

Bản án số: 23/2025/DS-ST

Ngày 11- 8-2025

V/v “*Tranh chấp quyền sử dụng đất;
Đề nghị hủy GCNQSDĐ của UBND*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TUYÊN QUANG

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Triệu Ngọc Thúc.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Kim Thanh

2. Bà Nguyễn Thị Tâm.

- *Thư ký phiên toà:* Ông Lê Hồng Phong, Thẩm tra viên Toà án nhân dân tỉnh Tuyên Quang.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tuyên Quang tham gia phiên toà:* Bà Ma Thị Thắm, Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Tuyên Quang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 16/2024/TLST-DS ngày 23 tháng 10 năm 2024 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất; đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân*”. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 09/2025/QĐXXST-DS ngày 16 tháng 7 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Trần Thị Đ**, sinh năm 1940; Địa chỉ: Số nhà 04, tổ dân phố M. X 14, phường M. X, tỉnh Tuyên Quang. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Hoàng Kim Th, Luật sư - Văn phòng Luật sư số 54, Đoàn Luật sư tỉnh Tuyên Quang. Có mặt.

- Bị đơn: Ông **Nguyễn Thanh B**, sinh năm 1954; Địa chỉ: Số nhà 30, tổ dân phố M. X 14, phường M. X, tỉnh Tuyên Quang. Có mặt.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan*

+ Ủy ban nhân dân thành phố T. Q, tỉnh Tuyên Quang; Địa chỉ: Tổ 9, phường A. T, thành phố T. Q, tỉnh Tuyên Quang. *Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng:* Ủy ban nhân dân phường M. X, tỉnh Tuyên Quang; Địa chỉ: Số 429, đường Tr. Ch, phường M. X, tỉnh Tuyên Quang. Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

+ Ủy ban nhân dân phường M. X, tỉnh Tuyên Quang; Địa chỉ: Số 429, đường Tr. Ch, phường M. X, tỉnh Tuyên Quang. Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

+ Bà Vũ Thị Tuyết M, sinh năm 1956; Địa chỉ: Số nhà 30, tổ dân phố M. X 14, phường M. X, tỉnh Tuyên Quang. Có mặt.

+ Ông Trương Văn H, sinh năm 1959; bà Trương Thị Ngọc L, sinh năm 1964; bà Trương Thị K, sinh năm 1969. Cùng địa chỉ: Tổ dân phố M. X 14, phường M. X, tỉnh Tuyên Quang. Đều có mặt.

+ Ông Nguyễn Văn A, sinh năm 1957: Địa chỉ: tổ dân phố M. X 10, phường M. X, tỉnh Tuyên Quang. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Trần Thị Đ trình bày :

Về nguồn gốc đất: Trước năm 1958 bố mẹ tôi có khai phá một diện tích đất để sử dụng thuộc tổ 28, nay là tổ dân phố 14, phường M. X, thành phố T. Q, gia đình tôi ở trên diện tích đất khai phá cho cho đến nay. Quá trình sử dụng đất vào khoảng năm 2001 tôi có chuyển nhượng một phần đất cho anh Kim Hồng Gi, khi chuyển nhượng cho anh Gi thì một phần diện tích đất của gia đình tôi có 31,9m² bị chia cắt và vẫn còn một lối nhỏ đi vào khu vực đất này, diện tích đất này gia đình tôi không sử dụng và vẫn để như vậy. Đến ngày 21/7/2008, tôi được UBND thành phố T. Q cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 29, tờ bản đồ số 21 có tổng diện tích đất là 670,4m². Trong đó có cả phần đất có tranh chấp là 31,9m².

Giáp với phần đất của gia đình tôi gồm các gia đình: Bà Ph, bà Nh, ông D, một phần giáp với gia đình ông Nguyễn Văn A, có một ngõ đi chung, năm 1999 ông A chuyển nhượng cho vợ chồng anh Nguyễn Thanh B và chị Vũ Thị Tuyết M, khi ông ông A chuyển nhượng cho gia đình anh B thì diện tích nhà đất rất nhỏ chỉ có chiều rộng mặt đường là 3,6m x chiều dài là 12m, khi gia đình anh B chuyển đến ở nhà rất chật chội, còn chưa có nhà đi vệ sinh anh chị còn đến gặp tôi cho đi vệ sinh nhờ, trên diện tích đất hiện đang có tranh chấp, do tình làng nghĩa xóm thấy hoàn cảnh của gia đình anh chị như vậy tôi cũng nhất trí.

Đến năm 2018 khi gia đình nhà chị Ch (nhà ở mặt đường) tháo dỡ nhà để làm nhà mới, thì tôi mới biết phần diện tích đất 31,9m² của gia đình tôi đã bị gia đình anh Nguyễn Thanh B mượn để sử dụng làm công trình phụ, phần đất lấn chiếm của tôi anh B chưa xây dựng kiên cố mà chỉ làm lợp ngói fibroximang. Trước sự việc này tôi có sang trao đổi với gia đình anh B, thì anh B nói phần diện tích đất này là anh đã mua lại của ông A trong khi đó ông A lại khẳng định gia đình ông đã xây dựng tường rào không liên quan gì đến phần đất có tranh chấp của gia đình tôi. Do gia đình anh Nguyễn Thanh B không thiện chí trong việc trả lại đất cho gia đình tôi, buộc tôi làm đơn đến UBND phường M. X giải quyết yêu cầu anh B phải trả lại cho tôi diện tích đã lấn chiếm, UBND phường M. X đã nhiều lần tiến hành làm việc và hòa giải nhưng không thành, anh B có đưa ra ra giấy CNQSD đất

