

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TẠI HÀ NỘI Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số 04/2025/DS-PT

Ngày 02/01/2025

V/v “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn V

Các Thẩm phán: Ông Phạm Việt H

Ông Ong Thân Th

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Đặng Thùy T, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Thu T, Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 02 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 480/2024/TLPT-DS ngày 14 tháng 10 năm 2024 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”. Do có kháng cáo của bị đơn đối với bản án dân sự sơ thẩm số 36/2024/DS-ST ngày 25 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 14178/2024/QĐPT-DS ngày 17 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự.

* **Nguyên đơn:** Ông Hà Hữu Ng, sinh năm 1949; địa chỉ: Thôn Hàm Hy, xã Cộng Lạc, huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Chu Thanh Nhân - Luật sư thực hiện Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm Trợ giúp pháp lý thuộc Sở Tư pháp tỉnh Hải Dương; có mặt.

* **Bị đơn:** Ông Trịnh Văn Q, sinh năm 1966; địa chỉ: Thôn Hàm Hy, xã Cộng Lạc, huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trịnh Văn Q:

Ông Nguyễn Tuấn Nam, sinh năm 1990; địa chỉ: Nhân Hưng, Chí Minh, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương; có mặt.

Ông Trịnh Xuân Hạnh, sinh năm 1992; địa chỉ: Thôn Hàm Hy, xã Cộng Lạc, huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương; vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Phạm Hồng Quảng và Luật sư Trần Thị Phương Nga - Công ty Luật TNHH Hồng Minh Đăng thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội; địa chỉ: Tầng 6, tòa nhà Sannam, số 78 phố Duy Tân, phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội; luật sư Quảng vắng mặt, luật sư Nga có mặt.

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

1. Bà Hà Thị Duyên, sinh năm 1955; địa chỉ: Thôn Bình Hàn, xã Cộng Lạc, huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương; vắng mặt.

2. Ông Hà Văn Ngân, sinh năm 1957; địa chỉ: Số 40/46 Lê Đức Thọ, phường 7, quận Gò Vấp, thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

3. Bà Hà Thị Nga, sinh năm 1959; địa chỉ: Thôn Đôn Giáo, xã Cộng Lạc, huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương; vắng mặt.

4. Bà Hà Thị Sinh, sinh năm 1963; địa chỉ: Thôn An Định, xã An Thanh, huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương; vắng mặt.

5. Bà Hà Thị Vui, sinh năm 1968; địa chỉ: Thôn Bình Hàn, xã Cộng Lạc, huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Hà Thị Duyên, ông Hà Văn Ngân, bà Hà Thị Nga, bà Hà Thị Sinh, bà Hà Thị Vui: Ông Hà Hữu Ng, sinh năm 1949; địa chỉ: Thôn Hàm Hy, xã Cộng Lạc, huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương; có mặt.

6. Bà Nguyễn Thị Tính, sinh năm 1968; địa chỉ: Thôn Hàm Hy, xã Cộng Lạc, huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Tính:

Ông Nguyễn Tuấn Nam, sinh năm 1990; địa chỉ: Nhân Hưng, Chí Minh, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương; có mặt.

Ông Trịnh Xuân Hạnh, sinh năm 1992; địa chỉ: Thôn Hàm Hy, xã Cộng Lạc, huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương; vắng mặt.

7. Ủy ban nhân dân huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương;

Người đại diện theo pháp luật: Bà Vũ Thị Hà - chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương; vắng mặt.

8. Ủy ban nhân dân xã Cộng Lạc, huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Xuân Biên - chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Cộng Lạc, huyện Tứ Kỳ; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau: nguyên đơn là ông Hà Hữu Ng, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà Hà Thị Duyên, ông Hà Văn Ngân, bà Hà Thị Nga, bà Hà Thị Sinh, bà Hà Thị Vui trình bày:

Bố mẹ ông là cụ Hà Văn Niêm (Liêm) (đã chết năm 1994) và cụ Đỗ Thị Ngắm (đã chết năm 2008), bố mẹ ông sinh được 6 người con, gồm: ông là Hà Hữu Ng, bà Hà Thị Duyên, ông Hà Văn Ngân, bà Hà Thị Nga, bà Hà Thị Sinh, bà Hà Thị Vui. Ngoài ra, bố mẹ ông không có con riêng, con nuôi nào khác. Ông bà nội ông đều chết trước bố mẹ ông.

Bố mẹ ông khi còn sống có sử dụng chung với bố mẹ ông Trịnh Văn Q 556m² ao tại thửa số 48, tờ bản đồ số 6, địa chỉ: thôn Hàm Hy, xã Cộng Lạc, huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương từ năm 1975 để thả cá chung. Từ năm 1993 bố mẹ ông và ông Quân cùng sử dụng, mỗi nhà sử dụng ½ ao.

Theo hồ sơ địa chính năm 1993 của xã Cộng Lạc thì thửa đất ao này mang tên mẹ ông (Ngắm) và ông Quân. Bố mẹ ông trực tiếp sử dụng thửa đất ao này đến khi bố mẹ ông chết thì ông là người sử dụng. Bố mẹ ông chết không để lại di chúc. Sau khi bố mẹ ông chết gia đình chưa làm thủ tục khai nhận và phân chia di sản thừa kế của bố mẹ ông để lại tại cơ quan có thẩm quyền. Ông và các em ông xác định sau khi bố mẹ ông chết thì quyền sử dụng ½ thửa đất ao là di sản của bố mẹ ông và anh em ông có quyền ngang nhau đối với di sản của bố mẹ để lại. Các em ông đều thống nhất ủy quyền cho ông trực tiếp quản lý, sử dụng, thửa ao nêu trên của bố mẹ ông.

Quá trình sử dụng thì gia đình ông và gia đình ông Quân mỗi gia đình sử dụng ½ thửa đất ao và nộp thuế đối với diện tích trên cho trường thôn từ năm 1997 đến năm 2005. Từ năm 2006 được miễn thuế sử dụng đất nên gia đình ông không nộp nữa.

Năm 2020, ông Quân tiến hành san lấp ½ thửa đất ao chung của bố mẹ ông. Tại thời điểm ông Quân san lấp ông không có ý kiến gì vì thửa ao là của chung hai gia đình vì ông nghĩ phần của ông Quân san lấp là của ông Quân, phần còn lại là của gia đình ông.

Năm 2023, ông Quân tiếp tục san lấp phần diện tích đất ao còn lại và xây dựng nhà trên đất. Khi thấy ông Quân san lấp toàn bộ thửa đất ao chung với bố mẹ ông, ông đã ngăn cản và yêu cầu ông Quân dừng việc san lấp và xây dựng lại, tuy nhiên ông Quân vẫn tiếp tục thực hiện. Khi ông Quân tiến hành san lấp, ông đã có văn bản đề nghị Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) xã Cộng Lạc dừng việc san lấp của ông Quân và tiến hành hòa giải giữa hai gia đình. Ngày 07/11/2023, UBND xã Cộng Lạc đã tổ chức buổi hòa giải giữa ông và ông Quân nhưng buổi hòa giải không thành. Tại buổi hòa giải ông được biết thửa đất ao của bố mẹ ông và ông Quân đã được UBND tỉnh Hải Hưng cấp Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) cho ông Trịnh Văn Q vào ngày 17/10/1995. Theo hồ sơ đo đạc hiện trạng năm 2008 là thửa số 148, tờ bản đồ số 26, diện tích 488m², loại đất ao mang tên ông Trịnh Văn Q và bà Nguyễn Thị Tính. Năm 2015, ông Trịnh Văn Q được UBND huyện Tứ Kỳ cấp lại GCNQSDĐ do gia đình ông Quân đã được nhận chuyển nhượng thêm 124m² đất ao của gia đình ông Tần, GCNQSDĐ số CA 315538, cấp ngày 27/5/2015 mang tên ông Trịnh Văn Q, bà Nguyễn Thị Tính đối với thửa đất số 147, tờ bản đồ số 26, diện tích 1.318m² (trong đó có thửa đất ao diện tích 556m²) tại thôn Hàm Hy, xã Cộng Lạc, huyện Tứ Kỳ.

