chia cho các con các phần đất với tổng diện tích khoảng 1.012m², gồm các phần đất của Y, P, N1, L, K và B1. Trong khi đó, diện tích ông H, bà T31 yêu cầu xác định là 3.079,1m². Bản thân giấy chia đất không thể hiện việc toàn bộ diện tích 3.079,1m² được chia cho các con ông Đ3, cũng không xác định được sự tương ứng giữa từng phần đất được chia với toàn bộ ranh giới khu đất mà ông H, bà T31 đang yêu cầu. Vì vậy, không thể chỉ căn cứ vào việc ông Đ3 có giấy chia đất cho các con để suy ra toàn bộ diện tích tranh chấp có nguồn gốc từ đất do ông Đ3 khai phá.

Tương tự, việc một số người con của ông Đ3 sau đó xây dựng nhà, đăng ký, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc chuyển nhượng cho người khác là những tình tiết chứng minh quá trình quản lý, sử dụng đối với từng phần đất cụ thể của những người này. Tuy nhiên, các tài liệu đó chủ yếu phát sinh ở những thời điểm về sau và phạm vi quyền sử dụng được xác lập đối với từng thửa, từng diện tích cụ thể; không thể mặc nhiên coi đó là chứng cứ chứng minh nguồn gốc hợp pháp của toàn bộ diện tích 3.079,1m² đang tranh chấp, nếu chưa xác định được sự trùng khớp về vị trí, diện tích và ranh giới giữa các thửa đất với diện tích ông H, bà T31 yêu cầu.

Đối với quá trình sử dụng đất của gia đình ông Cao Ngọc B1, bà Nguyễn Thị T7, hồ sơ thể hiện có việc sử dụng, xây dựng nhà ở, công trình và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, chính quá trình này cũng cho thấy việc sử dụng đất giữa các bên đã phát sinh tranh chấp và các giấy tờ về quyền sử dụng đất được xác lập ở những thời điểm sau. Đặc biệt, việc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông B1, bà T7 sau đó bị thu hồi theo Quyết định số 1443/QĐ-UBND ngày 05/7/2019 do việc cấp giấy có liên quan đến tình trạng đất đang có tranh chấp là tình tiết cần được xem xét trong tổng thể chứng cứ. Việc đã từng được cấp Giấy chứng nhận không phải trong mọi trường hợp là căn cứ tuyệt đối để xác định nguồn gốc đất, nhất là khi chính căn cứ cấp giấy sau đó bị cơ quan có thẩm quyền xem xét, xử lý.

Kết quả kiểm tra hồ sơ đền bù, giải phóng mặt bằng dự án cải tạo và nâng cấp Quốc lộ F năm 2003 - 2004 lưu tại Trung tâm phát triển quỹ đất chi nhánh I, đoạn đường liên quan đến khu đất tranh chấp không có Hồ sơ đền bù, giải phóng mặt bằng của gia đình ông H, bà T31. Tại Thông báo số 92/TB-UBND ngày 08/5/2017 của Ủy ban nhân dân huyện M. Thông báo kết luận giải quyết nội dung đơn kiến nghị của hộ gia đình bà Trần Thị T tiểu khu D, thị trấn M, huyện M, đã kết luận: *"... Gia đình bà Trần Thị T không được nhà nước đền bù cây cối hoa màu tại khu vực đất dốc Km 75 khi triển khai thực hiện dự án cải tạo và nâng cấp Quốc lộ F năm 2003 - 2004"*. Về phía bị đơn không có lời khai và tài liệu liên quan đến việc đền bù, giải phóng mặt bằng dự án cải tạo và nâng cấp Quốc lộ F năm 2003 - 2004 đối với diện tích đất đang tranh chấp. Như vậy tài

liệu xác minh này không phải là căn cứ chứng minh gia đình ông H, bà T không quản lý diện tích đất tranh chấp tại Km75.

Ngày 10/10/2022, Ủy ban nhân dân huyện M đã ban hành văn bản số 3078/UBND-BTCD về việc trả lời đơn của công dân (Ông Đặng Mạnh H) nội dung như sau: “Kiểm tra hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Cao Ngọc B1, vợ Nguyễn Thị T7 nguồn gốc sử dụng đất: thửa đất do ông Cao Ngọc Đ3 khai phá năm 1985 làm nương đến năm 1995 cho con trai là Cao Ngọc B1 làm nhà ở; theo hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Cao Ngọc B1 đều được Ủy ban nhân dân thị trấn M xác nhận thửa đất xin cấp Giấy chứng nhận không có tranh chấp. Theo đó, Ủy ban nhân dân huyện đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Quyết định số 482/QĐ-UBND ngày 31/12/2014 của Ủy ban nhân dân huyện M, số seri BT 645754, diện tích đất ở 150m², đất vườn 318m². Tuy nhiên, ngày 28/6/2019, Ủy ban nhân dân thị trấn M ban hành Báo cáo số 111/BC-UBND về quá trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ gia đình ông Cao Ngọc B1 tại tiểu khu C, thị trấn M. Trong đó, có nội dung tại thời điểm lập hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Cao Ngọc B1 thửa đất đang có tranh chấp đất đai với ông Đặng Mạnh H. Theo đó, Ủy ban nhân dân huyện M đã ban hành Thông báo số 149/TB-UBND ngày 04/7/2019 và quyết định số 1443/QĐ-UBND ngày 05/7/2019 về hủy một phần quyết định số 482/QĐ-UBND ngày 31/12/2014 của Ủy ban nhân dân huyện M, thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Cao Ngọc B1, vợ Nguyễn Thị T7, địa chỉ tiểu khu C, thị trấn M, huyện M, (lý do: Giấy chứng nhận đã cấp không đủ điều kiện được cấp theo quy định do thời điểm lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang có tranh chấp đất đai)”.

Từ các phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy chứng cứ của cả hai phía đều phản ánh quá trình sử dụng đất tại khu vực Km75 qua nhiều thời kỳ. Tuy nhiên, khi đánh giá nguồn gốc diện tích đất tranh chấp cần đặt trọng tâm vào việc xác định ai là người thực tế quản lý, sử dụng phần đất cụ thể đang tranh chấp, phạm vi sử dụng của mỗi bên đến đâu và các chứng cứ về nguồn gốc đó có phù hợp với nhau hay không, chứ không thể chỉ căn cứ vào việc một gia đình có sử dụng đất tại khu vực này hoặc có nhà, công trình, giấy tờ về đất ở những thời điểm về sau để xác định quyền đối với toàn bộ diện tích tranh chấp.

Đối chiếu các chứng cứ nêu trên, xét thấy lời khai của ông H, bà T về việc gia đình bắt đầu quản lý, sử dụng đất từ khoảng năm 1989 được hỗ trợ bởi nhiều lời khai của người làm chứng về việc trực tiếp nhìn thấy, cùng lao động hoặc được gia đình ông, bà thuê làm đất trong những năm 1989, 1990 và các năm tiếp theo. Trong khi đó, các chứng cứ về việc gia đình ông Đ3 khai phá, sử dụng đất từ năm 1985 mới chủ yếu xác định được việc sử dụng đất tại khu vực K, chưa đủ cơ sở xác định phạm vi sử dụng của gia đình ông Đ3 trùng khớp với toàn bộ diện tích khoảng 4.800m² đang tranh chấp. Giấy chia đất năm 2007 cũng chỉ thể

hiện tổng diện tích khoảng 1.012m², không đủ căn cứ để đồng nhất với diện tích 3.079,1m² ông H bà T đang tranh chấp.

