

TÒA PHÚC THẨM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI HÀ NỘI

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

Bản án số: 225/2025/DS-PT

Ngày 07 tháng 11 năm 2025

V/v tranh chấp về quyền sử dụng đất
và yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSD
đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO TẠI HÀ NỘI

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Xuân Điền

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hải Thanh
Bà Nguyễn Ngọc Hoa

Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Nữ Quỳnh Trâm, Thư ký viên.

Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm Viện kiểm sát nhân dân tối cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Huy Hoàng, Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 11 năm 2025, tại điểm cầu trung tâm Phòng xét xử trực tuyến Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Hà Nội và điểm cầu thành phần Phòng xét xử trực tuyến Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng, Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Hà Nội mở phiên tòa công khai bằng hình thức trực tuyến xét xử phúc thẩm vụ án dân sự đã được Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội (cũ) thụ lý số 345/2025/TLPT-DS ngày 23 tháng 6 năm 2025 về việc “Tranh chấp về quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”, do Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2025/DS-ST ngày 03 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương (nay là Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4754/2025/QĐ-PT ngày 23 tháng 10 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1949; địa chỉ: thôn A, xã Q, huyện T, tỉnh Hải Dương (nay là: thôn A, xã L, thành phố Hải Phòng).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Anh Phùng Trọng T, sinh năm 1980; địa chỉ: thôn A, xã Q, huyện T, tỉnh Hải Dương (nay là: thôn A, xã L, thành phố Hải Phòng).

Người đại diện theo ủy quyền của anh Phùng Trọng T:

(1) Ông Nguyễn Gia M, Luật sư của Công ty L5 thuộc Đoàn Luật sư thành phố H;

(2) Ông Dương Thái H, sinh năm 1982; địa chỉ: B Ngõ F N, Ô, Quận Đ (nay là Phường Đ), thành phố Hà Nội.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Hữu H1 và ông Phạm Tuấn L, Luật sư của Công ty L5 thuộc Đoàn Luật sư thành phố H; địa chỉ VPGD: Số E Phố V, phường Ô, Quận Đ (nay là Phường Đ), thành phố Hà Nội.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1971; địa chỉ: thôn A, xã Q, huyện T, tỉnh Hải Dương (nay là: thôn A, xã L, thành phố Hải Phòng).

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

3.1. Ông Phùng Trọng H2, sinh năm 1949, địa chỉ: thôn A, xã Q, huyện T, tỉnh Hải Dương (nay là: thôn A, xã L, thành phố Hải Phòng).

Người đại diện theo ủy quyền của ông H2: Anh Phùng Trọng T, sinh năm 1980; địa chỉ: thôn A, xã Q, huyện T, tỉnh Hải Dương (nay là: thôn A, xã L, thành phố Hải Phòng).

3.2. Bà Đỗ Thị L1, sinh năm 1958

3.3. Anh Phùng Văn M1, sinh năm 1988

Cùng địa chỉ: thôn A, xã Q, huyện T, tỉnh Hải Dương (nay là: thôn A, xã L, thành phố Hải Phòng).

Người đại diện theo ủy quyền của anh Phùng Văn M1: Ông Nguyễn Gia M, Luật sư của Công ty L5 thuộc Đoàn Luật sư thành phố H và ông Dương Thái H, sinh năm 1982, địa chỉ: B Ngõ F N, Ô, Đ (nay là Phường Đ), thành phố Hà Nội.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh M: Ông Nguyễn Hữu H1 và ông Phạm Tuấn L, Luật sư của Công ty L5 thuộc Đoàn Luật sư thành phố H; địa chỉ VPGD: Số E Phố V, phường Ô, Quận Đ (nay là Phường Đ), thành phố Hà Nội.

3.4. Anh Phùng Văn Đ1, sinh năm 1985

3.5. Chị Phùng Thị L2, sinh năm 1994

Cùng địa chỉ: thôn A, xã Q, huyện T, tỉnh Hải Dương (nay là: thôn A, xã L, thành phố Hải Phòng).

Người đại diện theo ủy quyền của bà L1, chị L2, anh Đ1: Anh Phùng Văn M1, sinh năm 1988; địa chỉ: thôn A, xã Q, huyện T, tỉnh Hải Dương (nay là: thôn A, xã L, thành phố Hải Phòng).

3.6. Bà Bùi Thị H3, sinh năm 1972; địa chỉ: thôn A, xã Q, huyện T, tỉnh Hải Dương (nay là: xã L, thành phố Hải Phòng).

3.7. Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Hải Dương.

3.8. Ủy ban nhân dân xã Q, huyện T, tỉnh Hải Dương.

Nay kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân huyện T và Ủy ban nhân dân xã Q, huyện T, tỉnh Hải Dương: Ủy ban nhân dân xã L, thành phố Hải Phòng.

4. Người làm chứng:

- 4.1. Ông Phùng Văn T1, sinh năm 1963;
- 4.2. Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1953;
- 4.3. Ông Phùng Văn C1, sinh năm 1956;
- 4.4. Bà Bùi Thị N, sinh năm 1960;
- 4.5. Ông Phùng Khắc L3, sinh năm 1962;
- 4.6. Bà Phùng Thị C2, sinh năm 1963.

Cùng địa chỉ: thôn A, xã Q, huyện T, tỉnh Hải Dương (nay là: thôn A, xã L, thành phố Hải Phòng).

4.7. Ông Vũ Duy K, sinh năm 1959; địa chỉ: thôn A, xã Q, huyện T, tỉnh Hải Dương (nay là: xã L, thành phố Hải Phòng).

5. Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị C (là nguyên đơn) và bà Đỗ Thị L1 (là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan).

Tại phiên tòa phúc thẩm: Anh Phùng Trọng T, ông Nguyễn Gia M, ông Nguyễn Hữu H1, ông Phạm Tuấn L, anh Phùng Văn M1 có mặt; những người tham gia tố tụng khác vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện đề ngày 05/3/2024 và quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị C và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Năm 1977, Hợp tác xã (HTX) nuôi trồng thủy sản thôn A giải thể, nhà nước có chính sách chia ruộng, ao, vườn cho các xã viên sử dụng. Gia đình bà Nguyễn Thị C có 02 nhân khẩu là bà C và chồng là ông Phùng Trọng H2 được chia một phần thửa đất số 183, tờ bản đồ số 37, tại địa chỉ thôn A, xã Q, huyện T, tỉnh Hải Dương (có tên gọi là ao Chón) để nuôi cá. Ngoài gia đình bà thì ao C3 cũng được địa phương phân chia cho các hộ ông Phùng Văn D1 (tên khác là R) có vợ là bà Đỗ Thị L1, ông Nguyễn Văn S (đã chết, ông S có con là bị đơn ông Nguyễn Văn Đ), ông Nguyễn Văn D và ông Phùng Văn M2 cùng sử dụng. Cụ thể, ao được chia thành 04 suất bằng nhau: hộ bà C sử dụng 01 suất, hộ ông D1 01 suất, hộ ông S 01 suất, hộ ông D 0,5 suất và hộ ông M2 0,5 suất để cùng nhau thả cá chung.

Theo thông tin tại Biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất do Ủy ban nhân dân (UBND) xã Quang Trung lập ngày 20/02/2008, ao Chón (tức thửa số 183 tờ bản đồ số 37) có tổng diện tích 884m². Theo đó, phần diện tích gia đình bà C được sử dụng $\frac{1}{4}$ là 221m².