Việc UBND huyện Tứ Kỳ cấp GCNQSDĐ như trên là trái quy định pháp luật, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình ông. Vì những lý do trên, ông yêu cầu Tòa án:

- Buộc ông Trịnh Văn Q, bà Nguyễn Thị Tính trả lại gia đình ông quyền sử dụng 278m² đất ao tại thửa số 48, tờ bản đồ số 6 (theo bản đồ đo đạc địa chính năm 1993) tại thôn Hàm Hy, xã Cộng Lạc, huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương;

- Hủy GCNQSDĐ số CA 315538, cấp ngày 27/5/2015 mang tên ông Trịnh Văn Q, bà Nguyễn Thị Tính đối với thửa đất số 147, tờ bản đồ số 26, diện tích 1.318m² (trong đó có thửa đất ao diện tích 556m²) tại thôn Hàm Hy, xã Cộng Lạc, huyện Tứ Kỳ.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn xác định do ông không có tranh chấp với phần diện tích đất còn lại của gia đình ông Quân nên ông chỉ yêu cầu hủy một phần GCNQSDĐ trên đối với phần diện tích đất ao 556m².

** Theo bản tự khai, biên bản lấy lời khai và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Trịnh Văn Q trình bày:*

Nguồn gốc thửa đất ao đang tranh chấp là do gia đình ông đưa vào Hợp tác xã (viết tắt là HTX) Cộng Hòa quản lý để thả cá giống từ năm 1965 nên thuộc quyền quản lý của HTX.

Năm 1982, HTX Cộng Hòa giải thể nên mẹ ông là bà Đỗ Thị Nghĩa xin nhận ao này để thả cá vì ao này liền kề với đất ở của gia đình ông (nay là đất của vợ chồng ông). Trong thời gian đó, gia đình ông Đào Văn Tuấn và ông Trịnh Văn Hồng có xin thả cá nhờ, năm 1990 gia đình ông Hà Văn Niêm (là bố đẻ của ông Hà Văn Nguyên) có nói với mẹ ông cho thả nhờ cá. Do các gia đình thả cá nhờ trên diện tích đất ao do bố mẹ ông nhận nên những năm đầu đến thời hạn nộp thuế các gia đình thả cá nhờ tại ao đưa tiền thuế cho bố mẹ ông để nộp cho nhà nước. Khoảng năm 1995, gia đình ông Tuấn, ông Hồng không có nhu cầu thả cá nhờ nữa, chỉ còn gia đình ông Niêm vẫn tiếp tục thả cá nhờ.

Năm 1993, xã Cộng Lạc tiến hành đo lại đất đai để cấp GCNQSDĐ, ông đã kê khai xin cấp và được UBND tỉnh Hải Hưng cấp GCNQSDĐ ngày 17/10/1995 đối với thửa đất số 43, 48 tờ bản đồ số 6 diện tích 1.194m² (trong đó

có diện tích ao nuôi trồng thủy sản là 556m²). Việc làm đơn đề nghị cấp GCNQSDĐ cho ông là do mẹ ông là bà Đỗ Thị Nghĩa làm, ông không nắm rõ.

Việc năm 1997, bà Ngắm (mẹ ông Nguyễn) có đề nghị trưởng thôn Hàm Hy là ông Vũ Bá Lộc chia tiền thuế để tự đóng tiền thuế ao gia đình ông không biết. Năm 2007, khi hai bên gia đình xảy ra tranh chấp thửa đất ao này, gia đình ông đã không cho gia đình bà Ngắm (ông Nguyễn) thả cá nhờ tại ao nữa.

Năm 2015, gia đình ông mua thêm đất ao của gia đình ông Đỗ Đình Tàn với diện tích là 124m², ông đã làm thủ tục và được UBND huyện Tứ Kỳ cấp lại GCNQSDĐ đối với thửa đất số 147, tờ bản đồ số 26 diện tích 1.318m² trong đó diện tích ao nuôi trồng thủy sản là 680m² (bao gồm 556m² diện tích đất ao đang tranh chấp và 124m² diện tích đất ao mua của ông Tàn). Ông xác định thửa đất số 48, tờ bản đồ 6, diện tích 556m² ao tại thôn Hàm Hy, xã Cộng Lạc, huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương là của gia đình ông nên ông không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của ông Hà Hữu Ng đòi ½ diện tích thửa đất trên. Việc ông Hà Hữu Ng đề nghị hủy GCNQSDĐ cấp cho vợ chồng ông là không có căn cứ.

** Người đại diện theo ủy quyền của ông Trịnh Văn Q và bà Nguyễn Thị Tính là anh Trịnh Văn Hạnh trình bày:*

Thửa đất ao đang tranh chấp là của ông bà nội anh được các cụ nội cho vào khoảng những năm 1960 sau đó đưa vào HTX để sản xuất chung.

Khoảng năm 1965-1967, khi đó bà nội anh là xã viên trong HTX Cộng Hòa (nay là xã Cộng Lạc) đã cho HTX mượn thửa đất ao này để nuôi cá giống.

Khoảng thời gian năm 1982-1986 là thời gian đo đạc, lập bản đồ, sổ mục kê và sổ đăng ký đất đai theo Chỉ thị 299, thửa đất ao này vẫn đăng ký tên bà nội anh là Đỗ Thị Nghĩa.

Đến năm 1989, khi HTX giải thể, cụ Nghĩa đã nhận lại thửa đất ao này. Sau khi nhận lại ao, do thả cá không có hiệu quả, nên gia đình anh có cho ông Đào Văn Tuấn, ông Trịnh Văn Hồng và gia đình ông Niêm, bà Ngắm (là bố mẹ đẻ ông Nguyễn) nhờ thả bè để nuôi lợn. Đến năm 1995, ông Tuấn và ông Hồng không thả bè nữa, chỉ còn bà Ngắm thả bè trên diện tích đất ao này.

Năm 1994, khi Nhà nước tiến hành các thủ tục cấp GCNQSDĐ thì ông Quân kê khai và đã được Hội đồng xét duyệt cấp GCNQSDĐ xã Cộng Lạc căn cứ Hồ sơ địa chính 299 và thực tế sử dụng lập hồ sơ, báo cáo trình UBND tỉnh Hải Hưng cấp GCNQSDĐ cho bố anh là Trịnh Văn Q đối với diện tích 638m² đất ở và 556m² đất ao là hoàn toàn đúng về nội dung, hình thức, căn cứ và trình tự thủ tục theo Luật Đất đai năm 1993.

Tại thời điểm năm 1994, khi bố anh đăng ký và được Hội đồng xét duyệt cấp GCNQSDĐ và UBND tỉnh Hải Hưng cấp GCNQSDĐ cho bố anh thì gia đình ông Hà Văn Niêm và gia đình ông Hà Văn Nguyễn cũng làm hồ sơ đề nghị cấp GCNQSDĐ nhưng không đăng ký đối với thửa đất ao đang tranh chấp.

Cùng thời điểm đó gia đình ông Niêm và gia đình ông Nguyễn cũng được cấp GCNQSDĐ đối với diện tích đất ở nhưng không có ý kiến gì đối với diện tích đất ao mà UBND tỉnh Hải Hưng đã cấp cho bố anh.