Đồng thời, các chứng cứ về quá trình khai phá, sử dụng đất của gia đình ông Cao Ngọc Đ3 và những người con của ông Đ3 chưa đủ sức chứng minh rằng toàn bộ diện tích khoảng 4.800m² với vị trí, kích thước và phạm vi mà ông H, bà T yêu cầu có nguồn gốc từ đất do ông Đ3 khai phá, quản lý, sử dụng. Việc những người này sử dụng một số phần đất, xây dựng công trình, được cấp giấy chứng nhận hoặc chuyển nhượng đất ở các thời điểm sau chỉ có giá trị trong phạm vi từng phần đất cụ thể đã được xác định, không mặc nhiên làm thay đổi nguồn gốc của toàn bộ diện tích đang tranh chấp.

Trên cơ sở đánh giá chứng cứ theo từng nội dung cần chứng minh, Hội đồng xét xử phúc thẩm có đủ căn cứ xác định ông Đặng Mạnh H, bà Trần Thị T đã có quá trình quản lý, sử dụng thực tế đối với diện tích đất tranh chấp từ khoảng năm 1989; Quá trình sử dụng đất phù hợp với lời trình bày của ông, bà về việc nhận đất từ ông Đào Tiến H2, bà Nguyễn Thị T11. Việc các bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tiếp tục quản lý, sử dụng, xây dựng công trình và xác lập các giấy tờ về đất tại khu vực tranh chấp là quá trình sử dụng phát sinh về sau, để phủ nhận xác lập nguồn gốc đất và quá trình sử dụng đất của ông H, bà T.

[2.3] Việc xử lý quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất:

Căn cứ kết quả định giá ngày 06/4/2026 của Hội đồng định giá cấp sơ thẩm xác định. Kết quả định giá tài sản:

1. Diện tích đất nhà ông Cao Ngọc Y và bà Ngô Thị B đang quản lý, sử dụng theo ông H, bà T chỉ mốc giới: Có tổng diện tích là 565,7m². Trong đó diện tích đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 150m² đất ODT, diện tích đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 415,7m².

- Diện tích đất đã đc cấp GCN: 150,0 m² đất ODT thuộc lớp thứ 1 – Vị trí 1: định giá: 150m² x 14.000.000 đồng/m² = 2.100.000.000 đồng.

- Diện tích đất nông nghiệp chưa được cấp GCN QSD đất nhưng được xác định là thửa đất nông nghiệp (HNK) nằm trong cùng thửa đất có đất ở: 415,7m² x 117.000 đồng/m² = 48.636.900 đồng.

- Tổng diện tích: 565,7m² = 2.148.636.900 đồng

Tài sản trên đất nhà ông Y, bà B theo mốc giới ông H, bà T chỉ gồm:

- 01 Nhà 2 tầng bê tông cốt thép, lợp ngói. Diện tích 105 m². Xây dựng năm 2017: Thành tiền (nguyên giá): 591.465.000 đồng; giá trị hao mòn: 212.927.400 đồng; giá trị còn lại: 378.537.600 đồng.

- 01 nhà kho xưởng bán mái bê tông cốt thép, lợp tôn. Diện tích 474 m². Xây dựng năm 2017: Thành tiền (nguyên giá): 512.394.000 đồng; giá trị hao mòn: 307.590.118 đồng; giá trị còn lại: 204.803.882 đồng.

- 01 kè bê tông dài 11m x cao 09m x rộng 0,6m = 54,4m³. Xây dựng năm 2017. T3 tiền (nguyên giá): 95.689.600 đồng; giá trị hao mòn: 86.120.640 đồng; giá trị còn lại: 9.568.960 đồng.

- 01 kè bê tông dài 10 m x cao 07m x rộng 0,6m = 42,0m³. Xây dựng năm 2017. T3 tiền (nguyên giá): 73.878.000 đồng; giá trị hao mòn: 66.490.200 đồng; giá trị còn lại: 7.387.800 đồng.

- 01 bể tường xây gạch 110mm, không nắp, có thể tích 28m³. Xây năm 2017; T3 tiền (nguyên giá): 45.752.000 đồng; giá trị hao mòn: 41.176.800 đồng; giá trị còn lại: 4.575.200 đồng.

- 01 Giếng khoan sâu 100m. Làm năm 2017. T3 tiền (nguyên giá): 57.600.000 đồng; giá trị hao mòn: 51.840.000 đồng; giá trị còn lại: 5.760.000 đồng.

- Mái tôn thường, khung thép hộp có diện tích 31,5m². Làm năm 2017. T3 tiền (nguyên giá): 14.647.500 đồng; giá trị hao mòn: 13.182.750 đồng; giá trị còn lại: 1.464.750 đồng.

- 01 sân bê tông có diện tích 140,5m². Làm năm 2017. T3 tiền (nguyên giá): 18.827.000 đồng; giá trị hao mòn: 8.472.150 đồng; giá trị còn lại: 10.354.850 đồng.

- Tổng giá trị tài sản của ông Y, bà B theo ranh giới ông bà Trâm H13 chỉ là: 2.738.643.862 đồng.

* Diện tích đất theo ông Y, bà B xác định:

Đất ông Y, bà B được ông Đ3 cho chỉ có diện tích là 300,8m², trong đó có diện tích đất 150m² đất ODT đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, 150,8m² đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Diện tích đất đã đc cấp GCN: 150,0 m² đất ODT thuộc lớp thứ 1 – Vị trí 1: định giá: 150m² x 14.000.000 đồng/m² = 2.100.000.000 đồng.

- Diện tích đất nông nghiệp chưa được cấp GCN QSD đất nhưng được xác định là thửa đất nông nghiệp (HNK) nằm trong cùng thửa đất có đất ở: 150,8m² x 117.000 đồng/m² = 17.643.600 đồng.

- Tổng diện tích: 300,8m² = 2.117.643.600 đồng

Tài sản trên diện tích đất ông Y, bà B được ông Đ3 cho gồm:

- 01 Nhà 2 tầng bê tông cốt thép, lợp ngói. Diện tích 105 m². Xây dựng năm 2017: Thành tiền (nguyên giá): 591.465.000 đồng; giá trị hao mòn: 212.927.400 đồng; giá trị còn lại: 378.537.600 đồng.

- 01 phần nhà kho xưởng bán mái bê tông cốt thép, lợp tôn. Diện tích 175 m². Xây dựng năm 2017. T3 tiền (nguyên giá): 189.175.000 đồng; giá trị hao mòn: 113.561.753 đồng; giá trị còn lại: 75.613.248 đồng.

- 01 kè bê tông dài 11m x cao 09m x rộng 0,6m = 54,4m³. Xây dựng năm 2017. T3 tiền (nguyên giá): 95.689.600 đồng; giá trị hao mòn: 86.120.640 đồng; giá trị còn lại: 9.568.960 đồng.

- 01 kè bê tông dài 10 m x cao 07m x rộng 0,6m = 42,0m³. Xây dựng năm 2017. T3 tiền (nguyên giá): 73.878.000 đồng; giá trị hao mòn: 66.490.200 đồng; giá trị còn lại: 7.387.800 đồng.

