

Bản án số: 162/2025/DS-PT

Ngày: 11/9/2025

V/v: Tranh chấp kiện đòi QSD đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Quý Sửu

Các Thẩm phán: Bà Vũ Thị An và bà Lý Thị Thuý

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Ánh Nguyệt, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên:* Ông Lương Dương Tùng Anh, Kiểm sát viên.

Ngày 11/9/2025, tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 77/2025/DS-PT ngày 22/7/2025 về việc tranh chấp kiện đòi quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 39/2025/DS-ST ngày 16/6/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên có kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 136/2025/QĐ-PT ngày 20/8/2025; giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

1. Ông Lương Ngọc B, sinh năm 1940; địa chỉ: Số nhà G đường T, tổ H, phường H, thành phố Hà Nội; uỷ quyền cho bà Nguyễn Thị Thanh N, sinh năm 1978; địa chỉ: Tổ A, phường P, tỉnh Thái Nguyên; đều có mặt.

2. Bà Nguyễn Thị B1, sinh năm 1944; địa chỉ: Số nhà G đường T, tổ H, phường H, thành phố Hà Nội; có mặt.

Bị đơn:

1. Ông Bùi Thanh S, sinh năm 1952; có mặt.

2. Bà Lương Thị H, sinh năm 1955; có mặt.

Địa chỉ: Tổ D, phường P, tỉnh Thái Nguyên.

3. Bà Lương Thị T, sinh năm 1950; địa chỉ: Tổ A, phường P, tỉnh Thái Nguyên; có mặt.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Bùi Thanh H1, sinh năm 1977; địa chỉ: Tổ I, phường P, tỉnh Thái Nguyên; vắng mặt.

2. Anh Dương Văn Đ, sinh năm 1981; địa chỉ: Tổ D, phường P, tỉnh Thái Nguyên; vắng mặt.

3. Chị Trần Thị L, sinh năm 1985; địa chỉ: Tổ D, phường P, tỉnh Thái Nguyên; vắng mặt.

4. Ủy ban nhân dân tỉnh T; đại diện theo ủy quyền: Ông Kiều Quang K - Phó Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh T; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Lương Ngọc B, bà Nguyễn Thị B1 trình bày:

Năm 1973, ông B, bà B1 có mua nhà đất của ông Trương Quang P và bà Trần Thị H2 diện tích 536m², chiều rộng 26m, chiều dài đến ruộng trồng lúa của Hợp tác xã N1, tại tổ H, phường Đ, thành phố T. Vị trí hiện nay từ giáp số nhà B đến cống thoát nước công cộng. Khi mua hai bên có viết giấy tờ mua bán và được chính quyền địa phương xác nhận năm 1973. Cuối năm 1979, ông B, bà B1 nhượng lại cho bà T một nửa phần đất, vị trí giáp với nhà ông P bây giờ, chiều rộng 13m mặt đường, chiều dài giáp với ruộng của Hợp tác xã N1 với giá 3.000 đồng. Hai bên có viết giấy mua bán, bà T là người giữ giấy tờ mua bán nhà đất giữa ông B, bà B1 với bà T và giấy tờ mua bán giữa ông B với ông P, bà H2. Còn một nửa thửa đất còn lại, ông B, bà B1 cho bà H2, ông S ở nhờ vào đầu năm 1980. Hai bên chỉ nói miệng với nhau, không có giấy tờ gì. Sau đó, ông bà có đòi bà H2, ông S trả đất nhiều lần nhưng bà H2, ông S không trả, lúc thì bảo trả bằng đất khác, lúc thì bảo trả tiền nhưng đều không thực hiện.

Đầu năm 2024, ông bà tiếp tục đòi thì ông S có gửi cho ông G chứng nhận quyền sử dụng đất của ông S, thể hiện ông S đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông bà đã cho ông S mượn. Thực tế, ông bà chỉ bán một nửa thửa đất cho bà T, bà H2, ông S, bà T đều biết đây là thửa đất của ông bà nhưng vẫn ký giấy tờ mua bán với nhau là không đúng. Ông B có đơn xác nhận của cảnh sát khu vực, lãnh đạo Trường T3, ủy ban phường Đ xác nhận ông bà có mua đất của ông P và sinh sống tại phường Đ.