đúng tên anh Nguyễn Thanh B và vợ là Vũ Thị Tuyết M lúc này tôi mới được biết diện tích đất có tranh chấp của gia đình tôi lại nằm trong giấy chứng nhận của gia đình anh B. Việc anh B lập thủ tục xin cấp Giấy CNQSD đất như thế nào gia đình tôi không biết, nhưng trước đây gia đình tôi chuyển nhượng đất cho ông A chính tay tôi cầm thước để đo chiều sâu là 14m, sau đó anh B nhận chuyển nhượng có chiều sâu 14m, nay trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh chị chiều sâu lại lên 18,65m, như vậy đã cấp chồng lên cả diện tích đất của gia đình tôi, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bản thân tôi. Hiện tại trong gia đình tôi có một mình tôi sinh sống, chồng tôi là Trương Quốc Th đã chết năm 2003, ngoài ra các con tôi không chung sống cùng với tôi, các con tôi đều đã trưởng thành có cuộc sống riêng, không có quyền sử dụng đất chung, không được Nhà nước giao quyền sử dụng đất, không liên quan tới quyền sử dụng đất của tôi tại thời điểm cấp Giấy CNQSD đất. Diện tích đất anh Nguyễn Thanh B tranh chấp với tôi có diện tích đất là 31,9m², phần đất lấn chiếm này anh B chưa xây dựng kiên cố mà chỉ làm một nhà tạm, lợp ngói pòluximang trên diện tích đất có tranh chấp. Ngoài ra không có tài sản gì khác trên phần đất có tranh chấp. Vì vậy tôi làm đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân tỉnh Tuyên Quang đề nghị Tòa án giải quyết.

1. Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 541863, vào sổ cấp Giấy CNQSD đất: CH 001528/MX, cấp ngày 25/12/2018, của UBND thành phố T. Q, tỉnh Tuyên Quang cấp cho ông Nguyễn Thanh B và bà Vũ Thị Tuyết M, đối với phần diện tích đất 31,9m², tại thửa đất số 36, tờ bản đồ số 21.

2. Buộc ông Nguyễn Thanh B phải trả lại cho tôi diện tích đất 31,9m² đã lấn chiếm của gia đình tôi. Trị giá tài sản tranh chấp tôi tạm tính trị giá 30.000.000đ (Ba mươi triệu đồng).

- *Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai, quá trình giải quyết và tại phiên toà bị đơn ông Nguyễn Thanh B trình bày:*

Tôi là anh trai của ông Nguyễn Văn A và vợ là Nguyễn Thị Kh tổ 10 phường M. X năm 1984 ông A có mua 1 mảnh đất của ông Trương Văn Đ vợ là Vũ Thị T, trú tại tổ 28 cũ nay là tổ 14 phường M. X sau khi mua bán nhất trí cùng nhau đo đạc đất có người cùng làm chứng là mẹ đẻ của ông Trương Văn Đ vợ là bà T anh trai là Trương Văn Th chồng của bà Trần Thị Đ, về phía chính quyền có Ủy ban nhân dân thị xã cùng đo đạc diện tích là 160m² chiều rộng đường trước 12m, chiều dài 14 m đến năm 1988 ông A được cấp hồ sơ nhà đất giấy phép số 95 của UBND thị xã, cấp giấy phép xây nhà. Đến năm 1990 tôi chuyển đến ở bên cạnh nhà ông A có nhu cầu chuyển qua cho tôi diện tích đất và được chính quyền địa phương đo đạc cho tôi được quyền sử dụng. Do điều kiện gia đình khó khăn đến năm 2018 tôi mới làm được Giấy CNQSD đất có tổng diện tích là 76m². Tháng 12 năm 2018 bà Trần Thị Đ có đơn kiện gia đình nên Ủy ban nhân dân phường M. X mời tôi đến để giải quyết, Ủy ban nhân dân đã cho cán bộ địa chính đến để đo đạc đất tôi sử dụng, trong hồ sơ ông A chuyển nhượng cho tôi. Đến năm 2021 bà Trần

Thị Đ khởi kiện tôi đến Tòa án nhân dân thành phố và không giải quyết được ngày 12/2021 quyết định đình chỉ giải quyết vụ án. Khi tôi nhận được thông báo thụ lý vụ án, ngày 27/11/2024 đi đến Tòa án tôi mới nhìn thấy Giấy CNQSD đất của bà Đ không khớp với giấy sử dụng đất của tôi. Tính thời gian tôi sinh sống tại tổ 28 cũ nay là tổ 14 đã tròn 34 năm đóng thuế đất đầy đủ, gia đình chấp hành chính sách của Đảng của Nhà nước và chính quyền địa phương, tôi mong muốn Tòa án Tuyên Quang xem xét giải quyết cho tôi, đất tôi đang sử dụng là đất hợp pháp; việc bà Đ khởi kiện yêu cầu tôi trả lại $31,9\text{m}^2$ (theo kết quả thẩm định, đo đạc là $19,9\text{m}^2$ đất) tôi không nhất trí.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày như sau:*

+ Đại diện UBND phường M. X ông Nguyễn Trung Ch công chức địa chính: Tại sổ mục kê năm 1998 có thể hiện: Trang số 57, thửa số 36, tờ bản đồ số 21, tên chủ sử dụng đất ông Nguyễn Thanh B, diện tích đất kê khai $98,5\text{m}^2$; cùng trang số 57, thửa số 29, tờ bản đồ số 21, tên chủ sử dụng đất là ông Trương Văn Th, diện tích đất kê khai $1081,2\text{m}^2$.