- 01 bể tường xây gạch 110mm, không nắp, có thể tích 28m³. Xây năm 2017; T3 tiền (nguyên giá): 45.752.000 đồng; giá trị hao mòn: 41.176.800 đồng; giá trị còn lại: 4.575.200 đồng.

- 01 Giếng khoan sâu 100m. Làm năm 2017. T3 tiền (nguyên giá): 57.600.000 đồng; giá trị hao mòn: 51.840.000 đồng; giá trị còn lại: 5.760.000 đồng.

- Mái tôn thường, khung thép hộp có diện tích 15,5 m². T3 tiền (nguyên giá): 7.207.500 đồng; giá trị hao mòn: 6.486.750 đồng; giá trị còn lại: 720.750 đồng.

- 01 sân bê tông có diện tích 73,3 m². Làm năm 2017. T3 tiền (nguyên giá): 9.822.200 đồng; giá trị hao mòn: 4.419.990 đồng; giá trị còn lại: 5.402.210 đồng.

Tổng giá trị tài sản của ông Y bà B được ông Đ3 cho: 2.605.209.368 đồng.

Diện tích đất ông Y, bà B nhận chuyển nhượng của ông bà T14 – L2 có diện tích 264,9m². Đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Diện tích đất nông nghiệp chưa được cấp GCN QSD đất nhưng được xác định là thửa đất nông nghiệp (HNK) nằm trong cùng thửa đất có đất ở: 264,9m² x 117.000 đồng/m² = 30.993.300 đồng.

Tài sản trên diện tích đất ông Y, bà B nhận chuyển nhượng của ông bà T14 - L2 gồm:

- 01 nhà kho xưởng bán mái bê tông cốt thép, lợp tôn. Diện tích 264,9m². Xây dựng năm 2017. T3 tiền (nguyên giá): 1.492.181.700 đồng; giá trị hao mòn: 895.756.675 đồng; giá trị còn lại: 596.425.025 đồng.

- 01 mái tôn có diện tích 16,0m². Làm năm 2017. T3 tiền (nguyên giá): 7.440.000 đồng; giá trị hao mòn: 6.696.000 đồng; giá trị còn lại: 744.000 đồng.

- Sân bê tông có diện tích 67,2m². Làm năm 2017. T3 tiền (nguyên giá): 9.004.800 đồng; giá trị hao mòn: 4.052.160 đồng; giá trị còn lại: 4.952.640 đồng.

Tổng giá trị tài sản trên diện tích đất ông bà Yên B4 nhận chuyển nhượng của ông bà Thanh L6 là: 633.114.965 đồng.

2. Diện tích đất nhà ông Trần Quý H7 đang quản lý, sử dụng: Có tổng diện tích là 642,9m². Trong đó có 150m² đất ODT đã được cấp Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất, diện tích đất còn lại 492,9m² chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Diện tích đất đã đc cấp GCN: 150,0 m² đất ODT thuộc lớp thứ 1 – Vị trí 1: định giá: 150m² x 14.000.000 đồng/m² = 2.100.000.000 đồng

- Diện tích đất nông nghiệp chưa được cấp GCN QSD đất nhưng được xác định là thửa đất nông nghiệp (HNK) nằm trong cùng thửa đất có đất ở: 492,9m² x 117.000 đồng/m² = 57.435.300 đồng

- Tổng diện tích: 642,9m² = 2.157.435.300 đồng

- * Tài sản trên diện tích đất ông H7 đang quản lý, sử dụng:

- 01 nhà 02 tầng khung bê tông cốt thép, mái bê tông cốt thép, tường 220 mm có diện tích 63m². Xây dựng năm 2015. T3 tiền (nguyên giá): 335.979.000 đồng; giá trị hao mòn: 147.830.760 đồng; giá trị còn lại: 188.148.240 đồng.

- 01 nhà 02 tầng khung bê tông cốt thép, mái bê tông. Có diện tích 53m². Xây dựng năm 2014. T3 tiền (nguyên giá): 282.649.000 đồng; giá trị hao mòn: 135.671.520 đồng; giá trị còn lại: 146.977.480 đồng.

- 01 Nhà khung thép tiền chế, mái lợp tôn, cột thép. Có diện tích 546,5m². Xây dựng năm 2014. T3 tiền (nguyên giá): 1.239.462.000 đồng; giá trị hao mòn: 594.941.760 đồng; giá trị còn lại: 466.520.240 đồng.

- 01 Giếng khoan sâu 80m. Làm năm 2014. T3 tiền (nguyên giá): 57.600.000 đồng; giá trị hao mòn: 57.600.000 đồng; giá trị còn lại: 0 đồng.

- 01 kè bê tông kích thước: dài 31m x cao 10m x ngang 01m = 310m³. Xây năm 2014. T3 tiền (nguyên giá): 545.290.000 đồng; giá trị hao mòn: 545.290.000 đồng; giá trị còn lại: 0 đồng.

- Bể tường xây gạch thể tích 30m³. Làm năm 2014. T3 tiền (nguyên giá): 49.020.000 đồng; giá trị hao mòn: 49.020.000 đồng; giá trị còn lại: 0 đồng.

- 01 mái tôn có diện tích 49,3m². Làm năm 2014. T3 tiền (nguyên giá): 22.924.500 đồng; giá trị hao mòn: 22.924.500 đồng; giá trị còn lại: 0 đồng.

- 01 sân bê tông có diện tích 146,9m². Làm năm 2014. T3 tiền (nguyên giá): 19.684.600 đồng; giá trị hao mòn: 11.810.760 đồng; giá trị còn lại: 7.873.840 đồng.

- Tổng giá trị tài sản của nhà ông H7 là: 3.144.955.100 đồng.

3. Diện tích đất nhà ông Trần Đức T3 đang quản lý, sử dụng: Có tổng diện tích là 216,5m². Đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Diện tích đất đã XD nhà ở và nhà VS xây dựng năm 2005 được xác định là đất ODT: 175m² + 14,0m² = 189,0m² thuộc lớp thứ 1 – Vị trí 1: định giá: 189,0m² x 14.000.000 đồng/m² = 2.646.000.000 đồng.

- Diện tích đất nông nghiệp chưa được cấp GCN QSD đất nhưng được xác định là thửa đất nông nghiệp (HNK) nằm trong cùng thửa đất có đất ở: $27,5\text{m}^2 \times 117.000 \text{ đồng/m}^2 = 3.217.500 \text{ đồng}$.

- Tổng diện tích: $216,5\text{m}^2 = 2.649.217.500 \text{ đồng}$.

Tài sản trên diện tích đất ông T3 đang quản lý, sử dụng:

- 01 Nhà 1 tầng, tường 110 mm, mái lợp tôn, nền láng vữa xi măng, không có nhà vệ sinh khép kín, có diện tích 175m^2 . Năm xây dựng 2005. T3 tiền (nguyên giá): 533.750.000 đồng; giá trị hao mòn: 533.750.000 đồng; giá trị còn lại: 0 đồng.

- 01 nhà vệ sinh lợp fibroximang, tường 110mm. Năm xây dựng 2005. T3 tiền (nguyên giá): 4.184.000 đồng; giá trị hao mòn: 4.184.000 đồng; giá trị còn lại: 0 đồng.