Ông B, bà B1 yêu cầu Tòa án buộc gia đình ông Bùi Thanh S, bà Lương Thị H, bà Lương Thị T trả lại diện tích 268m² đất, thuộc thửa số 75, 04, 02, tờ bản đồ số 27 phường Đ, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên và công nhận quyền sử dụng đất này cho vợ chồng ông. Việc bà H, ông S mua đất của bà T, ông bà không biết, bà T phải chịu trách nhiệm với bà H, ông S.

Bị đơn ông Bùi Thanh S trình bày:

Nguồn gốc thửa đất ông B, bà B1 yêu cầu ông trả được hình thành như sau: phần thứ nhất, khoảng năm 1980 - 1982 mua lại quán nước của cụ Đỗ Thị Y mẹ ông B đang sử dụng. Diện tích này phần lớn nằm trên hành lang giao thông đường bộ; phần thứ hai, mua lại của bà Lương Thị T khoảng năm 1982-1983; phần thứ ba: Đền bù sản lượng cho Hợp tác xã N1 năm 1991. Các thửa đất trên

được xác định theo Bản đồ giải thửa 299 diện tích 292m², thửa 379 đo đạc năm 1986, bao gồm cả hành lang giao thông theo Nghị định 203/1982 và một phần đất chưa sử dụng của hợp tác xã N1.

Tại thời điểm này gia đình ông đã kê khai đăng kí quyền sử dụng đất theo chỉ thị 299/1980 và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời (Bìa trắng), diện tích xấp xỉ 200m². Năm 1995, thành phố T thực hiện đo đạc chỉnh lý bản đồ 299, diện tích 292m² (thửa 379) được chỉnh lý thành 2 thửa:

Thửa 654, diện tích 64m², năm 1994 anh Hoàng S1 xây dựng gia đình xin ra ở riêng, ông đã nhượng lại 1 phần diện tích là nhà bán Cafe như hiện nay, khi cấp sổ đỏ chỉ còn 46,5m². Sau khi anh S1 mất, vợ anh S1 đã bán thửa đất này cho anh D, sau đó anh D bán lại cho ông;

Thửa 653, diện tích 140m² của gia đình ông, khu đất này đã trừ hành lang giao thông, ngoài ra cộng thêm một phần diện tích đền bù sản lượng cho hợp tác xã nông nghiệp năm 1991, có các bản đồ kèm theo. Năm 1996, thành phố T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 154m². Năm 1997, ông tách cho anh Bùi Thanh H1 70m². Năm 1998, ông bán 70m² tách cho anh H1 lấy tiền làm nhà trên diện tích 84m² còn lại và đang ở đến nay. Các thửa đất nói trên đều đã được đăng ký quyền sử dụng đất và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ với nhà nước, sử dụng liên tục, ổn định, không có tranh chấp đến thời điểm 2019. Đề nghị Tòa án giải quyết bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn bà Lương Thị H trình bày:

