

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ THỌ**

Bản án số: 19/2026/DS-ST

Ngày: 14-8-2026

V/v: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất; Hủy GCNQSDĐ*”

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

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thanh Hải

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Lò Thị Khánh Quốc

Ông Bùi Tiến Thành

- Thư ký phiên tòa: Bà Hà Phương Huyền - Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ tham gia phiên tòa: Ông Hoàng Xuân Tân - Kiểm sát viên trung cấp.

Ngày 14 tháng 8 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ (cơ sở C) mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 04/2025/TLST – DS ngày 15/4/2025 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất; Hủy GCNQSDĐ*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 18/2026/QĐXXST-DS ngày 22/7/2026 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Đinh Thị Kim B, sinh năm 1972 và ông Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1973. Cùng trú tại: Tiểu khu Đ, xã L, tỉnh Phú Thọ. *Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Ngọc T* là bà Đinh Thị Kim B (có mặt bà B, vắng mặt ông T)

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1972. Trú tại: Tiểu khu Đ, xã L, tỉnh Phú Thọ (có mặt)

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Ông Nguyễn Hữu N, sinh năm 1976; Nơi cư trú: Thôn P, xã P, TP Hà Nội (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

- UBND xã L, tỉnh Phú Thọ. Người đại diện theo pháp luật: Ông Chu Văn T2 - Chủ tịch. *Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Lê Minh L - Phó Chủ tịch và ông Hoàng Văn H - Trưởng phòng Nông nghiệp và Môi trường (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

- Chi nhánh văn phòng Đ. Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Đức H1 - Giám đốc (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

1. Theo đơn khởi kiện ngày 12/7/2022, đơn khởi kiện bổ sung và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Đinh Thị Kim B và ông Nguyễn Ngọc T trình bày:

Gia đình bà đang sử dụng thửa đất số 100 tờ bản đồ số 146 B2, diện tích 375,2m² tại tiểu khu Đ, thị trấn L, huyện L, tỉnh Hòa Bình (nay là xã L, tỉnh Phú Thọ), đất ở do ông bà, bố mẹ bà để lại, gia đình bà ở từ năm 1991 đến nay không có tranh chấp. Vì mọi tranh chấp trước kia giữa anh trai bà là ông Đinh Công S và ông Nguyễn Văn T3 (là bố đẻ của ông Nguyễn Văn T1) đã có những biên bản giải quyết xác định mốc giới do UBND thị trấn L thực hiện. Cụ thể tại các biên bản:

- Biên bản làm việc ngày 09/02/1991 về việc giải quyết tranh chấp đất vườn giữa ông Nguyễn Văn T3 và ông Đinh Công S do UBND thị trấn L lập.

- Biên bản giải quyết về việc giải quyết xác định mốc theo biên bản ngày 09/02/1991 do UBND thị trấn L lập ngày 04/8/1999.

- Biên bản kiểm tra về việc xác định diện tích và mốc giới do UBND thị trấn L lập ngày 05/8/1999 giữa gia đình ông Nguyễn Văn T3 và ông Đinh Công S.

Đến năm 1999 bà được anh trai là Đinh Công S chuyển nhượng lại thửa đất nêu trên (có giấy tờ viết tay).

Tuy nhiên năm 2002 khi hộ ông Nguyễn Văn T3 được UBND huyện L cấp GCNQSDĐ gồm thửa đất số 99 tờ bản đồ số 146 B2, diện tích 1086 m² (đất ở 300 m², đất CLN 786 m²); Thửa đất số 100 tờ bản đồ số 146 B2, diện tích 340m² đất cây lâu năm. Các thửa đất nêu trên đã cấp cho hộ ông Nguyễn Văn T3 trong đó cấp cả thửa đất số 100, tờ bản đồ 146 B2 do ông Đinh Công S sử dụng ổn định từ năm 1991, mà giữa các bên đã có sự thống nhất về ranh giới, hiện trạng tại các biên bản làm việc do UBND thị trấn L lập trước đó. Tuy nhiên không rõ nguyên nhân do nhầm lẫn hay cố ý nên thửa đất số 100, tờ bản đồ 146 B2 lại được cấp cho hộ ông Nguyễn Văn T3. Thửa đất số 99, tờ bản đồ số 146 B2 hiện nay đã được ông Nguyễn Văn T3 chuyển nhượng, tặng cho nhiều người, diện tích trong GCNQSDĐ còn lại là 836,2 m².