- Tường gạch B5, không trát cao 1,7m; Năm xây dựng 2005. T3 tiền (nguyên giá): 2.142.400 đồng; giá trị hao mòn: 2.142.400 đồng; giá trị còn lại: 0 đồng.

- 01 sân bê tông có diện tích $113,0\text{m}^2$. Năm xây dựng 2005. T3 tiền (nguyên giá): 15.142.000 đồng; giá trị hao mòn: 15.142.000 đồng; giá trị còn lại: 0 đồng.

- Tổng giá trị tài sản của nhà ông T3 là: 2.649.217.500 đồng.

4. Diện tích đất nhà bà Nguyễn Thị T4 đang quản lý, sử dụng (bà T4 mua của vợ chồng ông Cao Ngọc N1, bà Lê Thị N2): Có tổng diện tích là $254,9\text{m}^2$. Đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Giá trị đất: Diện tích đất nông nghiệp (HNK) chưa được cấp GCN QSD đất: $254,9\text{m}^2 \times 78.000 \text{ đồng/m}^2 = 19.882.200 \text{ đồng}$

Tài sản trên đất:

- 01 sân bê tông có diện tích $76,0\text{m}^2$. Làm năm 2022. T3 tiền (nguyên giá): 10.184.000 đồng; giá trị hao mòn: 2.036.800 đồng; giá trị còn lại: 8.147.200 đồng.

- Tổng giá trị tài sản của bà T4 là: 28.029.400 đồng

5. Diện tích đất nhà bà Nguyễn Thị X đang quản lý, sử dụng: Có tổng diện tích là $258,5\text{m}^2$. Đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích $150,0\text{m}^2$ đất ODT. Diện tích đất còn lại $108,5\text{m}^2$ chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Diện tích đất đã dc cấp GCN: $150,0 \text{ m}^2$ đất ODT thuộc lớp thứ 1 – Vị trí 1: định giá: $150\text{m}^2 \times 14.000.000 \text{ đồng/m}^2 = 2.100.000.000 \text{ đồng}$

- Diện tích đất nông nghiệp chưa được cấp GCN QSD đất nhưng được xác định là thửa đất nông nghiệp (HNK) nằm trong cùng thửa đất có đất ở: $108,5\text{m}^2 \times 117.000 \text{ đồng/m}^2 = 12.694.500 \text{ đồng}$

- Tổng diện tích: $258,5\text{m}^2 = 2.112.694.500$ đồng

Tài sản trên đất:

- Nhà 01 tầng, tường 110 mm, mái lợp tôn, nền lát gạch Ceramic, diện tích 188m^2 . Năm xây dựng 2013. T3 tiền (nguyên giá): 611.118.000 đồng; giá trị hao mòn: 529.961.115 đồng; giá trị còn lại: 81.226.885 đồng.

- Mái che lợp tôn thường, khung thép diện tích $= 76\text{m}^2$. Năm xây dựng 2025 (một phần nằm trong hành lang giao thông). T3 tiền (nguyên giá): 35.340.000 đồng; giá trị hao mòn: 3.534.000 đồng; giá trị còn lại: 31.806.000 đồng.

- Nền láng vữa xi măng diện tích 76m^2 . Năm làm 2025. T3 tiền (nguyên giá): 5.244.000 đồng; giá trị hao mòn: 524.400 đồng; giá trị còn lại: 4.719.600 đồng.

- 01 sân bê tông có diện tích $33,0\text{m}^2$. Làm năm 2015. T3 tiền (nguyên giá): 4.422.000 đồng; giá trị hao mòn: 2.432.100 đồng; giá trị còn lại: 1.989.900 đồng.

Tổng giá trị tài sản của nhà bà X là: 2.232.436.885 đồng.

6. Diện tích đất nhà ông Nguyễn Trọng T5 và bà Nguyễn Thị T6 đang quản lý, sử dụng: Có tổng diện tích là $458,7\text{m}^2$. Trong đó có 150m^2 đất ODT đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích đất còn lại $308,7\text{m}^2$ chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Diện tích đất đã đc cấp GCN: $150,0\text{m}^2$ đất ODT thuộc lớp thứ 1 – Vị trí 1: định giá: $150\text{m}^2 \times 14.000.000 \text{ đồng}/\text{m}^2 = 2.100.000.000$ đồng

- Diện tích đất nông nghiệp chưa được cấp GCN QSD đất nhưng được xác định là thửa đất nông nghiệp (HNK) nằm trong cùng thửa đất có đất ở: $308,7\text{m}^2 \times 117.000 \text{ đồng}/\text{m}^2 = 36.117.900$ đồng

- Tổng diện tích: $458,7\text{m}^2 = 2.136.117.900$ đồng

Tài sản trên đất:

- 01 nhà khung thép tiền chế, cột bê tông, mái lợp tôn diện tích $448,5\text{m}^2$ (gia đình không cung cấp năm xây dựng). Xây dựng năm 2006. T3 tiền (nguyên giá): 995.221.500 đồng; giá trị hao mòn: 796.177.200 đồng; giá trị còn lại: 199.044.300 đồng.

- 01 bán mái, mái lợp tôn có diện tích $96,0\text{m}^2$. Xây dựng năm 2006. T3 tiền (nguyên giá): 103.776.000 đồng; giá trị hao mòn: 103.776.000 đồng; giá trị còn lại: 0 đồng.

- Bể tường xây gạch, có nắp bê tông thể tích $32,67\text{m}^3$. Xây dựng năm 2009. T3 tiền (nguyên giá): 65.045.970 đồng; giá trị hao mòn: 65.045.970 đồng; giá trị còn lại: 0 đồng.

- 01 sân bê tông có diện tích 62,5m². Làm năm 2009. T3 tiền (nguyên giá): 8.375.000 đồng; giá trị hao mòn: 7.118.750 đồng; giá trị còn lại: 1.256.250 đồng.

- Tổng giá trị tài sản của ông Nguyễn Trọng T5 là: 2.336.418.450 đồng.

7. Diện tích đất nhà ông Cao Ngọc B1 và bà Nguyễn Thị T7 đang quản lý, sử dụng: Có tổng diện tích là 681,9m².

- Diện tích đất đã XD nhà ở xây dựng năm 2006 được xác định là đất ODT: thuộc lớp thứ 1 – Vị trí 1: định giá: 100,0m² x 14.000.000 đồng/m² = 1.400.000.000 đồng

- Diện tích đất nông nghiệp chưa được cấp GCN QSD đất nhưng được xác định là thửa đất nông nghiệp (HNK) nằm trong cùng thửa đất có đất ở: 581,9m² x 117.000 đồng/m² = 68.082.300 đồng

- Tổng diện tích: 681,9m² = 1.468.082.300 đồng

Tài sản trên đất:

- 01 nhà 02 tầng tường 220mm, mái bê tông cốt thép + tôn. Năm xây dựng 2006. T3 tiền (nguyên giá): 540.100.000 đồng; giá trị hao mòn: 432.080.000 đồng; giá trị còn lại: 108.020.000 đồng.

- 01 bán mái lợp tôn thường có diện tích 25m². Năm xây dựng 2006. T3 tiền (nguyên giá): 27.025.000 đồng; giá trị hao mòn: 27.025.000 đồng; giá trị còn lại: 0 đồng.