Năm 1979-1980 ông B, bà B1 chuyển công tác về Hà Nội, có bán toàn bộ thửa đất cho bà Lương Thị T là chị bà. Số tiền ông B, bà Bình B2 không đủ trả tiền mua đất ở Hà Nội, anh trai bà là Lương Ngọc H3 đã bỏ ra $\frac{3}{4}$ số tiền để mua chung đất cho gia đình ông B ở, nhiều năm sau ông B mới trả hết. Ông B cho rằng cho gia đình bà mượn $\frac{1}{2}$ đất ở Thái Nguyên là không đúng. Năm 1981-1982, bà mua lại quán nước của ông B làm cho mẹ bà bán hàng với giá 2.000 đồng và đã trả đủ số tiền này cho ông B. Quán nước này nằm sát mép đường Quốc lộ 3, sau này nhà nước lấy đất không được đền bù. Năm 1982-1983, quán làm bằng tre nứa lá ọp ẹp có nguy cơ sụp đổ nên vợ chồng bà thống nhất mua lại bếp, giếng ở đằng sau quán nước của bà Lương Thị T để mẹ bà ở phòng khi gió bão gây nguy hiểm chết người. Bà T đã cắt cho bà phần đất từ mép giếng giáp phần đất của bà T đến giáp cống nước hiện nay. Trên nền đất có bếp, giếng, công trình phụ, phía sau là ruộng hợp tác xã. Năm 1983, bà được chuyển về thành phố dạy học. Đến nay, gia đình bà vẫn ở trên thửa đất này. Khoảng năm 1984-1985 gia đình bà được cấp GCNQSD đất tạm thời (bìa trắng), diện tích bao nhiêu bà không nhớ. Năm 1985 bà xây căn nhà đầu tiên bán kiên cố, 01 gian thờ, 02 gian thụt và 01 nhà bếp nhỏ bên cạnh khoảng 40m² giáp cống thoát nước. Năm 1991, bà được đền bù sản lượng ruộng không canh tác được cho hợp tác xã, bà đã làm bếp và chuồng lợn ra phía sau nhà. Năm 1994, anh Hoàng Lương S1 (con bà T) lấy vợ có nhu cầu ra ở riêng, bà có bán lại bếp cạnh nhà cho anh S1. Năm 1995-1996, thực hiện việc cấp GCNQSD đất theo quy định của pháp luật, bà được cấp GCNQSD đất lần 2 theo luật định, đổi từ bìa trắng

sang bìa đỏ, diện tích 154m². Năm 1997, bà phá nhà cũ, làm lại nhà lần 2 để lại gian thờ và làm lại nhà của 02 gian thụt. Sau đó vợ chồng bà tách gian thờ để lại cho anh H1 diện tích 70m², phòng khi xây nhà, nhà có công việc thì bán đi cho dễ. Cuối năm 1998, bà bán thửa đất đã cho anh H1 để lấy tiền làm nhà và cho con gái đi du học. Qua hai lần gia đình bà làm nhà và được cấp GCNQSD đất không một ai thắc mắc và có ý kiến gì. Trong suốt 40 năm sử dụng ổn định trên thửa đất này, không tranh chấp với ai. Bà đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn bà Lương Thị T trình bày:

Năm 1979, vợ chồng ông B về Hà Nội, đã bán lại toàn bộ nhà và hoa màu vợ chồng ông B đang quản lý cho bà với ranh giới giáp nhà ông Trương Quang P đến công thoát nước công cộng, một mặt giáp đường Quốc lộ 3 cũ. Khi mua hai bên có viết giấy tờ mua bán viết tay với nhau, có cả vợ chồng ông B đều ký. Trên đất lúc đó theo chiều bám mặt đường của thửa đất có 01 nhà 04 gian, cách một đoạn là giếng, cách giếng một đoạn là bếp, cách bếp một đoạn là nhà vệ sinh. Trên đất còn có 01 quán nước dưới gốc cây xà cừ, mẹ bà và vợ chồng bà H vừa ở vừa bán hàng. Sau đó, bà H, ông S1 có bảo bà là để cho ông bà một phần thửa đất. Lúc đó, ông bà không đo chiều dài, rộng là bao nhiêu, mà chỉ tính tính từ giếng đến công thoát nước công cộng, chiều sâu giáp ruộng hợp tác xã. Khi bà bán đất cho bà H thì vợ chồng bà và vợ chồng bà H đều ký. Bà không nhớ bán cho bà H vào năm nào, giá bao nhiêu tiền. Chỉ nhớ lúc đó, căn nhà 04 gian đã dột nát nên bà phải bán đất để làm lại nhà. Từ khi bà mua đất đến nay ông B, bà B1 chưa bao giờ hỏi bà về thửa đất này. Ông B, bà B1 biết việc bà bán đất cho bà H, ông S1. Đầu năm 2024, ông B có hỏi bà về giấy tờ bán đất giữa bà và ông B. Bà bảo là giấy anh bán cho em thì em đã nộp cho phường để làm GCNQSD đất rồi. Sau đó ông B, bà B1 và con trai đến nhà bà nói với bà là bà phải làm theo ông B, nếu đòi được thì ông B sẽ cho bà một căn nhà. Bà xác định ông B, bà Bình B2 cho bà toàn bộ thửa đất của ông B, bà B1 mua của ông P, chứ không phải là bán một nửa như ông B trình bày. Ông B, bà B1 khởi kiện yêu cầu bà trả đất, bà không nhất trí, vì ông B, bà B1 đã bán đất rồi, không còn đất nữa.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