Mặt khác, Sổ mục kê do UBND xã cung cấp cho Tòa án (ghi lập năm 1986). Tại dòng ghi về thửa đất ao số 252, tờ bản đồ số 7 diện tích 770m² ở cột “Tên chủ sử dụng ruộng đất” trước đây ghi tên cụ Đỗ Thị Nghĩa (là bà nội anh) nhưng đã bị đập xóa, viết vào cột bên cạnh là HTX. Đề nghị Tòa án giám định tài liệu chứng cứ là Sổ mục kê bị đập xóa xác định tuổi mục đề lên tên Nghĩa, thời gian xóa tên cụ Nghĩa, tuổi mục viết HTX, thời gian viết chữ HTX. Trường hợp tên bị đập xóa không phải tên cụ Nghĩa thì là tên của ai.

Quan điểm của ông Quân là không nhất trí với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND huyện Tứ Kỳ trình bày:*

Thửa đất số 146, tờ bản đồ số 26, diện tích 1.318m² đã được UBND huyện Tứ Kỳ cấp GCNQSDĐ số CA 315535 ngày 27/5/2015. Đề nghị Tòa án căn cứ vào các tài liệu do các bên có liên quan cung cấp và các quy định hiện hành thực hiện giải quyết vụ án theo đúng quy định pháp luật.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND xã Cộng Lạc trình bày:*

Theo hồ sơ đất đai tại UBND xã từ năm 1983 - 1986 lưu trữ gồm: Bản đồ, Sổ mục kê đất đai, Sổ đăng ký ruộng đất đối với thửa đất ao đang tranh chấp là thửa số 252, tờ bản đồ số 7, diện tích 770m², loại đất ao, chủ sử dụng HTX. Như vậy, trong các hồ sơ này không có tên hộ ông Quân, ông Nguyễn hoặc bố mẹ ông Quân, ông Nguyễn.

Hồ sơ cấp GCNQSDĐ từ năm 1993-1995 gồm: Bản đồ, sổ mục kê, sổ cấp GCNQSDĐ thể hiện: Tại thửa đất số 48, tờ bản đồ số 6, diện tích 556m², loại đất ao (A) sổ mục kê ghi ông Quân, bà Ngắm (bà Ngắm là mẹ ông Nguyễn). Đơn đề nghị cấp GCNQSDĐ mang tên ông Quân có xác nhận của UBND xã, Sổ cấp GCNQSDĐ, GCNQSDĐ đã được cấp ngày 17/10/1995 do UBND tỉnh Hải Hưng mang tên ông Trịnh Văn Q.

Theo hồ sơ đo đạc năm 2008: Thửa đất số 48, tờ bản đồ số 26, diện tích 488m² loại đất ao mang tên ông Trịnh Văn Q và bà Nguyễn Thị Tính (vợ ông Quân).

Năm 2015, ông Quân nhận chuyển nhượng 124m² đất ao của gia đình ông Tàn giáp đất nhà ông Quân phía Tây. Ngày 27/5/2015, UBND huyện Tứ Kỳ cấp GCNQSDĐ mang tên ông Quân và bà Tính diện tích là 1.318m². Diện tích đang tranh chấp nằm trong diện tích đất trên.

Gia đình ông Quân và bà Ngắm sử dụng chung diện tích đất ao 556m² và hàng năm mỗi gia đình phải đóng thuế với diện tích 278m²/1gia đình cho đến khi Nhà nước miễn thuế đối với diện tích đất ao. Hiện nay, gia đình ông Quân

đang quản lý và sử dụng diện tích đất ao đang tranh chấp, ông Quân đã san lấp một phần. Khi ông Quân san lấp, UBND xã Cộng Lạc đã có thông báo yêu cầu ông Quân dừng việc san lấp vì chưa được chuyển đổi mục đích sử dụng đất. Việc ông Quân, ông Nguyễn trình bày về việc đấu thầu với UBND xã phần đất ao này thì hồ sơ lưu trữ tại xã qua các thời kỳ không thể hiện có hợp đồng thầu giữa UBND xã với các hộ.

Đối với việc dập xóa trong sổ mục kê thì căn cứ vào các tài liệu được bàn giao có việc dập xóa ở nhiều chỗ do kê khai sai thì kê khai lại, do thời gian lập sổ đã quá lâu nên không biết ai dập xóa. Trong sổ đăng ký ruộng đất thì không thể hiện có bất kỳ sự dập xóa và thửa đất ao đang tranh chấp không thể hiện tên của ông Quân hay bà Ngắm (mẹ ông Nguyễn). Tại địa phương đã có mời các người cao tuổi và nguyên lãnh đạo xã, thôn qua các thời kỳ đều xác định diện tích đất đang tranh chấp không phải là của riêng một gia đình nào nhưng việc sử dụng chung là đúng sự thật.

** Ý kiến trình bày của người làm chứng:*

1. Ông Hà Đông Phương, ông Đoàn Văn Bảy - Nguyên Chủ tịch và Phó chủ tịch UBND xã Cộng Lạc trình bày: Theo hồ sơ 299, diện tích đất đang tranh chấp là thửa đất số 48, tờ bản đồ số 06, diện tích 556m², tại thôn Hàm Hy, xã Cộng Lạc, huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương là đất ao, tên chủ sử dụng là HTX, thửa đất này nằm gần hộ gia đình ông Niêm (bố ông Nguyễn) và bà Nghĩa (mẹ ông Quân). Sau khi giải thể đội nuôi cá thuộc HTX, hai gia đình cùng được giao sử dụng chung thửa ao trên vào mục đích thả bè để nuôi lợn. Hàng năm hai gia đình cùng nộp tiền nghĩa vụ sử dụng thửa đất này cho HTX. Tại Sổ mục kê năm 1994, tên chủ sử dụng đất là ông Quân và bà Ngắm (mẹ đẻ của ông Nguyễn) là vì thời điểm này hai gia đình vẫn sử dụng chung thửa đất này. Năm 1994, UBND huyện Tứ Lộc (nay là huyện Tứ Kỳ) có chủ trương cấp GCNQSDĐ cho các hộ dân, UBND xã Cộng Lạc đã thông báo cho các hộ dân làm đơn xin cấp GCNQSDĐ. Khi thực hiện việc cấp GCNQSDĐ năm 1994, gia đình ông Quân đứng ra đại diện cho hai hộ gia đình để ra làm thủ tục cấp GCNQSDĐ. Việc một gia đình đại diện đứng ra cho nhiều hộ gia đình làm thủ tục cấp GCNQSDĐ đối với đất ao là tình trạng chung tại địa phương xã Cộng Lạc, huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương. Ông Phương, ông Bảy xác định thửa đất này là của chung hai gia đình ông Niêm (bà Ngắm) và ông Quân. Ông Quân chỉ là người đại diện cho hai gia đình đứng ra làm đơn đề nghị cấp GCNQSDĐ. Sau khi thửa đất đang tranh chấp được cấp GCNQSDĐ mang tên ông Trịnh Văn Q thì hai gia đình vẫn cùng nhau tiếp tục nộp tiền nghĩa vụ sử dụng thửa đất ao này cho UBND xã Cộng Lạc, huyện Tứ Kỳ. Ông Phương, ông Bảy đề nghị Tòa án tiến hành hòa giải hai gia đình, giao cho mỗi gia đình sử dụng một ½ thửa đất đang tranh chấp. Nếu không hòa giải được đề nghị Tòa án hủy GCNQSDĐ mang tên ông Trịnh Văn Q.