Trong quá trình sử dụng, hộ ông Nguyễn Văn D và ông Phùng Văn M2 vì điều kiện ở xa, không thuận tiện cho việc canh tác chung nên đã chuyển nhượng cho hộ các ông Phùng Văn D1 và ông Nguyễn Văn Đ (tên gọi khác là T5, con trai ông S) phần diện tích của mình. Đến nay ao Chốn được 03 hộ sử dụng gồm: hộ bà C 01 suất, hộ ông Phùng Văn D1 01 suất và hộ ông Nguyễn Văn Đ 02 suất (sử dụng cả phần của ông Nguyễn Văn S do ông S đã chết để lại).

Cách đây vài năm, địa phương có chương trình xây dựng nông thôn mới yêu cầu những hộ có ao sát đường của thôn phải xây bờ kè để làm đường bê tông, ba gia đình đã tiến hành xây dựng bờ kè ao. Gia đình bà C và bà L1 (vợ ông D1) tự chi trả kinh phí thuê đội thợ xây tại địa phương của ông Nguyễn Văn D2 xây dựng công trình bờ kè hiện nay vẫn còn sử dụng. Riêng gia đình ông Đ tự xây dựng xây lán 3m vào phía trong ao, bà C và bà L1 đã yêu cầu ông Đ phải tính cả phần diện tích lán chiếm khi các bên tiến hành phân chia để sử dụng riêng rẽ. Nhằm đảm bảo quyền lợi của các gia đình, các hộ thống nhất mỗi hộ sẽ thả cá luân phiên với tỷ lệ 01 năm/1 suất, tức bà L1 có 1,5 suất thì được thả 1,5 năm; ông Đ có 1,5 suất thì được thả 1,5 năm và gia đình bà C có 1 suất thì được thả 01 năm. Riêng ông Đ xây lán 3m ao nên bị trừ đi 03 tháng, còn 01 năm 03 tháng.

Từ thời điểm được giao sử dụng cho đến năm 2022, các gia đình sử dụng ao ổn định, không có tranh chấp, được chính quyền địa phương quản lý, lãnh đạo thôn xóm thừa nhận và bà con nhân dân đều biết. Những năm địa phương có tiến hành thu thuế ruộng, ao vườn, gia đình bà C đều thực hiện đầy đủ nghĩa vụ, tuy nhiên do đã lâu nên các biên lai nộp tiền thuế đều bị thất lạc.

Khoảng tháng 3/2022, đến lượt gia đình bà C thả cá. Do nhận thấy việc canh tác, sử dụng chung không còn hiệu quả nên gia đình bà C và bà L1 có trao đổi với ông Đ về việc bơm ao, xây bờ phân chia ranh giới. Tuy nhiên ông Đ trả lời do gia đình chưa có kinh phí nên không làm, các gia đình còn lại muốn làm thì làm. Sau đó gia đình bà C và gia đình bà L1 tiến hành bơm ao, phân chia ranh giới thì ông Đ phản đối, ngăn cản với lý do ông Đ (trước đó là ông S) đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng (GCNQSD) đất đối với toàn bộ diện tích ao, nếu bà C tiếp tục xây bờ phân chia ranh giới thì ông Đ sẽ phá bỏ.

Sau đó, trong quá trình làm việc với Thanh tra huyện T để giải quyết khiếu nại, bà C được cung cấp các tài liệu gồm: Biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất do UBND xã Q ngày 20/02/2008 và sổ mục kê năm 2008 (do UBND xã Q nộp báo cáo UBND huyện T); Biên bản ranh giới, mốc giới còn có chữ ký xác nhận của bà Nguyễn Thị L4 (vợ ông D1) và ông Nguyễn Văn Đ. Nội dung các tài liệu này thể hiện rõ các hộ cùng sử dụng ao Chốn (thửa số 183, tờ bản đồ 37 thôn A) gồm hộ ông Phùng Trọng H2 (chồng bà C), hộ ông Phùng Văn D1 và hộ ông Nguyễn Văn Đ (trước đây là ông S). Đồng thời, Thanh tra huyện hướng dẫn bà C khởi kiện tại Tòa án để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của mình (việc khiếu nại không có thông báo thụ lý, không có quyết định giải quyết khiếu nại, chỉ dừng lại ở việc tiếp nhận đơn và làm việc trực tiếp).

Do vậy, đủ cơ sở khẳng định việc gia đình bà C được giao và trực tiếp quản lý, sử dụng một phần ao Chồn, tương đương diện tích 221m², thuộc thửa số 183 tờ bản đồ số 37 từ năm 1977 đến nay là thực tế không thể phủ nhận; được các hộ sử dụng chung, lãnh đạo thôn xóm và bà con trong thôn thừa nhận, đủ điều kiện cấp GCNQSD đất theo quy định của Luật Đất đai từng thời kỳ.

UBND huyện T cấp GCNQSD đất cho ông S đối với toàn bộ diện tích ao Chồn, trong khi thực tế một phần ao Chồn được gia đình bà C và gia đình bà L4 sử dụng ổn định, không tranh chấp, thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thuế đối với Nhà nước suốt hơn 40 năm qua, chưa từng bị xử phạt vi phạm hành chính về đất đai, chưa nhận được bất kỳ quyết định hoặc thông báo thu hồi đất. Cả ba hộ gồm gia đình gồm bà C, ông S (sau này là ông Đ) và bà L4 đều được chính quyền phân cho sử dụng ao Chồn cùng thời điểm; đều được địa phương bàn giao sử dụng thực tế theo chính sách chung và có quá trình sử dụng như nhau. Do vậy, việc cấp GCNQSD đất của UBND huyện T cho gia đình ông S đối với toàn bộ ao Chồn là trái quy định của pháp luật. Tiếp đó, ông Đ được nhận thừa kế từ ông S và được cấp GCNQSD đất nhận thừa kế từ ông S cũng không đúng pháp luật.

Sau khi xảy ra tranh chấp giữa gia đình bà C với ông Đ, thì vụ việc đã được UBND xã Q nhưng không thành. Vì vậy, bà C khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết:

- Công nhận bà Nguyễn Thị C và ông Phùng Trọng H2 có quyền sử dụng một phần (tương đương 221m²) thửa đất số 396, tờ bản đồ số 37, địa chỉ xã Q, huyện T, tỉnh Hải Dương mà hiện tại toàn bộ thửa đất này đã được cấp GCNQSD đất số CR 745315 ngày 22/7/2019, số vào sổ cấp GCN: CH 03510 cho bị đơn là ông Nguyễn Văn Đ (và vợ ông Đ là bà Bùi Thị H3).

- Huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (nêu trên) cấp cho bị đơn.

- Xác định bà C, ông H2 có quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp GCNQSD đất được Tòa án công nhận.

2. Bị đơn là ông Nguyễn Văn Đ trình bày:

Gia đình ông Nguyễn Văn S (là bố ông Đ) ở cạnh ao Chồn từ khi ông Đ còn nhỏ, quản lý ao C3 và cải tạo ao to rộng. Đến khi HTX công hữu để thả cá thì HTX vẫn giao cho gia đình ông S trông nom và quản lý, sau HTX thả cá không có hiệu quả thì trả lại cho gia đình ông S và cho các hộ thuê để thả cá gồm: ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Văn D, ông Phùng Văn M2. Sau khi thả cá do không có hiệu quả lên ông Nguyễn Văn D và ông Phùng Văn M2 đã bỏ; ông Phùng Văn D1 đã nhận nhượng lại của ông M2 để tiếp tục thả cá.