Anh Bùi Thanh H1 trình bày:

Quan hệ đất đai giữa bố mẹ anh và vợ chồng ông B tại thời điểm năm 1980-1981 thì anh không biết. Năm 1996-1997 anh còn đang đi học, bố mẹ anh tách đất cho anh, nhưng cuối năm đã bán để lấy tiền làm nhà và cho em gái anh đi du học. Năm 2002-2003 anh ra ở riêng và chưa bao giờ được hưởng lợi từ mảnh đất này. Do vậy, anh không có nghĩa vụ gì như trong đơn của ông B. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông B anh không đồng ý vì vợ chồng ông B không có giấy tờ gì chứng minh quyền sở hữu và quyền sử dụng hợp pháp đối với các thửa đất này. Từ sau năm 1980 đến nay ông B chưa bao giờ đăng ký quyền sử dụng đất và không có tên trong hồ sơ địa chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, không thực hiện nghĩa vụ với nhà nước. Bố mẹ anh ở đây hơn 40 năm và

03 lần xây nhà nhưng ông B không có ý kiến gì. Bố mẹ anh đã được cấp GCNQSD đất theo quy định của pháp luật.

Anh Dương Văn Đ, chị Trần Thị L trình bày:

Năm 2013 vợ chồng anh chị có mua của ông bà Dương Thị P1 thửa đất số 4a, tờ bản đồ số 27 diện tích 70m² theo GCNQSD đất UBND tỉnh T cấp ngày 07/6/2001 cho hộ ông bà Dương Thị P1, đã được đính chính nội dung nhận chuyển nhượng ở bìa. Thửa đất này của chị hiện nay giáp với thửa đất số 4 của nhà ông S1, bà H. Từ khi anh chị nhận chuyển nhượng thửa đất này đến nay không thấy ông B, bà B1 hay ai khác đến nhà anh chị có ý kiến hay tranh chấp gì. Nay, ông B, bà B1 khởi kiện yêu cầu ông S1, bà H, bà T trả lại ông bà thửa đất số 75, 04, 02 tờ bản đồ số 27, địa chỉ: Phường Đ, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên, trong đó có thửa đất của anh chị, anh chị không nhất trí. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ủy ban nhân dân tỉnh T trình bày:

