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

Bản án số: **52**/2025/DS - PT

Ngày: 22-01-2025

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 ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông **Vũ Thanh Liêm**

Các Thẩm phán: ông **Đặng Kim Nhân**

ông **Đinh Phước Hòa.**

- ***Thư ký phiên tòa***: bà **Đoàn Thị Thu Hiền**, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: bà **Bùi Thị Dung**, Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý 253/2024/TLPT-DS ngày 11 tháng 11 năm 2024 về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 78/2024/DS-ST ngày 10 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 255/2024/QĐ-PT ngày 07 tháng 01 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1949

Nơi cư trú: Tổ dân phố T, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình, vắng mặt.

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Hoàng Minh N. Nơi cư trú: Tổ dân phố T, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình, có mặt.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Bà Trần Thị A và bà Nguyễn Thị Diệu L - trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Q, đều có mặt.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1964

Nơi cư trú: Tổ dân phố T, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình. Vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Đ: Ông Nguyễn Thành Đ1, luật sư, Công ty L2 thuộc Đoàn luật sư thành phố Đ, có mặt.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- UBND thị xã B, tỉnh Quảng Bình.

Người đại điện theo pháp luật: Ông Đinh Thiếu S; Chức vụ: Chủ tịch, có đơn xin xét xử vắng mặt.

- UBND phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Ngọc H; Chức vụ: Phó Chủ tịch, vắng mặt.

- Chị Hoàng Thị H1, sinh năm 1983; anh Nguyễn Văn B1, sinh năm 1980. Nơi cư trú: Tổ dân phố T, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình, đều vắng mặt.

- Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1959

Nơi cư trú: Tổ dân phố T, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình, vắng mặt.

- Chị Hoàng Thị Mỹ T1, sinh năm 1985 và anh Nguyễn Văn T2, sinh năm 1980.

Nơi cư trú: Tổ dân phố T, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình, vắng mặt.

* Người kháng cáo: nguyên đơn bà Nguyễn Thị B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 08/3/2023 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị B trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 239, tờ bản đồ số 15 được Nhà nước cấp đổi cho vợ chồng bà từ thửa đất số 309, tờ bản đồ số 10, được UBND huyện Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) năm 1997, mang tên ông Trần Tiến N1. Diện tích thửa đất là 395,0m^2. Theo bản đồ địa chính thể hiện thửa đất số 239 có cạnh phía Bắc dài 11,21m, cạnh phía Tây dài 37,52m, cạnh phía Nam dài 12,05m. Thế nhưng, hiện nay cạnh phía Nam của gia đình bà chỉ còn lại 6,25m, vì gia đình bà Nguyễn Thị Đ đã lấn chiếm 5,48m. Từ trước đến nay, hai gia đình vẫn sinh sống vui vẻ, hòa thuận, không có tranh chấp. Đến năm 2021, bà phát hiện ra gia đình bà Đ lấn chiếm đất của gia đình bà nên hai bên gia đình mới xảy ra tranh chấp; việc tranh chấp đất giữa hai gia đình đã được chính quyền địa phương hòa giải nhiều lần nhưng không thành. Nay bà đề nghị Tòa án căn cứ vào GCNQSDĐ đã được UBND huyện Q cấp ngày 05/10/2012 cho gia

đình bà, buộc bà Nguyễn Thị Đ tháo dỡ quán trả lại diện tích đất đã lấn chiếm cho gia đình bà là 56m^2.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Đ *trình bày:*