Tại quyền hồ sơ kỹ thuật thửa đất có thể hiện: Hồ sơ kỹ thuật thửa đất số 36, tờ bản đồ số 21, diện tích $98,5\text{m}^2$, tên chủ sử dụng đất là ông Nguyễn Thanh B, địa chỉ tại tổ 28 (nay là tổ 14), phường M. X, thành phố T. Q, tỉnh Tuyên Quang; Hồ sơ kỹ thuật thửa đất số 29, tờ bản đồ số 21, diện tích $1081,2\text{m}^2$, tên chủ sử dụng đất là ông Trương Văn Th, địa chỉ tại tổ 28 (nay là tổ 14), phường M. X, thành phố T. Q, tỉnh Tuyên Quang.

Tại sổ địa chính thể hiện: Tại trang số 37, người sử dụng đất bà Trần Thị Đ, thửa đất số 29, tờ bản đồ số 21, diện tích 120m^2 đất ở tại đô thị và $550,4\text{m}^2$ đất trồng cây lâu năm, Giấy CNQSD đất số AK 855629, số vào sổ cấp giấy H 02149, cấp ngày 21/7/2008;

Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh căn cứ hồ sơ do Ủy ban nhân dân phường thu thập cung cấp, kiểm tra, xác minh quá trình giải quyết hồ sơ xin cấp Giấy CNQSD đất của các hộ gia đình giải quyết theo quy định.

+ *Đại diện theo uỷ quyền của chủ tịch UBND thành phố T. Q ông Đỗ Tuấn C có bản tự khai trình bày:* Ủy ban nhân dân Thành phố T. Q kiểm tra quá trình công khai thủ tục đăng ký cấp Giấy CNQSD đất của bà Đ là đúng pháp luật. Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận ngày 21/7/2008. Việc bà Trần Thị Đ khởi kiện yêu cầu hủy một phần Giấy CNQSD đất của ông B và bà M đối với diện tích $31,9\text{m}^2$ tại thửa đất số 36 tờ bản đồ số 21 địa chỉ thửa đất tổ 28 phường M. X thị xã Tuyên Quang nay là tổ 14 phường M. X thành phố T. Q, ủy ban nhân dân thành phố T. Q đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh căn cứ hồ sơ do Ủy ban nhân dân thành phố cung cấp và quy định của pháp luật để kiểm tra xác minh giải quyết vụ việc theo quy định.

+ *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị Tuyết M (vợ của ông Nguyễn Thanh B) trình bày:* Đất nhà tôi mua lại của ông A là 14m và sau đó tôi mua lại đất của ông Như phía trước nên diện tích đất bây giờ có thay đổi so với diện tích ban đầu mua của ông A.

+ *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn A trình bày:* Về nguồn gốc diện tích đất đang tranh chấp giữa bà Trần Thị Đ và ông Nguyễn Thanh B, có nguồn gốc là đất tôi mua năm 1984 mua của ông Trương Văn Đ và bà Vũ Thị T (Ông Trương Văn Đ là em ruột của ông Trương Văn Th chồng của bà Trần Thị Đ); khi mua có mặt cả ông Th, bà Đ và ông, việc tôi mua đất còn có mặt của đại tổ khu phố, cán bộ địa chính của chính quyền địa phương đến đo đạc, làm hồ sơ chuyển nhượng theo đúng quy định của pháp luật.

Ông Trương Văn Đ, bà Vũ Thị T hiện nay đã chết; tôi không nhớ diện tích đất chuyển nhượng là bao nhiêu, chỉ nhớ phần đất phía Tây giáp nhà ông Th, bà Đ dài 15m, phía Đông giáp đường đi vào phường T. H (mặt đường Lê Hồng Phong), phía Nam giáp nhà ông Nh, bà H, phía Bắc giáp nhà ông B, bà T (là người bán đất). Tôi chỉ nhớ như vậy chứ không nhớ cụ thể.

Sau khi mua bán chuyển nhượng, gia đình tôi được Ủy ban nhân dân thị xã Tuyên Quang (nay là UBND thành phố T. Q) cấp Hồ sơ nhà đất theo quy định và sau đó (tôi không nhớ cụ thể năm nào) tôi có chuyển nhượng lại các hộ bà V, hộ ông H, bà M và hộ ông B, bà M (là anh trai tôi) sử dụng từ khoảng đầu những năm 1990 cho đến nay. Tôi khẳng định diện tích đất mà bà Trần Thị Đ tranh chấp (đất đã được Toà án thẩm định) với ông B anh trai tôi có nguồn gốc là của tôi mua bán, chuyển nhượng của ông Trương Văn Đ, bà Vũ Thị T là em của ông Th (chồng bà Đ); bà Trần Thị Đ kiện đòi là không có căn cứ, đề nghị Toà án giải quyết theo quy định.