2. Người làm chứng ông Vũ Bá Lộc - Trưởng thôn Hàm Hy, xã Cộng Lạc (giai đoạn từ năm 1995-2003), trình bày: Nguồn gốc diện tích đất ao đang tranh chấp là của HTX Cộng Hòa. Thời điểm sau năm 1993, HTX Cộng Hòa cũ (nay là xã Cộng Lạc) giải thể nên các hộ dân nhận thầu ao, gia đình nhà ông Quân là nhận đầu thầu đầu tiên diện tích đất ao đang tranh chấp này. Từ năm 1995, gia đình ông Quân là người đóng thuế tăng thầu sử dụng đất ao hàng năm này cho ông. Trong quá trình sử dụng bà Đỗ Thị Ngắm (là mẹ đẻ ông Nguyễn) có nói chuyện với ông để tách thuế tăng thầu sử dụng đất ao ra cho riêng từng gia đình nên ông đã tách ra cho gia đình bà Ngắm và gia đình ông Quân mỗi gia đình một bộ thuế giống nhau. Còn việc thả chung hoặc thả nhờ giữa hai gia đình bà Ngắm và ông Quân ông không nắm được. Sổ đóng thuế và sản phẩm hàng vụ do ông Nguyễn cung cấp ông xác định ông là người lập. Ông xác định từ năm 1997 thì gia đình bà Ngắm (mẹ ông Nguyễn) và gia đình ông Quân đóng riêng thuế thầu sử dụng ao hàng năm, mỗi gia đình đóng thuế tăng thầu sử dụng đất ao đối với diện tích 278m² trên tổng diện tích đất ao đang tranh chấp.

3. Ông Phạm Văn Chén - Trưởng thôn Hàm Hy, xã Cộng Lạc (giai đoạn từ năm 2003-2005), trình bày: Nguồn gốc diện tích đất ao đang tranh chấp là đất của HTX Cộng Hòa cũ. Sau khi HTX cũ giải thể, các gia đình có nhu cầu sử dụng đất ao của HTX sẽ đấu thầu lại. Gia đình ông Hà Văn Nguyên và ông Trịnh Văn Q cùng đấu thầu và đóng thuế, thuế tăng thầu sử dụng đất ao hàng năm đối với diện tích đất ao đang tranh chấp. Theo Phương án thu thuế nhà đất và các khoản đóng góp vụ Chiêm của UBND xã Cộng Lạc lập năm 2003, năm 2004, năm 2005 giao cho trưởng thôn thu thể hiện tại cột “*Tăng thầu ao*” thì gia đình ông Hà Văn Nguyên thứ tự lần lượt là 130, 132 và 132; gia đình ông Trịnh Văn Q thứ tự lần lượt là 164, 167 và 167. Tại sổ theo dõi thu các khoản đóng góp vụ mùa của thôn năm 2003, năm 2004, năm 2005 thể hiện gia đình ông Hà Văn Nguyên thứ tự lần lượt là 115, 113 và 132, gia đình ông Trịnh Văn Q thứ tự lần lượt là 146, 147 và 167.

4. Ông Lương Văn Tư - Trưởng thôn Hàm Hy, xã Cộng Lạc (giai đoạn từ năm 2005-2008), trình bày: Nguồn gốc diện tích đất ao đang tranh chấp là của HTX Cộng Hòa cũ, sau khi HTX giải thể thì các hộ dân có nhu cầu sử dụng sẽ đấu thầu sử dụng đất ao. Thời điểm ông làm trưởng thôn gia đình ông Hà Văn Nguyên và gia đình ông Trịnh Văn Q cùng đấu thầu sử dụng diện tích đất ao đang tranh chấp. Theo sổ phương án thu vụ mùa năm 2007, gia đình ông Hà Văn Nguyên đóng thuế thầu sử dụng 278m² diện tích ao thầu là 12,6kg thóc/vụ thành tiền 27.654 đồng, gia đình ông Trịnh Văn Q cũng đóng thuế thầu sử dụng 278m² diện tích ao thầu là 12,6kg thóc/vụ như gia đình nhà ông Nguyễn.

5. Vũ Văn Toàn, ông Lương Xuân Xe - Trưởng thôn Hàm Hy giai đoạn 2008-2012 và 2013-2015, trình bày: Nguồn gốc diện tích đất ao đang tranh chấp trước khi có GCNQSDĐ là của HTX Cộng Hòa cũ. Sau khi HTX giải thể, các hộ dân có nhu cầu sử dụng sẽ đấu thầu lại diện tích đất ao của HTX. Thời điểm

các ông là trưởng thôn đã không còn thu thuế thầu ao nữa nên ông không nắm được ai đang quản lý sử dụng diện tích đất ao đang tranh chấp.

6. Ông Trịnh Xuân Dự - Trưởng thôn Hàm Hy giai đoạn 2017-2019, trình bày: Thời điểm ông làm trưởng thôn đã không còn thuế thầu ao nữa và ông cũng không nắm bắt được nguồn gốc diện tích đất ao đang tranh chấp.

7. Ông Đào Văn Tuấn, ông Trịnh Đình Hồng trình bày: Các ông là anh rể và anh trai của ông Quân, nguồn gốc thửa đất ao đang tranh chấp là đất của ông cha gia đình nhà ông Quân, sau để lại cho cụ Trịnh Văn Chuyên, cụ Đỗ Thị Nghĩa. Cụ Chuyên chết năm 1968, diện tích đất này do cụ Đỗ Thị Nghĩa quản lý, sử dụng từ năm 1968. Thời điểm này cụ Nghĩa là xã viên HTX, cụ Nghĩa cho HTX mượn diện tích đất ao này để sử dụng chung cho mục đích sản xuất. HTX sử dụng vào mục đích thả cá giống. Thời điểm khi Nhà nước tiến hành làm sổ mục kê theo Chỉ thị 299 thì thửa đất này được khai đứng tên cụ Đỗ Thị Nghĩa. Đến năm 1989 khi HTX giải thể thì các tài sản của ai cho HTX mượn thì gia đình đó sẽ tiếp tục sử dụng, cụ Nghĩa được tiếp tục sử dụng thửa đất ao trên, còn việc HTX có tiến hành bàn giao đất lại cho cụ Nghĩa không thì các ông không nắm được. Sau khi nhận lại thửa đất ao, cụ Nghĩa cho hai ông thả bèo nuôi lợn cùng trên diện tích đất ao này. Nuôi bèo chung được 03 năm thì ông Hà Văn Niêm (bố đẻ ông Hà Hữu Ng) là hàng xóm sang nói chuyện với cụ Nghĩa để thả bèo nhờ, cụ Nghĩa đồng ý để cho gia đình ông Niêm thả bèo nhờ trên diện tích đất ao trên. Đến năm 1995, hai ông cùng tạo lập được thửa đất ao riêng của mình, hai ông đã không thả bèo chung nữa mà chỉ còn cụ Nghĩa tiếp tục thả bèo và gia đình ông Niêm thả nhờ bèo. Sau này khi kê khai để cấp GCNQSDĐ mặc dù cụ Nghĩa có 02 con trai là ông Trịnh Văn Q và ông Trịnh Văn Hồng, vì ông Hồng có đất rồi nên nhường hết cho ông Trịnh Văn Q nên cụ Nghĩa kê khai để cấp GCNQSDĐ cho ông Trịnh Văn Q. Ông Tuấn và ông Hồng xác định thửa đất ao đang tranh chấp có nguồn gốc ông cha gia đình cụ Trịnh Văn Chuyên, Đỗ Thị Nghĩa, việc cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất ao đang tranh chấp cho ông Trịnh Văn Q đảm bảo đúng quy định pháp luật.