Đến năm 1994-1995, để đo đạc lại toàn bộ diện tích nhà ở, vườn, ao làm căn cứ cấp GCNQSD đất cho toàn dân trong xã nói chung và thôn A nói riêng, trong đó có gia đình ông S. Việc này UBND xã đã triển khai có nghị quyết và chỉ đạo xuống các cấp như chi ủy, chi bộ, lãnh đạo thôn và tiến hành triển khai họp mở rộng các ban ngành của thôn cũng như toàn thể nhân dân trong thôn; đồng thời thông báo rộng rãi trên loa truyền thanh của xã để mọi người nắm được. Khi cán bộ địa chính đến đo ở xóm nào thì được cán bộ địa phương cho thông báo trên loa cũng như

thông báo đến từng hộ cho mọi người ở nhà khai báo, chỉ mốc giới và ký vào diện tích giáp ranh để sau này phải chịu trách nhiệm về giáp ranh và diện tích đó, ai không ra chỉ mốc giới và khai báo phải chịu trách nhiệm.

Ông Phùng Trọng H2 (chồng bà C) khi đó làm trưởng thôn, sau lên làm Phó Chủ tịch HĐND xã Q, được phân công trực tiếp chỉ đạo và giám sát việc đo lại diện tích và cấp sổ cho toàn dân trong xã cũng như tại thôn A Ông Huỳnh C4 là đảng viên sinh hoạt trong chi bộ và trực tiếp chỉ đạo việc này nên ông nắm rất rõ việc cấp GCNQSD đất đai trà nhưng ông không ra nhận phần diện tích ao của nhà ông ở ao C và chỉ mốc giới để cán bộ đo vào sổ.

Ông Phùng Văn D1 (nhận nhượng lại thầu thả cá của ông Phùng Văn M2) khi cán bộ xuống đo thì ông D1 không nhận diện tích ao Chồn này mà ông chỉ nhận diện tích ao của ông ở cạnh ao Chồn.

Ông S làm hồ sơ đề nghị cấp GCNQSD đất đối với ao Chồn và được các cấp có thẩm quyền từ thôn đến xã thẩm định (trong đó có ông H2 là Phó Chủ tịch HĐND xã) cùng các cấp xét duyệt công khai minh bạch và được các hộ ký giáp ranh. Quá trình xét duyệt từ năm 1994 đến năm 1996 không có tranh chấp và ông Nguyễn Văn S được cấp GCNQSD đất đối với ao Chồn là đúng pháp luật.

Sau khi ông S chết, quyền sử dụng đất của ông S đã được những người thừa kế của ông S thống nhất thỏa thuận cho ông Đ hưởng thừa kế toàn bộ. Trên cơ sở đó, ông Nguyễn Văn Đ đã làm thủ tục và được cấp GCNQSD đất. Quá trình làm hồ sơ minh bạch, công khai, được các hộ liên kế đã ký giáp ranh như ông T2 (em trai của ông Phùng Trọng H2) và bà Đỗ Thị L1, và ông Đ đã được cấp GCNQSD đất đối với ao Chồn là đúng pháp luật.

Do đó, ông Nguyễn Văn Đ đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ các yêu cầu khởi kiện trên nguyên đơn.

3. Ý kiến của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Phùng Trọng H2 (là chồng bà C) trình bày:

Ông nhất trí với lời trình bày của bà C, ngoài ra ông H2 trình bày thêm: Năm 1994, ông là Trưởng thôn An Tứ được 8 tháng thì đầu năm 1995 ông chuyển lên làm Phó Chủ tịch Hội đồng nhân dân xã Q đến năm 2009 ông nghỉ hưu. Việc gia đình ông S kê khai đất ao Chồn để được cấp GCNQSD đất thì ông không biết. Năm 1996, gia đình ông H2 cũng được cấp GCNQSD đất đối với đất ở mà hiện tại gia đình ông vẫn đang sử dụng và 92m² đất ao nằm sát với đất ở này.

3.2. Bà Đỗ Thị L1 và các con của bà L1, ông Phùng Văn D1 (đã chết năm 2018) gồm anh Phùng Văn M1, anh Phùng Văn Đ1, chị Phùng Thị L2 trình bày:

Vợ chồng bà L1, ông D1 sử dụng thửa đất ở giáp với ao Chồn từ rất lâu, từ khoảng năm 1980 cho đến nay. Trước khi gia đình bà L1 nhận chuyển nhượng đất ao Chồn từ ông Phùng Văn M2 (tên khác là T1) và ông Nguyễn Văn D thì bà L1 đã chứng kiến việc sử dụng chung ao Chồn của các hộ gia đình ông S, ông H2, ông D và ông M2 chứ không phải là ao riêng của ông S.

Sau đó, ông M2 (T1) và ông D chuyển nhượng toàn bộ phần quyền sử dụng đất ao của hai ông cho vợ chồng bà L1 và ông Nguyễn Văn Đ (tên gọi khác là T5). Gia đình bà L1 mua lại của ông M2 (T1) toàn bộ suất của ông T1, ngoài ra gia đình bà L1 chung với gia đình ông Đ mua của ông D toàn bộ suất của ông D. Như vậy, gia đình bà L1 có quyền sử dụng đối với 3/8 đất ao Chón, còn ông T3 (Đ) thì có quyền sử dụng đối với 1/8 đất mua từ ông D và ông T5 còn sử dụng phần đất ao của ông S (phần còn lại 1/4 ao là của gia đình ông H2). Từ đó gia đình bà sử dụng chung cùng các gia đình khác cho đến nay, không có tranh chấp cho đến khi xảy ra tranh chấp trong vụ án này.

Các hộ sử dụng ao cá chung bằng việc cùng chung thả cá, cùng chung cất cỏ nuôi cá, cùng chung thu hoạch cá và chia tiền bán cá. Sau khi sử dụng nuôi cá chung được một thời gian thì các gia đình chia ra sử dụng ao theo từng năm, hết gia đình nhà này đến gia đình nhà khác liên tục cho đến khi xảy ra tranh chấp. Thời điểm bắt đầu sử dụng luân phiên bà không nhớ rõ nhưng khoảng từ năm 2000.

Bà L1 xác định ao này là của chung nhiều người, còn việc gia đình ông S kê khai để được cấp GCNQSD đất đối với toàn bộ ao Chón như thế nào gia đình bà L1 không được biết. Gia đình bà L1 không hề thấy bất cứ cán bộ nào đến hỏi thông tin thửa đất ao Chón để phục vụ việc cấp GCNQSD đất cho ông S. Ông Đ cho rằng việc cấp GCNQSD đất cho ông S được địa phương tiến hành công khai mọi người đều biết và không phản đối là hoàn toàn không đúng vì bà L1 không chứng kiến việc địa phương niêm yết kết quả xác minh nguồn gốc đất, kết quả xét duyệt cấp GCNQSD đất ao Chón cho ông S tại địa phương. Quan điểm của bà L1 là đồng ý với quan điểm của bà C yêu cầu xác định đất ao Chón là quyền sử dụng chung, phần quyền của gia đình bà L1 là 3/8 diện tích ao.

3.3. Người đại diện hợp pháp của UBND huyện T trình bày: Thửa số 396, tờ bản đồ số 37, diện tích 1.294m² thuộc thôn A, xã Q đã được UBND huyện T cấp GCNQSD đất số CR 745315 ngày 22/7/2019 cho ông Nguyễn Văn Đ, bà Bùi Thị H3 do ông Đ, bà H3 nhận phân chia di sản thừa kế là quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn S. Ông Nguyễn Văn S đã được UBND huyện T cấp GCNQSD đất số G 432396 ngày 12/02/1996 nhưng hiện tại UBND huyện T không còn lưu trữ hồ sơ cấp GCNQSD đất này.

Căn cứ vào tài liệu lưu trữ hồ sơ cấp GCNQSD đất số G 432396 ngày 12/02/1996 cho ông Nguyễn Văn S và GCNQSD đất số CR 745315 ngày 22/7/2019 cho ông Nguyễn Văn Đ, bà Bùi Thị H3, UBND huyện T xác định việc cấp GCNQSD đất cho ông Nguyễn Văn Đ, bà Bùi Thị H3 là đúng quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án căn cứ vào các tài liệu do các bên có liên quan cung cấp và các quy định hiện hành để giải quyết vụ án.