+ *Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị Ngọc L, bà Trương Thị K (là các con của bà Trần Thị Đ) trình bày:* Chị L, chị K: Mẹ tôi là bà Đ có mảnh đất 31,9m², phía sau nhà anh B mẹ tôi không bán cho ai mà giờ không còn đủ 31.9m². Đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật và tôi không có ý kiến gì thêm.

Ông H (là con của bà Trần Thị Đ) trình bày: Đất bán cho ông A là đất của chú thím của tôi, ông A nói một phần đúng, mẹ tôi nói quyền sở hữu đất từ cha ông để lại, mục đích lên đến Toà án tỉnh là điều tra rõ ràng quyền sử dụng đất của anh B có chính xác hay không, địa chính lên sơ đồ đo đạc, diện tích ở trong như nào. Sau khi chuyển đổi đất rồi tách ra bố mẹ cho từng thừa một, tôi không có ý kiến gì, đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại phiên toà người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, Luật sư Hoàng Kim Th trình bày:

Về nguồn gốc đất có tranh chấp: Trước năm 1950 bố mẹ bà Trần Thị Đ có khai phá một diện tích đất để sử dụng thuộc tổ 28, nay là tổ dân phố 14, phường M. X, thành phố T. Q, gia đình bà Đ ở trên diện tích đất khai phá cho đến nay. Quá trình sử dụng đất vào khoảng năm 2001 bà Đ có chuyển nhượng một phần đất cho anh Kim Hồng Gi, khi chuyển nhượng cho anh Gi thì một phần diện tích đất của gia đình sát nhà anh Gi vẫn còn có 31,9m² bị chia cắt và vẫn còn một lối nhỏ đi vào khu vực đất này, diện tích đất này gia đình bà Đ không sử dụng và vẫn để như

vậy. Đến ngày 21/7/2008, bà Đ được UBND thành phố T. Q cấp Giấy CNQSD đất tại thửa đất số 29, tờ bản đồ số 21 có tổng diện tích đất là 670,4m².

Vào những năm 1979-1980 diện tích đất của gia đình bà Đ đã được đo vẽ lập bản đồ 299, theo bản đồ 299 thì diện tích đất có tranh chấp giữa được nằm trong diện tích đất của gia đình bà Đ, trải qua các thời kỳ có sự biến động về đất của các hộ dân sống trên địa bàn phường M. X nên có sự điều chỉnh lại bản đồ địa chính và lập hồ sơ kỹ thuật của thửa đất. Khi đo vẽ lại các hộ giáp ranh trong đó có hộ gia đình bà Trần Thị Đ có đất giáp với gia đình ông B lại không được trực tiếp tham gia có mặt và ký hộ giáp ranh như biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất, nên không biết phần đất của mình đã được vẽ vào bản đồ địa chính và hồ sơ kỹ thuật thửa đất của gia đình ông Nguyễn Thanh B. Trước thời điểm đo vẽ lại bản đồ, gia đình ông Nguyễn Thanh B đo phần đất mua còn chạt chội, đã mượn một phần đất của gia đình bà Trần Thị Đ để làm nhà vệ sinh và làm một phần cho sinh hoạt gia đình, bà Đ nhất trí, khi điều chỉnh lại bản đồ giải thửa bà Đ không được chứng kiến.

Năm 2001 bà Trần Thị Đ chuyển quyền sử dụng đất cho anh Kim Hồng Gi và anh Gi chuyển nhượng lại cho anh Đỗ Duy Ph, bà Đ vẫn thường xuyên xác nhận với anh Ph là phần đất của bà giáp với nhà anh Ph và nhà ông B vẫn còn diện tích đất 31,9m², anh Đỗ Duy Ph cũng đã xác nhận là đúng.

Khi gia đình ông Nguyễn Thanh B nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông Nguyễn Văn A thì thửa đất của gia đình ông A đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có 160m², có chiều dài của thửa đất là 14m, ông A đã chuyển nhượng cho ba gia đình trong đó có ông Nguyễn Thanh B, ông B lại được cấp diện tích đất là 76,0m², có chiều dài là 18,65m, vượt 4,65m so với Giấy CNQSD đất của ông A đã được cấp.

Giấy chuyển nhượng thổ cư lập ngày 30/3/1999 giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn A và Nguyễn Thị Kh và vợ chồng ông Nguyễn Thanh B, Vũ Thị Tuyết M được lập giữa hai bên không có các cơ quan có thẩm quyền xác nhận, không có nhân chứng chỉ có hai bên tự ký kết với nhau, nên không có giá trị pháp lý để căn cứ cấp Giấy CNQSD đất.

Giấy đổi đất ngày 5/3/1988 giữa ông Nguyễn Văn Nh, ông Nguyễn Văn A và người làm chứng ông Đào Quang Q, khi giữa hai bên ông A và ông Nh thống nhất đổi đất cho nhau không rõ vị trí, diện tích đất cần đổi.

