

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 1 - QUẢNG NINH

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

Bản án số: 50/2025/DS-ST
Ngày 19 - 9 - 2025
V/v tranh chấp: quyền sử dụng đất;
huỷ quyết định hành chính cá biệt

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 1 - QUẢNG NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Lâm.

Các Hội thẩm nhân dân: bà Phạm Thị Hiền và ông Nguyễn Đăng Cường.

- Thư ký phiên tòa: ông Trần Mộc Anh, Thư ký viên Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 - Quảng Ninh tham gia phiên tòa: bà Nguyễn Thị Ngọc Tú - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 06 và 27 tháng 5, ngày 27 tháng 6, ngày 12 và 19 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 1 - Quảng Ninh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 300/TLST-DS ngày 10 tháng 10 năm 2024 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 63/2025/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 4 năm 2025, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 12/2025/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 5 năm 2025, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 18/2025/QĐXXST-DS ngày 27 tháng 5 năm 2025, Thông báo mở lại phiên tòa số: 08/2025/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* chị **Vũ Thị T**; số Căn cước công dân: 022181004278, cấp ngày 28/6/2021, nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội – Bộ C; nơi thường trú: tổ B, khu A, phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh (nay là tổ B, khu H, phường H, tỉnh Quảng Ninh); có mặt;

2. *Bị đơn:* ông **Trương Quý N**; số Căn cước công dân: 033052002441, cấp ngày 15/01/2024, nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội – Bộ C và vợ là bà **Chu Thị L**; số Căn cước công dân: 03315804396, cấp ngày 11/8/2021, nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội – Bộ C; cùng có nơi thường trú: tổ C, khu D, phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh (nay là tổ C, khu H, phường H, tỉnh Quảng Ninh). (Bà L ủy quyền cho ông N theo Giấy ủy quyền ngày 11/12/2024 được Phòng C1, Sở tư pháp tỉnh Quảng Ninh chứng thực ngày 11/12/2024); có mặt;

3. *Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (không có yêu cầu độc lập):*

1) Anh **Trần Đăng Đ**; số Căn cước công dân: 033074004421, cấp ngày 28/5/2021, nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội – Bộ C; nơi thường trú: tổ B, khu A, phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh (nay là tổ B, khu H, phường H, tỉnh Quảng Ninh); có mặt;

2) **Ủy ban nhân dân thành phố H, tỉnh Quảng Ninh**; địa chỉ: số A đường N, phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh (đã giải thể). Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là **Ủy ban nhân dân phường H, tỉnh Quảng Ninh**; địa chỉ: số A, tổ A khu H, phường H, tỉnh Quảng Ninh; người đại diện theo uỷ quyền: ông Nguyễn Việt H – Phó Chủ tịch (theo Quyết định số 174/QĐ-UBND ngày 31/7/2025 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường H, tỉnh Quảng Ninh); vắng mặt;

3) **Ủy ban nhân dân phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh**; địa chỉ: tổ A, khu C, phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh (đã giải thể). Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là **Ủy ban nhân dân phường H, tỉnh Quảng Ninh**; địa chỉ: số A, tổ A khu H, phường H, tỉnh Quảng Ninh; người đại diện theo uỷ quyền: ông Nguyễn Việt H – Phó Chủ tịch (theo Quyết định số 174/QĐ-UBND ngày 31/7/2025 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường H, tỉnh Quảng Ninh); vắng mặt;

4. Những người làm chứng:

1) Ông **Vũ Trọng K**, nơi cư trú: tổ A, khu C, phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh (nay là tổ A, khu H, phường H, tỉnh Quảng Ninh); vắng mặt;

2) Bà **Bùi Thị H1**, nơi cư trú: tổ A, khu C, phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh (nay là tổ A, khu H, phường H, tỉnh Quảng Ninh); vắng mặt;

3) Anh **Vũ Trọng T1**, nơi cư trú: số nhà B, phường A, đường Đ, thành phố V, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu (nay là số nhà B, đường Đ, phường P, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu); vắng mặt;

4) Anh **Trần Thế H2**, nơi cư trú: tổ C, khu D, phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh (nay là tổ C, khu H, phường H, tỉnh Quảng Ninh); vắng mặt.