- Nền gạch terrazo có diện tích 25 m². Làm năm 2016. T3 tiền (nguyên giá): 4.300.000 đồng; giá trị hao mòn: 4.300.000 đồng; giá trị còn lại: 0 đồng.

- 01 tường xây gạch block, không trát cao 1,55m diện tích 3,7m². Làm năm 2006. T3 tiền (nguyên giá): 1.806.862 đồng; giá trị hao mòn: 1.806.862 đồng; giá trị còn lại: 0 đồng.

- 01 tường xây gạch block, không trát cao 1,8m diện tích 2,2 m². Làm năm 2006. T3 tiền (nguyên giá): 1.247.633 đồng; giá trị hao mòn: 1.247.633 đồng; giá trị còn lại: 0 đồng.

- 01 nhà khung thép tiền chế, cột thép, mái lợp tôn có diện tích 404,0m². Năm xây dựng 2010. T3 tiền (nguyên giá): 916.272.000 đồng; giá trị hao mòn: 586.414.080 đồng; giá trị còn lại: 329.857.920 đồng.

- 01 nhà khung thép tiền chế, cột thép, mái lợp tôn có diện tích 101,5m². Năm xây dựng 2010. T3 tiền (nguyên giá): 230.202.000 đồng; giá trị hao mòn: 147.329.280 đồng; giá trị còn lại: 82.872.720 đồng.

- 01 bể nước xây gạch không nắp có thể tích 20m³, xây năm 2006. T3 tiền (nguyên giá): 32.680.000 đồng; giá trị hao mòn: 32.680.000 đồng; giá trị còn lại: 0 đồng.

- 01 giếng khoan sâu 60 m, làm năm 2010. T3 tiền (nguyên giá): 34.560.000 đồng; giá trị hao mòn: 34.560.000 đồng; giá trị còn lại: 0 đồng.

- 01 mái tôn thường, khung thép hộp có diện tích 20m². Làm năm 2010. T3 tiền (nguyên giá): 9.300.000 đồng; giá trị hao mòn: 9.300.000 đồng; giá trị còn lại: 0 đồng.

- 01 sân bê tông có diện tích 286,0m². Làm năm 2010. T3 tiền (nguyên giá): 38.324.000 đồng; giá trị hao mòn: 30.659.200 đồng; giá trị còn lại: 7.664.800 đồng.

- Tổng giá trị tài sản của ông Cao Ngọc B1, bà Nguyễn Thị T7 là: 1.996.497.740 đồng.

Tổng định giá đất, giá trị tài sản còn lại sau khi trừ khấu hao theo ranh giới ông Đặng Mạnh H, bà Trần Thị T chỉ là 15.126.198.937 đồng (mười lăm tỉ, một trăm hai mươi sáu triệu, một trăm chín mươi tám nghìn, chín trăm ba mươi bảy đồng).

Hội đồng xét xử xét thấy: Do có căn cứ xác lập quyền sử dụng đất cho ông Đặng Mạnh H và bà Trần Thị T.

[2.3.1] Diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bao gồm hộ gia đình ông Cao Ngọc Y và bà Nguyễn Thị B6, ông Nguyễn Trọng T5 và bà Nguyễn Thị T6, ông Cao Ngọc P, bà Lương Thị C, ông Cao Ngọc K, bà Ngân Quý H4.

Ông Đặng Mạnh H và bà Trần Thị T được công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất tranh chấp. Tuy nhiên do hoàn cảnh gia đình ông bà không quản lý diện tích đất trên liên tục ổn định, dẫn đến việc gia đình ông Cao Đ3 sinh sống quản lý đất trong thời gian dài và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2014. Các con của ông Đ3 đã thực hiện chuyển nhượng đất cho người thứ 3 ngay tình, việc mua bán chuyển nhượng đều đảm bảo đúng quy định của Nhà nước về đất đai, bên nhận chuyển nhượng đã xây dựng công trình kiên cố trên đất. Do đó để đảm bảo quyền lợi của người thứ 3 ngay tình, cần xem xét việc bên chuyển nhượng lại đất cho người thứ ba nay tình phải bồi thường đất bằng giá trị đất cho nguyên đơn trong quá trình sử dụng đất phù hợp với thực tế.

[2.3.2] Diện tích đất chưa được cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất.

- Đối với diện tích là 216,5m² ông T3, bà N có nhận chuyển nhượng thừa đất của ông Cao Ngọc Y và bà Nguyễn Thị B6, tài sản trên đất là 01 nhà xây cấp 4, mái lợp tôn (Theo kết quả định giá thì tài sản trên đất được xác định là 0 đồng). Tại phiên tòa nguyên đơn tự nguyện hỗ trợ cho ông T3 bà N 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng) tiền di rời tài sản trên đất. Cần chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc ông T3, bà N phải trả lại diện tích đất 216,5m² cho ông bà H và T, ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn hỗ trợ cho ông T3 bà N 50.000.000đ tiền di rời tài sản trên đất.

Tách nội dung mua bán chuyển nhượng giữa ông Trần Đức T3 bà Nguyễn Thị N với ông Cao Ngọc Y bà Ngô Thị Bích T32 vụ kiện khác khi các đương sự có yêu cầu.

- Đối với diện tích đất 254,9m² bà Nguyễn Thị T4 nhận chuyển nhượng của ông bà Cao Ngọc N1, Lê Thị N2 năm 2022. Cần chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bà T4 trả lại diện tích đất 216,5m² cho ông bà Hải T31. Tách nội dung mua bán chuyển nhượng giữa bà Nguyễn Thị T4 với ông Cao Ngọc N1 bà Lê Thị N2 thành vụ kiện dân sự khác khi có yêu cầu.

[2.4] Về yêu cầu hủy một phần Quyết định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Xét thấy, hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho các gia đình đã được Ủy ban nhân dân huyện xác nhận về nguồn gốc sử dụng đất là do ông Cao Đ3 khai phá từ năm 1985 làm nương đến năm 1995 thì chia cho các con sử dụng vào mục đích đất để ở. Quá trình sử dụng đất, từ khi khai phá cho đến trước khi cấp Giấy chứng nhận, việc sử dụng đất của các gia đình là ổn định và không có tranh chấp với ai. Hiện trạng khi đề nghị cấp Giấy chứng nhận, trên các diện tích đất đã có nhà ở, công trình kiên cố và có các giấy tờ liên quan đến đất đai như: Biên lai thu thuế nhà đất; Đơn xin xác nhận đất ở có xác nhận của tiểu khu và Ủy ban nhân dân thị trấn M.

Việc sử dụng đất của các gia đình phù hợp với quy hoạch chung đô thị M5 lên đô thị loại IV tại Quyết định số 4161/QĐ-UBND ngày 05/11/2004 của UBND tỉnh S về việc phê duyệt quy hoạch chung điều chỉnh đô thị M6 lên đô thị loại IV và thành thị xã M6 năm 2007, giai đoạn 2004 2020; phù hợp với quy hoạch sử dụng đất của UBND huyện M nhiệm kỳ 2011 - 2015 tại Quyết định số 2485/QĐ-UBND ngày 23/10/2013 của UBND tỉnh S về việc xét duyệt quy hoạch sử dụng đất đến Năm 2020, kế hoạch sử dụng đất 05 năm, kỳ đầu (2011 – 2015) của huyện M.