** Kết quả xem xét thẩm định:*

- Tổng diện tích phần đất ở và phần đất ao là 1.372,7m²;
- Thửa đất ao số 48, tờ bản đồ số 6 có diện tích hiện trạng là 464,8m² hiện đang do gia đình ông Quân quản lý, sử dụng.

- Các tài sản trên đất: 01 tường gạch ba banh có chiều cao 1,6m, dài 6,2m; 01 tường gạch chỉ đỏ có chiều dài 16m, chiều cao 1,6m, trên có hàng rào inox dài 16m, cao 1m; 01 phần nhà mái bằng diện tích 28,3m²; 01 phần nhà cấp 4 có diện tích 28,1m²; 01 bể nước cao 1m, diện tích 1,1m²; Bờ kè ao có chiều dài 37m, cao 1,5m, rộng 0,2m; 03 cây vải; 01 cây cau; 01 cây bơ nhỏ; 01 cây mít nhỏ, 03 cây nhãn nhỏ.

Tất cả các tài sản trên đất ao đều do gia đình ông Quân xây dựng và tạo lập.

** Kết quả định giá tài sản:*

- Giá đất ao là 75.000 đồng/m².
- Tài sản, công trình và cây cối, hoa màu trên đất có tổng giá trị là: 164.662.000 đồng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 36/2024/DS-ST ngày 25 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương, đã quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 34, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính; Điều 357, Điều 468, Điều 609, Điều 611, Điều 612, Điều 614, Điều 651 Bộ luật Dân sự; Điều 202, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Luật Đất đai năm 1993; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hà Hữu Ng:

1.1. Xác định phần đất ao có diện tích 556m² tại thửa số 48, tờ bản đồ số 6, tại thôn Hàm Hy, xã Cộng Lạc, huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương thuộc quyền sử dụng chung của ông Hà Hữu Ng, bà Hà Thị Duyên, ông Hà Văn Ngân, bà Hà Thị Nga, bà Hà Thị Sinh, bà Hà Thị Vui và gia đình ông Trịnh Văn Q, bà Nguyễn Thị Tính.

1.2. Buộc ông Trịnh Văn Q, bà Nguyễn Thị Tính trả lại ông Hà Hữu Ng, bà Hà Thị Duyên, ông Hà Văn Ngân, bà Hà Thị Nga, bà Hà Thị Sinh, bà Hà Thị Vui 278m² đất ao tại thửa số 48, tờ bản đồ số 6 (theo bản đồ đo đạc địa chính năm 1993) tại thôn Hàm Hy, xã Cộng Lạc, huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án ông Quân, bà Tính phải có trách nhiệm thu hoạch cá để trả lại ao cho người được thi hành án.

1.3. Xác định diện tích, ranh giới đất ao của 02 gia đình như sau:

- Ông Hà Hữu Ng, bà Hà Thị Duyên, ông Hà Văn Ngân, bà Hà Thị Nga, bà Hà Thị Sinh, bà Hà Thị Vui được quyền sử dụng 278m² đất ao giáp đường xóm.

- Ông Trịnh Văn Q và bà Nguyễn Thị Tính được quyền sử dụng 278m² đất ao giáp diện tích đất thổ cư của gia đình ông Trịnh Văn Q và bà Nguyễn Thị Tính.

(Hình thể, kích thước các cạnh thửa đất có sơ đồ kèm theo.

1.4. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Trịnh Văn Q và bà Nguyễn Thị Tính về việc các cây cối, công trình ông bà trồng và xây dựng trên diện tích đất ao giao cho Hà Hữu Ng, bà Hà Thị Duyên, ông Hà Văn Ngân, bà Hà Thị Nga, bà Hà Thị Sinh, bà Hà Thị Vui thì các ông bà trên được sử dụng và không yêu cầu phải trả tiền.

1.5. Hủy một phần GCNQSDĐ số CA 315538, cấp ngày 27/5/2015 mang tên ông Trịnh Văn Q, bà Nguyễn Thị Tính đối với thửa đất số 147, tờ bản đồ số 26, diện tích 1.318m² (đối với thửa đất ao diện tích 556m²) tại thôn Hàm Hy, xã Cộng Lạc, huyện Tứ Kỳ.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông Hà Hữu Ng và ông Trịnh Văn Q phải chịu 8.100.000 đồng (mỗi người phải chịu 4.050.000 đồng). Ông Nguyễn đã nộp do đó ông Trịnh Văn Q phải trả cho nguyên đơn số tiền 4.050.000 đồng chi phí thẩm định, định giá.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong đối với số tiền trên, người phải thi hành án phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định án phí và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 01/8/2024, bị đơn ông Trịnh Văn Q kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

** Người đại diện theo ủy quyền của ông Trịnh Văn Q, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Quân nêu nội dung và căn cứ kháng cáo: Bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo, đề nghị bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, giữ nguyên quyền lợi hợp pháp của gia đình ông Quân theo GCNQSDĐ đã được cấp. Dành quyền khởi kiện cho gia đình ông Quân đối với diện tích 58m² đất ao đã bị lấn chiếm với những lý do sau:*

Thửa đất ao trên có nguồn gốc của các cụ ông Quân để lại cho mẹ ông Quân là bà Đỗ Thị Nghĩa sử dụng. Sau này, địa phương phát triển mô hình HTX, năm 1965 bà Nghĩa đã đưa vào HTX Cộng Hòa mượn để thả cá giống. Năm 1982 HTX giải thể và trả lại cho bà Nghĩa sử dụng toàn bộ diện tích đất ao này. Sau năm 1982, bà Nghĩa có cho nhiều hộ gia đình mượn để thả cá giống, trong đó có gia đình Hà Văn Niêm (bố đẻ ông Nguyễn). Đến năm 2007 gia đình bà Nghĩa không cho gia đình ông Niêm mượn ao nữa. Gia đình ông Quân đã công khai đăng ký đất đai và được Ủy ban nhân dân cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với toàn bộ thửa đất ao, diện tích 556m² từ năm 1995. Như vậy các cơ sở pháp lý và thực tế sử dụng đều chứng minh gia đình ông Quân là chủ sử dụng hợp pháp toàn bộ thửa đất ao số 48, tờ bản đồ số 06 với diện tích 556m². Do đó bản án sơ thẩm chia cho gia đình ông Nguyễn được sử dụng ½ thửa đất ao trên là không có căn cứ. Tòa án cấp sơ thẩm có sai sót trong việc xác định diện tích thực tế của thửa đất ao đang tranh chấp.

Bản án sơ thẩm sai lệch về nội dung và sai phạm về tố tụng. Hồ sơ cấp giấy chứng nhận xác định là đất ông cha nhà ông Quân để lại những Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập các chứng cứ về nguồn gốc sử dụng đất trước năm 1986,

mà chỉ xem xét theo giấy tờ từ năm 1986 là thiếu sót dẫn đến sai lệch. Các giấy tờ từ năm 1986 trở về sau, Tòa án cấp sơ thẩm xem xét không khách quan, việc ghi tên chủ sử dụng đất mà có sự tẩy xóa. Gia đình ông Nguyễn không có giấy tờ gì xác định ông Nguyễn đã được Nhà nước giao, cho sử dụng cũng như không có chứng cứ nào xác định gia đình ông Nguyễn đã có công khai hoang, khai hóa thửa đất ao trên, gia đình ông Nguyễn cũng chưa bao giờ thực hiện thủ tục đăng ký đất đai với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đối với thửa đất ao trên. Quá trình đăng ký đất đai và nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, gia đình ông Niêm, ông Nguyễn không có kiến nghị, khiếu nại gì. Thành phần liên quan đến Hội đồng xét duyệt cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là ông Phát là em rể ông Nguyễn, ông Phương là em của ông Nguyễn. Việc cấp GCNQSDĐ cho gia đình bị đơn được thực hiện đúng trình tự, thủ tục của pháp luật, có đơn và được cấp theo hiện trạng sử dụng đất. Ông Lộc là người tách diện tích ao mỗi người một nửa là 278m² để nộp thuế cho tiện chứ thực tế không phải là phân chia quyền sử dụng đất; còn các ông trưởng thôn về sau cứ theo phương án thu thuế hàng năm ông bàn giao lại.