Ngày 15/11/2013 các thửa đất nêu trên được thừa kế lại cho ông Nguyễn Văn T1 (được đính chính tại trang bổ sung do ông Bùi Đức V - Phó giám đốc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện L). Việc cho phép thực hiện thủ tục thừa kế và đính chính vào trang bổ sung ngày 14/9/2011 và ngày 15/11/2013 (theo Điều 3, thông tư số 20/2010 ngày 22/10/2010 của Bộ T4 quy định bổ sung về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu: nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là không đúng quy định của pháp luật) đặc biệt khi gia đình cụ T3 làm mọi thông tin gia đình bà không hề hay biết và không nhìn thấy.

Vì vậy đến tháng 01/2021 gia đình bà đề nghị cấp trên đo đạc làm sổ đỏ thì gia đình mới được biết diện tích của gia đình đã cấp giấy CNQSD đất cho ông T3.

Thời điểm này vì cụ T3 đã chết nên ông Nguyễn Văn T1 là con trai cụ T3 muốn thỏa thuận cùng gia đình bà, để ông T1 chuyển đổi sổ từ tên cụ T3 sang tên ông T1 và sau khi có giấy CNQSD đất tên của ông T1 thì gia đình ông T1 sẽ trả lại cho gia đình bà B diện tích đất theo đúng thỏa thuận và hiện trạng mà gia đình bà B vẫn đang sử dụng qua hình thức chuyển nhượng. Tuy nhiên gia đình ông T1 không thực hiện theo đúng thỏa thuận mà hai bên đã cam kết. Bà B ông T khởi kiện yêu cầu những vấn đề sau:

- Yêu cầu ông Nguyễn Văn T1 phải trả lại cho bà B, ông T diện tích đất là 375,2 m² tại thửa đất số 100, tờ bản đồ 146 B2, có địa chỉ: tiểu khu Đ, thị trấn L, huyện L, tỉnh Hòa Bình. Quá trình giải quyết bà B thay đổi yêu cầu, đề nghị xác nhận diện tích đất 375,2 m² tại thửa đất số 100, tờ bản đồ 146 B2 thuộc quyền sử dụng của bà B, ông T.

- Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 100, tờ bản đồ 146 B2, có địa chỉ: tiểu khu Đ, thị trấn L, huyện L, tỉnh Hòa Bình được Sở T5 cấp GCNQSDĐ cho ông Nguyễn Văn T1, số vào sổ cấp GCN CS 03527 ngày 17/02/2022;

- Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa số 100, tờ bản đồ 146B2, có địa chỉ: Xóm Đ, thị trấn L, huyện L, tỉnh Hòa Bình do UBND huyện L, tỉnh Hòa Bình cấp GCNQSDĐ mang tên hộ ông Nguyễn Văn T3 cấp ngày 29/10/2002; số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 1315QSĐĐ/1272QĐ/UB – H2

2. Bị đơn ông Nguyễn Văn T1 trình bày:

Nguồn gốc thửa đất tranh chấp là của cụ nội ông là cụ Nguyễn Văn R, sinh năm 1890 khai hoang mà có. Sau đó sinh ra bố của ông tại chính mảnh đất này. Khi cụ nội ông mất để lại cho bố ông. Bố ông mất để lại cho ông. Quá trình sử dụng đất có xảy ra tranh chấp từ thời bố của ông và anh S, đã được giải quyết tại UBND thị trấn L nhưng chưa giải quyết dứt điểm.

Năm 2019 ông chuyển nhượng thửa số 100 cho ông N với số tiền 700 triệu đồng. Đặt cọc 300 triệu, sau đó ông N đã trả 300 triệu, còn 100 triệu khi nào hoàn thiện xong thủ tục thì trả nốt. Sau khi cụ T3 mất năm 2011, ông được thừa kế lại thửa đất số 99 và 100. Năm 2021 cấp đổi lại từ sổ đỏ sang sổ hồng là 02 sổ là sổ hồng thửa số 99 và sổ hồng thửa số 100.

Quá trình sử dụng từ khi ông đi bộ đội về năm 1994, đã thấy ông S không ở trên thửa đất tranh chấp. Khoảng năm 1995-1996 thấy nhà bà B xây nhà nhỏ cấp 4, từ khi đó xảy ra tranh chấp cho đến nay.