5) Ông **Phạm T2** – viên chức Chi nhánh Văn phòng Đ1; địa chỉ: số G đường N, phường H, tỉnh Quảng Ninh (theo Giấy uỷ quyền số 504/UQ-CNVPĐKĐĐ ngày 05/9/2025 của Quyền Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đ1); có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo lời khai của đương sự, những người làm chứng và các tài liệu, chứng cứ thu thập có trong hồ sơ vụ án thì quá trình xác lập quyền sở hữu nhà, gắn liền với việc sử dụng đất của gia đình nguyên đơn và bị đơn như sau:

Năm 1994, gia đình ông K, bà H2 mua 01 căn nhà thanh lý của Hợp tác xã M diện tích 18,7m², với giá 4.200.000 đồng.

Năm 1996, gia đình ông N, bà L mua 01 căn nhà thanh lý của Công ty L1 diện tích 20m², với giá 8.000.000 đồng.

Cả 02 căn nhà mua thanh lý nêu trên là các căn ki-ốt bán hàng nằm liền kề nhau thuộc dãy nhà cấp 4 có cửa chính tiếp giáp mặt đường T, phía sau nhà là hành lang có mái hiên lối đi ra chợ H3 thuộc tổ A, khu B, phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh (nay là phường H, tỉnh Quảng Ninh).

Quá trình sử dụng nhà đất, gia đình ông K tự ý lấn chiếm, sử dụng thêm ra lối đi phía sau nhà $3,6m^2$ so với diện tích nhà mua thanh lý. Gia đình ông N cũng tự ý lấn chiếm, sử dụng thêm ra ra lối đi phía sau nhà $3m^2$ so với diện tích nhà mua thanh lý.

Tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 143496 ngày 15/4/2005 do Ủy ban nhân dân thành phố H cấp cho ông Vũ Trọng K và bà Bùi Thị H1 thừa đất số 215, tờ bản đồ số 58, có diện tích $22,3m^2$ (bao gồm cả diện tích đất lấn chiếm), trên đất có ngôi nhà đã mua thanh lý nêu trên. Năm 2021, ông K, bà H1 đã tặng cho con gái là Vũ Thị T được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố H xác nhận đăng ký biến động ngày 18/10/2021. Chị T cùng chồng là anh Trần Đăng Đ sử dụng liên tục từ đó cho đến nay.

Tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 709962 ngày 12/02/2018 do Ủy ban nhân dân thành phố H cấp cho ông Trương Quý N, bà Chu Thị L thừa đất số 214, tờ bản đồ số 58, có diện tích $23m^2$ (bao gồm cả diện tích đất lấn chiếm), trên đất có ngôi nhà đã mua thanh lý nêu trên. Ông N, bà L sử dụng liên tục từ đó cho đến nay.

2. Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 27/9/2022 của Tòa án nhân dân Hạ Long xác định:

- Hiện trạng ông N và bà L đang sử dụng thửa đất số 214 diện tích $25,4m^2$; so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp ($23,0m^2$) vượt quá $2,4m^2$; trên tổng diện tích nhà, đất ông N, bà L đang sử dụng có 01 nhà vệ sinh nằm trên diện tích đất $2,4m^2$ có téc nước bằng inox trên mái nhà thuộc diện tích đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K, bà H1 và tặng cho con gái Vũ Thị T năm 2021; so với căn nhà ông N được mua thanh lý năm 1996 ($20m^2$) vượt quá $5,4m^2$.

- Hiện trạng gia đình chị Vũ Thị T đang sử dụng thửa đất số 215 diện tích $19,9m^2$; so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp ($22,3m^2$) thiếu $2,4m^2$; so với căn nhà ông K mua thanh lý năm 1994 ($18,7m^2$) vượt quá $1,2m^2$.

Diện tích đất tranh chấp ($2,4m^2$) có nhà vệ sinh ông N xây dựng nằm giữa 02 gia đình và nằm ngoài diện tích căn nhà mà họ đã mua thanh lý từ năm 1994 và năm 1997 do lấn chiếm thêm sau khi mua.