Theo bản đồ địa chính số 06 thì thửa đất ao có diện tích 556m² tuy nhiên thửa đất ao trên nay chỉ còn 460m² do năm 1996, thôn Hàm Hy thực hiện chủ trương bê tông hóa đường làng ngõ xóm, đã mở rộng ngõ xóm cấp thêm số đất ao là 58m² và gia đình ông Lợi là hăng xóm đã vượt đất, lấn chiếm một góc diện tích khoảng 41m². Thế nhưng Tòa sơ thẩm lấy toàn bộ diện tích đất ao theo bản đồ địa chính để phân chia là không hợp lý dẫn đến sai phạm nghiêm trọng và ảnh hưởng đến quyền lợi của gia đình ông Quân.

** Nguyễn đơn ông Hà Hữu Ng, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn trình bày:* Không chấp nhận kháng cáo của ông Quân, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ông Nguyễn ở chiến trường ra năm 1974, sau đó đi học trung cấp, tháng 5 năm 1975 nghỉ hè về. HTX giao cho ông Nguyễn nhưng ông Nguyễn đi công tác, không ở nhà. Ông Nguyễn đề nghị HTX cho bố mẹ tôi thả chú không phải của nhà ông Quân. Vừa đo đất vẫn thừa nhiều, ngõ xóm làm đầy đủ. Trên cơ sở được HTX giao cho 2 gia đình từ năm 1993, được ghi nhận trên sổ mục kê. Từ thời điểm năm 1993 thì hai gia đình đều sử dụng chung và hai gia đình đều có nghĩa vụ nộp thuế cho Nhà nước. Năm 1994 khi đăng ký xin cấp Giấy chứng nhận thì đơn này không biết cán bộ ghi vào đây, thực ra gia đình nhà ông Quân không có ai ký cả. Sai sót nghiêm trọng của Ủy ban nhân dân xã thời điểm đó. Diện tích đất ao giá trị không phải là lớn, tuy nhiên pháp lý là được Nhà nước giao cho 2 hộ gia đình sử dụng chung và được thể hiện trên sổ đăng ký do UBND xã quản lý. Trong suốt quá trình hòa giải cơ sở đến Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương, các cán bộ của Ủy ban nhân dân xã cũng như một số bác cán bộ cũ của địa phương có tuổi cũng đều xác định ao này trước là của HTX, năm 1993

ao giao cho cả 2 gia đình sử dụng chung. Vì sử dụng chung nên hai nhà mới có nghĩa vụ nộp thuế với Nhà nước đối với ½ diện tích được giao.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội phát biểu quan điểm: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, đảm bảo đúng quy định pháp luật; về đường lối giải quyết: Tòa án sơ thẩm tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hà Hữu Ng là có căn cứ, kháng cáo của ông Quân không có căn cứ chấp nhận. Vụ án này là tranh chấp quyền sử dụng đất, Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông Trịnh Văn Q phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm là chưa chính xác. Trong trường hợp này đương sự phải chịu án phí theo giá ngạch quy định tại Điều 24, 26 Nghị quyết 326 của Quốc hội, tương ứng với giá trị đất tranh chấp. Do đó cần sửa bản án sơ thẩm về phần án phí. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp kháng cáo của bị đơn ông Trịnh Văn Q và sửa bản án sơ thẩm về phần án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của bị đơn ông Trịnh Văn Q được nộp trong thời hạn luật định, hình thức và nội dung phù hợp nên đủ điều kiện để xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Các đương sự được Tòa án triệu tập họp lệ, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nhưng người được ủy quyền có mặt; Ủy ban nhân dân huyện Từ Kỳ và Ủy ban nhân dân xã Cộng Lạc vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Do vậy Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Tại phiên tòa không đương sự nào nộp thêm tài liệu, chứng cứ mới.

[2] Về nội dung, xét kháng cáo của bị đơn là ông Trịnh Văn Q kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Tại bản án sơ thẩm đã xác định về nguồn gốc đất đang có tranh chấp, theo đó:

- Quá trình khởi kiện ông Nguyễn xác định nguồn gốc thửa đất ao số 48, tờ bản đồ số 6 tại thôn Hàm Hy, xã Cộng Lạc, huyện Từ Kỳ, tỉnh Hải Dương có diện tích 556m² do bố mẹ ông sử dụng chung với bố mẹ bị đơn từ năm 1975; từ năm 1993 thì bị đơn sử dụng chung cùng bố mẹ nguyên đơn, mỗi gia đình sử dụng ½ thửa đất ao là 278m² để thả cá và đóng thuế thầu ao cho thôn từ năm 1997 đến năm 2005, sau đó từ năm 2006 được miễn thuế nên gia đình ông Nguyễn không nộp nữa. Theo sổ mục kê năm 1994-1995 thửa ao này mang tên

ông Quân và cụ Ngắm (là mẹ nguyên đơn). Còn phía bị đơn là ông Quân “xác định nguồn gốc diện tích đất ao đang tranh chấp là của HTX Cộng Hòa (nay là xã Cộng Lạc) quản lý để thả cá giống từ năm 1965 mà không xác định là của cá nhân nào. Năm 1982 sau khi HTX giải thể bố mẹ bị đơn xin nhận ao này để thả cá. Năm 1990, bố mẹ nguyên đơn xin thả cá nhờ. Năm 1993, xã Cộng Lạc đo lại đất đai để cấp GCNQSDĐ thì mẹ bị đơn làm thủ tục đề nghị UBND xã xét duyệt đề nghị UBND tỉnh Hải Hưng cấp GCNQSDĐ thửa đất ao trên mang tên bị đơn. Sau khi được cấp GCNQSDĐ thì mẹ nguyên đơn đề nghị trưởng thôn chia tiền thuế để tự đóng. Từ năm 2007, xảy ra tranh chấp thì gia đình bị đơn không cho gia đình cụ Ngắm thả cá nhờ ao nữa.”.

Về các tài liệu hồ sơ địa chính qua các thời kỳ tại bản án sơ thẩm đã trích dẫn để đánh giá gồm: “Sổ đăng ký ruộng đất do UBND xã Cộng Lạc lập năm 1984 thửa đất ao trên không thể hiện gia đình ông Nguyễn hay gia đình bị đơn.

Sổ mục kê do xã Cộng Lạc lập năm 1986 chủ sử dụng đất là HTX tại thửa số 252, tờ bản đồ số 7, diện tích 770m² được thể hiện trên bản đồ đo vẽ năm 1983.

Sổ mục kê do xã Cộng Lạc lập năm 1994-1995 thửa đất ao trên ghi chủ sử dụng đất là ông Quân - bà Ngắm.