Năm 2018 gia đình ông Nguyễn Thanh B, bà Vũ Thị Tuyết M xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong hồ sơ xin cấp, không có đơn xin cấp Giấy CNQSD đất, biên bản xác định ranh giới, hiện trạng sử dụng đất, không có quyết định về việc cấp Giấy CNQSD đất của UBND thành phố T. Q, bà Trần Thị Đ là hộ liền kề nhưng không được ký giáp ranh. Như vậy việc cấp giấy chứng nhận cho người sử dụng đất là ông Nguyễn Thanh B và bà Vũ Thị Tuyết M không đúng quy định của Luật đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Từ những nhận định trên, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận đơn khởi kiện của bà Trần Thị Đ.

1. Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 541863, vào sổ cấp Giấy CNQSD đất: CH 001528/MX, cấp ngày 25/12/2018, của UBND thành phố T. Q, tỉnh Tuyên Quang cấp cho ông Nguyễn Thanh B và bà Vũ Thị Tuyết M, đối với phần diện tích đất $31,9\text{m}^2$, tại thửa đất số 36, tờ bản đồ số 21.

2. Buộc ông Nguyễn Thanh B, bà Vũ Thị Tuyết M trả lại cho bà Trần Thị Đ diện tích đất $31,9\text{m}^2$.

1. Về kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản.

1.1. Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ: Căn cứ Mảnh trích đo hiện trạng sử dụng đất để giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn bà Trần Thị Đ với bị đơn là ông Nguyễn Thanh B (theo kết quả thẩm định tại chỗ ngày 22/4/2025), thể hiện: - Ranh giới thửa đất do nguyên đơn bà Trần Thị Đ và bị đơn ông Nguyễn Thanh B chỉ dẫn ngoài thực địa xác định tại các điểm 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 1. Diện tích thửa đất đo đạc là $79,4\text{m}^2$. Trong đó:

+ S1 = $59,5\text{m}^2$ là phần diện tích không tranh chấp được giới hạn bởi các điểm 1, 2, 3, 4, 11, 1 nằm trong Giấy chứng nhận đã cấp cho ông Nguyễn Thanh B.

+ S2 và S3 = $19,9\text{m}^2$ là phần diện tích đang tranh chấp (S2 được giới hạn bởi các điểm 4, 5, 6, 12, 11, 4 diện tích là $16,1\text{m}^2$ là phần diện tích nằm ranh giới Giấy chứng nhận đã cấp cho ông B; (S3 được giới hạn bởi các điểm 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 5 diện tích = $3,8\text{m}^2$) là phần diện tích nằm ngoài ranh giới Giấy chứng nhận đã cấp cho ông B

1.2. Kết quả định giá tài sản:

- Về đất: Diện tích $19,9\text{m}^2$ đất tranh chấp, đất trồng cây lâu năm: Đường loại 1, vị trí 1 đường Lê Hồng Phong; địa chỉ thửa đất tổ 14, phường M. X, thành phố T. Q, tỉnh Tuyên Quang(nay là phường M. X, tỉnh Tuyên Quang) giá trị đất trồng cây lâu năm là **716.400** đồng.

- Về tài sản là công trình và vật kiến trúc xây dựng trên đất là:

+ Nhà, vật kiến trúc trên đất cụ thể.

+ Nhà xây tạm năm 2007, nhà xây cấp IV, tường 110mm, mái lợp fibroximang, vì kèo gỗ, tường quét vôi màu vàng. Diện tích xây dựng $(4,82\text{m} \times 2,23\text{m}) + (4,82\text{m} \times 13,05\text{m})/2 = 36,74\text{m}^2$. Hiện trạng mái đã bị hư hỏng, nhà xuống cấp, chất lượng còn 10%.

+ Nhà vệ sinh xây năm 2007, cấp IV, tường 110 mm, mái lợp fibroximang, vì kèo gỗ, tường ốp gạch 20 x 25 cm, nền lát gạch 20 x 20 cm. Diện tích xây dựng $(1,6\text{m} \times 3,35\text{m}) = 5,36\text{m}^2$.

+ Sân lát xi măng, diện tích xây dựng $(3,47\text{m} \times 3,65\text{m}) = 12,66\text{m}^2$.

+ Tường rào phía sau: Xây bằng gạch chỉ 110mm, cao 1,8m, dài 4,82m.

+ Téc nước: (01) Téc nước inox 1000 lít hiệu Sơn Hà, giá đỡ téc nước bằng sắt cao 3m (1,0m x 1,4m) = 1,4m² (phía ngoài tường nhà vệ sinh).

Giá trị tài sản là công trình và vật kiến trúc xây dựng trên đất là: **6.754.000** đồng.

Tổng giá trị đất trồng cây lâu năm, tài sản công trình và vật kiến trúc xây dựng trên đất là: 716.400đ + 6.754.000đ = **7.470.400** đồng.