Ông T1 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà B, ông T vì đây là đất của ông.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

*** Ông Nguyễn Xuân N1 trình bày:**

Năm 2019, ông có nhu cầu mua đất ở L và biết anh T1 có đất muốn bán. Ông có yêu cầu xem bìa và được xem bìa photo tên cụ T3, văn bản phân chia di sản, ông đối chiếu với hợp đồng vay vốn ngân hàng thì đúng nên đồng ý mua, có viết giấy chuyển nhượng mua đất nông nghiệp (đất trồng cây lâu năm). Ông T1 chỉ phần đất phía sau nhà và không nói là nhà của bà B đang ở. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 700.000.000 đồng/340 m². Ông đã đặt cọc 300.000.000 đồng, khi ông T1 lấy giấy CNQSD đất và ra văn phòng công chứng, ông đã thanh toán cho ông T1 số tiền 300.000.000 đồng. Khi nào có giấy CNQSD đất mang tên ông N1 thì ông N1 sẽ thanh toán nốt 100.000.000đ cho ông T1. Nay gia đình bà B khởi kiện ông T1, ông không đồng ý, ông yêu cầu tiếp tục được thực hiện hợp đồng với anh T1.

Quá trình giải quyết ông N1 không đề nghị Tòa án xem xét nội dung này mà để các đương sự tự giải quyết với nhau.

*** UBND xã L, tỉnh Phú Thọ:**

Về hiện trạng sử dụng đất hiện nay bà Đinh Thị Kim B và ông Nguyễn Ngọc T đã có nhà ở và công trình phụ có tường bao ranh giới rõ ràng tại thửa đất số 100, tờ bản đồ 146-b-II.

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất 100, tờ bản đồ F-48-116 (146-b-II) có địa chỉ tiểu khu Đ, thị trấn L, huyện L, tỉnh Hòa Bình do Ủy ban nhân dân huyện L cấp GCNQSDĐ mang tên hộ ông Nguyễn Văn T3, cấp ngày 29/10/2002, số vào sổ cấp GCNQSDĐ 1315 QSDĐ/1227 QĐ/UB-H. Từ ngày cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hộ gia đình ông Nguyễn Văn T3 và ông Nguyễn Văn T1 không sử dụng tại thửa đất số 100, tờ bản đồ F-48-116 (146-b-II). Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận cho ông Nguyễn Văn T3, chủ sử dụng đất là bà Đinh Thị Kim B và ông Nguyễn Ngọc T quản lý và sử dụng. Ủy ban nhân dân xã L xác định việc cấp Giấy chứng nhận chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn T3 tại thửa đất số 100, tờ bản đồ 146-b-II, tại tiểu khu Đ là cấp không đúng đối tượng sử dụng đất, tuy nhiên hiện nay thửa đất đã được thừa kế cho ông Nguyễn Văn T1. Căn cứ Khoản 3, điều 152, Luật đất đai năm 2024. Đề nghị Tòa án tỉnh Phú Thọ căn cứ theo quy định của pháp luật. để giải quyết vụ án.

*** Chi nhánh văn phòng Đ1**

Căn cứ quy định tại Khoản 4 Điều 152 luật đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 quy định: “4. Cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất quy định tại Điều 136 của Luật này không thu hồi giấy chứng nhận đã cấp trong các trường hợp quy định tại điểm d khoản 2 Điều này nếu người được cấp giấy chứng nhận đã thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai. Việc xử lý thiệt hại do việc cấp giấy chứng nhận tại khoản này thực hiện theo bản án, quyết định của Tòa án. Người có hành vi vi phạm bị xử lý theo quy định tại Điều 239 và Điều 240 của Luật này và quy định

khác của pháp luật có liên quan”.

Chi nhánh Văn phòng Đ đề nghị Tòa án Nhân dân tỉnh Phú Thọ căn cứ quy định của pháp luật xem xét, giải quyết.

4. Quá trình giải quyết tại Tòa án:

* Kết quả xác minh tại địa phương là những người sinh sống tại tiểu khu Đ (bút lục 185, 187, 189, 193) đều xác nhận nguồn gốc thửa đất của ông P (bố đẻ ông S bà B) đã cho con trai là ông S và sau này từ năm 1999 gia đình bà B ông T sinh sống tại thửa đất này từ năm 1999 đến nay ở ổn định, liên tục và không có tranh chấp.

* Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 29/6/2023 của TAND huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình (nay là TAND Khu vực 13 - Phú Thọ):

- *Thửa đất tranh chấp*: Thửa đất số 100 tờ bản đồ F - 48 - 116 (146 B2), diện tích 375,2 m² theo GCNQSDĐ mang tên ông Nguyễn Văn T1, địa chỉ: tiểu khu Đ, thị trấn L, huyện L, tỉnh Hòa Bình (nay là xã L, tỉnh Phú Thọ). Giá trị toàn bộ đất tranh chấp: 60.000 đồng/m² x 375,2m² = **22.512.000 đồng**

- *Tài sản trên đất sau khi thẩm định và định giá gồm*:

+ Nhà số 01 (nhà chính): Nhà 02 tầng sân mái đỏ bê tông cốt thép xây dựng năm 2009, xây vữa xi măng cat mat, lợp mái chống nóng. Diện tích 76,7 m². Giá trị căn nhà: 76,7 m² x 5.246.000 đồng = 402.368.200 đồng. Trước nhà có mái hiên lợp tôn, diện tích 29,93 m². Giá trị mái tôn: 29,93 m² x 400.453 đồng = 11.985.558 đồng

+ Nhà số 02 (nhà bếp): Đã sử dụng được 24 năm, nay hết khấu hao tài sản nên không xác định giá trị căn nhà. Trước nhà có mái hiên lợp tôn, diện tích 15,36 m² và giàn lan diện tích 19,2 m². Giá trị mái tôn và giàn lan: (15,36 m² + 19,2 m²) x 278.000 đồng = 9.607.680 đồng

+ Giếng đào cuốn gạch có giá trị: 7.795.997 đồng

+ Sân trước nhà: lát gạch đỏ, diện tích 77,52 m². Giá trị sân nhà: 77,52 m² x 168.824 đồng = 13.087.236 đồng

+ Cổng nhà xây tường gạch, ốp đá có giá trị: 3.633.532 đồng

+ Cánh cổng bằng sắt có giá trị: 6.341.544 đồng

+ Tường xây gạch có giá trị: 1.811.546 đồng

+ Móng xây đá hộc của tường gạch có giá trị: 3.073.126 đồng

+ Tường bao xây gạch có giá trị: 11.896.720 đồng

+ Móng của tường bao có giá trị: 3.196.403 đồng

Tổng giá trị tài sản trên đất là 474.797.542 đồng. Sau khi trừ khấu hao thì tổng giá trị tài sản trên đất là: **38.711.499 đồng**.

Tổng giá trị đất và tài sản trên đất là: 22.512.000 đồng + 38.711.499 đồng = 61.223.499 đồng (Sáu mươi một triệu, hai trăm hai mươi ba nghìn, bốn

trăm chín mươi chín đồng)

*** Kết quả xem xét thực địa tại thửa đất tranh chấp ngày 16/4/2026 của TAND tỉnh Phú Thọ:**

- Các tài sản theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 29/6/2023 của TAND huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình (nay là TAND Khu vực 13 - Phú Thọ) đều giữ nguyên hiện trạng. Bà B ông T có xây dựng thêm tường bao cạnh cạnh nhà, chiều dài khoảng 15m, chiều cao khoảng 1,5m, không yêu cầu định giá.

- Các đương sự đều đề nghị giữ nguyên kết quả xem xét thẩm định và định giá tài sản ngày 29/6/2023. Không đề nghị định giá lại tài sản.

Tại phiên tòa:

- Nguyên đơn bà Đinh Thị Kim B rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa số 100, tờ bản đồ 146B2, có địa chỉ: Xóm Đ, thị trấn L, huyện L, tỉnh Hòa Bình do UBND huyện L, tỉnh Hòa Bình cấp GCNQSDĐ mang tên hộ ông Nguyễn Văn T3 cấp ngày 29/10/2002; số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 1315QSĐĐ/1272QĐ/UB - H2