3.4. Ý kiến của UBND xã Q:

Căn cứ vào ý kiến của các gia đình, ý kiến trong biên bản hòa giải tại thôn và xã thể hiện ba hộ gia đình sử dụng chung diện tích ao là có. Tuy nhiên không có tài liệu lưu trữ tại UBND xã về quyết định giao đất ao Chón cho các hộ sử dụng chung.

a) Căn cứ hồ sơ địa chính lưu tại UBND xã, kiểm tra bản đồ, sổ mục kê và thu thập thông tin cho thấy:

+ Theo hồ sơ địa chính 299 gồm bản đồ được đo vẽ năm 1982, công nhận năm 1987: thửa đất ao Chồn được thể hiện là thửa số 211, tờ bản đồ số 10, diện tích 1.020m², loại đất ao (A), sổ mục kê ghi tên chủ sử dụng là HTX. Không có tài liệu nói về nguồn gốc đất ao trước khi đưa vào hợp tác xã.

+ Theo bản đồ đo đạc hiện trạng năm 1995: thửa đất được thể hiện tại tờ bản đồ số 06, thửa số 288, diện tích 985m², loại đất ao (A), sổ mục kê ghi tên ông S.

+ Theo hồ sơ cấp GCNQSD đất năm 1996 gồm có đơn xin cấp GCNQSD đất ghi tên ông Nguyễn Văn S, sổ cấp GCNQSD đất ghi tên ông Nguyễn Văn S, loại đất ao, diện tích 985m². Việc cấp GCNQSD đất ở nông thôn được thực hiện lần đầu trên địa bàn xã.

+ Về thủ tục cấp GCNQSD đất cho các hộ gia đình năm 1996: hồ sơ lưu giữ hiện tại có hoạt động đo đạc lập hồ sơ địa chính công khai, có đơn đề nghị của các hộ dân đề nghị cấp giấy chứng nhận, có quyết định của UBND huyện T năm 1996 về việc cấp GCNQSD đất trên toàn địa bàn xã Q.

b) Căn cứ vào sổ cấp GCNQSD đất năm 1996 thể hiện:

+ Ông Phùng Trọng H2 được cấp giấy chứng nhận đối với 775m² đất gồm thửa số 512, tờ bản đồ số 6, diện tích 683m² là đất ở và đất vườn; thửa số 513, tờ bản đồ số 6, diện tích 92m² là đất ao;

+ Ông Nguyễn Văn S được cấp giấy chứng nhận đối với thửa đất số 202, tờ bản đồ số 6, diện tích 664m² là đất ở và đất vườn và thửa số 288, tờ bản đồ số 6, diện tích 985m² là đất ao;

+ Ông Phùng Văn D1 được cấp giấy chứng nhận đối với thửa số 203, tờ bản đồ số 6, diện tích 427m² là đất ở và đất vườn và thửa số 204, tờ bản đồ số 6, diện tích 130m². Ông D1 được cấp chung với ông Phùng Văn T4 diện tích đất ao này nên mỗi người được 130m².

c) Theo bản đồ đo đạc hiện trạng năm 2007 (Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh H ký xác nhận năm 2008): Thời điểm đo đạc bản đồ, lập hồ sơ địa chính khu dân cư Xã Q, thửa đất được thể hiện tại tờ bản đồ số 37, thửa số 183, diện tích 884m², chủ sử dụng đất được ghi tên Phùng Trọng H2 + Nguyễn Văn Đ + Phùng Văn R. Mặc dù thửa đất đã được cấp cho ông Nguyễn Văn S năm 1996 nhưng thời điểm năm 2008, sổ mục kê đất vẫn ghi là ông H2, ông Đ, ông R là do: tại thời điểm này thực hiện việc đo đạc bản đồ, lập hồ sơ địa chính khu dân cư, đơn vị đo đạc thực hiện phản ánh đúng hiện trạng ranh giới thửa đất và chủ sử dụng đất theo kê khai của các hộ đang sử dụng. Chưa thực hiện việc cấp GCNQSD đất nên chưa thực hiện thẩm định, xét duyệt nguồn gốc đất.

d) Năm 2019, thửa đất này được thể hiện trên GCNQSD đất số CR 745315, số vào sổ: CH 03510 do UBND huyện T cấp ngày 22/7/2019, số thửa 396, diện tích

1.294m² mang tên ông Nguyễn Văn Đ (do ông Đ được nhận thừa kế từ ông Nguyễn Văn S là bố đẻ).

4. Ý kiến của những người làm chứng:

4.1. Ông Nguyễn Văn D khai:

Nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp giữa bà Nguyễn Thị C và ông Nguyễn Văn Đ có tên gọi là ao Chồn thôn A, trước đây là đất là thuộc HTX. Sau khi HTX giải thể, đất được nhà nước giao cho 4 hộ gồm: ông Nguyễn Văn D, ông Phùng Văn T1, ông Nguyễn Văn S, ông Phùng Văn H4 để các hộ dân có điều kiện phát triển kinh tế. Việc giao ao cho các gia đình không bằng văn bản mà giao bằng miệng, thời điểm giao ông D không nhớ chính xác.

Việc giao ao như vậy không chỉ đối với ao Chồn mà được giao cả đối với các ao khác trong làng. Việc giao này tính trên mỗi gia đình chứ không tính trên số nhân khẩu của mỗi gia đình (đối với ao chung thì mỗi gia đình được một phần quyền sử dụng ngang nhau mà không phân biệt vị trí, sử dụng chung toàn bộ ao). Việc giao sử dụng ao là giao không có thời hạn, sử dụng lâu dài, các hộ gia đình không phải làm hợp đồng mới 5 năm/lần như là trường hợp giao thầu.

Sau khi được giao ao, ông cùng các gia đình khác đã sử dụng thả cá chung, thu hoạch chung và phân chia cá chung. Ông nhớ thời kỳ đó, ông S cũng sử dụng chung, nuôi thả cá chung như mọi người. Ông sử dụng khoảng trên dưới chục năm thì ông đã nhượng lại phần ao của mình cho gia đình ông Phùng Văn D1. Đến nay ông cũng không nhớ được thời điểm chuyển nhượng, số tiền chuyển nhượng ông cũng không nhớ. Vào thời kỳ năm 1993, khi nhà nước tiến hành thủ tục cấp GCNQSD đất ao Chồn đối với ông S như thế nào thì ông không nhớ, không nắm được gì cả. Đến nay ông xác định không có quyền lợi liên quan gì đến ao Chồn.

4.2. Ông Phùng Văn T1 (tên gọi khác là Phùng Văn M2) khai:

Nguồn gốc thửa đất ao Chồn cũng như quá trình giao cho 4 gia đình nêu trên như ông D trình bày, ông hoàn toàn nhất trí. Gia đình ông S cũng thả chung, thu hoạch chung và phân chia chung, ông không nhớ chính xác thời điểm được nhà nước giao sử dụng chung ao Chồn, nhưng ít nhất thời điểm đó phải trước năm 1996 và ông nhớ là ông có tham gia đánh bắt cá cùng các hộ gia đình trong đó có hộ gia đình ông S. Thời điểm đó, mọi người sử dụng chung ao và không có tranh chấp, thắc mắc gì. Ông sử dụng ao được khoảng trên dưới chục năm thì bán lại phần của mình cho ông Phùng Văn D1 với giá 280.000 đồng, thời điểm bán ông không nhớ chính xác.