Việc Ủy ban nhân dân huyện M ban hành các Quyết định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các gia đình; chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các gia đình đã đảm bảo theo quy định của Bộ luật Dân sự 2005; Luật Đất đai 2013; Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014, Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014, Thông tư số 02/2015/TT-BTNMT ngày 27/01/2015, Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 26/01/2017 của Bộ T33 và Thông tư số 02/2014/TT-BTC ngày 02/01/2014 của Bộ T34; Quyết định số 14/2014/QĐ-UBND của ngày 11/8/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh S về việc quy định cụ thể một số điều của Luật Đất đai 2013 và Nghị định 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ.

Căn cứ vào việc sử dụng đất hợp pháp trên thực tế, quá trình chuyển nhượng đất phù hợp với các quy định của pháp luật về đất đai, Ủy ban nhân dân huyện M đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ gia đình ông Cao Ngọc Y và bà Nguyễn Thị B6, ông Nguyễn Trọng T5 và bà Nguyễn Thị T6, ông Cao Ngọc P, bà Lương Thị C, ông Cao Ngọc K, bà Ngân Quý H4 là đúng quy định của pháp luật; Việc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M

(nay là Chi nhánh Văn phòng Đ8) đã làm thủ tục chuyển nhượng đất giữa hộ ông Cao Ngọc P và bà Lương Thị C với gia đình ông Đinh Công T12 và bà Đặng Thị L1, đã làm thủ tục chuyển nhượng đất giữa hộ ông Cao Ngọc K và bà Ngân Quý H4 với ông Nguyễn Doãn T13 đều đã đảm bảo theo đúng quy định trong lĩnh vực quản lý về đất đai.

Do đó không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Đặng Mạnh H, bà Trần Thị T về việc hủy một phần các quyết định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; hủy giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho các hộ gia đình ông Cao Ngọc Y và bà Nguyễn Thị B6, ông Nguyễn Trọng T5 và bà Nguyễn Thị T6, ông Cao Ngọc P, bà Lương Thị C, ông Cao Ngọc K, bà Ngân Quý H4.

[2.5] Từ những phân tích nhận định nêu trên, chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Đặng Mạnh H, bà Trần Thị T. Xác định diện tích đất 3.079,1m² đất tại vị trí Km75 (theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ), tiếp giáp mặt đường Quốc Lộ 6, thuộc địa phận hành chính Tổ dân phố C, phường M, tỉnh Sơn La là do gia đình ông H, bà T nhận chuyển nhượng của ông Đào Tiến H2 và bà Nguyễn Thị T11. Buộc các bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan phải hoàn trả giá trị sử dụng đất cho nguyên đơn, nhưng đảm bảo quyền lợi của người thứ ba ngay tình, bên chuyển nhượng lại giá trị đất cho người thứ ba ngay tình phải trả lại giá trị đất cho nguyên đơn cụ thể như sau:

Bị đơn ông Cao Ngọc Y và bà Ngô Thị B, phải hoàn trả bồi thường giá trị đất cho nguyên đơn ông Đặng Mạnh H, bà Trần Thị T: Tổng giá trị diện tích đất = 300,8m².

Bị đơn ông Cao Ngọc B1 và bà Nguyễn Thị T7 phải bồi thường giá trị đất cho nguyên đơn ông Đặng Mạnh H, bà Trần Thị T tổng diện tích đất là 681,9m².

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Cao Ngọc P và bà Lương Thị C phải bồi thường giá trị đất cho nguyên đơn ông Đặng Mạnh H, bà Trần Thị T, giá trị đất đã chuyển nhượng đất cho ông Đinh Công T12, Trần Quý H7, có tổng diện tích đất là 642,9m².

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Cao Ngọc K và bà Ngân Quý H4 phải bồi thường giá trị đất cho nguyên đơn ông Đặng Mạnh H, bà Trần Thị T. Giá trị diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Doãn T13 do bà Nguyễn Thị X đang quản lý, sử dụng: Có tổng diện tích là 258,5m².

Bị đơn ông Cao Ngọc B1 và bà Nguyễn Thị T7 phải trả lại giá trị đất cho nguyên đơn ông Đặng Mạnh H bà Trần Thị T giá trị diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông Vũ Đình C1, bà Nguyễn Thị S, ông C1 bà S chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Trọng T5 và bà Nguyễn Thị T6 đang quản lý, sử dụng: Có tổng diện tích là 458,7m². Trong đó có 150m² đất ODT đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích đất còn lại 308,7 m² chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bị đơn ông Trần Đức T3, bà Nguyễn Thị N phải trả lại cho nguyên đơn ông Đặng Mạnh H, bà Trần Thị T diện tích đất ông Trần Đức T3, bà Nguyễn Thị N đang quản lý, sử dụng: Có tổng diện tích là 216,5m². Đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn ông Đặng Mạnh H bà Trần Thị T hỗ trợ cho ông Trần Đức T3 bà Nguyễn Thị N 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng chẵn) tiền di dời tài sản trên đất.

Bị đơn bà Nguyễn Thị T4 phải trả lại diện tích đất cho Nguyên đơn ông Đặng Mạnh H bà Trần Thị T diện tích đất đang quản lý, sử dụng (bà T4 nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Cao Ngọc N1, bà Lê Thị N2): Có tổng diện tích là 254,9m². Đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Diện tích đất nông nghiệp (HNK) chưa được cấp GCN QSD đất: 254,9m².

Căn cứ Điều 133, Điều 180, Điều 579, Điều 580, Điều 581, Điều 582, Điều 583 Bộ luật Dân sự.

[3] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Nguyên đơn ông Đặng Mạnh H, bà Trần Thị T tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 10.804.000 đồng (*Mười triệu tám trăm linh bốn nghìn đồng*) và chi phí định giá tài sản là 1.800.000 đồng (*Một triệu tám trăm nghìn đồng*). Tổng cộng là 12.604.000 đồng (*Mười hai triệu sáu trăm linh bốn nghìn đồng*), bà Trần Thị T đã nộp đủ số tiền là: 12.604.000 đồng (*Mười hai triệu sáu trăm linh bốn nghìn đồng*) (đã thu và đã chi).

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do bản án dân sự sơ thẩm bị sửa, các bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định về giá trị bồi thường, trả lại đất cho nguyên đơn.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đặng Mạnh H, bà Trần Thị T đều là người cao tuổi, gia đình có công với cách mạng, ông H, bà T đã có đơn đề nghị miễn án phí, do đó cần xem xét miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm đối với ông Đặng Mạnh H và bà Trần Thị T.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Đặng Mạnh H và bà Trần Thị T. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2026/DS-ST ngày 09/7/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 6 - Sơn La như sau:

Căn cứ vào khoản 3, khoản 9 Điều 26; Điều 34, điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 93; Điều 147; khoản 2 Điều 148, Điều 157; Điều 158; Điều 165; Điều 166; Điều 227; Điều 228; Điều 229; Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2025); Căn cứ khoản 1 Điều 30, khoản 1 Điều 31, Điều 193 Luật Tố tụng hành chính (sửa đổi, bổ sung năm 2025);

Áp dụng Điều 2 Luật Đất đai năm 1987; Điều 5 Luật Đất đai năm 1993, Điều 5 Luật Đất đai 2013; Điều, Điều 136, Điều 152, 236 Luật Đất đai năm 2024; Khoản 2 Điều 129, Điều 131, Điều 579, Điều 582, Điều 583 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 6 Điều 15 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng Mạnh H, bà Trần Thị T về việc; Tranh chấp quyền sử dụng đất với tổng diện tích đất 3.079,1m² tọa lạc tại Tổ dân phố C, phường M, tỉnh Sơn La đối với 07 gia đình bị đơn gồm ông Cao Ngọc Y và bà Nguyễn Thị B6; ông Trần Quý H7 và bà Nguyễn Thị Lan A; ông Trần Đức T3 và bà Nguyễn Thị N; bà Nguyễn Thị T4; Bà Nguyễn Thị X; ông Nguyễn Trọng T5 và bà Nguyễn Thị T6; ông Cao Ngọc B1 và bà Nguyễn Thị T7.