Theo nội dung hồ sơ lưu trữ cho thấy: Năm 1982, ông Bùi Thanh S có đơn xin sử dụng nhà ở tại thửa đất có diện tích khoảng 186m² thuộc tổ D, phường P (nay là phường Đ), thành phố T, tỉnh Thái Nguyên đã được Ủy ban nhân dân phường P xác nhận. Năm 1991, ông Bùi Thanh S và bà Lương Thị H tách cho ông Hoàng V và bà Lương Thị T một phần diện tích là 46,5m² từ thửa đất nói trên. Năm 1995 thửa đất của ông Bùi Thanh S và bà Lương Thị H được đo đạc bản đồ địa chính xác định tại thửa đất số 04, tờ bản đồ địa chính 113A-c-1, diện tích 154m² đất thổ cư thuộc phường Đ, thành phố T. Năm 1996 ông Bùi Thanh S có đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất nói trên, đơn được đại diện tổ dân phố, Ủy ban nhân dân phường Đ, phòng Địa chính xác nhận đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận. Ngày 21/9/1996, Ủy ban nhân dân tỉnh B ban hành quyết định số 1663/QĐ-UB về việc phê duyệt cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng 154m² đất thổ cư cho hộ ông Bùi Thanh S và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 04, tờ bản đồ 113A, diện tích 154m² đất T, thời hạn sử dụng đất Lâu dài, thuộc phường Đ, thành phố T. Các giấy tờ về quyền sử dụng đất từ năm 1982 đến nay với thửa đất nói trên đều thể hiện thuộc quyền sử dụng đất của ông Bùi Thanh S và bà Lương Thị H. Hiện nay trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Bùi Thanh S được lưu trữ tại Sở Nông nghiệp và Môi trường, Trung tâm lưu trữ lịch sử tỉnh Thái Nguyên không có giấy tờ mua bán đất giữa ông Lương Ngọc B và ông Bùi Thanh S, bà Lương Thị H. Tuy nhiên, tại Đơn xin sử dụng nhà ở ghi ngày 12/4/1982 của ông Bùi Thanh S đã được Ban bảo vệ dân phố, Ban N2 và Ủy ban nhân dân phường P xác nhận. Trong nội dung xác nhận ghi rõ “*Căn cứ giấy nhượng lại nhà có chữ ký của ông Lương Ngọc B đề ngày 2-3-82. Anh B đã chuyển công tác về Hà Nội và chuyển cả gia đình vợ con cùng đi. Nhượng lại nhà và hoa màu cho em ruột là Lương Thị H và em rể là Bùi Thanh S (có sơ đồ kèm theo và giấy nhượng lại nhà)...*”. Nguyên đơn yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp ngày 21/9/1996 cho ông S, bà H là không có căn cứ.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 39/2025/DS-ST ngày 16/6/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên đã quyết định:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lương Ngọc B, bà Nguyễn Thị B1 về việc buộc ông Bùi Thanh S, bà Lương Thị H, bà Lương Thị T trả lại toàn bộ diện tích 268m² đất (thửa đất số 75, 04, 02 tờ bản đồ số 27, địa chỉ: Phường Đ, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên) và công nhận quyền sử dụng đất này cho vợ chồng ông.

Ngày 27/6/2025, nguyên đơn ông Lương Ngọc B có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 39/2025/DS-ST ngày 16/6/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên. Nội dung kháng cáo, ông B cho rằng, năm 1979, gia đình ông B chuyển về Hà Nội, có chuyển nhượng cho bà T là em gái ½ diện tích đất chiều dài tám mét đường 13 mét, đến giáp công thoát nước, nửa còn lại có chiều dài 13 mét, trên đất có 01 nhà bếp, 01 quán nước, 01 giếng nước và công trình phụ cùng một số cây hoa màu. Phần đất này ông B cho vợ chồng em gái là bà H, ông S mượn để ở từ năm 1979, không có việc bán diện tích đất này cho ông S, bà H. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy án sơ thẩm để giải quyết lại theo quy định.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn, đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo, các đương sự giữ nguyên quan điểm trình bày tại Tòa án cấp sơ thẩm như nêu trên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên phát biểu quan điểm: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Lương Ngọc B, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến, Hội đồng xét xử nhận định:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Nguyên đơn ông Lương Ngọc B kháng cáo trong hạn luật định, được miễn nộp tạm ứng án phí phúc thẩm, được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung:

Xét yêu cầu khởi kiện, nội dung kháng cáo của nguyên đơn và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử thấy:

Về nguồn gốc đất:

[2]. Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đều xác định: Nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp là một phần thửa đất của ông Lương Ngọc B, bà Nguyễn Thị B1 mua của ông Trương Quang P, bà Trần Thị H2 năm 1973. Năm 1979-1980, khi ông B chuyển công tác về Hà Nội thì nhượng lại phần đất này cho bà Lương Thị T. Ông B, bà B1 cho rằng khi chuyển công tác về Hà Nội, chỉ bán cho bà T một nửa thửa đất, một nửa còn lại cho ông S, bà H2 mượn để ở. Ông S, bà H2, bà T xác định khi chuyển về Hà Nội thì ông B, bà B1 đã bán toàn bộ phần đất ông B đang quản lý, sử dụng cho bà T, phần còn lại là quán bán hàng của bố mẹ ông B bán cho vợ chồng ông S, bà H2. Sau đó bà T chuyển nhượng thêm một phần đất mua của ông B cho ông S bà H2.

