| | |
|---|---|
| **TOÀ PHÚC THẨM**<br>**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO**<br>**TẠI ĐÀ NẴNG** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số: **16**/2025/DS - PT

Ngày: 04/8/2025

*V/v: "Tranh chấp quyền sử dụng đất và huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TOÀ PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO TẠI ĐÀ NẴNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa*: ông **Phạm Tồn**

*Các Thẩm phán:* ông **Đặng Kim Nhân**

ông **Trần Đức Kiên**

- ***Thư ký phiên tòa***: bà **Phạm Thị Thu Ba**, Thẩm tra viên Toà phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng.

***- Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa***: ông **Trần Viết Tuấn**, Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Toà phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 185/2025/TLPT-DS ngày 09 tháng 5 năm 2025 về việc: "Tranh chấp quyền sử dụng đất và huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất". Do Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2025/DS-ST ngày 26 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình (nay là Toà án nhân dân tỉnh Quảng Trị) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 293/2025/QĐ-PT ngày 21 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Văn B, sinh năm 1966 và bà Phạm Thị H, sinh năm 1967; địa chỉ: thôn Đ, xã Đ, huyện T, tỉnh Quảng Bình (nay là thôn Đ, xã T, tỉnh Quảng Trị). Vắng mặt

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

- Anh Trần Văn T, sinh năm 1995; địa chỉ: thôn Đ, xã Đ, huyện T, tỉnh Quảng Bình (nay là thôn Đ, xã T, tỉnh Quảng Trị). Vắng mặt

- Ông Đoàn Thế A, sinh năm 1973; địa chỉ: Tổ E, Khu phố H, phường L, thị xã P, tỉnh Bình Phước (nay là tổ E, Khu phố H, phường P, tỉnh Đồng Nai). Có mặt.

2. Bị đơn:

2.1 Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1973 và bà Phạm Thị T1, sinh năm 1973; địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ, huyện T, tỉnh Quảng Bình (nay là thôn Đ, xã T, tỉnh Quảng Trị). Có mặt

2.2 Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1963 và bà Trần Thị L, sinh năm 1966; địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ, huyện T, tỉnh Quảng Bình (nay là thôn Đ, xã T, tỉnh Quảng Trị). Có mặt

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông P, ông Đ: Ông Võ Lâm H1, sinh năm 1961; địa chỉ: Thôn K, xã K, huyện T, tỉnh Quảng Bình (nay là Thôn K, xã Đ, tỉnh Quảng Trị). Có mặt

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

3.1 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Q). Vắng mặt

3.2 UBND huyện T, tỉnh Quảng Bình (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là xã T, tỉnh Quảng Trị). Vắng mặt

3.3 UBND xã Đ, huyện T, tỉnh Quảng Bình (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là xã T, tỉnh Quảng Trị). Vắng mặt

3.4 Ngân hàng N - Chi nhánh huyện T; địa chỉ: Thị trấn Đ, huyện T, tỉnh Quảng Bình (nay là xã Đ, tỉnh Quảng Trị). Có đơn xét xử vắng mặt.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Trần Văn B và bà Phạm Thị H, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trần Văn T, ông Đoàn Thế A đều thống nhất trình bày:

Năm 2002, gia đình ông cùng tất cả các người dân trong thôn Đ được Nhà nước xét duyệt cấp đất ở và đất trồng cây lâu năm để ổn định cuộc sống lâu dài, cùng năm đó ông, bà làm nhà ở trên thửa đất được Nhà nước cấp, rồi chuyển chỗ ở từ dưới đò lên ở trên đất liền hiện bây giờ. Đến tháng 8 năm 2010, gia đình ông làm lại nhà mới bằng gỗ, xây tường gạch xi măng bao quanh, diện tích khoảng 150m² và sinh sống ổn định trên thửa đất không có tranh chấp với bất kỳ một ai.

Ngày 19/11/2014, gia đình ông được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số BT358948, đối với thửa đất số 44, tờ bản đồ số 8, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH00449, diện tích 1.403m² tại Thôn Đ, xã Đ, huyện T, tỉnh Quảng Bình. Đến năm 2016, do hoàn cảnh gia đình khó khăn, lao động sản xuất ở quê vất vả nhưng không đủ trang trải cuộc sống, nuôi con ăn học, cả gia đình ông chuyển vào tỉnh Bình Dương làm ăn, nhưng hằng năm đến ngày lễ, tết đều trở về nhà trông coi đất đai. Khoảng tháng 4/2022, khi ông, bà về quê thì phát hiện gia đình ông Nguyễn Văn P và ông Nguyễn Văn Đ đã lấn chiếm một phần đất của gia đình, nên ông bà đã yêu cầu trả lại nhưng ông Đ và ông P nói không lấn chiếm và hiện đang sử dụng đúng diện tích đất đã được cấp đổi GCNQSDĐ theo bản đồ địa chính năm 2016.