2. Buộc bị đơn ông Cao Ngọc Y và bà Ngô Thị B, ông Cao Ngọc B1 và bà Nguyễn Thị T7, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Cao Ngọc P và bà Lương Thị C, ông Cao Ngọc K và bà Ngân Quý H4. Phải hoàn trả và bồi thường lại giá trị đất cho nguyên đơn ông Đặng Mạnh H và bà Trần Thị T, cụ thể như sau.

2.1. Buộc bị đơn ông Cao Ngọc Y và bà Ngô Thị B, phải hoàn trả bồi thường giá trị đất cho nguyên đơn ông Đặng Mạnh H, bà Trần Thị T.

- Giá trị diện tích đất đã được cấp GCN: 150,0 m² đất ODT = 2.100.000.000 đồng (hai tỷ một trăm triệu đồng).

- Giá trị diện tích đất nông nghiệp chưa được cấp GCN QSD đất nhưng được xác định là thửa đất nông nghiệp (HNK) nằm trong cùng thửa đất có đất ở: 150,8m² x 117.000 đồng/m² = 17.643.600 đồng (mười bảy triệu sáu trăm bốn mươi ba nghìn sáu trăm đồng).

Tổng diện tích đất = 300,8m².

Tổng cộng giá trị bồi thường = 2.117.643.600 đồng (hai tỷ một trăm mười bảy triệu sáu trăm bốn mươi ba nghìn sáu trăm đồng).

(Có Sơ đồ hiện trạng khu đất đang tranh chấp kèm theo).

2.2. Buộc bị đơn ông Cao Ngọc B1 và bà Nguyễn Thị T7 phải bồi thường giá trị đất cho nguyên đơn ông Đặng Mạnh H, bà Trần Thị T tổng diện tích đất là 681,9m².

- Giá trị diện tích đất đã xây dựng nhà ở xây dựng năm 2006 được xác định là đất ODT, diện tích 100m² = 1.400.000.000 đồng (một tỷ bốn trăm triệu đồng).

- Giá trị diện tích đất nông nghiệp chưa được cấp GCN QSD đất nhưng được xác định là thửa đất nông nghiệp (HNK) nằm trong cùng thửa đất có đất ở: $581,9m^2 \times 117.000 \text{ đồng}/m^2 = 68.082.300 \text{ đồng}$ (sáu mươi tám triệu không trăm tám mươi hai nghìn ba trăm đồng).

- Tổng giá trị phải hoàn trả = 1.468.082.300 đồng (một tỷ bốn trăm sáu mươi tám triệu không trăm tám mươi hai nghìn ba trăm đồng).

(Có Sơ đồ hiện trạng khu đất đang tranh chấp kèm theo).

2.3. - Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Cao Ngọc P và bà Lương Thị C phải bồi thường giá trị đất cho nguyên đơn ông Đặng Mạnh H, bà Trần Thị T, giá trị đất đã chuyển nhượng đất cho ông Đinh Công T12, Trần Quý H7, có tổng diện tích đất là 642,9m².

- Giá trị diện tích đất đã được cấp GCN: 150,0 m² đất ODT = 2.100.000.000 đồng (hai tỷ một trăm triệu đồng).

- Giá trị diện tích đất nông nghiệp chưa được cấp GCN QSD đất nhưng được xác định là thửa đất nông nghiệp (HNK) nằm trong cùng thửa đất có đất ở = 57.435.300 đồng (năm mươi bảy triệu bốn trăm ba mươi năm nghìn ba trăm đồng).

- Tổng cộng giá trị phải bồi thường = 2.157.435.300 đồng (hai tỷ một trăm năm mươi bảy triệu bốn trăm ba mươi năm nghìn ba trăm đồng)

(Có Sơ đồ hiện trạng khu đất đang tranh chấp kèm theo).

2.4. – Buộc người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Cao Ngọc K và bà Ngân Quý H4 phải bồi thường giá trị đất cho nguyên đơn ông Đặng Mạnh H, bà Trần Thị T. Giá trị diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Doãn T13 do bà Nguyễn Thị X đang quản lý, sử dụng: Có tổng diện tích là 258,5m². Đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích 150,0m² đất ODT. Diện tích đất còn lại 108,5m² chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Diện tích đất đã đc cấp GCN: 150,0 m² đất ODT thuộc lớp thứ 1 – Vị trí 1: định giá: $150m^2 \times 14.000.000 \text{ đồng}/m^2 = 2.100.000.000 \text{ đồng}$ (hai tỷ một trăm triệu đồng).

- Diện tích đất nông nghiệp chưa được cấp GCN QSD đất nhưng được xác định là thửa đất nông nghiệp (HNK) nằm trong cùng thửa đất có đất ở: $108,5m^2 \times 117.000 \text{ đồng}/m^2 = 12.694.500 \text{ đồng}$ (mười hai triệu sáu trăm chín mươi bốn nghìn năm trăm đồng)

Tổng giá trị = 2.112.694.500 đồng (hai tỷ một trăm mười hai triệu sáu trăm chín mươi bốn nghìn năm trăm đồng).

(Có Sơ đồ hiện trạng khu đất đang tranh chấp kèm theo).

2.5. Buộc bị đơn ông Cao Ngọc B1 và bà Nguyễn Thị T7 phải trả lại giá trị đất cho nguyên đơn ông Đặng Mạnh H, bà Trần Thị T giá trị diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông Vũ Đình C1, bà Nguyễn Thị S, ông C1 bà S chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Trọng T5 và bà Nguyễn Thị T6 đang quản lý, sử dụng: Có tổng diện tích là 458,7m². Trong đó có 150m² đất ODT đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích đất còn lại 308,7 m² chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. *(Có Sơ đồ hiện trạng khu đất đang tranh chấp kèm theo).*

- Diện tích đất đã dc cấp GCN: 150,0 m² đất ODT thuộc lớp thứ 1 – Vị trí 1: định giá: 150m² x 14.000.000 đồng/m² = 2.100.000.000 đồng (hai tỷ một trăm triệu đồng),

- Diện tích đất nông nghiệp chưa được cấp GCN QSD đất nhưng được xác định là thửa đất nông nghiệp (HNK) nằm trong cùng thửa đất có đất ở: 308,7m² x 117.000 đồng/m² = 36.117.900 đồng (ba mươi sáu triệu một trăm mười bảy triệu chín trăm đồng).