Nguồn gốc thửa đất số 303, tờ bản đồ số 10 (nay là thửa đất số 273, tờ bản đồ số 15) tại tổ dân phố T, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình mà hiện nay bà đang sử dụng là của bố mẹ bà (ông Nguyễn Chân T3 và bà Nguyễn Thị R) để lại cho vợ chồng bà một phần, phần còn lại là đất bãi, đất bồi do vợ chồng bà tôn tạo, xây kè và ở từ năm 1982. Đến ngày 23/8/1994, vợ chồng bà được Ủy ban nhân dân huyện Q cấp GCNQSDĐ số 20/50 QSDĐ/642QĐ/UB mang tên chồng là ông Hoàng Hữu T4. Hiện nay chồng bà đã mất (năm 2012). Do vợ chồng ốm đau, hoàn cảnh gia đình khó khăn, không có tiền để chữa bệnh nên bà phải thế chấp thẻ đỏ tại Ngân hàng để vay tiền chữa bệnh cho cả hai vợ chồng. Vì vậy, bà chưa làm thủ tục để cấp đổi lại GCNQSDĐ. Đến năm 2007, bà làm nhà cho con gái là Hoàng Thị H1. Quá trình bà làm nhà cho con, gia đình bà B vẫn biết nhưng không có ý kiến gì, từ đó đến nay đã 17 năm nhưng hai gia đình vẫn vui vẻ, hòa thuận, không có tranh chấp gì. Nay bà B khởi kiện và cho rằng bà lấn chiếm đất của gia đình bà B là không đúng. Đề nghị Tòa án xem xét hủy GCNQSDĐ số BE 751188 do Ủy ban nhân dân huyện Q cấp ngày 05/10/2012 mang tên hộ ông Trần Tiến N1 và bà Nguyễn Thị B, vì diện tích đất mà bà làm nhà cho con gái là đất bãi, đất bồi do gia đình bà khai hoang, tôn tạo sử dụng từ năm 1982, đến năm 2007 bà làm nhà cho con nhưng Ủy ban nhân huyện Q đã lấy phần đất này để cấp cho gia đình bà B vào năm 2012 là không đúng.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:

- *Chị* Hoàng Thị H1 *trình bày*: Mẹ chị là bà Nguyễn Thị Đ làm nhà cho chị ở từ năm 2007 trên thửa đất số 303, tờ bản đồ số 10 (nay là thửa đất số 273, tờ bản đồ số 15) tại tổ dân phố T, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình. Khi mẹ chị làm nhà cho chị ở, bà B biết nhưng không có ý kiến phản đối cũng như không có tranh chấp gì. Nay bà B làm đơn khởi kiện cho rằng mẹ chị (bà Đ) lấn chiếm đất của bà B, chị đề nghị Tòa án tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 239, tờ bản đồ số 15 tại TDP T, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình mang tên hộ ông Trần Tiến N1 và bà Nguyễn Thị B.

- *Bà* Nguyễn Thị T *trình bày*: Bà và bà B là quan hệ làng xóm, còn bà là chị dâu của bà Đ. Nguồn gốc thửa đất số 239, tờ bản đồ số 15 trước đây là do vợ chồng bà khai hoang và sinh sống từ năm 1981 đến 1990. Sau đó bà mua được thửa đất khác, vợ chồng bà B xin ở nhờ nên vợ chồng bà đã đồng ý, ông N1 (chồng bà B) có nói khi nào con cái của ông có cửa nhà ông sẽ trả lại (hiện nay ông N1 đã chết). Đến năm 1997, bà có ra hỏi để lấy lại đất cho con thì ông N1, bà B đã làm GCNQSDĐ. Do gia đình bà B hoàn cảnh khó khăn nên vợ chồng bà đã cho gia đình bà B thửa đất trên. Năm 2007, bà Đ làm nhà cho cháu H1, đây là phần đất mà bà Đ đã khai hoang, tôn tạo từ năm 1982 cùng với gia đình bà, còn gia đình bà B làm nhà năm 2012. Tại thời đó, hai gia đình không có tranh chấp gì. Đến năm 2022, bà mới nghe bà Đ nói là bà B tranh chấp đất đai, bà đề nghị Tòa án căn cứ vào quy định của pháp luật để giải quyết.

- *Đại diện* UBND phường Q *trình bày:*

Năm 2021, UBND phường Q nhận được Đơn khiếu nại về việc tranh chấp đất đai của bà Nguyễn Thị B. Sau khi nhận đơn, Ủy ban đã tổ chức hòa giải nhiều lần nhưng không thành.

Theo GCNQSDĐ thì bà B được UBND huyện Q cấp đất năm 1997, diện tích 410m^2. Đến năm 2012, bà B được cấp đổi GCNQSDĐ và đã có bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất và diện tích thửa đất là 395,0m^2 (giảm 15m^2).

Đối với thửa đất của bà Đ được UBND huyện Q cấp GCNQSDĐ năm 1994, diện tích thửa đất là 170m^2. Theo bản đồ địa chính năm 2012 thì thửa đất có diện tích là 299m^2. Đề nghị các bên tiến hành hòa giải để tìm ra phướng án giải quyết tốt nhất.