Về việc nhà nước cấp GCNQSD đất cho ông S thì ông không biết, ông không thấy UBND xã Q thông báo công khai về việc ông S kê khai để đề nghị cấp GCNQSD đất ao Chồn cho ông ấy. Đến nay ông xác định không có quyền lợi liên quan gì đến ao Chồn.

4.3. Bà Bùi Thị N khai:

Bà N có thửa đất nằm sát cạnh ao Chồn đang có tranh chấp và ở đó từ năm 1979 cho đến nay. Ao Chồn đã được sử dụng chung cho mấy hộ gia đình từ lâu chứ không phải chỉ có riêng gia đình ông S sử dụng toàn bộ. Bà được chứng kiến các hộ nuôi thả cá chung, thu hoạch và phân chia cá chung. Bà khẳng định không tranh chấp gì về ranh giới đất với ao Chồn.

Về việc cấp GCNQSD đất đối với thửa đất của gia đình bà (giáp ngay ao C3) thì gia đình bà cũng được cấp nhưng thời điểm cấp cũng như trình tự, thủ tục, việc công khai các đơn đề nghị cấp giấy, kết quả xác minh nguồn gốc đất của cơ quan nhà nước thì bà không nhớ, do vậy đối với đất ao Chồn liền kề bà cũng không biết về quá trình này. Từ trước đến nay, bà luôn chứng kiến việc đất ao Chồn được các hộ gia đình sử dụng chung chứ không phải gia đình ông Đ sử dụng riêng. Năm 2003-2004 làm đường bê tông của thôn và kè ao thì các hộ gia đình cũng làm chung mà không phải riêng gia đình ông Đ làm. Các hộ sử dụng chung ao Chồn thì giống như ông T1 và ông D đã trình bày ở trên, bà hoàn toàn nhất trí, xác nhận họ trình bày đúng. Sau khi ông D và ông T1 bán cho ông D1 thì ông D1 thay thế ông D và ông T1 sử dụng ao Chồn cùng với gia đình ông S, ông Đ, ông H4. Theo quan điểm cá nhân bà, ao C3 là ao của chung mấy gia đình chứ không phải của riêng gia đình ông S, ông Đ; việc sử dụng ao chung cũng giống như việc sử dụng ao khác trong thôn nhưng chỉ có ao C3 là có tranh chấp.

4.4. Ông Phùng Văn C1 khai:

Ông cùng đội sản xuất với ông S và ông D1, ông S còn có họ xa với ông, ông gọi ông San B cậu; ông làm trưởng thôn An Tứ từ năm 2009 đến năm 2013. Ông khẳng định ao C3 là ao sử dụng chung của ông S và ông D1, còn ông H4 có chung hay không thì ông không nắm được bởi vì ông có thu thuế sử dụng ao của ông S và ông D1 đối với ao C3, còn ông không thu thuế của ông H4. Ông S và ông D1 nộp thuế đối với toàn bộ ao, còn ông H4 thì ông không thu, lý do tại sao thì ông không biết vì về nguyên tắc ông thu đủ tiền thuế từ ông S và ông D1 đối với toàn bộ ao là xong. Như vậy thời điểm ông làm trưởng thôn thì theo nhận thức của ông ao này là ao chung chứ không phải ao riêng.

Ông xác nhận đã cung cấp cho Tòa án tờ thông kê diện tích mặt nước nuôi trồng thủy sản có cá bị chết rét (trong thời điểm từ 01/01/2011 đến 20/02/2011) do ông là trưởng thôn An Tứ lập để hỗ trợ các hộ gia đình gặp khó khăn trong sản xuất. Trong tài liệu này có thể hiện ông D1 (viết là Ruyền), ông Nguyễn Văn T5 (tên gọi khác là ông Nguyễn Văn Đ) có diện tích ao là 354m², con số này ghi một cách tương đối chứ không hoàn toàn chính xác nhưng ông khẳng định đây là việc thống kê đối với đất ao Chồn trong đó không chỉ riêng gia đình ông T5 mà ông D1 cũng có quyền sử dụng. Trong danh sách này không có tên ông Phùng Văn Huỳnh .

4.5. Ông Vũ Duy Kê K1:

Ông Vũ Duy K là cán bộ địa chính tại xã Q từ năm 1993 đến năm 1999 thì chuyển công tác. Về nguồn gốc ao Chồn mà bà Nguyễn Thị C và Nguyễn Văn Đ

đang tranh chấp có nguồn gốc và lịch sử biến động như sau: theo hồ sơ 299, ao này thể hiện tại thửa số 211 tờ bản đồ số 10 thuộc quyền sử dụng của HTX nông nghiệp xã Q. Sau khi HTX giải thể thì không còn quản lý ao này nữa, ao thuộc quyền quản lý của Nhà nước, UBND xã Q không có quyết định giao cho gia đình nào sử dụng mà các hộ gia đình tự sử dụng. Sau đó, ao C3 đã được ông Nguyễn Văn S làm đơn đề nghị cấp GCNQSD đất và được cấp; thủ tục cấp GCNQSD đất trong thời kỳ đó được cấp đại trà toàn xã. Cụ thể, năm 1994 có chủ trương cấp GCNQSD đất cho toàn dân, UBND xã đã thuê đoàn đo đạc trích lục các thửa đất cấp giấy. Trưởng đoàn đo đạc là ông Nguyễn Đình T6 (người xã T, huyện G), người dẫn đạc là ông Nguyễn Thanh T7 (Trưởng thôn An tứ). Ai có nhu cầu cấp giấy phải làm đơn đề nghị, dẫn đoàn nhận mốc giới vị trí thửa đất để đoàn đo đạc tiến hành đo đạc làm trích lục thửa đất. Việc này thể hiện sự công khai trong quy trình cấp giấy. Ông K khẳng định việc cấp GCNQSD đất là công khai cho toàn dân nên nếu ai có quan điểm không biết việc này là hoàn toàn không đúng.

Về thủ tục xét duyệt điều kiện cấp giấy của Hội đồng xét duyệt cấp xã thời kỳ đó cũng hoàn toàn công khai, bàn giao kết quả xét duyệt cho lãnh đạo thôn phải công khai kết quả xét duyệt các hộ đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận. Về thành phần Hội đồng cấp giấy thời kỳ 1995- 1996 đến nay chỉ còn hai người còn sống là ông K (cán bộ địa chính) và ông Nguyễn Đức T8 (Chủ tịch UBND xã thời kỳ đó) là Chủ tịch hội đồng xét duyệt. Sau khi kết quả xét tuyển được công khai, tất cả những trường hợp không bị khiếu nại mới được cấp giấy chứng nhận, trong số này có cả ông S và ông D3, ông D1 được cấp thửa ao số 204 tờ bản đồ số 6 cùng chung với ông Phùng Văn T4 mỗi người được 130m² trong tổng số 260m² và còn nhiều hộ khác. Ông Phùng Trọng H2 là Trưởng thôn từ năm 1994 sau đó chuyển làm Phó Chủ tịch Hội đồng nhân dân Xã Q, đến năm 2009 ông H2 mới nghỉ hưu. Trong thời kỳ này, ông H2 không được phân công chỉ đạo và giám sát hoạt động triển khai việc cấp GCNQSD đất tại địa phương.

4.6. Ông Phùng Khắc L3 khai: Ông nguyên là Phó Chủ nhiệm kiêm kế toán HTX A. Ở thôn A cũng như toàn xã Q, những người sử dụng ao, không kể là chủ ao hay không phải chủ ao đều có nghĩa vụ nộp tiền đầu thầu ao. Do đó, nếu căn cứ vào việc nộp tiền đầu thầu ao chỉ kết luận được người nộp tiền đầu thầu có sử dụng ao còn chưa chắc họ là chủ ao.