Ngoài ra, 02 gia đình đều xây dựng và sử dụng vượt Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp, lấn chiếm ra vỉa hè phía trước cửa nhà, tiếp giáp đường T. Trong đó, gia đình ông N lấn chiếm $0,8m$, gia đình chị T lấn chiếm $0,9m^2$.

Kèm theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ là Bản đồ khảo sát hiện trạng

sử dụng đất và các bản ảnh màu chụp hiện trạng đất và tài sản trên đất tranh chấp.

3. Quan điểm của nguyên đơn (chị T) khai: nguồn gốc căn nhà bố chị được mua thanh lý như nêu trên. Bố mẹ chị đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó tặng cho riêng chị. Năm 2017, ông N cho con gái và con rể sử dụng căn nhà của ông N liền kề nhà bố mẹ đẻ của chị để mở quán cắt tóc gội đầu. Con ông N đã hỏi mượn gia đình chị diện tích đất ($2,4m^2$) phía sau nhà để làm nhà vệ sinh và gia đình chị đã cho mượn. Nhưng sau đó gia đình ông N không trả lại. Phần diện tích đất ($2,4m^2$) giữa 02 gia đình nằm trong phần diện tích đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bố, mẹ đẻ của chị, sau đó tặng cho chị. Do đó, chị khởi kiện yêu cầu Tòa án: buộc gia đình ông N, bà L phải phá dỡ công trình phụ (nhà vệ sinh phía trên có téc nước) trả lại cho chị diện tích $2,4m^2$ đất nêu trên.

3. Quan điểm của bị đơn (ông N và bà H1) khai: nguồn gốc căn nhà ông N được mua thanh lý và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như nêu trên. Ông, bà không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì: năm 2014, Ủy ban nhân dân phường H đã tiến hành hoà giải giữa 02 gia đình, ông K đã đồng ý cắt lại một nửa phần đất đã lấn chiếm phía sau nhà ($1,8m^2$ trên tổng số $3,6m^2$) trong đó có nhà vệ sinh như hiện nay cho ông, nhưng sau đó ông K không thực hiện; phần đất tranh chấp ($2,4m^2$) hiện nay nằm trên diện tích đất ($24,5m^2$) mà cán bộ Ủy ban nhân dân phường H xác nhận cho ông, nhưng ông đã làm mất giấy tờ, không còn tài liệu này để nộp cho Tòa án; khi gia đình ông K làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông không được ký giáp ranh, nên vợ chồng ông không công nhận diện tích đất có nhà vệ sinh đó là của gia đình ông K.

Tại phiên tòa ngày 12/01/2024 và cho đến nay, ông N đều có yêu cầu, đề nghị Tòa án hủy cả 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho 02 hộ gia đình để cấp lại cho đúng hiện trạng sử dụng đất. Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long đã chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh để giải quyết theo thẩm quyền, nhưng gần 07 tháng sau, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh chuyển lại hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long.

4. Quan điểm của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

a) Ủy ban nhân dân phường H: có các văn bản số: 665/UBND ngày 07/8/2023 (bút lục số 310), số: 908/UBND ngày 18/10/2023 (bút lục số 374) và số: 187/UBND ngày 01/4/2025 (bút lục số 478) trả lời Tòa án, xác định: nguồn gốc sử dụng nhà đất của gia đình ông K đã mua thanh lý năm 1990 và ông N đã mua thanh lý năm 1997, đã được Ủy ban nhân dân thành phố H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như trên. Diện tích đất tranh chấp hiện nay thuộc thửa số 215 của gia đình ông K có nguồn gốc: trước năm 1992 thuộc hành lang đi ra chợ của Cửa hàng L2. Năm 1992, ông N đã cho xây dựng lại làm kho chứa hàng, đến năm 2016 sửa chữa lại làm khu vệ sinh như hiện nay. Các năm 2000 và 2017 khi đo đạc lại Bản đồ địa chính đã không cập nhật đúng hiện trạng, ranh giới sử dụng đất của 02 gia đình ông K và ông N. Việc ông N xây dựng nhà vệ sinh trên diện tích đất

khoảng 2,4m² thuộc thửa số 215, Ủy ban nhân dân Phường không lập hồ sơ xử phạt vi phạm hành chính.