- Bị đơn ông Nguyễn Văn T1 nhất trí với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Công nhận ông T bà B có quyền sử dụng đối với thửa đất số 100, tờ bản đồ 146 B2, diện tích 375,2 m² có địa chỉ: tiểu khu Đ, thị trấn L, huyện L, tỉnh Hòa Bình nay là Tổ dân phố Đ, xã L, tỉnh Phú Thọ. Hủy giấy CNQSD đất tại thửa đất số số 100, tờ bản đồ 146 B2, có địa chỉ: tiểu khu Đ, thị trấn L, huyện L, tỉnh Hòa Bình (nay là Tổ dân phố Đ, xã L, tỉnh Phú Thọ) được Sở T5 cấp GCNQSDĐ cho ông Nguyễn Văn T1, số vào sổ cấp GCN CS 03527 ngày 17/02/2022.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ phát biểu quan điểm:

Về việc tuân theo pháp luật của các đương sự; của Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng luật tố tụng Dân sự.

Về nội dung: Tại phiên tòa, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu hủy GCNQSDĐ tại thửa số 100, tờ bản đồ 146B2, có địa chỉ: Xóm Đ, thị trấn L, huyện L, tỉnh Hòa Bình do UBND huyện L, tỉnh Hòa Bình cấp GCNQSDĐ mang tên hộ ông Nguyễn Văn T3 cấp ngày 29/10/2002; số vào sổ GCNQS đất 1315QSĐĐ/1272QĐ/UB - H. Đề nghị HĐXX đình chỉ đối với nội dung này. đối với việc nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện từ buộc trả lại diện tích đất sang yêu cầu xác nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn, xét thấy yêu cầu thay đổi này không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện nên đề nghị HĐXX chấp nhận.

Tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Văn T1 nhất trí với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử công nhận quyền sử dụng đất cho ông T bà B tại thửa số 100, tờ bản đồ 146 B2, diện tích 375,2 m² có địa chỉ: tiểu khu Đ, thị trấn L, huyện L, tỉnh Hòa Bình nay là Tổ dân phố Đ, xã L, tỉnh Phú Thọ và Hủy giấy CNQSD đất tại thửa đất số số 100, tờ bản đồ 146 B2, có địa chỉ: tiểu khu Đ, thị trấn L, huyện L, tỉnh Hòa Bình (nay là Tổ dân phố Đ, xã L, tỉnh Phú Thọ)

được Sở T5 cấp GCNQSDĐ cho ông Nguyễn Văn T1. Đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, sau khi nghe ý kiến phát biểu của Đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu xác nhận quyền sử dụng đất và hủy GCNQSDĐ. Căn cứ quy định tại Điều 26, Điều 37, Điều 39 BLTTDS, Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ thụ lý và giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện từ yêu cầu buộc bị đơn trả lại diện tích đã lấn chiếm sang yêu cầu xác nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn, xét thấy yêu cầu thay đổi này không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện nên HĐXX chấp nhận.

Tại phiên tòa, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu hủy GCNQSD tại thửa số 100, tờ bản đồ 146B2, có địa chỉ: Xóm Đ, thị trấn L, huyện L, tỉnh Hòa Bình do UBND huyện L, tỉnh Hòa Bình cấp GCNQSDĐ mang tên hộ ông Nguyễn Văn T3 cấp ngày 29/10/2002; số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 1315QSDĐ/1272QĐ/UB - H. Căn cứ khoản 2 Điều 244 BLTTDS, HĐXX đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này.

2. Về nội dung

2.1. Về nguồn gốc đất, quá trình sử dụng và yêu cầu xác nhận QSD thửa đất

Thửa đất tranh chấp là thửa 100, TĐĐ F-48-116 (146-b-II) diện tích 375,2m², mục đích sử dụng: đất trồng cây lâu năm; địa chỉ thửa đất: Tiểu khu Đ, thị trấn L, huyện L, tỉnh Hòa Bình (nay là Tiểu khu Đ, xã L, tỉnh Phú Thọ).

Bà B cho rằng thửa đất trên do ông bà, bố mẹ để lại cho anh em bà từ năm 1991, đến năm 1999 thì bà B được anh trai là Đinh Công S chuyển nhượng thửa đất trên bằng giấy viết tay. Năm 2002 thì bị cụ T3 kê khai đăng ký để cấp GCNQSDĐ đối với diện tích đất trên, thực tế diện tích đất gia đình bà vẫn đang sử dụng liên tục ổn định từ năm 1999 đến nay.