Tổng giá trị = 2.136.117.900 đồng (hai tỷ một trăm ba mươi sáu triệu một trăm mười bảy nghìn chín trăm đồng).

2.6. - Buộc bị đơn ông Trần Đức T3, bà Nguyễn Thị N phải trả lại cho nguyên đơn ông Đặng Mạnh H, bà Trần Thị T diện tích đất ông Trần Đức T3, bà Nguyễn Thị N đang quản lý, sử dụng: Có tổng diện tích là 216,5m². Đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Diện tích đất đã XD nhà ở và nhà VS xây dựng năm 2005 được xác định là đất ODT: 175m² + 14,0m² = 189,0m² thuộc lớp thứ 1 – Vị trí 1: định giá: 189,0m² x 14.000.000 đồng/m² = 2.646.000.000 đồng (hai tỷ sáu trăm bốn mươi sáu triệu đồng)

- Diện tích đất nông nghiệp chưa được cấp GCN QSD đất nhưng được xác định là thửa đất nông nghiệp (HNK) nằm trong cùng thửa đất có đất ở: 27,5m² x 117.000 đồng/m² = 3.217.500 đồng (ba triệu hai trăm mười bảy nghìn năm trăm đồng)

- Tổng diện tích: 216,5m² = 2.649.217.500 đồng (hai tỷ sáu trăm bốn mươi chín triệu hai trăm mười bảy nghìn năm trăm đồng).

(Có Sơ đồ hiện trạng khu đất đang tranh chấp kèm theo).

Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn ông Đặng Mạnh H bà Trần Thị T hỗ trợ cho ông Trần Đức T3 bà Nguyễn Thị N 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng chẵn) tiền di dời tài sản trên đất.

2.7. Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị T4 phải trả lại diện tích đất cho Nguyên đơn ông Đặng Mạnh H, bà Trần Thị T diện tích đất đang quản lý, sử dụng (bà T4 nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Cao Ngọc N1, bà Lê Thị N2): Có

tổng diện tích là 254,9m². Đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Diện tích đất nông nghiệp (HNK) chưa được cấp GCN QSD đất: 254,9m².

Giá trị đất: Diện tích đất nông nghiệp (HNK) chưa được cấp GCN QSD đất: 254,9m² x 78.000 đồng/m² = 19.882.200 đồng (mười chín triệu tám trăm tám mươi hai nghìn hai trăm đồng).

(Có Sơ đồ hiện trạng khu đất đang tranh chấp kèm theo).

2.8. Tách nội dung mua bán chuyển nhượng đất giữa ông Trần Đức T3 và bà Nguyễn Thị N với ông Cao Ngọc Y bà Ngô Thị B; Bà Nguyễn Thị T4 với ông Cao Ngọc N1, bà Lê Thị N2 thành vụ kiện dân sự khác khi đương sự có yêu cầu.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng Mạnh H, bà Trần Thị T về việc huỷ một phần các quyết định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; gồm:

- Quyết định số 203/QĐ-UBND ngày 03 tháng 6 năm 2014 của Ủy ban nhân dân huyện M về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với gia đình ông Cao Ngọc Y, bà Nguyễn Thị B6 *(về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 652974, cấp ngày 03/6/2014 mang tên hộ ông Cao Ngọc Y, bà Ngô Thị B)*.

- Quyết định số 482/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 Năm 2014 của Ủy ban nhân dân huyện M về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hộ ông Cao Ngọc P, bà Lương Thị C; hộ ông Cao Ngọc K, bà Ngân Quý H4; hộ ông Nguyễn Trọng T5, bà Nguyễn Thị T6 *(về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 645753, cấp ngày 31/12/2014 mang tên hộ ông Cao Ngọc P, bà Lương Thị C, đã đăng ký biến động sang tên ông Đình Công T12, bà Đặng Thị L1; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 645752, cấp ngày 31/12/2014 mang tên hộ ông Cao Ngọc K, bà Ngân Quý H4, đã đăng ký biến động sang tên ông Nguyễn Doãn T13; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 645755, cấp ngày 31/12/2014 mang tên hộ ông Nguyễn Trọng T5, bà Nguyễn Thị T6)*.

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng Mạnh H, bà Trần Thị T về việc huỷ các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; gồm:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 652974, cấp ngày 03/6/2014 mang tên hộ ông Cao Ngọc Y, bà Ngô Thị Bích .

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 645753, cấp ngày 31/12/2014 mang tên hộ ông Cao Ngọc P, bà Lương Thị C, đã đăng ký biến động sang tên ông Đình Công T12, bà Đặng Thị L1 vào ngày 17/11/2017;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 645752, cấp ngày 31/12/2014 mang tên hộ ông Cao Ngọc K, bà Ngân Quý H4, đã đăng ký biến động sang tên ông Nguyễn Doãn T13 vào ngày 13/8/2020;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 645755, cấp ngày 31/12/2014 mang tên hộ ông Nguyễn Trọng T5, bà Nguyễn Thị T6.

5. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông Đặng Mạnh H, bà Trần Thị T tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 10.804.000 đồng (*Mười triệu tám trăm linh bốn nghìn đồng*) và chi phí định giá tài sản là 1.800.000 đồng (*Một triệu tám trăm nghìn đồng*). Tổng cộng là 12.604.000 đồng (*Mười hai triệu sáu trăm linh bốn nghìn đồng*), bà Trần Thị T đã nộp đủ số tiền là: 12.604.000 đồng (*Mười hai triệu sáu trăm linh bốn nghìn đồng*) (đã thu và đã chi).

6. Về án phí dân sự:

6.1. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Đặng Mạnh H, bà Trần Thị T được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

Bị đơn ông Cao Ngọc Y và bà Ngô Thị B, phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 74.352.900 đồng (bảy mươi tư triệu ba trăm năm mươi hai nghìn chín trăm đồng).

Bị đơn ông Cao Ngọc B1 và bà Nguyễn Thị T7, phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 104.084.000 đồng (một trăm linh bốn triệu không trăm tám mươi bốn nghìn đồng)

Bị đơn ông Trần Đức T3 và bà Nguyễn Thị N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 84.984.350 đồng (tám mươi bốn triệu chín trăm tám mươi bốn nghìn ba trăm năm mươi đồng).

Bị đơn bà Nguyễn Thị T4 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 994.100 đồng (chín trăm chín mươi tư nghìn một trăm đồng).

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Cao Ngọc P và bà Lương Thị C, phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 75.148.700 đồng (bảy mươi năm triệu một trăm bốn mươi tám nghìn bảy trăm đồng).

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ông Cao Ngọc K và bà Ngân Quý H4, phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 74.253.900 đồng (bảy mươi tư triệu hai trăm năm mươi ba nghìn chín trăm đồng).

6.2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đặng Mạnh H, bà Trần Thị T được miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án phúc thẩm (ngày 25/9/2026).

“Trường hợp bản án được thi hành theo qui định tại điều 2 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 qui định tại các điều 6, 7, 36 và 72 Luật Thi

hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại điều 34 Luật Thi hành án dân sự”./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Sơn La;
- TAND khu vực 6 – Sơn La;
- THADS khu vực 6 – Sơn La;
- VKSND khu vực 6 – Sơn La;
- Các đương sự;
- Phòng GD, KT, TT và THA;
- Tổ hành chính tư pháp;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đỗ Tuấn Long