Quá trình giải quyết tranh chấp, Ủy ban nhân dân phường H đã tiến hành hoà giải 02 lần (ngày 18/4/2014 và 16/9/2021) nhưng không thành. Tại phiên hoà giải ngày 18/4/2014, ông K đồng ý chuyển lại cho ông N 1,8m² đất (phần lấn chiếm thêm sau khi mua nhà thanh lý), nhưng sau đó các bên không thực hiện việc chuyển quyền, không có bên nào thông báo lại cho Ủy ban nhân dân Phường K thực hiện phiên hoà giải đó.

Công ty L1 (doanh nghiệp bán thanh lý nhà cho ông N) và Hợp tác xã M (đơn vị bán thanh lý nhà cho ông K) không còn hoạt động và đặt trụ sở hoặc chi nhánh tại phường H.

b) Ủy ban nhân dân thành phố H: có các văn bản số: 9677/UBND-VPĐK ngày 30/11/2023 (các bút lục số: 379 và 380) và số: 9448/UBND-TNMT ngày 22/11/2024 (các bút lục số 438 và 439) trả lời Tòa án, xác định: nguồn gốc 02 thửa đất và phần diện tích đất tranh chấp nêu trên giữa 02 gia đình như Ủy ban nhân dân phường H nêu trên. Trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 02 gia đình đúng quy định của pháp luật. phần diện tích đất tranh chấp giữa 02 gia đình (2,4m²) trước đây là lối đi chung ra chợ của Hợp tác xã M. Việc ông N tự ý làm kho và cải tạo làm nhà vệ sinh là có hành vi lấn đất - vi phạm trong lĩnh vực đất đai và việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích đất này cho ông K năm 2005 là không đúng hiện trạng sử dụng. Do vậy, Ủy ban nhân dân thành phố H đề nghị Tòa án: giao Ủy ban nhân dân thành phố H cắt bỏ phần diện tích 2,4m² tranh chấp ra khỏi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho gia đình ông K; yêu cầu Ủy ban nhân dân phường H xử phạt vi phạm hành chính về hành vi lấn đất của gia đình ông N.

Kèm theo các văn bản trả lời Tòa án, Ủy ban nhân dân thành phố H còn cung cấp các tài liệu liên quan đến quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất trên. Trong đó có: (1) Quyết định số: 18 LT/QĐ ngày 23/8/1996 của Giám đốc Công ty L1 đã quyết định “bán nhà ki-ốt bán hàng chợ H thuộc Cửa hàng lương thực số 2 (phần kiến trúc trên đất) cho ông Trương Quý N1 đại diện cho Cửa hàng với giá 8.000.000 đồng, diện tích 20m²”, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông N1, bà L năm 2018; (2) Đơn xin mua bán nhà, Đơn xin chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất của ông K, Biên bản bán nhà của Hợp tác xã M cho ông K năm 1994: gian số 3, diện tích 18,7m², giá 4.200.000 đồng và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông K, bà H1 năm 2005.

c) Ủy ban nhân dân phường H: có văn bản số: 217/UBND ngày 01/8/2025 trả lời Tòa án, xác định lại nguồn gốc 02 thửa đất đã nêu như quan điểm của Ủy ban nhân dân phường H và Ủy ban nhân dân thành phố H.

d) Anh Trần Đăng Đ (chồng chị T): trong giai đoạn chuẩn bị xét xử và tại các phiên toà khai: anh có sử dụng căn nhà ki-ốt bán hàng cùng vợ mình trên thửa đất số 215 nêu trên, nhưng đây là tài sản của bố mẹ chị T tặng cho riêng chị T,

không phải là tài sản chung của vợ chồng. Trước đây, chị T có uỷ quyền cho anh quản lý và liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục liên quan đến căn nhà này, nhưng trong vụ án này, chị T và anh tham gia tố tụng với tư cách độc lập. Anh đề nghị Toà án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị T.