- *Tại Báo cáo số 12/BCXM-UBND ngày 23 tháng 12 năm 2022, Tổ kiểm tra xác minh của* Ủy ban nhân phường Q *xác định:* Việc phần nhà và đất của bà Đ (5,95 m^2) nằm trên GCNQSDĐ của bà B là do sai sót của đoàn đo đạc 203 khi biên tập và nối các điểm đo, các hộ gia đình cá nhân không nhận biết và không kiểm tra khi ký thỏa thuận ranh giới liền kề, việc kiểm duyệt của cán bộ chuyên môn trong xác nhận cấp đổi GCNQSDĐ toàn phường theo dự án có sai sót

- *Tại Công văn số 330/UBND ngày 27/02/2024,* UBND thị xã B *trình bày:*

Ngày 29/3/1997, Ủy ban nhân dân huyện Q đã cấp GCNQSDĐ cho ông Trần Tiến N1 tại thửa đất số 309, tờ bản đồ số 10 với diện tích 410m^2. Trong đó (300m^2 đất ở và 110m^2 đất màu) tại xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình.

Thực hiện dự án lập cơ sở dữ liệu đo đạc bản đồ địa chính và cấp đổi GCNQSDĐ trên địa bàn xã Q (nay là phường Q) được đơn vị tư vấn Chi nhánh Công ty TNHH một thành viên T7 - Xí nghiệp trắc địa bản đồ 203 triển khai thực hiện. Theo Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất lập ngày 21/4/2011 đối với thực địa thửa đất số 239, tờ bản đồ số 15 đã được chủ sử dụng đất, cán bộ địa chính xã và Chủ tịch UBND xã Q xác nhận ranh giới thửa đất. Theo hồ sơ kỹ thuật thửa đất số 239, tờ bản đồ số 15 thôn T, xã Q của chủ sử dụng đất là ông Trần Tiến N1 do đơn vị thi công là Chi nhánh Công ty TNHH một thành viên T7 - Xí nghiệp trắc địa bản đồ 203 lập ngày 16/6/2011 và được Chủ tịch UBND xã Q xác nhận ngày 21/10/2011 thì thửa đất số 239, tờ bản đồ địa chính số 15 xã Q có diện tích là 395m^2 . Trên cơ sở bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất, hồ sơ kỹ thuật thửa đất và các giấy tờ có liên quan thì thửa đất số 309, tờ bản đồ số 10 với diện tích 410m^2. Trong đó (300m^2 đất ở và 110m^2 đất màu) do UBND huyện Q cấp GCNQSDĐ ký ngày 29/3/1997 được cấp đổi thành thửa đất số 239, tờ bản đồ số 15 với diện tích 395 m^2 (300m^2 đất ở nông thôn và 95m^2 đất trồng cây hàng năm) số phát hành GCN BE 751188, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CH01362 do UBND huyện Q ký duyệt ngày 05/10/2012 cho chủ sử dụng đất là hộ ông Trần Tiến N1 và bà Nguyễn Thị B. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình xem xét, giải quyết vụ án đúng theo quy định của pháp luật.

- *Chị* Hoàng Thị T1 *trình bày*: Nguồn gốc thửa đất số 272, tờ bản đồ số 15 tại TDP T, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình mà hiện nay chị đang sử dụng là do bố mẹ chồng cho vợ chồng chị, đến năm 2012 thì chị làm nhà, năm 2015 được UBND thị xã B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Diện tích thửa đất là 252,9m^2. Tuy nhiên, sau khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vợ chồng chị có khai hoang thêm đất bãi, đất bồi nên diện tích đất hiện nay tăng lên là 287,9m^2. Lý do diện tích đất tăng chị không rõ, nhưng cũng có một phần đất do vợ chồng chị khai hoang thêm đất bãi, đất bồi. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết hợp tình, hợp lý vì đất chị ở từ năm 2012 đến nay không có tranh chấp gì.

- *Những người làm chứng ông* Lê Hồng N2 *(nguyên là trưởng thôn* T*), ông* Nguyễn Công L1*, bà* Nguyễn Thị G *và ông* Nguyễn Văn H2*, đều trình bày*:

Các ông, bà không có quan hệ gì với bà Đ, chỉ là người cùng thôn. Các ông, bà đều xác định thửa đất mà bà Đ làm nhà cho con (chị H1) là của bà Đ, vì bà Đ làm nhà ở ổn định trên thửa đất đó từ năm 1982, đến năm 2007 bà Đ làm nhà cho con gái (chị H1). Quá trình làm nhà và sinh sống hai gia đình bà B và bà Đ không có tranh chấp gì. Đến năm 2022 các ông, bà mới phát hiện hai bên có tranh chấp đất đai.