Tại phiên tòa, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tuyên Quang phát biểu ý kiến:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký: Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán, Thư ký đã tuân thủ theo đúng các quy định về pháp luật tố tụng dân sự. Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm và đảm bảo đúng nguyên tắc xét xử, trình tự tố tụng tại phiên tòa. Việc chấp hành pháp luật của các đương sự: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa nguyên đơn, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về quyền và nghĩa vụ của đương sự thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng của họ theo quy định tại Điều 70, 72, 73 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Về nội dung: Căn cứ vào nguồn gốc và quá trình sử dụng đất, Bản đồ địa chính, Sổ mục kê phường M. X; kết quả lồng ghép bản đồ địa chính với diện tích đất do nguyên đơn, bị đơn chỉ ngoài thực địa thì ranh giới diện tích đất giữa gia đình bà Trần Thị Đ và gia đình ông Nguyễn Thanh B được phân định rõ ràng, không có việc chồng lấn, không có căn cứ việc cấp Giấy CNQSDĐ cho gia đình ông Nguyễn Thanh B cấp chồng lên diện tích đất của bà Trần Thị Đ. Do đó không có căn cứ để chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Đ. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền: Bà Trần Thị Đ khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Thanh B phải trả lại cho bà diện tích đất 31,9m² đã lấn chiếm của gia đình, tại thửa đất số 36, tờ bản đồ số 21; và đề nghị hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 541863, vào sổ cấp Giấy CNQSD đất CH 001528/MX, cấp ngày 25/12/2018, của UBND thành phố T. Q, tỉnh Tuyên Quang cấp cho ông Nguyễn Thanh B và bà Vũ Thị Tuyết M. Như vậy, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Tuyên Quang và xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy CNQSD đất của Ủy ban nhân dân theo quy định tại khoản 9 Điều 26, Điều 34, Điều 37, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 4 Điều 32 Luật tố tụng hành chính.

[2] Về nội dung vụ án:

2.1. Về tranh chấp quyền sử dụng đất:

Nguyên đơn bà Trần Thị Đ xác định, trước năm 1958 bố mẹ bà có khai phá một diện tích đất để sử dụng thuộc tổ 28, nay là tổ dân phố 14, phường M. X, thành phố T. Q. Quá trình sử dụng đất vào khoảng năm 2001 bà Trần Thị Đ có chuyển nhượng một phần đất cho anh Kim Hồng Gi, khi chuyển nhượng cho anh Gi thì một phần diện tích đất của gia đình bà có $31,9\text{m}^2$ bị chia cắt và vẫn còn một lối nhỏ đi vào khu vực đất này, diện tích đất này gia đình bà không sử dụng và vẫn để như vậy. Đến ngày 21/7/2008, bà Đ được UBND thành phố T. Q cấp Giấy CNQSD đất tại thửa đất số 29, tờ bản đồ số 21 có tổng diện tích đất là $670,4\text{m}^2$. Trong đó có cả phần đất có tranh chấp là $31,9\text{m}^2$ (theo kết quả đo đạc thực tế xác định tổng diện tích tranh chấp $(16,1\text{m}^2 + 3,8\text{m}^2) = 19,9\text{m}^2$). Trong đó $16,1\text{m}^2$ là phần diện tích nằm trong Giấy CNQSD đất của ông B, bà M ; $3,8\text{m}^2$ là phần diện tích ông B, bà M chưa được cấp Giấy CNQSD đất.

Bị đơn ông Nguyễn Thanh B xác định: Ông là anh trai của ông Nguyễn Văn A và vợ là Nguyễn Thị Kh trú tại tổ 10 phường M. X, năm 1984 ông A có mua 1 mảnh đất của ông Trương Văn Đ vợ là Vũ Thị T, tổ 28 cũ nay là tổ 14 phường M. X (*ông B là em ruột ông Th là chồng bà Đ*) sau khi mua bán nhất trí cùng nhau đo đạc đất và có người cùng làm chứng là mẹ đẻ của ông Trương Văn Đ vợ là bà T anh trai là Trương Văn Th chồng của bà Trần Thị Đ; về phía chính quyền có Ủy ban nhân dân thị xã cùng đo đạc diện tích là 160m^2 chiều rộng đường trước 12m, chiều dài 14m. Đến năm 1988 ông A được cấp hồ sơ nhà đất, giấy phép số 95 của UBND thị xã cấp giấy phép xây nhà. Đến năm 1990 ông Nguyễn Thanh B chuyển đến ở bên cạnh nhà ông A và ông A chuyển cho ông B diện tích đất được chính quyền địa phương đo đạc và cho ông Nguyễn Thanh B được quyền sử dụng; về diện tích tăng thêm so với khi nhận chuyển nhượng với ông A (chiều sâu từ 14m lên $18,65\text{m}$) là do ông Nguyễn Thanh B nhận chuyển nhượng với ông Nh. Đến năm 2018 ông Nguyễn Thanh B được cấp Giấy CNQSD đất số CA 541863, vào sổ cấp Giấy CNQSD đất: CH 001528/MX, cấp ngày 25/12/2018, của UBND thành phố T. Q, tỉnh Tuyên Quang cấp cho ông Nguyễn Thanh B và bà Vũ Thị Tuyết M với diện tích là 76m^2 .

Quá trình giải quyết vụ án bà Trần Thị Đ cho rằng diện tích $31,9\text{m}^2$ nằm trong Giấy CNQSDĐ đất của bà nhưng hiện nay gia đình ông Nguyễn Thanh B đang sử dụng và Ủy ban nhân dân thị xã Tuyên Quang cấp Giấy CNQSD đất đối với diện tích đất này cho ông B, bà M là không đúng. Đối với diện tích đất của gia đình bà đã được cấp Giấy CNQSD đất theo bản đồ 299, bà Đ đề nghị Tòa án xác minh thu thập bản đồ 299 của phường M. X.