Theo biên bản thỏa thuận ngày 09/2/1991 thì thửa đất tranh chấp được tách ra từ thửa đất số 109b, TĐĐ 299, trên hồ sơ thể hiện thửa đất này quy chủ cho ông Nguyễn Văn T3.

Tại biên bản giải quyết tranh chấp đất vườn ngày 09/2/1991 giữa ông Nguyễn Văn T3 và ông Đinh Công S hai bên đã đổi nhau đất, cụ thể: “*Anh T3 sẽ cắt vườn cho anh S theo chiều rộng 4,5 m và 10 m chiều dài 28 m diện tích đất vườn này nằm ở bản đồ số hai thửa 109b các mốc được xác định như sau lấy đường nhà ngang làm chuẩn cách 3,5 m, mốc phía bắc lấy cây khế làm chuẩn anh S sẽ cắt đổi cho anh T3 diện tích đất ở thửa 109A chiều rộng là 7 m dài 7,2 m diện tích là 49 m² các mốc được xác định như sau từ cây khế kéo dài đến cây bụt*”.

Tại biên bản giải quyết về việc xác định mốc giới theo biên bản 09/2/1991 ngày 04/8/1999 thể hiện: “*Cán bộ địa chính và đại diện ủy ban thị trấn cùng trưởng xóm Đ và đại diện hai gia đình là ông Nguyễn Văn T3, Đình Công S đề nghị đo đạc xác định lại diện tích của gia đình ông S theo đơn đề nghị của cụ T3. Các bên nhất trí xác định theo bản đồ đo đạc tháng 10 năm 1993 đã được kiểm tra tháng 12 năm 1993*” - Có xác nhận của chính quyền địa phương.

Tại biên bản kiểm tra về việc xác định diện tích và mốc giới ngày 05/8/1999 thể hiện: “*Sau khi xác định vườn của ông Đình Công S dựa trên mốc và vật chuẩn của biên bản tháng 9-91 các bên đã cam kết thực hiện so sánh với diện tích mảnh vườn của ông S ký nhận cùng với cụ T3 không có gì thay đổi với bản đồ tháng 10- 93. Hai bên gia đình nhất trí thống nhất thực hiện theo bản đồ tháng 10 - 93 về diện tích và mốc giới. Hai gia đình đã sử dụng hết đất của mình theo tâm không bên nào chiếm bên nào*”.

Như vậy có đủ cơ sở xác định, sau khi anh S và ông T3 thống nhất đổi đất theo biên bản ngày 09/2/1991, gia đình ông S sau đó là gia đình bà B ông T sử dụng liên tục diện tích đất tại thửa đất số 100 tờ bản đồ F-48-116 (146-b-II) từ năm 1991 đến trước thời điểm tháng 01 năm 2021, các bên sử dụng đất đúng thỏa thuận, không có tranh chấp, đã xây nhà kiên cố, các công trình và tường bao ngăn cách trên thửa đất.

Tại biên bản xác minh ngày 10/8/2026, UBND xã L, tỉnh Phú Thọ trình bày: Thửa đất các bên ông S và cụ T3 sau khi thỏa thuận đổi theo biên bản ngày 09/2/1991, áp bản đồ đo đạc tháng 10/1993 là ông S sử dụng thửa 100, cụ T3 sử dụng thửa 99. Tuy nhiên sau khi hai bên thảo thuận đổi đất thì chưa thực hiện việc kê khai với cơ quan có thẩm quyền tại địa phương để điều chỉnh biến động và cấp giấy CNQSD đất, do đó tại sổ mục kê, bản đồ địa chính năm 1993 vẫn thể hiện cụ T3 được sử dụng thửa 99 và 100 (hai thửa này được tách ra từ thửa 109b, TBĐ 02, bản đồ 299 đo đạc năm 1987).

Bên cạnh đó từ 1999 đến nay bà B, ông T đã ở trên đất, xây nhà kiên cố, xây tường bao, khi đó phía nhà cụ T3 và anh T1 không có ý kiến gì. Phía ông T1 trình bày năm 1995-1996 có tranh chấp và gửi đơn lên chính quyền địa phương nhưng lại rút đơn về để 2 gia đình giải quyết tranh chấp, do đó không có cơ sở xác định năm 1996 có tranh giữa hai gia đình. Điều này phù hợp với trình bày của bà B cũng như xác minh tại địa phương.