5. *Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ*: Diện tích đất tranh chấp thực đo là 760,4m² mặt ao. So sánh với diện tích đất ao được công nhận trong GCNQSD đất thì có sự thay đổi về diện tích, một phần là do ông Đ đã san lấp một phần mặt ao thành đất vườn trồng cây, mặt khác cũng có sự thay đổi một phần hình thể cạnh ao nhưng các đương sự và các hộ giáp ranh đều xác định không có tranh chấp gì về ranh giới. Hiện trạng ao thả bèo, không thả cá do đang có tranh chấp.

6. *Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2025/DS-ST ngày 03 tháng 4 năm 2025, Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương (cũ) đã quyết định:*

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc:

Công nhận bà Nguyễn Thị C, ông Phùng Trọng H2 có quyền sử dụng đối với 221m² thuộc thửa đất số 396 tờ bản đồ số 37 thuộc xã Q, huyện T, tỉnh Hải Dương và quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 745315, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 03510, ngày cấp 22/7/2019 của UBND huyện T cấp cho ông Nguyễn Văn Đ và bà Bùi Thị H3.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Đỗ Thị L1, anh Phùng Văn M1, chị Phùng Thị L2, anh Phùng Văn Đ1 về việc công nhận bà L1, anh M1, chị L2, anh Đ1 có quyền sử dụng đối với thửa đất số 396 tờ bản đồ số 37 thuộc xã Q, huyện T, tỉnh Hải Dương.

3. Công nhận ông Nguyễn Văn Đ và bà Bùi Thị H3 có quyền sử dụng toàn bộ thửa đất số 396 tờ bản đồ số 37 thuộc xã Q, huyện T, tỉnh Hải Dương.

4. Buộc ông Nguyễn Văn Đ và bà Bùi Thị H3 phải thanh toán cho bà Nguyễn Thị C và bà Nguyễn Thị L4 chi phí xây dựng chung kè ao, chi phí san lấp chung ao với số tiền tổng cộng là 29.880.000 đồng; Phải thanh toán cho bà L4 số tiền chi phí bà L4 làm kè ao riêng là 3.954.000 đồng...

Giao cho ông Đ và bà H3 được sở hữu các đoạn kè ao do bà L4 và bà C xây dựng, thể hiện trên sơ đồ minh họa kèm theo bản án là các đoạn kè A4A5 và A8A9 (có sơ đồ kèm theo).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về nghĩa vụ chịu lãi suất trong trường hợp người phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ thi hành án đối với số tiền phải thi hành án còn lại; án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng; phổ biến quyền kháng cáo và thủ tục thi hành bản án dân sự cho các đương sự theo quy định.

7. *Kháng cáo:* Ngày 04/4/2025 và ngày 07/4/2025, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Đỗ Thị L1 có đơn kháng cáo đối với toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu của các bà.

8. *Tại phiên tòa phúc thẩm:*

8.1. Nguyên đơn bà Nguyễn Thị C giữ nguyên đơn khởi kiện đơn kháng cáo.

8.2. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị L1 giữ nguyên đơn kháng cáo.

8.3. Người đại diện hợp pháp và người bảo vệ quyền lợi hợp pháp của nguyên đơn bà Nguyễn Thị C và của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phùng Văn M1 phát biểu ý kiến: Căn cứ vào hồ sơ địa chính qua các thời kỳ do UBND xã Q cung cấp và lời khai của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, của những người làm chứng đã thể hiện rõ ao Chón được các hộ sử dụng chung để thả cá từ những năm sau khi HTX giải thể cho đến nay. Tại Sổ mục kê lập năm 2008 vẫn ghi người sử dụng ao Chón gồm ông Đ, ông H2, ông D1 (Ruyền). Những nội dung này đã được ghi nhận tại mục 1.2 của Bản án sơ thẩm. Tuy vậy, tại mục 2.5 của Bản án,

Tòa án cấp sơ thẩm lại nhận định “Việc ông S kê khai ao Chón, còn ông H2, ông D1 đã không kê khai ao Chón là hoàn toàn tự nguyện. Việc ông S được cấp GCNQSD đất ao Chón là hoàn toàn đúng quy định của pháp luật”. Nhận định này của Tòa án cấp sơ thẩm là không căn cứ vào hồ sơ vụ án, bởi vì ngay tại Đơn xin cấp GCNQSD đất do ông Nguyễn Văn S kê khai ngày 28/5/1995 đối với thửa đất số 288 có dấu mũi tên ghi cả ao, phần nguồn gốc đất ông S kê khai rõ “Duyên + Đ + Huỳnh”. Tuy nhiên, UBND huyện T thời điểm đó lại cấp GCNQSD đất ao Chón cho một mình ông S là trái pháp luật. Như vậy, kháng cáo của bà Nguyễn Thị C và anh Phùng Văn M1 là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà Nguyễn Thị C và anh Phùng Văn M1.

8.4. Kiểm sát viên đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm Viện kiểm sát nhân dân tối cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về việc chấp hành pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở Tòa án cấp phúc thẩm: Những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đầy đủ và đúng các thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử vắng mặt một số đương sự là đúng quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự; những người tham gia tố tụng chấp hành nội quy phiên tòa và thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ của mình khi tham gia tố tụng.

- Về việc giải quyết vụ án:

Căn cứ vào các tài liệu do UBND xã Q cung cấp; lời khai của các đương sự, của những người làm chứng và nội dung Đơn xin cấp GCNQSD đất của ông Nguyễn Văn S kê khai ngày 28/5/1995 thì có căn cứ xác định thửa đất số 288, diện tích 985m² đất ao đã được sử dụng chung từ những năm 1977, trong đó có 03 gia đình là ông Phùng Văn D1 (vợ là bà Đỗ Thị L1 - Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan), ông Nguyễn Văn S (bố bị đơn ông Nguyễn Văn Đ) và ông Phùng Trọng H2 (vợ là bà Nguyễn Thị C - Nguyên đơn). Việc UBND huyện T cấp GCNQSD đất ngày 12/02/1996 cho ông Nguyễn Văn S và cấp đổi GCNQSD đất ngày 22/7/2019 cho ông Nguyễn Văn Đ và bà Bùi Thị H3 đối với phần diện tích 985m² đất ao Chón là không đúng quy định pháp luật về đất đai. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị C đề nghị hủy 02 GCNQSD đất nêu trên là có căn cứ.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị C đề nghị công nhận bà có quyền sử dụng 221m² thuộc thửa đất số 396, tờ bản đồ số 37 và yêu cầu của bà Đỗ Thị L1 có quyền sử dụng chung 3/8 đất ao Chón thì UBND xã Q khẳng định không có tài liệu nào thể hiện đã giao đất ao Chón cho các hộ dân sử dụng. Do đó, chưa có căn cứ chấp nhận các yêu cầu của bà C và bà L1.