- Trưởng thôn Hàm Hy qua các thời kỳ đều xác định thửa đất ao ông Nguyễn và ông Quân đang tranh chấp có nguồn gốc là của HTX Cộng Lạc, gia đình ông Nguyễn, ông Quân thuê của HTX và hàng năm vẫn nộp thuế thuê ao cho thôn. Tuy nhiên, UBND xã Cộng Lạc xác định hồ sơ lưu trữ qua các thời kỳ không thể hiện việc hợp đồng thuê giữa UBND xã với các hộ này. Nhưng UBND xã cũng xác định nguồn gốc đất ao này là của HTX Cộng Lạc, hai gia đình sử dụng chung là có thật.”. Từ đó Hội đồng xét xử sơ thẩm đã kết luận “Như vậy, ông Quân cho rằng thửa đất đang tranh chấp có nguồn gốc của cha ông và sổ mục kê do UBND xã Cộng Lạc lập năm 1986 có sự sửa chữa xóa tên bà Nghĩa ghi HTX là không có căn cứ.” và “nguồn gốc thửa đất ao trên là của HTX đều được Trưởng thôn qua các thời kỳ xác nhận, phù hợp với sổ đăng ký ruộng đất UBND xã Cộng Lạc lập năm 1984 thì gia đình ông Nguyễn và ông Quân đều không có tên đối với diện tích đất đang tranh chấp, hai gia đình sử dụng chung, hàng năm hai gia đình cùng đóng thuế thuê ao. Năm 1994, UBND huyện Tứ Lộc (nay là huyện Tứ Kỳ) có chủ trương cấp GCNQSDĐ cho các hộ dân, UBND xã Cộng Lạc đã thông báo cho các hộ dân làm đơn xin cấp GCNQSDĐ. Bà Nghĩa mẹ ông Quân đứng ra đại diện cho hai hộ gia đình làm thủ tục cấp GCNQSDĐ nội dung này đã được ông Phương và ông Bẩy là thành viên Hội đồng xét duyệt cấp GCNQSDĐ xã Cộng Lạc xác định: thời điểm đó tình trạng chung tại địa phương xã Cộng Lạc các gia đình sử dụng chung ao thì một người sẽ đứng ra đại diện các gia đình còn lại làm đơn đề nghị cấp GCNQSDĐ, phù hợp với ý kiến trình bày những người làm chứng khác là các Trưởng thôn qua các thời kỳ đều xác định gia đình ông Quân và gia đình ông Nguyễn (bà Ngắm) sử dụng chung ao và hàng năm mỗi gia đình đều phải nộp

thuế thầu ao với diện tích là 278m², phù hợp với sổ mục kê năm 1994 -1995 ghi chủ sử dụng là ông Quân, bà Ngắm. Do đó, có cơ sở xác định bà Nghĩa mẹ ông Quân đại diện 02 gia đình làm đơn đề nghị cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất ao. Diện tích đất ao đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng chung của gia đình nguyên đơn và gia đình bị đơn.” Để từ đó quyết định chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn, nay ông Quân kháng cáo.

[2.2] Hội đồng xét xử nhận thấy:

Theo chính các tài liệu do Ủy ban nhân dân huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương cung cấp cho Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương kèm theo công văn số 19/TNMT ngày 24/01/2024 thể hiện: Tại bản đồ đo đạc năm 1983 đất có tranh chấp thửa số 252 tờ bản đồ số 7 diện tích 770m² loại đất Ao nhưng không có tên chủ sử dụng (chữ “HTX” ghi trong ô thửa bản đồ là mới ghi bằng bút bi màu xanh BL 121); tại sổ mục kê 1983-1984 đã ghi số thửa 252 diện tích 770m² loại đất Ao, có ghi tên chủ sử dụng nhưng sau đó có sự tẩy xóa dùng bút mực đè mất tên chủ sử dụng đất và ghi sang cột bên cạnh chữ “HTX”, ngay bên dưới là thửa 253 chủ sử dụng là Đỗ Thị Nghĩa, diện tích 410m² loại đất “T” (BL 125A); cũng theo các tài liệu này (tại BL 118) lại được ghi là “sổ mục kê – 1986” cũng thể hiện sự tẩy xóa tên chủ sử dụng thửa đất số 252 rồi ghi bên cạnh chữ “HTX” diện tích 770m² loại đất Ao. Do đó có căn cứ xác định từ năm 1983 trong sổ mục kê đã thể hiện thửa đất số 252 có ghi chủ sử dụng nhưng sau đó đã bị ai đó dùng bút đập xóa đè mất tên chủ sử dụng đã ghi trước đó và ghi chèn chữ “HTX” bên cột về “giao đất chính thức hay tạm giao”. Như vậy có căn cứ xác định có việc đập xóa việc đã ghi tên chủ sử dụng thửa đất số 252 trong sổ mục kê năm 1983 và năm 1986 như ông Quân đã nêu. Do đó không còn có căn cứ để xác định người đứng tên thửa đất số 252 là ai nhưng thực tế có việc gạch xóa trong sổ này như ông Hà Đông Phương đã khai nhận.

Tại “Sổ Đăng ký đất đai – 1994” thể hiện việc đăng ký tại số thứ tự 215 chủ sử dụng Đỗ Thị Nghĩa (mẹ ông Quân) đăng ký thửa 253 tờ bản đồ số 7 diện tích 410m² loại đất “T”; còn số thứ tự 217 chủ sử dụng Hà Văn Nguyên đăng ký hai thửa, thửa số 211 diện tích 164m² loại đất “T” và thửa 231 diện tích 164m² loại đất “T” đều thuộc tờ bản đồ số 7. Thực tế theo tờ bản đồ năm 1983 tờ số 7 thì các thửa số 211, 212 và 213 đều là loại đất ao và liền kề với thửa đất số 311 là đất ở của gia đình ông Nguyễn; không liền kề với thửa đất số 252 (hiện đang tranh chấp). Tại phiên tòa phúc thẩm ông Nguyễn xác nhận gia đình bố mẹ ông cũng có đất ao đưa vào HTX nhưng nay không đòi lại được.

Tại sổ mục kê năm 1994 thì bà Ngắm là mẹ ông Nguyễn được ghi tên hai thửa số 44 và 47, ông Nguyễn được ghi tên chủ sử dụng thửa số 46 đều là loại đất “T”; còn thửa số 48 ghi tên “Quân – Ngắm” diện tích 556m² loại đất Ao là thực tế.