5. Những người làm chứng khai:

Ông Vũ Trọng K (bố đẻ chị T) khai: trước đây, ông là Chủ nhiệm Hợp tác xã M. Do xoá bỏ bao cấp, năm 1990, Hợp tác xã M giải thể và có bán lại cho Ông 01 căn ki-ốt bán hàng với giá 4.200.000 đồng. Vợ chồng ông đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 22,3m², sau đó vợ chồng ông tặng cho con gái là Vũ Thị T. Ông đề nghị Toà án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Anh Vũ Trọng T1 (anh trai chị T) khai: trước đây, anh Trần Thế H2 (con rể ông N1 và là bạn của A) có hỏi chị T mượn một phần đất (2,4m² tranh chấp hiện nay) để làm nhà vệ sinh mở quán cắt tóc, gột đầu trong căn nhà liền kề của vợ chồng ông N1. Nhưng sau đó vợ chồng anh H2 ly hôn, mỗi người đi nơi khác làm việc, sinh sống. Sau đó chị T đòi lại phần đất này thì ông N1 không trả lại.

Tại phiên toà, ông Phạm T2 – viên chức Chi nhánh Văn phòng Đ1 (trước đây là Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố H) nêu quan điểm: trường hợp Toà án tuyên huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Văn phòng Đ1 sẽ huỷ bỏ xác nhận biến động đất đai trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đó. Còn hiện tại, Văn phòng đăng ký đất đai chưa có căn cứ để huỷ bỏ việc này.

Những người làm chứng khác đã được triệu tập nhưng không đến Toà án để làm việc.

6. Các tình tiết, sự kiện đương sự đã thống nhất, không phải chứng minh: Hợp tác xã M và Công ty L1 đã giải thể từ lâu, đến nay không còn hoạt động trên địa bàn phường H (nay là phường H), tỉnh Quảng Ninh.

7. Các tình tiết, sự kiện đương sự không thống nhất: yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; đề nghị huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn và án phí.

Toà án đã tiến hành hòa giải nhiều lần để các đương sự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án nhưng không thành.

8. Quá trình tố tụng:

Ngày 17/5/2022, Toà án nhân dân thành phố Hạ Long thụ lý vụ án. Ngày 28/8/2023, Toà án mở phiên toà lần thứ nhất. Ngày 12/01/2024, Toà án mở phiên toà lần thứ hai, ông N1 có yêu cầu huỷ cả 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Toà án chuyển hồ sơ vụ án cho Toà án nhân dân tỉnh Quảng Ninh giải quyết theo thẩm quyền. Toà án nhân dân tỉnh Quảng Ninh chuyển lại hồ sơ cho Toà án nhân dân thành phố Hạ Long. Ngày 10/10/2024, Toà án nhân dân thành phố Hạ Long

thụ lý lại vụ án. Trong các ngày 06/5/2025, 27/5/2025, 27/6/2025, 12/9/2025 và 19/9/2025 Toà án mở lại phiên toà và tuyên án.

9. Tại phiên tòa, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 - Quảng Ninh phát biểu quan điểm:

1) Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân và Thư ký Toà án đã thực hiện đúng thẩm quyền, trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử; các đương sự đã được bảo đảm thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình;

2) Về quan điểm giải quyết vụ án: Căn cứ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, đủ cơ sở xác định:

Phần diện tích đất 2,4m² tranh chấp theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án có nguồn gốc là phần hành lang đi ra chợ H3, do ông N1 tự ý sử dụng từ năm 1992. Tại hồ sơ bán thanh lý nhà (ki ốt) cho hộ ông K và hộ ông N1 đều không bao gồm phần diện tích này. Năm 2000, khi đo vẽ bản đồ địa chính đã không cập nhật đúng hiện trạng, ranh giới, diện tích sử dụng đất của cả 2 hộ gia đình.

Ranh giới, diện tích hộ ông K và hộ ông N1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đều không phù hợp với ranh giới, diện tích được nhận thanh lý nhà cũng như biến động trong quá trình sử dụng đất, thể hiện tại 02 lần đo vẽ bản đồ địa chính trên địa bàn phường H (nay là phường H).