Vì các lẽ trên, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự: Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị L1; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2025/DS-ST ngày 03/4/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương (nay là thành phố Hải Phòng) theo hướng:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị C:

Hủy một phần GCNQSD đất số G 432396 do UBND huyện T cấp ngày 12/02/1996 cho ông Nguyễn Văn S và một phần GCNQSD đất số CR 745315 do UBND huyện T cấp ngày 22/7/2019 cho ông Nguyễn Văn Đ và bà Bùi Thị H3 đối với phần diện tích 985m² đất nuôi trồng thủy sản.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị C đề nghị công nhận bà có quyền sử dụng đối với 221m² thuộc thửa đất số 396, tờ bản đồ số 37 (thửa đất số 288, tờ bản đồ số 06), có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để cấp GCNQSD đất và không chấp nhận yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị L1 có quyền sử dụng chung là 3/8 đất Ao Chồn.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa; ý kiến của các đương sự, của người đại diện hợp pháp của các đương sự, của những người tham gia tố tụng khác và ý kiến của Kiểm sát viên phát biểu tại phiên tòa,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, các đương sự và những người làm chứng đều xác định:

Thửa đất có tranh chấp tại xã Q, huyện T, tỉnh Hải Dương trước đây theo hồ sơ 299/TTg thể hiện là thửa số 211, tờ bản đồ số 10, tại địa phương thường gọi là “ao Chồn”; tại tờ bản đồ số 06 đo đạc hiện trạng năm 1995 thể hiện là thửa số 288, diện tích 985m² và hiện nay thuộc một phần của thửa đất số 396, tờ bản đồ số 37, diện tích 1.294m² đã được UBND huyện T cấp GCNQSD đất số CR 745315 ngày 22/7/2019 cho ông Nguyễn Văn Đ và bà Bùi Thị H3 (sau đây viết tắt là: ao C3).

Ao Chồn có nguồn gốc là của Nhà nước giao cho HTX nông nghiệp xã Q quản lý, sử dụng. Khoảng năm 1977 HTX giải thể, ao Chồn được các hộ gia đình ông Phùng Trọng H2 (chồng bà C), ông Phùng Văn D1 (tên khác là R, chồng bà Đỗ Thị L1), ông Nguyễn Văn S (có con là ông Nguyễn Văn Đ, tên gọi khác là T5), ông Nguyễn Văn D và ông Phùng Văn M2 (T1) nhận sử dụng chung để nuôi thả cá. Quá trình sử dụng chung ao Chồn, do điều kiện ở xa nên gia đình ông D và gia đình ông M2 đã chuyển nhượng phần diện tích gia đình mình sử dụng cho các hộ ông Phùng Văn D1 và ông Nguyễn Văn S. Vì vậy, kể từ khoảng sau năm 2000 thì ao Chồn được các gia đình ông Phùng Trọng H2 (bà C), ông Phùng Văn D1 (bà Đỗ Thị L1), ông Nguyễn Văn S (con là Nguyễn Văn Đ) tiếp tục tu bổ, xây kè, sử dụng chung để nuôi thả cá đến năm 2022 mới xảy ra tranh chấp.

[2] Xem xét hồ sơ địa chính do UBND xã Q cung cấp thì thấy:

Không có tài liệu nào thể hiện nguồn gốc đất ao Chồn trước và trong thời gian HTX nông nghiệp xã Q quản lý, sử dụng.

Tại tờ bản đồ đo vẽ năm 1982 theo Chỉ thị 299/TTg (được công nhận năm 1987) thể hiện ao Chồn là thửa đất số 211, tờ bản đồ số 10, diện tích 1.020m², loại đất ao (A); sổ mục kê ghi tên chủ sử dụng là “HTX”.

Tại tờ bản đồ số 06 đo đạc hiện trạng năm 1995 thể hiện là thửa số 288, diện tích 985m², loại đất ao (A); sổ mục kê ghi tên “ông S”.

Theo hồ sơ cấp GCNQSD đất năm 1996: Tại Đơn xin cấp GCNQSD đất do ông Nguyễn Văn S kê khai ngày 28/5/1995 thể hiện ông S kê khai 02 thửa đất, trong đó có thửa đất số 288, tờ bản đồ số 06, diện tích 985m² có ghi thêm “cả ao”, mục nguồn gốc sử dụng đất ghi “Ruyền + Đ + Huỳnh”; tại sổ cấp GCNQSD đất ghi tên ông Nguyễn Văn S, loại đất ao, diện tích 985m². Ngoài ra, hồ sơ còn có một số tài liệu thể hiện việc đo đạc lập hồ sơ địa chính công khai, Quyết định của UBND huyện T năm 1996 về việc cấp GCNQSD đất lần đầu cho các hộ gia đình, cá nhân xã Q.

Tại tờ bản đồ số 37 đo đạc hiện trạng năm 2007 (Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh H ký xác nhận năm 2008) thể hiện: thửa đất số 183, diện tích 884m², chủ sử dụng đất ghi “Phùng Trọng H2 + Nguyễn Văn Đ + Phùng Văn R”. Theo ý kiến của UBND xã Q thì: Mặc dù thửa đất đã được cấp GCNQSD đất cho ông Nguyễn Văn S năm 1996 nhưng sổ mục kê năm 2008 vẫn ghi ông H2, ông Đ, ông R là do thời điểm này thực hiện việc đo đạc bản đồ, lập hồ sơ địa chính khu dân cư, đơn vị đo đạc phản ánh đúng hiện trạng, ranh giới thửa đất và chủ sử dụng đất theo kê khai của các hộ đang sử dụng. Căn cứ vào ý kiến của các gia đình, ý kiến trong biên bản hòa giải tại thôn và xã thể hiện việc ba hộ gia đình sử dụng chung diện tích ao, tuy nhiên không có tài liệu lưu trữ tại UBND xã về quyết định giao đất ao Chón cho các hộ sử dụng chung.

Tại hồ sơ cấp GCNQSD đất số CR 745315 của UBND huyện T cấp ngày 22/7/2019 cho ông Nguyễn Văn Đ và bà Bùi Thị H3 đối với thửa đất số 396, diện tích 1.294m² thể hiện: GCNQSD đất này được cấp theo Văn bản thỏa thuận phân chia thừa kế của các thành viên trong gia đình cho ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị T9 đối với phần di sản thừa kế của cụ Nguyễn Văn S chết năm 1999 để lại.

[3] Trên cơ sở xem xét các tài liệu, chứng cứ và đánh giá toàn bộ lời khai của các đương sự, của những người làm chứng, Hội đồng xét xử xét thấy:

Ao Chón có nguồn gốc là của HTX nông nghiệp xã Q. Khoảng năm 1977, HTX giải thể nhưng sau đó UBND xã Q không thực hiện việc quản lý, đưa vào sử dụng theo đúng quy định của Luật Đất đai. Việc thôn A đứng ra giao khoán ao Chón cho một số gia đình sử dụng, cũng như việc các gia đình trực tiếp sử dụng nộp tiền sử dụng ao (khoán) trong nhiều năm không phải là căn cứ để công nhận quyền sử dụng đất cho những người sử dụng đất.

Bị đơn là ông Nguyễn Văn Đ khai rằng ao C3 đã được gia đình ông quản lý, cải tạo từ trước khi đưa vào HTX để thả cá và khi đưa vào HTX thì gia đình ông S (bố ông Đ) vẫn được HTX giao cho trông nom và quản lý; sau HTX thả cá không có hiệu quả thì đã trả lại cho gia đình ông S và cho các hộ thuê để thả cá; năm 1995-1996, gia đình ông kê khai đăng ký công khai và được cấp GCNQSD đất đúng pháp luật. Tuy nhiên, lời khai của ông Đ nêu trên là hoàn toàn có mâu thuẫn với lời khai của bà C, bà L1 và đa số những người làm chứng gồm những người đã từng được sử dụng ao Chón, người có đất sử dụng cạnh ao Chón và cán bộ địa phương qua các thời kỳ; đồng thời, ông Đ cũng không có chứng cứ nào để chứng minh cho nội dung

khai nhận ở trên là sự thật.

Đối với việc năm 1996, ông Nguyễn Văn S đứng ra kê khai thửa đất ao Chón và được cấp GCNQSD đất thì hồ sơ cấp GCNQSD đất đã thể hiện rõ tại thời điểm cấp GCNQSD đất có 03 gia đình cùng sử dụng chung (gồm gia đình ông Phùng Văn D1, gia đình ông Phùng Trọng H2 và gia đình ông Nguyễn Văn Đ). Sau đó, đến thời điểm đo đạc lập bản đồ hiện trạng năm 2007 vẫn thể hiện ao Chón được 03 hộ gia đình nêu trên đang sử dụng chung. Do đó, có đủ căn cứ xác định GCNQSD đất cấp cho ông Nguyễn Văn S năm 1996 đối với thửa đất ao Chón là không đúng pháp luật.