Toà án đã tiến hành xác minh và đề nghị Ủy ban nhân dân phường M. X; Ủy ban nhân dân thành phố T. Q; Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Tuyên Quang sao lục cung cấp cho Tòa án bản đồ 299 phường M. X:

Kết quả xác minh tại Ủy ban nhân dân phường M. X: Ủy ban nhân dân phường M. X hiện nay không lưu giữ, không có bản đồ 299 phường M. X để cung cấp cho Tòa án.

Tại công văn số 254/CV- NNMT ngày 19/6/2025 của phòng Nông nghiệp và Môi trường Ủy ban nhân dân thành phố T. Q; và công văn số 264/VPĐK-HCLT ngày 19/6/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Tuyên Quang, phúc đáp trả lời về kết quả rà soát hồ sơ lưu trữ đều không có, không lưu trữ bản đồ 299 phường M. X.

Căn cứ Mệnh trích đo hiện trạng sử dụng đất để giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn bà Trần Thị Đ và bị đơn ông Nguyễn Thanh B (*theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 22/4/2025*) của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thuộc Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Tuyên Quang, đơn vị đo đạc đã lồng ghép diện tích đất do nguyên đơn, bị đơn chỉ ngoài thực địa với tờ bản đồ địa chính phường M. X năm 1997 thì ranh giới thửa đất do nguyên đơn bà Trần Thị Đ và bị đơn ông Nguyễn Thanh B chỉ dẫn ngoài thực địa xác định tại các điểm 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 1 diện tích thửa đất đo đạc là 79,4m². Trong đó: S1 = 59,5m² là phần diện tích không tranh chấp được giới hạn bởi các điểm 1, 2, 3, 4, 11, 1 nằm trong Giấy chứng nhận đã cấp cho ông Nguyễn Thanh B; S2 và S3 = 19,9m² là phần diện tích đang tranh chấp (S2 được giới hạn bởi các điểm 4, 5, 6, 12, 11, 4 diện tích là 16,1m² là phần diện tích nằm ranh giới Giấy chứng nhận đã cấp cho ông B; S3 được giới hạn bởi các điểm 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 5 diện tích là 3,8m², là phần diện tích nằm ngoài ranh giới Giấy CNQSD đất đã cấp cho ông B, nhưng theo bản đồ địa chính vẫn thuộc phần đất của gia đình ông Nguyễn Thanh B.

Xét thấy, về nguồn gốc diện tích đất đang tranh chấp giữa bà Trần Thị Đ và ông Nguyễn Thanh B, có nguồn gốc là do ông Nguyễn Văn A nhận chuyển nhượng từ năm 1984 với gia đình ông Trương Văn Th (là chồng của bà Đ) cụ thể là ông Trương Văn Đ (ông Trương Văn Đ là em ruột của ông Trương Văn Th); sau khi mua bán chuyển nhượng, gia đình ông A được Ủy ban nhân dân thị xã Tuyên Quang (UBND thành phố T. Q cũ) cấp Hồ sơ nhà đất theo quy định. Đến khoảng đầu những năm 1990 ông Nguyễn Văn A có chuyển nhượng lại cho một số hộ gia đình, trong đó có gia đình ông Nguyễn Thanh B, bà Vũ Thị Tuyết M và gia đình ông Nguyễn Thanh B sử dụng ổn định, lâu dài, đến năm 2018 thì được cấp Giấy CNQSD đất. Kết quả lồng ghép bản đồ địa chính với diện tích đất do nguyên đơn, bị đơn chỉ ngoài thực địa phù hợp với diện tích đất của bị đơn ông Nguyễn Thanh B được cấp Giấy CNQSD đất.

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ đã thu thập được (Bản đồ địa chính phường M. X năm 1997, Sổ địa chính, Sổ mục kê, kết quả lồng ghép bản đồ địa chính với thực trạng diện tích đất) việc bà Trần Thị Đ khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Thanh B trả lại cho bà diện tích 31,9m² là không có cơ sở.

2.2. Về yêu cầu huỷ một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Theo Bản đồ địa chính, sổ mục kê, sổ địa chính thì diện tích đất của gia đình bà Trần Thị Đ là 1081,2m². Trong đó 670,4m² đất đã được cấp Giấy CNQSD đất năm 2008 mang tên bà Trần Thị Đ; trong tổng số diện tích đất của gia đình bà Trần Thị Đ, quá trình sử dụng đất đã chuyển nhượng cho nhiều người, nhiều hộ khác nhau, một số diện tích do ông Trương Văn Th (chồng bà Đ), ông Trương Văn Đ (em ông Th) chuyển nhượng, sau đó một số hộ lại chuyển nhượng cho người khác sử dụng. Do đó hiện trạng diện tích đất của gia đình bà Trần Thị Đ có nhiều thay đổi, việc xác định diện tích đất của gia đình bà Trần Thị Đ không nằm trong phạm vi khởi kiện.