Do đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Vũ Thị T về việc tuyên buộc bị đơn phải phá dỡ công trình phụ đã xây trên thửa đất số 215 và trả lại phần diện tích đất đã lấn chiếm cho gia đình chị. Đồng thời, kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện nhiệm vụ công vụ đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của chị Vũ Thị T và ông Trương Quý N, bà Chu Thị L theo đúng quy định pháp luật.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 31, 152 Luật đất đai 2024, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Việc thụ lý, giải quyết tranh chấp đất đai giữa các đương sự và xem xét, giải quyết đối với quyết định cá biệt của cơ quan, tổ chức thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Quảng Ninh theo quy định tại khoản 9 Điều 26, Điều 34, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 và khoản 2 Điều 3, khoản 1 Điều 31 Luật Tố tụng hành chính năm 2015; khoản 2 Điều 1 và khoản 3 Điều 2 Luật số: 85/2025/QH15 ngày 25 tháng 6

năm 2025 của Quốc Hội sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật Tố tụng hành chính; Điều 3 Nghị quyết 81/2025/UBTVQH15 ngày 27 tháng 06 năm 2025 của Ủy ban thường vụ Quốc hội thành lập Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực; quy định phạm vi thẩm quyền theo lãnh thổ của Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực; điểm a khoản 2 Điều 3, khoản 1 Điều 59 Luật Tổ chức Tòa án nhân dân năm 2024 sửa đổi, bổ sung năm 2025.

Kể từ ngày 01/7/2025, thẩm quyền huỷ quyết định hành chính cá biệt (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Quảng Ninh.

Theo theo hướng dẫn tại Công văn số: 196/TANDTC-PC ngày 03/10/2023 của Toà án nhân dân tối cao: yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn không phải là yêu cầu phản tố. Khi giải quyết vụ việc dân sự liên quan đến việc huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phải được Tòa án xem xét giải quyết trong cùng một vụ việc dân sự theo quy định tại Điều 34 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Theo theo hướng dẫn tại điểm 2 Mục II Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Toà án nhân dân tối cao: việc xác nhận nội dung biến động trong trường hợp thực hiện hợp đồng (tặng cho quyền sử dụng đất) là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt. Cho nên, khi giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất mà người nhận chuyển quyền đã được xác nhận nội dung biến động thì Toà án không đưa cơ quan có thẩm quyền trong việc cấp giấy tham gia tố tụng. Do đó, Toà án không có thẩm quyền huỷ đăng ký biến động về đất đai và Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q hay Chi nhánh Văn phòng Đ1 không còn liên quan đến vụ án. Trường hợp Toà án huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ kiến nghị cơ quan đăng ký biến động đất đai huỷ bỏ việc xác nhận sau khi Bản án của Toà án có hiệu lực pháp luật.

[1.2] Sau ngày 01/7/2025, do Ủy ban nhân dân thành phố H đã giải thể và Ủy ban nhân dân phường H đã sáp nhập nên Ủy ban nhân dân phường H là cơ quan kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng theo quy định tại Nghị quyết số: 1679/NQ-UBTVQH15 ngày 16 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh Quảng Ninh; Nghị định số: 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai và Công văn số 285/TANDTC-PC ngày 31/7/2025 của Toà án nhân dân tối cao hướng dẫn thực hiện nhiệm vụ, thẩm quyền của các Tòa án nhân dân.