Sau khi hòa giải tại cơ sở, gia đình ông mới phát hiện sự việc thửa đất của ông, bà đang sử dụng được cấp GCNQSD lần đầu năm 2014 theo bản đồ địa chính được đo đạc năm 2008 có chiều rộng tiếp giáp đường giao thông là

21,8m; chiều rộng mặt sau thửa đất là 24,5m. Tuy nhiên, theo tờ bản đồ địa chính năm 2016 thì thửa đất của ông, bà có chiều rộng tiếp giáp được giao thông chỉ còn lại 19m, giảm 2,8m; chiều rộng phía sau thửa đất là 18,99m giảm 5,51m so với sơ đồ GCNQSD đất đã cấp năm 2014.

Về nguồn gốc thửa đất số 37, tờ bản đố số 8 được cấp lần đầu cho gia đình ông P vào năm 2003 chỉ có diện tích 853m², nhưng đến năm 2016, lại được cấp đổi có diện tích 1062,5m². Còn gia đình ông Đ được cấp đất lần đầu năm 2008, đối với thửa đất số 45, tờ bản đồ số 8, diện tích 1.205m², nhưng 2016 lại được cấp đổi có diện tích 1.209,7m². Như vậy, việc cấp đổi GCNQSDĐ cho gia đình ông Đ, P vào năm 2016 đều tăng so với diện tích được cấp lần đầu; đồng thời việc cấp đổi lại GCNQSDĐ cho hai hộ trên, nhưng gia đình ông bà là hộ sinh sống liền kề không biết và không ký giáp ranh.

Nhận thấy việc cấp đổi tăng diện tích đất cho gia đình ông P, ông Đ vào năm 2016 đã chồng lấn lên diện tích đất đã được cấp cho gia đình ông bà vào năm 2014, nên ông, bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy GCNQSDĐ được cấp đổi theo bản đồ năm 2016, đối với thửa đất số 37, tờ bản đồ số 8, diện tích 1.062 tại thôn Đ, xã Đ, huyện T, tỉnh Quảng Bình mang tên ông Nguyễn Văn P, bà Phạm Thị T. Buộc ông P, bà T trả lại phần đất đã lấn chiếm của gia đình khoảng 122m$^2$ và tháo dỡ di dời toàn bộ hàng rào, cây trồng và tài sản trên phần diện tích đất đã lấn chiếm.

- Hủy GCNQSD đất được cấp đổi theo bản đồ năm 2016, đối với thửa đất số 45, tờ bản đồ số 8, diện tích 1.209,7m$^2$ tại thôn Đ, xã Đ, huyện T, tỉnh Quảng Bình mang tên ông Nguyễn Văn Đ, bà Trần Thị L. Buộc gia đình ông Đ, bà L trả lại phần đất đã lấn chiếm khoảng 124m$^2$ và tháo dỡ, di dời toàn bộ hàng rào, cây trồng và tài sản trên phần diện tích đất đã lấn chiếm.

** Tại đơn phản tố, đơn phản tố bổ sung, văn bản trình bày ý kiến, quá trình giải quyết và tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Văn P, bà Phạm Thị T và người đại diện theo ủy quyền ông Võ Lâm H thống nhất trình bày:*