Như vậy, có đủ cơ sở xác định ông Đình Công S và ông Nguyễn Văn T3 có việc đổi đất trên cơ sở tự nguyện, xuất phát từ nhu cầu sử dụng, canh tác của các bên. Sau khi đổi hai bên sử dụng đất ổn định, có ranh giới là tường bao. Tuy bên ông S chưa làm thủ tục đăng ký biến động chủ sử dụng đất nhưng không thể phủ nhận quyền sử dụng đất của ông S đối với diện tích đất đã đổi. Kết quả xác minh tại địa phương là hàng xóm của hai gia đình đều xác nhận thửa đất tranh chấp có nguồn đất là đất vườn của ông P (bồ đề bà B) đã cho con trai là ông S. Từ năm 1999 khi bà B lấy chồng, bà đã nhận chuyển nhượng từ ông S nên ông Thạch bà B đã sinh sống trên đất này cho đến nay.

Năm 2021 khi gia đình bà B làm thủ tục cấp giấy CNQSD đất mới phát hiện đất gia đình bà đang sử dụng đã cấp GCNQSD đất cho ông T3. Sau khi ông T3 chết thì ông T1 là người thừa kế thừa đất này. Khi giải quyết tranh chấp tại địa phương, giữa ông T1 và bà B thỏa thuận để ông T1 làm thủ tục tách thành 2 giấy CNQSD đất rồi sau đó làm thủ tục chuyển sang tên cho bà B ông T thừa đất số 100. Phía ông T1 cho rằng khi ký giấy này bị ép buộc, tuy nhiên khi thỏa thuận có đại diện chính quyền và người chứng kiến đều xác nhận 2 bên tự nguyện thỏa thuận và ký biên bản. Do vậy việc ông T1 cho rằng bị ép ký vào biên bản là không có căn cứ.

Trong trường hợp này, phải công nhận việc đổi đất là thực tế để công nhận các đương sự có quyền sử dụng diện tích đất đã đổi và phù hợp với hiện trạng sử dụng đất.

Từ những nhận định trên có đủ căn cứ xác nhận quyền sử dụng đất tại thửa 100, TĐĐ F-48-116 (146-b-II) diện tích 375,2m² cho bà Đinh Thị Kim B và ông Nguyễn Ngọc T.

Tại phiên tòa phía bị đơn ông Nguyễn Văn T1 xác nhận thửa đất số 100, TĐĐ F-48-116 (146-b-II) là của gia đình bà Nguyễn Thị Kim B1 và ông Nguyễn Ngọc T, ông T1 đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà B1 ông T về việc xác nhận diện tích đất tại thửa 100, TĐĐ F-48-116 (146-b - II) diện tích 375,2m² thuộc quyền sử dụng của bà B1 ông T. Việc thỏa thuận này tự nguyện, phù hợp với thực tế và quy định của pháp luật nên HĐXX công nhận sự thỏa thuận này, xác nhận quyền sử dụng đất tại thửa 100, TĐĐ F-48-116 (146-b-II) diện tích 375,2m² thuộc quyền sử dụng của bà B1 ông T

2.2 Xét yêu cầu khởi kiện hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 100, tờ bản đồ 146 B2, có địa chỉ: tiểu khu Đ, thị trấn L, huyện L, tỉnh Hòa Bình được Sở T5 cấp GCNQSDĐ cho ông Nguyễn Văn T1, số vào sổ cấp GCN CS 03527 ngày 17/02/2022.

Do diện tích đất tại thửa 100, TĐĐ F-48-116 (146-b-II) diện tích 375,2m² đã được xác định thuộc quyền sử dụng của bà đình Thị Kim B và ông Nguyễn Ngọc T nên có căn cứ chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSD đất thửa 100, tờ bản đồ 146 B2, có địa chỉ: tiểu khu Đ, thị trấn L, huyện L, tỉnh Hòa Bình (nay là Tổ dân phố Đ, xã L, tỉnh Phú Thọ) được Sở T5 cấp GCNQSDĐ cho ông Nguyễn Văn T1, số vào sổ cấp GCN CS 03527 ngày 17/02/2022 để cấp lại cho đúng chủ sử dụng đất là bà B, ông T theo quy định pháp luật.