[1.3] Quá trình giải quyết vụ án, những người tham gia tố tụng đã được đảm bảo thực hiện các quyền, nghĩa vụ của mình theo đúng quy định của pháp luật. Tòa án đã tiến hành tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho họ, đã mở phiên toà nhiều lần, nhưng vẫn có người vắng mặt không có lý do, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt họ là đảm bảo thực hiện đúng quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đòi lại quyền sử dụng đất, ý kiến của bị đơn đề nghị huỷ các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Hội đồng xét xử thấy: trên cơ sở các giấy tờ mua bán nhà thanh lý của 02 gia đình, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp và kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Toà án thì: trước khi Công ty L1 và Hợp tác xã M giải thể đều có văn bản bán thanh lý nhà (trước đây là ki - ốt bán hàng, chỉ là “phần kiến trúc trên đất”, không phải giao đất hay chuyển nhượng quyền sử dụng đất) cho gia đình ông K và gia đình ông N và đều có diện tích nhỏ hơn thực tế đang sử dụng hiện nay. Sau đó, cả 02 gia đình đều lấn chiếm, sử dụng ra phía sau căn nhà đã mua thanh lý và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Diện tích đất tranh chấp hiện nay (2,4m²) lại nằm trên phần diện tích đất đã lấn chiếm. Trước khi lập hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Ủy ban nhân dân phường H đã không căn cứ vào giấy tờ đã mua thanh lý nhà để xác định nguồn gốc nhà, đất của 02 gia đình cho chính xác để đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố H đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 02 gia đình với cả phần diện tích đất mà họ đã lấn chiếm, vượt quá diện tích nhà đã mua thanh lý. Cả Ủy ban nhân dân thành phố H và Ủy ban nhân dân phường H đều có văn bản xác định diện tích cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 02 gia đình là không đúng với nguồn gốc nhà đã mua thanh lý. Tại phiên toà ngày 27/5/2025, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Ủy ban nhân dân thành phố H (ông Nông Vũ T3 - Phó Trưởng Phòng T4) cũng nhận thấy có sai sót này, trong đó còn có sai sót khi không thu tiền sử dụng đất đối với diện tích đất tăng thêm và đề nghị Toà án huỷ cả 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho 02 gia đình để xem xét cấp lại cho chính xác, tránh thất thu cho ngân sách Nhà nước. Toà án cũng đã có văn bản đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố H thu hồi 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên và đề nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H thu hồi hoặc huỷ bỏ việc đăng ký biến động về đất đai, nhưng sau ngày 01/7/2025, Ủy ban nhân dân thành phố H đã giải thể, Chi nhánh Văn phòng Đ1 (trước đây là Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H) có văn bản phúc đáp: trường hợp Toà án hoặc Ủy ban nhân dân có thẩm quyền huỷ bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu thì Chi nhánh Văn phòng Đ1 sẽ huỷ bỏ đăng ký biến động đất đai sau đó.

Việc lấn chiếm đất của 02 gia đình nêu trên từ sau khi mua nhà thanh lý (năm 1990) liên tục cho đến nay là hành vi vi phạm quy định tại Điều 5 Luật đất đai năm 1987, khoản 31 Điều 3, khoản 1 Điều 11 Luật đất đai năm 2024, nên cần thiết phải thu hồi, huỷ bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp và kiến nghị huỷ bỏ việc xác nhận đăng ký biến động đất đai theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 152 Luật đất đai năm 2024; khoản 1 Điều 6, khoản 1 Điều 30, khoản 1 Điều 31 Luật tổ tụng hành chính năm 2015; các điểm h và i khoản 1 Điều 5 Nghị định số: 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận.

Việc lấn chiếm đất của chủ sử dụng 02 thửa đất nêu trên là hành vi vi phạm hành chính về đất đai. Hội đồng xét xử kiến nghị Ủy ban nhân dân phường H xem

xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

[3] **Về án phí:** trong vụ án này, các đương sự chỉ tranh chấp về quyền sử dụng đất là của ai, không tranh chấp về tài sản trên đất và Tòa án cũng không xem xét giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất.

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được Toà án chấp nhận, nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo mức án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự và khoản 1 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội và Danh mục án phí kèm theo Nghị quyết này.

Các đương sự không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu, đề nghị Tòa án huỷ quyết định hành chính cá biệt.