Với những nội dung phân tích ở trên thì lẽ ra Tòa án cấp sơ thẩm cần phải đánh giá cả 03 gia đình ông D1, ông H2, ông Đ đều chưa được giao quyền sử dụng đất ao Chón theo đúng quy định của pháp luật; GCNQSD đất cấp cho ông S năm 1996 đối với thửa đất ao Chón cũng không đúng pháp luật; việc quản lý, đưa đất ao Chón vào sử dụng theo quy định của Luật Đất đai trách nhiệm thuộc UBND xã Q (nay là xã L). Từ đó quyết định chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà C, hủy một phần GCNQSD đất đã cấp cho ông S năm 1996 đối với thửa đất số 288, theo đó hủy một phần GCNQSD đất đã cấp cho ông Đ và bà H3 năm 2019 đối với phần diện tích đất có liên quan đến ao Chón; đồng thời kiến nghị với UBND xã Q (nay là xã L) thực hiện việc quản lý, đưa đất ao Chón vào sử dụng theo quy định của Luật Đất đai mới đúng pháp luật.

Đối với ý kiến của bà Đỗ Thị L1, anh Phùng Văn M1, anh Phùng Văn Đ1, chị Phùng Thị L2: Quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm, bà L1, anh M1, anh Đ1, chị L2 và người đại diện hợp pháp của họ có ý kiến đồng ý với quan điểm khởi kiện của bà C về việc xác định quyền sử dụng chung đối với ao Chón, trong đó phần quyền của gia đình bà L1 là 3/8 diện tích đất ao. Như vậy, đây chỉ là ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị C, không phải là yêu cầu độc lập. Tòa án cấp sơ thẩm cũng không làm rõ, không thụ lý yêu cầu độc lập nào nhưng lại quyết định: “2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Đỗ Thị L1, anh Phùng Văn M1, chị Phùng Thị L2, anh Phùng Văn Đ1 về việc công nhận bà L1, anh M1, chị L2, anh Đ1 có quyền sử dụng đối với thửa đất số 396 tờ bản đồ số 37 thuộc xã Q, huyện T, tỉnh Hải Dương” là không đúng quy định của pháp luật, ngoài phạm vi yêu cầu khởi kiện.

Ngoài ra, tại phần quyết định của Bản án sơ thẩm cũng có nội dung: “3. Công nhận ông Nguyễn Văn Đ và bà Bùi Thị H3 có quyền sử dụng toàn bộ thửa đất số 396 tờ bản đồ số 37 thuộc xã Q, huyện T, tỉnh Hải Dương”, trong khi bị đơn không có yêu cầu này nên cũng không đúng quy định của pháp luật.

Như vậy, yêu cầu của bà C và bà L1 về việc được quyền sử dụng một phần diện tích tương ứng tại ao Chón thì theo những nội dung phân tích ở trên là không có căn cứ chấp nhận. Trường hợp các gia đình đang sử dụng ao Chón có nhu cầu tiếp tục sử dụng thì làm đơn đề nghị được giao đất hoặc thuê đất gửi đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xem xét mới đúng quy định của Luật Đất đai hiện hành.

[4] Tổng hợp những nội dung phân tích ở trên và ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm Viện kiểm sát nhân dân tối cao tại

Hà Nội phát biểu tại phiên tòa, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở kết luận: Quá trình giải quyết, xét xử vụ án, mặc dù Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập đầy đủ chứng cứ nhưng việc đánh giá và sử dụng chứng cứ cũng như việc xác định yêu cầu của các đương sự lại thiếu chính xác dẫn đến việc quyết định không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị C và yêu cầu của bà Đỗ Thị L1, anh Phùng Văn M1, chị Phùng Thị L2, anh Phùng Văn Đ1; công nhận cho ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị T9 có quyền sử dụng đất ao Chồn không những không có đủ căn cứ pháp luật, mà còn có phần vượt quá hoặc ngoài yêu cầu khởi kiện. Kháng cáo của bà C, bà L1 và ý kiến của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bà C một phần là có căn cứ, được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận để sửa toàn bộ bản án sơ thẩm cho đúng quy định của pháp luật.

[5] Về án phí và chi phí tố tụng: Do kháng cáo được chấp nhận nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm và nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng được xác định lại theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự: Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị C và của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị L1; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2025/DS-ST ngày 03 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương (nay là Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng).

Căn cứ vào quy định tại các Điều 2, 6, 13, 20, 24, 26, 30, 36 của Luật Đất đai năm 1993 và các quy định tương ứng của Luật Đất đai năm 2013, Luật Đất đai năm 2024 (được sửa đổi, bổ sung năm 2025); điểm b khoản 2 Điều 193 của Luật Tố tụng hành chính. Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị C:

1.1. Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 432396 ngày 12/02/1996 của Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Hải Hưng (cũ) cấp cho ông Nguyễn Văn S đối với thửa đất số 288, tờ bản đồ số 06, diện tích 985m², loại đất nuôi trồng thủy sản.

1.2. Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 745315 của Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Hải Dương (cũ) cấp ngày 22/01/2019 cho ông Nguyễn Văn Đ và bà Bùi Thị H3 đối với phần diện tích 985m², loại đất nuôi trồng thủy sản, thuộc một phần thửa đất số 396, tờ bản đồ số 37, tổng diện tích 1.294m² tại xã Q, huyện T, tỉnh Hải Dương (nay là xã L, thành phố Hải Phòng).

Ông Nguyễn Văn Đ và bà Bùi Thị H3 có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để nộp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên và làm thủ tục đề nghị cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất được quyền sử dụng hợp pháp theo quy định của pháp luật về đất đai và nhận định của Bản án này.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị C về việc công nhận bà Nguyễn Thị C và ông Phùng Trọng H2 có quyền sử dụng 221m² đất thuộc thửa số 396, tờ bản đồ số 37, tại địa chỉ: xã Q, huyện T, tỉnh Hải Dương và quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Kiến nghị Ủy ban nhân dân xã L, thành phố Hải Phòng thực hiện nhiệm vụ, công vụ về việc quản lý, đưa thửa đất ao Chồn vào sử dụng theo đúng quy định của pháp luật.

4. Về án phí và chi phí tố tụng:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 148, khoản 1 Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 29, điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 6 Điều 15 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị C không phải chịu.
- Ông Nguyễn Văn Đ phải nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị C và bà Đỗ Thị L1 không phải chịu.

4.3. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

- Bà Nguyễn Thị C phải chịu 3.500.000 (ba triệu năm trăm nghìn) đồng.
- Ông Nguyễn Văn Đ phải chịu 3.500.000 (ba triệu năm trăm nghìn) đồng.

Do bà Nguyễn Thị C đã nộp 7.000.000 (bảy triệu) đồng và đã chi phí xong nên buộc ông Nguyễn Văn Đ phải có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Thị C 3.500.000 (ba triệu năm trăm nghìn) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

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

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 07 tháng 11 năm 2025).

Nơi nhận:

- Vụ 2 TAND tối cao;
- Viện Công tố và KSXXPT tại Hà Nội;
- TAND thành phố Hải Phòng;
- VKSND thành phố Hải Phòng;
- THA dân sự thành phố Hải Phòng;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu: HSVA, P.HCTP, LT.

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

Nguyễn Xuân Điền