Vợ chồng ông trước đây sống bằng nghề đánh bắt cá trên sông. Đến năm 2002, khi UBND xã Đ có quy hoạch 19 lô đất ở tại vùng C, thuộc thôn Đ, xã Đ để vận động các hộ dân sống bằng nghề ngư nghiệp bỏ nghề chài lưới trên sông, lên nhận đất làm nhà ở cố định và nhận đất sản xuất để có thu nhập nâng cao đời sống thực hiện xoá đói giảm nghèo. Vì vậy, gia đình ông đã lên nhận đất theo chủ trương chung nhằm ổn định cuộc sống, trong đó vùng đất Cây Trôi được quy hoạch có 19 lô, thì đã có 18 hộ dân thuộc phân đoàn đò sống bằng nghề chài lưới lên nhận đất ở. Từ thửa đất số 16 đến thửa số 19, gia đình ông Nguyễn Văn Đ đến ở đầu tiên trên thửa đất số 16, gia đình ông ở trên thửa đất số 18, còn sau này gia đình ông Trần Văn B mới đến ở tại thửa đất số 17. Tất cả 18 hộ đến nhận đất ở lần đầu đều có quyết định giao đất của UBND huyện T vào tháng 12/2003, riêng gia đình ông B đến ở sau nên không có quyết định giao đất, cho nên đến năm 2014 UBND xã Đ mới hợp thức hoá hồ sơ và tiến hành cấp đất lần đầu cho gia đình ông B. Năm 2003, gia đình ông được UBND huyện T cấp GCNQSDĐ lần đầu tại thửa số 18 với diện tích 360m$^2$ đất ở, còn lại phần đất vườn sản xuất chưa được thể hiện. Vì vậy, ngày 08/8/2016 gia đình ông được UBND huyện T cấp đổi GCNQSDĐ số CB

102695 đối với thửa đất số 37 *(thửa đất số 18 cũ), tờ bản đồ số 8, diện tích 1062,5m² (trong đó có 360m² đất ở, 702,5m² đất trồng cây lâu năm)* theo đúng hiện trạng đất mà gia đình ông đã nhận đất lần đầu và sử dụng ổn định từ năm 2003. Đối với việc UBND huyện tiến hành đo đạc, chỉnh lý bản đồ địa chính vào năm 2007, cũng như việc cấp đất tại thửa đất số 44 (thửa đất 17 cũ) cho gia đình ông B, bà H1 vào năm 2014, thì gia đình ông đều không được biết sự việc đo đạc khi nào, không ký giáp ranh hộ liền kề tại thời điểm lập hồ sơ cấp đất cho gia đình ông B. Do đó, năm 2014 UBND khi cấp đất cho gia đình ông B tại thửa 17, các cơ quan chuyên môn đã không căn cứ vào hiện trạng sử dụng đất trên thực tế nên đã cấp chồng lấn lên diện tích đất mà gia đình ông đã sử dụng ổn định trên thực tế tại thửa đất số 37 mà gia đình ông đã sử dụng ổn định và được cấp GCNQSDĐ vào năm 2003 khoảng 187,9m².

Vì vậy, ông có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng thời hủy GCNQSDĐ đã cấp cho nguyên đơn vì đã cấp chồng lấn trên đất của gia đình ông và công nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất của gia đình ông năm 2016 là hợp pháp và buộc bị đơn trả lại diện tích đất do bị cấp chồng lấn.

** Tại đơn phản tố, quá trình giải quyết và tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Văn Đ, bà Trần Thị L và người đại diện theo ủy quyền ông Võ Lâm H thống nhất trình bày:*

Về nguồn gốc thửa đất số 16, tờ bản đồ số 8 tại thôn Đ, xã Đ của gia đình ông được cấp theo chủ trương chung cơ bản giống như của gia đình ông P. Trong đó, thửa đất số 16 của gia đình ông có tứ cạnh: Phía Bắc giáp khe cây trôi, phía Tây giáp thửa đất số 15, phía Đông giáp thửa đất số 17, phía Nam giáp đường giao thông nông thôn có chiều rộng rộng 10m. Đến năm 2007, thửa đất số 16 được đo đạc, chỉnh lý thành thửa đất số 45, tờ bản đồ số 8, diện tích là 1209,7m², trong đó đất ở 400m², đất vườn 809,7m². Tuy nhiên, vào năm 2007, khi các cơ quan quản lý về đất đai thực hiện việc chỉnh lý gia đình ông đi làm ăn nên không biết ai đã dẫn đạc làm thay đổi ranh giới thửa đất số 16 bị thiếu so với diện tích đất trên thực tế mà gia đình ông đã sử dụng từ năm 2003 cho đến nay. Vì vậy, thửa đất số 44 (thửa 17 cũ) được cấp cho nguyên đơn vào năm 2014 đã chồng lấn lên thửa đất số 45 (thửa 16 cũ) của gia đình ông theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ cụ thể: Cạnh phía Nam tiếp giáp đường giao thông là 1,31m; cạnh phía Bắc là 3,61m với tổng diện tích bị chồng lấn là 164,2m².