Những người làm chứng ông Nguyễn Văn Q*, bà* Nguyễn Thị V*, bà* Nguyễn Thị H3*, chị* Nguyễn Thị H4*, bà* Nguyễn Thị T5*, bà* Nguyễn Thị B2*, chị* Nguyễn Thị Mỹ H5*, anh* Nguyễn Văn H6*, ông* Nguyễn Thanh T6 *đều trình bày*:

Nguồn gốc thửa đất bà B đang ở là do bố mẹ bà B khai hoang. Vợ chồng bà B được bố mẹ cho đất làm nhà ở trước khi ông bà mất. Ranh giới, mốc giới, diện tích thửa đất tranh chấp đúng như Bản đồ và Giấy chứng nhận được cấp cho bà B. Việc bà Đ xây nhà cho con trên đất bà B, hai gia đình nhiều lần xảy ra mâu thuẫn. Đề nghị Tòa án giải quyết thấu tình, đạt lý, đúng sự thật.

Quá trình giải quyết vụ án, xét thấy cần thiết phải xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đối với 02 thửa đất đang tranh chấp. Ngày 12/4/2023, Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với 02 thửa đất nêu trên. Kết quả đo đạc, thẩm định xác định diện tích đất đang tranh chấp là 54,3m^2. Giá đất theo giá thị trường là 3.500.000 đồng/1m^2. Tuy nhiên, ngày 01/12/2023, người đại diện theo ủy quyền của bà B, chị Nguyễn Thị H7 có Đơn đề nghị Tòa án xem xét thẩm định và định giá lại tài sản, vì cho rằng việc đo đạc bằng thước dây không chính xác và việc định giá chưa tính khấu hao giá trị sử dụng còn lại của ngôi nhà. Vì vậy, hai bên đã tiến hành thỏa thuận lựa chọn đơn vị đo đạc và thẩm định giá độc lập.

Theo kết quả đo đạc độc lập ngày 14/12/2024, xác định diện tích đất tranh chấp là 59,8m^2. Trong đó, diện tích nhà ở là 59,6m^2, diện tích đất trồng cây hằng năm là 0,2m^2. Giá đất ở phù hợp quy hoạch là 11.000.000 đồng/1m^2, đất trồng cây hàng năm thuộc hành lang bờ đê là 35.000 đồng/1m^2, quyền sở hữu nhà ở là 2.651.000 đồng/1m^2; đất trồng cây hàng năm phù hợp với quy hoạch là 10.400.000 đồng/1m^2

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 78/2024/DS-ST ngày 10 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 1 và khoản 4 Điều 34, khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1 và khoản 6 Điều 165, khoản 1 Điều 166, Điều 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng Hành chính; Điều 175, 176 Bộ luật Dân sự; Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; điểm a khoản 1 Điều 7; điểm đ khoản 1 Điều 12 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, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xử:

1. Xét xử vụ án vắng mặt người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan UBND thị xã B, UBND phường Q, anh Nguyễn Văn B1 và anh Nguyễn Văn T2

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị B về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Đ trả lại 59,8m^2 đất bị lấn chiếm

3. Chấp nhận yêu cầu của bị đơn bà Nguyễn Thị Đ, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 751188 do Ủy ban nhân dân huyện Q cấp ngày 05/10/2012 mang tên hộ ông Trần Tiến N1 và bà Nguyễn Thị B để cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng hiện trạng sử dụng đất của hai gia đình bà Nguyễn Thị B và bà Nguyễn Thị Đ

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về phần án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 28/9/2024, nguyên đơn bà Nguyễn Thị B có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm và chấp nhận đơn khởi kiện của bà B buộc bà Nguyễn Thị Đ phải tháo dỡ nhà trên đất và trả lại diện tích 59,8m^2 cho gia đình bà B.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị B do ông Hoàng Minh N đại diện theo ủy quyền giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Ông Hoàng Minh N không đồng ý với kết quả giải quyết của Tòa án cấp sơ thẩm và yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị B buộc bà Nguyễn Thị Đ phải tháo dỡ nhà trên đất trả lại diện tích lấn chiếm 59,8m^2 cho bà Nguyễn Thị B.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng cho rằng, về phần thủ tục tố tụng ở giai đoạn xét xử phúc thẩm đảm bảo đúng quy định pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị B và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ các tài liệu trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; Căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

1. Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị B thì thấy: Theo hồ sơ địa chính năm 1995 thể hiện: thửa đất số 309, tờ bản đồ số 10 (nay là thửa đất số

239, tờ bản đồ số 15) tại tổ dân phố T, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình được UBND huyện Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Tiến N1 vào ngày 29/3/1997, với diện tích 410m^2. Đến ngày 05/10/2012, UBND huyện Q cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Trần Tiến N1 và bà Nguyễn Thị B, với diện tích 395m^2. Thửa đất có ranh giới cạnh phía Nam giáp đường giao thông dài 12,03m, cạnh phía Đông giáp thửa đất 272 dài 33,86m, cạnh phía Bắc giáp đường giao thông dài 11,21m, cạnh phía Tây giáp thửa đất số 238 dài 9,18m và giáp với thửa đất 273 dài 7,89m + 20,44m.

Thửa đất số 303, tờ bản đồ số 10 (nay là thửa đất số 273, tờ bản đồ số 15) tại tổ dân phố T, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình mà hiện nay bà Nguyễn Thị Đ đang sử dụng được UBND huyện Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Hoàng Hữu T4 (chồng bà Đ) vào ngày 23/8/1994, với diện tích 170m^2. Thửa đất có tứ cận cạnh phía Nam giáp đường giao thông dài 9,26m, cạnh phía Bắc giáp thửa đất số 239 của bà B dài 0,96m và giáp thửa đất số 238 dài 9,62m, cạnh phía Tây giáp thửa đất số 238 dài 28,14m, cạnh phía Đông giáp đất ở của bà B (thửa 239) dài 7,89m + 0,68m + 20,44m.

Nguyên đơn bà B cho rằng, diện tích đất mà bà Đ làm nhà cho chị Hoàng Thị H1 (con bà Đ) vào năm 2007 là của gia đình bà B đã được UBND huyện Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Còn bà Đ thì cho rằng, diện tích đất mà bà làm nhà cho chị H1 là do bà khai hoang đất bãi, đất bồi và sử dụng ổn định từ năm 1982 cho đến nay. Hiện nay hai bên chỉ tranh chấp cạnh phía Nam của thửa đất.

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 14/12/2023 thể hiện: Kích thước cạnh phía Nam của thửa đất số 309, tờ bản đồ số 10 (nay là thửa đất số 239, tờ bản đồ số 15) của gia đình bà B dài 12,02m; Kích thước cạnh phía Nam của thửa đất số 303, tờ bản đồ số 10 (nay là thửa đất số 273, tờ bản đồ số 15) của bà Đ dài 9,25m.

Tại Công văn số 523/VPĐK ngày 29/5/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q xác định: Hiện nay Công nghệ thông tin Tài nguyên và Môi trường chỉ lưu trữ Bản đồ địa chính xã Q được Sở Địa chính phê duyệt năm 1995, không lưu trữ hồ sơ đo đạc thành lập Bản đồ địa chính năm 1995. Hơn nữa, tại thời điểm này, Bản đồ địa chính xã Q do Sở Địa chính phê duyệt năm 1995 chỉ có bản giấy không có bản đồ số. Do vậy, không đủ cơ sở để xác định kích thước các cạnh đối với hai thửa đất tại thời điểm cấp đất năm 1995.

Tại bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 21/4/2011 của UBND xã Q xác định: Thửa đất số 239, tờ bản đồ số 15 tại tổ dân phố T, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình lập năm 2012, người sử dụng đất là ông Trần Tiến N1 (chồng bà B) cùng với các hộ liền kề gồm ông Hoàng Hữu T4 (chồng bà Đ) và ông Nguyễn Văn Q (em bà B) đã ký xác nhận ranh giới, mốc giới của thửa đất số 239, tờ bản đồ số 15 với các chiều: Cạnh phía Bắc từ điểm 7-8, cạnh phía Nam từ điểm 10-1 giáp đường bê tông, cạnh phía Đông từ điểm 8-10 giáp đất ông Nguyễn Văn Q, cạnh phía Tây từ điểm 1-5 giáp thửa đất của ông Hoàng

Hữu T4 (chồng bà Đ) theo mép móng nhà, cạnh phía Tây từ điểm 5-7 giáp thửa đất ông Nguyễn Viết V1.