[4] **Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:** chị Vũ Thị T tự nguyện chịu và đã được thực hiện, thanh, quyết toán xong; các bên không có ý kiến gì, Hội đồng xét xử không giải quyết.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: khoản 9 Điều 26, Điều 34, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 150, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, khoản 2 Điều 229, Điều 266, Điều 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 5 và Điều 8 Nghị quyết số: 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27 tháng 6 năm 2025 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao; Điều 5 Luật đất đai năm 1987; khoản 31 Điều 3, khoản 1 Điều 11, Điều 31, khoản 3 Điều 131, điểm d khoản 2 Điều 152 Luật đất đai năm 2024; khoản 1 và khoản 2 Điều 3, khoản 1 Điều 30, khoản 1 Điều 31 Luật Tố tụng hành chính năm 2015; khoản 2 Điều 1 và khoản 3 Điều 2 Luật số: 85/2025/QH15 ngày 25 tháng 6 năm 2025 của Quốc Hội sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật Tố tụng hành chính; điểm a khoản 2 Điều 3, khoản 1 Điều 59 Luật Tổ chức Tòa án nhân dân năm 2024 sửa đổi, bổ sung năm 2025; điểm a khoản 2 Điều 3, khoản 1 Điều 59 Luật số: 81/2025/QH15 ngày 24 tháng 6 năm 2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Tòa án nhân dân số 34/2024/QH15 của Quốc hội; Điều 3 Nghị quyết 81/2025/UBTVQH1527 tháng 06 năm 2025 của Ủy ban thường vụ Quốc hội; khoản 39 Điều 1 Nghị quyết số: 1679/NQ-UBTVQH15 ngày 16 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; các điểm h và i khoản 1 Điều 5 Nghị định số: 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ; khoản 1 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12

năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội và Danh mục án phí kèm theo Nghị quyết này. Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn (chị Vũ Thị T) về việc buộc ông Trương Quý N và bà Chu Thị L phải phá dỡ công trình xây dựng trả lại cho Chị 2,4m² đất tại tổ A, khu B, phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh (nay là phường H, tỉnh Quảng Ninh).

2. Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 143496 do Ủy ban nhân dân thành phố H, tỉnh Quảng Ninh cấp cho ông Vũ Trọng K, bà Bùi Thị H1 ngày 15 tháng 4 năm 2005.

3. Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số AC 709962 do Ủy ban nhân dân thành phố H, tỉnh Quảng Ninh cấp cho ông Trương Quý N, bà Chu Thị L ngày 12 tháng 02 năm 2018.

4. Kiến nghị Chi nhánh Văn phòng Đ1, tỉnh Quảng Ninh huỷ bỏ xác nhận đăng ký biến động đất đai ngày 18 tháng 10 năm 2021 về việc tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Vũ Trọng K, bà Bùi Thị H1 với chị Vũ Thị T trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 143496 do Ủy ban nhân dân thành phố H, tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 15 tháng 4 năm 2005 cho ông Vũ Trọng K, bà Bùi Thị H1.

5. Kiến nghị Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường H, tỉnh Quảng Ninh xem xét, xử lý vi phạm hành chính về đất đai, xây dựng đối với các chủ sở hữu nhà gắn liền với 02 thửa đất số 214 và 215 nêu trên theo đúng quy định của pháp luật.

6. Chủ sở hữu nhà gắn liền với 02 thửa đất số 214 và 215 nêu trên có quyền, nghĩa vụ liên hệ với Ủy ban nhân dân phường H, tỉnh Quảng Ninh để thực hiện các quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất, đề nghị xem xét, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo đúng quy định của pháp luật.

7. Kiến nghị Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường H, tỉnh Quảng Ninh và công chức thuộc cơ quan này thực hiện đúng nhiệm vụ công vụ trong việc tiếp nhận, xem xét cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho các chủ sở hữu nhà gắn liền với 02 thửa đất số 214 và 215 nêu trên khi họ có yêu cầu, theo đúng quy định của pháp luật.

8. Chị Vũ Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng), nhưng được trừ vào số tiền 361.000đ (ba trăm sáu mươi một nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000693 ngày 12 tháng 5 năm 2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 1 – Quảng Ninh); chị Vũ Thị T được hoàn trả lại số tiền chênh lệch là 61.000đ (sáu mươi một nghìn đồng).

9. Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn mười lăm ngày kể từ ngày tuyên án; các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án

này trong thời hạn mười lăm ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- Dương sự;
- VKSNDKV1 - Quảng Ninh;
- Phòng THADSKV1 - Quảng Ninh;
- VKSND tỉnh Quảng Ninh;
- TAND tỉnh Quảng Ninh;
- Lưu Hồ sơ vụ án; VT.

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

Nguyễn Thành Lâm