[3]. Thửa đất các bên đang tranh chấp, xác định theo bản đồ 299 là thửa đất số 379, theo bản đồ địa chính hiện nay là thửa đất số 75, 04, 02 tờ bản đồ số 27, địa chỉ: Phường Đ, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên.

- Thửa đất số 04: Ông Bùi Thanh S, bà Lương Thị H sinh sống tại thửa đất tranh chấp từ năm 1983. Ngày 21/9/1996, Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp GCNQSD đất số I 221430 đối với thửa đất số 4, tờ bản đồ 113A, diện tích 154m², địa chỉ: Phường Đ, thành phố T cho ông S. Hồ sơ cấp GCNQSD đất đối với thửa đất này đều thể hiện nguồn gốc đất mua của ông Lương Ngọc B. Vị trí tứ cận: Phía Đông giáp đất ông H4, phía Tây giáp ông Sơn T1, phía Nam giáp đường quốc lộ 3, phía Bắc giáp ruộng Hợp tác xã. Năm 1997, ông S tách cho con trai là anh Bùi Thanh H1 một phần diện tích 70m², diện tích còn lại là 84m². Ngày 29/10/2019, ông S được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại Đơn xin sử dụng nhà ở ghi ngày 12/4/1982 của ông Bùi Thanh S, được Ban bảo vệ dân phố, Ban N2 và Ủy ban nhân dân phường P xác nhận, nội dung: *“Căn cứ giấy nhượng lại nhà có chữ ký của ông Lương Ngọc B đề ngày 2-3-82. Anh B đã chuyển công tác về Hà Nội và chuyển cả gia đình vợ con cùng đi. Nhượng lại nhà và hoa màu cho em ruột là Lương Thị H và em rể là Bùi Thanh S (có sơ đồ kèm theo và giấy nhượng lại nhà)...”* (Bút lục số 419).

Sơ đồ kèm theo đơn thể hiện phần diện tích đất ông B chuyển nhượng cho ông S có chiều rộng 10,5 mét, sâu 17,5 mét, tiếp giáp với phần đất còn lại của chị gái (bà T1). Ông B, bà B1 cho rằng không có việc ông bà viết giấy chuyển nhượng đất cho S, bà H như xác nhận trong đơn xin sử dụng nhà ở ngày 12/4/1982 của ông Bùi Thanh S. Hội đồng xét xử thấy:

Trong đơn cầu cứu của ông Lương Ngọc B có nội dung thể hiện ông B bán một phần đất cho bà T1, thửa đất còn lại có bép hơn 10m² cũng bán cho bà T1, sau đó bà T1 bán lại cho vợ chồng ông S, bà H, ngoài ra còn lại là căn nhà nhỏ để lại cho mẹ là cụ Đỗ Thị Y bán nước (bút lục số 142).

Như vậy, ông S, bà H trình bày ngoài phần đất ông B quản lý, sử dụng đã bán cho bà T1, phần quán nước do mẹ đẻ ông B, bà H quản lý, sử dụng, sau đó

ông B bán cho ông S, bà H theo Đơn xin sử dụng nhà ở trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1996 là phù hợp với lời trình bày của ông B trong đơn cầu cứu.

- Thừa đất số 75: Sau khi được cấp GCNQSD đất, ông S tách cho con trai là anh Bùi Thanh H1 một phần diện tích 70m² từ thửa đất số 4 vào năm 1997, năm 1998, gia đình ông đã bán thửa đất này để làm nhà. Ngày 07/6/2001, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh T cấp GCNQSD đất cho bà Dương Thị P1, là thửa đất số 4a, tờ bản đồ số 27, diện tích 70m², mục đích sử dụng T. Năm 2013, bà P1 chuyển nhượng thửa đất này cho anh Dương Văn Đ, chị Trần Thị L (không cấp giấy chứng nhận mới). Hiện nay, thửa đất này do anh Đ, chị L đang quản lý, sử dụng. Anh Đ, chị L trình bày mua thửa đất này của bà Dương Thị P1 năm 2013, ở từ đó đến nay, không tranh chấp với ai.