2.3. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 100 tờ bản đồ 146 B2 giữa ông T1 với ông N1 đã được công chứng, chứng thực, khi thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận QSD đất thì bị dừng lại do đang tranh chấp. Quá trình giải quyết vụ án, ông N1 tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nhưng không có yêu cầu độc lập, tại phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải anh N1 không đề nghị Tòa án xem xét nội dung việc chuyển nhượng QSD đất giữa anh và anh T1, nếu có yêu cầu sẽ có đơn đề nghị sau. Tại đơn đề nghị xét xử vắng mặt, anh N1 trình bày quan điểm đối với việc chuyển nhượng thửa đất số 100 giữa anh với anh T1 anh sẽ giải quyết bằng một

vụ án khác. Tại phiên tòa sơ thẩm bà B và ông T1 cũng đồng ý với quan điểm của anh N1 và không đề nghị Tòa án xem xét. Do đó HĐXX không xem xét đối với nội dung này. Nếu các đương sự có yêu cầu sẽ giải quyết bằng một vụ kiện khác.

3. *Chi phí tố tụng*: Chi phí tố tụng, xem xét thẩm định, đo đạc và định giá tài sản hết 8.600.000đ do bà Đinh Thị Kim B nộp, tại phiên tòa bà B tự nguyện chịu toàn bộ chi phí này và không đề nghị hội đồng xem xét. Đây là sự tự nguyện nên HĐXX không xét.

4. *Về án phí dân sự*: Ông T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ khoản 2 điều 26; Điều 34; 37, 39; 147; 157; 165; khoản 2 Điều 244 BLTTDS 2015. Các Điều 189, 190, 191, 193 BLDS 1995; Điều 100 Luật đất đai; Điều 193 Luật tố tụng hành chính; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH quy định về mức thu, nộp, án phí và lệ phí tòa án. Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đinh Thị Kim B và ông Nguyễn Ngọc T đối với nội dung hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa số 100, tờ bản đồ 146B2, có địa chỉ: Xóm Đ, thị trấn L, huyện L, tỉnh Hòa Bình do UBND huyện L, tỉnh Hòa Bình cấp ngày 29/10/2002; số vào sổ cấp GCNQSD đất 1315QSĐĐ/1272QĐ/UB – H mang tên hộ ông Nguyễn Văn T3.

2. Ghi nhận sự thỏa thuận của nguyên đơn bà Đinh Thị Kim B, ông Nguyễn Ngọc T với bị đơn ông Nguyễn Văn T1, cụ thể: Xác nhận thửa đất số 100, TBĐ F-48-116 (146-b-II) diện tích 375,2m² tại Tiểu khu Đ, xã L, tỉnh Phú Thọ thuộc quyền sử dụng của bà Đinh Thị Kim B và ông Nguyễn Ngọc T.

3. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 100, tờ bản đồ TBĐ F-48-116 (146-b-II), có địa chỉ: tiểu khu Đ, thị trấn L, huyện L, tỉnh Hòa Bình được Sở T5 cấp GCNQSDĐ cho ông Nguyễn Văn T1, số vào sổ cấp GCN CS 03527 ngày 17/02/2022.

Bà Đinh Thị Kim B và ông Nguyễn Ngọc T có quyền liên hệ với cơ quan chuyên môn được đề cấp GCNQSD đất đối với thửa đất số 100, TBĐ F-48-116 (146-b-II) diện tích 375,2m² tại Tiểu khu Đ, xã L, tỉnh Phú Thọ. Các cơ quan có thẩm quyền thực hiện nhiệm vụ, công vụ xem xét việc cấp giấy CNQSD đất cho bà Đinh Thị Kim B và ông Nguyễn Ngọc T theo quy định của pháp luật và phù hợp với phần nhận định của bản án liên quan đến yêu cầu của người khởi kiện.

4. Về án phí. Ông Nguyễn Văn T1 phải chịu 300.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Đinh Thị Kim B và ông Nguyễn Ngọc T không phải chịu 300.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm, được hoàn lại 300.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0005358 ngày 23/11/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự

huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình, nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 13 - Phú Thọ.

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

Nơi nhận:

- Tòa phúc thẩm TANDTC
- Viện phúc thẩm VKSNDTC
- VKSND tỉnh Phú Thọ
- Phòng THADS khu vực 13- Phú Thọ
- Các đương sự;
- Lưu VP, HSVA.

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

Trần Thanh Hải