Xét thấy, Ủy ban nhân dân thành phố T. Q (cũ) cấp Giấy CNQSD đất số CA 541863, vào sổ cấp Giấy CNQSD đất: CH 001528/MX, cấp ngày 25/12/2018, của UBND thành phố T. Q, tỉnh Tuyên Quang cấp cho ông Nguyễn Thanh B và bà Vũ Thị Tuyết M. Xét nội dung yêu cầu khởi kiện, bà Trần Thị Đ cho rằng Ủy ban nhân dân thành phố T. Q cấp 31,9m² đất nằm trong Giấy CNQSD đất đã cấp cho bà Trần Thị Đ nhưng lại cấp Giấy CNQSD đất đối với diện tích đất này cho gia đình ông Nguyễn Thanh B, nên đề nghị huỷ một phần Giấy CNQSD đất đã cấp cho gia đình ông Nguyễn Thanh B đối với diện tích 31,9m² (theo kết quả thẩm định tại chỗ, đo đạc xác định là 19,9m²). Do đó Hội đồng xét xử chỉ xem xét việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông Nguyễn Thanh B đối với diện tích đất tranh chấp trên.

Căn cứ vào nguồn gốc và quá trình sử dụng đất, Bản đồ địa chính, Sổ mục kê phường M. X thửa đất số 36, tờ bản đồ số 21 mang tên ông Nguyễn Thanh B diện tích kê khai 98,5m²; Sổ cấp giấy phường M. X, chủ sử dụng đất ông Nguyễn Thanh B và bà Vũ Thị Tuyết M, thửa đất số 36, tờ bản đồ số 21, diện tích 76 m² (trong đó 55,7m² đất ở tại đô thị và 20,3m² đất trồng cây lâu năm); kết quả lồng ghép bản đồ địa chính với diện tích đất do nguyên đơn, bị đơn chỉ ngoài thực địa thì ranh giới diện tích đất giữa gia đình bà Trần Thị Đ và gia đình ông Nguyễn Thanh B được phân định rõ ràng, không có việc chồng lấn, không có căn cứ việc cấp Giấy CNQSD đất cho gia đình ông Nguyễn Thanh B cấp chồng lên diện tích đất của bà Trần Thị Đ; bà Trần Thị Đ khởi kiện yêu cầu huỷ một phần Giấy CNQSD đất đối với diện tích đất (theo đo đạc xác định là 19,9m²) đã cấp cho gia đình ông Nguyễn Thanh B là không có cơ sở.

Từ phân tích, đánh giá nêu trên cho thấy không có căn cứ để chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Đ; Ủy ban nhân dân thành phố T. Q cấp Giấy CNQSD đất cho gia đình ông Nguyễn Thanh B, bà Nguyễn Thị Tuyết Minh là có căn cứ, phù hợp với thực tế và đúng đối tượng sử dụng.

[3] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 6.458.000 đồng. Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận, do đó bà Trần Thị Đ phải chịu toàn bộ chi phí là 6.458.000đ (Sáu triệu bốn trăm năm mươi tám nghìn đồng). Bà Trần Thị Đ đã nộp đủ.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận, nhưng do nguyên đơn bà Trần Thị Đ là người cao tuổi và có đề nghị miễn nộp án phí, nên chấp nhận miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch cho bà Trần Thị Đ.

[5] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26, 34, 37, 39, 157, 165, 227, 228, 235, 266, 271 và 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 4 Điều 32 Luật tố tụng hành chính; Điều 105, 106, 158, 175, 176 Bộ luật dân sự; khoản 1 điều 166, khoản 1, 2 điều 170 và khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Đ, về việc buộc ông Nguyễn Thanh B phải trả lại cho bà Trần Thị Đ diện tích đất 31,9m² (theo kết quả thẩm định, đo đạc là 19,9m²); và hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 541863, vào sổ cấp Giấy CNQSD đất: CH 001528/MX, cấp ngày 25/12/2018, của Ủy ban nhân dân thành phố T. Q, tỉnh Tuyên Quang (cũ) cấp cho ông Nguyễn Thanh B và bà Vũ Thị Tuyết M, tại thửa đất số 36, tờ bản đồ số 21.

2. Ông Nguyễn Thanh B và Vũ Thị Tuyết M được quyền quản lý và sử dụng diện tích đất tại thửa số 36, tờ bản đồ số 21. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 541863, vào sổ cấp giấy CNQSD đất: CH 001528/MX, cấp ngày 25/12/2018, của Ủy ban nhân dân thành phố T. Q, tỉnh Tuyên Quang (cũ) cấp cho ông Nguyễn Thanh B và bà Vũ Thị Tuyết M

3. Về chi phí tố tụng: Bà Trần Thị Đ phải chịu 6.458.000 đồng (*Sáu triệu bốn trăm năm tám nghìn đồng*) chi phí thẩm định, định giá. Bà Trần Thị Đ đã nộp đủ.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn bà Trần Thị Đ là người cao tuổi nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch; miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch cho nguyên đơn bà Trần Thị Đ.

Ông Nguyễn Thanh B không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

5. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn; người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên toà được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (11/8/2025); người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng

cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được Bản án hoặc kể từ ngày Bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án Quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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, 7a và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Toà phúc thẩm 1, TANDTC tại HN
- Viện phúc thẩm 1, VKSND tối cao
- VKSND tỉnh Tuyên Quang;
- THADS tỉnh Tuyên Quang;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu.

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

Triệu Ngọc Thúc

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Kim Thanh

Nguyễn Thị Tâm

Triệu Ngọc Thúc