- Thừa đất số 2: Năm 1991, bà H chuyển nhượng cho bà Lương Thị T, ông Hoàng V diện tích thửa đất là 46,5m² theo Đơn xin tách nhà và hoa màu ngày 26/10/1991. Năm 1997, ông V tách cho con trai là anh Hoàng Lương S1. Năm 2010, anh S1 chết, năm 2016, vợ anh S1 là chị Nguyễn Thị H5 chuyển nhượng cho ông Vũ Xuân D; Năm 2017, ông Vũ Xuân D chuyển nhượng cho bà Lương Thị H. Tại quyết định số 13162/QĐ-UBND ngày 31/12/2020 của Ủy ban nhân dân thành phố T quyết định cấp thêm cho bà H 11m², nguồn gốc Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 12/3/2021 là thửa đất số 137, tờ bản đồ số 27, diện tích 57,5m² (Nhận chuyển nhượng đất 46,5m², nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất 11m²).

[4] Ủy ban nhân dân phường Đ đã tiến hành lấy ý kiến khu dân cư về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất tại thửa đất số 75, 04, 02 tờ bản đồ số 27, tổ H, phường Đ, thành phố T, thể hiện: Nguồn gốc thửa đất số 75, 04, 02 tờ bản đồ số 27 tại tổ H, phường Đ là do mẹ ông Lương Ngọc B sinh sống ở cùng với ông Bùi Thanh S và bà Lương Thị H từ thời điểm năm 1978.

[5] Lời khai của người làm chứng: Ông Nguyễn Văn H6: Năm 1979 khi ông H6 về đây sinh sống thì ông Lương Ngọc B đã không ở đây nữa. Khi đó chỉ có mẹ ông B sinh sống cùng với ông Bùi Thanh S và bà Lương Thị H. Ông Trần Văn T2 khai: Năm 1978 khi ông đi bộ đội về sinh sống tại khu vực này thì ông Lương Ngọc B đã không ở nữa, chỉ có mẹ ông B sinh sống cùng với ông Bùi Thanh S và bà Lương Thị H.

Về quá trình sử dụng đất:

[6] Năm 1985, gia đình bà H, ông S xây căn nhà 01 gian thờ, 02 gian thụt và 01 nhà bếp nhỏ. Năm 1997, gia đình ông S, bà H phá nhà cũ, làm lại nhà lần 2, để lại gian thờ và làm lại nhà trên diện tích đất 02 gian thụt, sau đó tách diện tích đất của gian thờ 70 m² sang tên cho anh H1, cuối năm 1998 bán thửa đất đã cho anh H1. Quá trình gia đình ông S, bà H sử dụng đất từ năm 1982 đã 02 lần

làm nhà kiên cố trên đất, đến năm 2019 phát sinh tranh chấp là 37 năm, ông B, bà B1 đều biết nhưng không có ý kiến phản đối.

[7] Ông B, bà B1 cho rằng cho vợ chồng ông S, bà H mượn toàn bộ diện tích đất nêu trên từ năm 1980, và trình bày, nhiều lần yêu cầu ông S, bà H trả lại đất, nhưng không đưa ra được tài liệu chứng cứ chứng minh có việc đòi nhà đất với ông S, bà H. Bên cạnh đó, ông B bà B1 cũng không kê khai đề cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 1980 đến năm 2019 phát sinh tranh chấp là 39 năm. Toà án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện đòi quyền sử dụng đất của ông B, bà B1 với ông S, bà H, bà T là có căn cứ.

Từ những phân tích và nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử thấy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Lương Ngọc B; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 39/2025/DS-ST ngày 16/6/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.

[8] Án phí phúc thẩm: Ông Lương Ngọc B là người cao tuổi, nên miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Lương Ngọc B.

Từ những phân tích nêu trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Lương Ngọc B; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2025/DS-ST ngày 16/6/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên

2. Về án phí phúc thẩm: Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Lương Ngọc B.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Thái Nguyên;
- TAND Khu vực 1- Thái Nguyên;
- THADS tỉnh Thái Nguyên;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Hoàng Quý Sửu

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Lý Thị Thuý

Vũ Thị An

Hoàng Quý Sửu