Tại Công văn số 330/UBND ngày 27/02/2024, UBND thị xã B cũng xác định đối với thực địa thửa đất số 239, tờ bản đồ số 15 đã được chủ sử dụng đất, cán bộ địa chính xã và Chủ tịch UBND xã Q xác nhận ranh giới thửa đất theo Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất lập ngày 21/4/2011.

Tại bản báo cáo về việc xác minh việc tranh chấp đất đai ngày 23/12/2022 của UBND phường Q cũng xác định: Việc nhà và đất của bà Đ nằm trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà B là do sai sót của đoàn đo đạc 203 khi biên tập và nối các điểm đo không đúng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Công L1, ông Nguyễn Văn H2 đều xác nhận: Diện tích đất mà bà Đ làm nhà cho chị H1 trước đây là của bà Nguyễn Thị T, sau đó bà T chuyển đi nơi khác ở nên bà B xin ở nhờ và sau này bà B đã làm thủ tục để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà T đã cho bà B thửa đất này chứ không phải nguồn gốc thửa đất mà bà B đang sử dụng là do bố mẹ bà B để lại; Phần diện tích đất mà bà Đ làm nhà cho chị H1 là do bà Đ khai hoang đất bãi, bồi cùng một lần với bà T, còn bà B về ở trên thửa đất 329, tờ bản đồ số 15 sau bà Đ nên không có việc bà Đ lấn chiếm đất của bà B. Ông Nguyễn Công L1 cũng khẳng định, chính ông là người trực tiếp xây móng và nhà cho bà Đ, tại thời điểm ông xây móng và nhà cho bà Đ thì ông Trần Tiến N1 (chồng bà B) vẫn vui vẻ và ra giúp ông xây móng cho bà Đ để làm ngăn cách mốc giới giữa hai gia đình.

Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đều thừa nhận nhà bà Đ làm từ năm 2007, nhưng đến năm 2011 các bên mới xác nhận ranh giới, mốc giới của thửa đất, có xác nhận của UBND xã Q. Từ ngày 21/4/2011, ông Trần Tiến N1 (chồng bà B) là chủ sử dụng đất cũng như bà B không có ý kiến hay phản đối gì về ranh giới, mốc giới.

Từ những chứng cứ đã được phân tích trên cho thấy, bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình tuyên xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị B về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Đ trả lại 59,8m^2 đất bị lấn chiếm và chấp nhận yêu cầu của bị đơn bà Nguyễn Thị Đ về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Trần Tiến N1 và bà Nguyễn Thị B là có căn cứ, đúng pháp luật. Trong giai đoạn xét xử phúc thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị B có kháng cáo nhưng không cung cấp chứng cứ gì mới nên không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị B cũng như quan điểm của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho phía nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

2. Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên bà Nguyễn Thị B phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Nhưng xét, bà B là người cao tuổi nên được miễn.

3. Những phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên không xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự:

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị B và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Áp dụng khoản 9 Điều 26, khoản 1 và khoản 4 Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228, khoản 2 Điều 229, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1 và khoản 6 Điều 165, khoản 1 Điều 166, Điều 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính; Điều 265, Điều 266 Bộ luật Dân sự năm 2005; Luật Đất đai năm 2003; Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị B, về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Đ trả lại 59,8m² đất bị lấn chiếm.

Chấp nhận yêu cầu của bị đơn bà Nguyễn Thị Đ, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 751188 do Ủy ban nhân dân huyện Q cấp ngày 05/10/2012 mang tên hộ ông Trần Tiến N1 và bà Nguyễn Thị B để cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng hiện trạng sử dụng đất của hai gia đình bà Nguyễn Thị B và bà Nguyễn Thị Đ.

2. Về án phí: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà Nguyễn Thị B.

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm về phần chi phí tố tụng, án phí không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Quảng Bình;
- VKSND tỉnh Quảng Bình;
- Cục THADS tỉnh Quảng Bình;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, P.HCTP, LT.

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

Đã ký

Vũ Thanh Liêm