Tuy nhiên, cùng năm 1994 thì cả ông Nguyễn và ông Quân đều thực hiện việc kê khai để xin cấp GCNQSDĐ đối với diện tích đất của gia đình mình. Theo đó ngày 28/8/1994 ông Nguyễn kê khai và được xét duyệt cấp giấy đối với 02 thửa số 38 và 46 tờ bản đồ số 6 có tổng diện tích là 352m² loại đất “T”; cũng ngày 28/8/1994 ông Quân kê khai và được xét duyệt cấp giấy đối với hai thửa số 43 và 48, trong đó thửa số 48 là loại đất ao. Người ký tên thay mặt Hội đồng xét duyệt cấp giấy chứng nhận QSDĐ xã Cộng Lạc chính là ông Hà Đông Phương; tại phiên tòa phúc thẩm ông Nguyễn xác nhận ông Hà Đông Phương là em của ông Hà Hữu Ng nên việc xét duyệt này là khách quan. Do đó ngày 17/10/1995 ông Trịnh Văn Q đã được Ủy ban nhân dân huyện Tứ Kỳ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với cả hai thửa đất đã kê khai, trong đó thửa số 48 có diện tích 556m² loại đất ao, thời hạn sử dụng lâu dài. Thời điểm này cụ Ngắm là mẹ ông Nguyễn và ông Nguyễn (đã nghỉ hưu) sinh sống tại địa phương nhưng không có ý kiến hay khiếu nại gì, đến năm 2008 cụ Ngắm mới chết nhưng cũng chưa hề kê khai hoặc được đứng tên chính thửa đối với phần đất hiện đang có tranh chấp. Tại bản án sơ thẩm đã xác định “Thực tế ông Nguyễn không xuất trình được tài liệu, chứng cứ nào chứng minh về việc cụ Ngắm (là mẹ ông Nguyễn) được HTX hay UBND xã giao cho sử dụng chung đất ao đó cùng với gia đình cụ Nghĩa” mà chỉ căn cứ vào lời khai của một số nhân chứng (nguyên là Trưởng thôn qua các thời kỳ) và của chính ông Hà Đông Phương về việc hai gia đình sử dụng chung ao đó. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Vũ Bá Lộc nguyên là Trưởng thôn Hàm Hy từ 1995 đến 2003 khai rõ “Tôi làm trưởng thôn Hàm Hy từ 1995 đến 2003, tôi là người ghi chép đầy đủ thì có đất ao thau, vườn thừa, công điền giao cho người dân sử dụng thì phải tặng thau. Bộ thuế thì do UBND xã làm còn tôi không phải người làm. Lúc ban đầu thì gia đình cụ Nghĩa có ao, còn gia đình ông Liêm, bà Ngắm không có ao. Còn sau này sử dụng chung như thế nào thì hai gia đình thỏa thuận tôi không biết, còn chia cho hai gia đình nộp chung thửa đất ao là do có yêu cầu của người dân”; cũng tại phiên tòa sơ thẩm ông Vũ Bá Lộc trả lời khi đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương hỏi, cụ thể: “Bộ thuế là nộp cho UBND xã không có gia đình ông Liêm, bà Ngắm, chỉ thể hiện gia đình ông Quân, còn việc thả nhờ cá, dùng chung ao thì tôi không nắm được”... “Tôi được xem khi tách thuế thì sổ mục kê 299 là có tên bà Đỗ Thị Nghĩa nhưng hiện nay khi tôi xem lại đã bị dập xóa ghi tên HTX. Sổ mục kê 1993 thì tôi có xem có ghi là Quân + Ngắm là nét chữ mới”. Tại biên bản làm việc ngày 18/01/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương tại UBND xã Cộng Lạc, ông Vũ Bá Lộc nêu “..Tôi xác định nguồn gốc diện tích ao đang tranh chấp là đất của HTX. Thời điểm sau 1993, HTX Cộng Hòa cũ giải thể nên các hộ dân nhận thau ao, gia đình ông Quân là nhận thau đầu tiên diện tích đất ao đang tranh chấp này. Từ năm 1995, gia đình ông Quân là người đóng thuế tặng thau sử dụng đất ao hàng năm này cho tôi. Trong quá trình sử dụng bà Đỗ Thị Ngắm (là mẹ đẻ ông Nguyễn) có nói chuyện với tôi để tách thuế tặng thau sử dụng ao

ra riêng cho từng gia đình, nên tôi đã tách ra cho gia đình bà Ngắm và gia đình ông Quân mỗi người một bộ thuế giống nhau. Còn việc thả chung hoặc thả nhờ giữa hai gia đình bà Ngắm và ông Quân tôi không nắm được...”. Tại Giấy xác nhận ngày 20/01/2024 ông Lộc xác nhận: “Từ năm 1996 trở về trước gia đình ông Quân là người nộp thuế chiếc ao 556m², đến vụ mùa năm 1997 bà Ngắm có đề nghị tôi là tách thuế ao thả chung với ông Quân để nộp thuế riêng cho tiện, khỏi phải nộp cho ông Quân nữa. Tôi là người tách diện tích ao mỗi người một nửa là 278m² để nộp thuế cho tiện, chứ không phải UBND xã tách riêng, còn các ông Trưởng thôn về sau cứ theo phương án thu thuế hàng năm tôi bàn giao lại. Còn việc cho thả nhờ hay ao chung thì tôi không biết. Nhưng trong hồ sơ GCNQSDĐ năm 1995 tôi quản lý thì chiếc ao này nằm trong đất nhà ông Quân, GCNQSDĐ của gia đình ông Hà Văn Liêm và bà Đỗ Thị Ngắm thì không có diện tích chiếc ao này”. **Do đó việc ông Nguyễn đại diện khởi kiện đòi lại diện tích đất ao là di sản của bố mẹ là cụ Liêm và cụ Ngắm nhưng thực tế không có tài liệu nào để xác định việc cụ Liêm hoặc cụ Ngắm được HTX giao sử dụng chung 556m² đất ao đó cùng với gia đình cụ Nghĩa.** Như vậy có đủ căn cứ xác định gia đình cụ Nghĩa (là mẹ ông Quân) là người đầu tiên nhận thầu ao sau khi HTX tan rã; không có tài liệu về việc UBND xã giao diện tích đất ao đó hoặc thu tiền thầu ao của các hộ gia đình. Tại bản án sơ thẩm chỉ căn cứ vào các lời khai về việc thực tế tại địa phương giai đoạn 1995 việc một gia đình có thể đại diện và cụ Nghĩa chỉ đại diện cho hai gia đình kê khai xin cấp giấy chứng nhận đối với đất đó để quyết định chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hà Hữu Ng đại diện cho các thừa kế của cụ Ngắm đòi lại 278m² đất ao trong khi cụ Ngắm không được giao, không kê khai, không được cấp GCNQSDĐ nên không phải là di sản của cụ Ngắm để buộc ông Quân trả lại đất đó là không có căn cứ.

Thực tế, sau khi HTX Cộng Lạc tan rã theo lời khai của ông Vũ Bá Lộc là năm 1989; không có việc UBND xã Cộng Lạc giao diện tích đất đó cho ai nhưng thực tế gia đình cụ Nghĩa là mẹ ông Quân đã quản lý sử dụng; thực tế có cho hộ ông Trịnh Văn Hồng, gia đình ông Đào Văn Tuấn, gia đình ông Hà Văn Niêm (là của bố ông Nguyễn, là chồng của bà Ngắm) thả cá cùng. Gia đình ông Quân là người nộp thuế hàng năm; việc tách thuế nộp riêng từ năm 1997 là do bà Ngắm tự đề nghị với ông Lộc (là Trưởng thôn) tách để khỏi phải nộp cho gia đình ông Quân chứ không phải tách việc nộp thuế theo điều chỉnh của UBND xã Cộng Lạc. Lời khai của ông Vũ Bá Lộc là khách quan phù hợp với các tài liệu do UBND huyện Tứ Kỳ cung cấp cho Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương nên có đủ căn cứ xác định. **Do vậy cần sửa bản án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hà Hữu Ng.**

[3] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Tổng chi phí thẩm định và định giá tài sản ngày 25/4/2024 là 8.100.000 đồng. Nguyên đơn ông Hà Hữu Ng phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ do yêu cầu không

được Tòa án chấp nhận. Tại cấp sơ thẩm, ông Nguyễn đã nộp toàn bộ tiền chi phí thẩm định, định giá.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại phiên tòa không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[5] Về án phí: Do kháng cáo được chấp nhận nên bị đơn ông Trịnh Văn Q không phải chịu án phí phúc thẩm.

Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do toàn bộ yêu cầu khởi kiện không được Tòa án chấp nhận. Tuy nhiên ông Nguyễn là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn nộp án phí sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

QUYẾT ĐỊNH:

1. Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trịnh Văn Q;
2. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 36/2024/DS-ST ngày 25 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương, cụ thể: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.
3. Về án phí:
Trả lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mà ông Trịnh Văn Q đã nộp theo Biên lai số 0005059 ngày 05/8/2024 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Hải Dương.
Ông Hà Hữu Ng được miễn nộp án phí sơ thẩm.
4. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: **Ông Hà Hữu Ng đã nộp xong.**
5. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.
Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.