Năm 2023 gia đình ông đã làm thủ tục tách thửa đất số 45 thành 03 thửa gồm: Thửa số 576, diện tích là 181,3m²; Thửa số 577, diện tích là 188,4m² và thửa số 578, diện tích là 837m². Quá trình sử dụng thửa đất số 45 (thửa 16 cũ) thì gia đình ông đã trồng cây lâu năm để làm ranh giới rõ ràng với thửa đất số 44 (thửa 17 cũ) của nguyên đơn, nhưng không rõ vì lý do gì khi cấp đất lần đầu đối với thửa số 44 cho nguyên đơn đã cấp chồng lên hiện trạng sử dụng đất trên thực tế của gia đình ông. Mặt khác, tại thời điểm năm 2003 khi các hộ dân đều chấp hành chủ trương chung để lên nhận đất làm nhà ở, thì gia đình nguyên đơn chưa lên nhận đất, mà đến năm 2014 mới được UBND xã Đ hợp thức hoá giấy tờ để được cấp GCNQSDĐ, trong đó hồ sơ xin cấp đất của

nguyên đơn khai nhận nguồn gốc sử dụng từ năm 2001 là không có căn cứ, nhằm trốn tránh nghĩa vụ tài chính.

Do đó, ông yêu cầu Toà án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của ông để hủy GCNQSDĐ đã cấp cho nguyên đơn vào năm 2014 vì đã cấp chồng lấn lên phần diện tích đất của gia đình ông đã sử dụng ổn định trên thực tế từ năm 2002.

** Tại Công văn số 113/VPĐK, ngày 19/02/2022 Sở T1, tỉnh Quảng Bình trả lời về nguồn gốc thửa đất giữa các bên có tranh chấp như sau:*

Ngày 08/8/2016, UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (Giấy chứng nhận) số phát hành CB 102620, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CH01053, cho ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Thị L tại thửa đất số 45, tờ bản đồ số 8, diện tích 1209,7m² (đất ở tại nông thôn 400m²; đất trồng cây lâu năm 809,7m²), xã Đ, huyện T, tỉnh Quảng Bình. Sau đó, ông Đ và bà L có nhu cầu tách thửa và ngày 14/4/2023, Sở T1 đã cấp đổi GCNQSDĐ theo yêu cầu của ông Đ, bà L như sau:

+ Thửa đất số 576, tờ bản đồ số 8, diện tích 181,3m² (đất ở tại nông thôn 50,0m², đất trồng cây lâu năm 131,3m²): Sở T1 cấp Giấy chứng nhận số phát hành DI. 150777, số vào số C502558 cho ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Thị L;

+ Thửa đất số 577, tờ bản đồ số 8, diện tích 191,4m² (đất ở tại nông thôn 100,0m²; đất trồng cây lâu năm 91,4m²): Sở T1 cấp Giấy chứng nhận số phát hành DL 150778, số vào số CS02557 cho ông Nguyễn Quốc P1 và bà Hoàng Thị H2;

+ Thửa đất số 578, tờ bản đồ số 8, diện tích 837,0m² (đất ở tại nông thôn 250,0m²; đất trồng cây lâu năm 587,0m²): Sở T1 cấp Giấy chứng nhận số phát hành DL 150779, số vào số CS02559 cho ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Thị L.

- Thành phần hồ sơ đảm bảo đầy đủ nội dung theo quy định.

- Về thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận: Việc Sở Tài nguyên và Môi trường cấp 03 Giấy chứng nhận nêu trên là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 105 Luật Đất đai năm 2013.

- Về trình tự thực hiện: Trên cơ sở Đơn đề nghị tách thửa, Đơn đăng ký biến động, Phiếu xác nhận kết quả đo đạc (có xác nhận của chủ sử dụng đất, UBND xã Đ và Chi nhánh Văn phòng Đ1 năm 2023), chỉnh lý địa chính (có xác nhận của chủ sử dụng đất và Chi nhánh Văn phòng Đ1 tháng 3/2023), Biên bản kiểm tra thực địa mặt bằng đề nghị tách thửa (có xác nhận của chủ sử dụng đất, UBND xã Đ, Chi nhánh Văn phòng Đ1 ngày 13/3/2023), Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đã nêu; căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 99 Luật Đất đai năm 2013, Điều 75 và Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, khoản 1 Điều 6 Quyết định số 25/2014/QĐ-UBND ngày 14/10/2014 của UBND tỉnh, Chi nhánh Văn phòng Đ1 đã thẩm tra hồ sơ, xác nhận đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận theo quy định. Căn cứ kết quả thẩm tra nêu trên, Văn phòng Đ1 đã thẩm định hồ sơ, trình Sở Tài

nguyên và Môi trường cấp 03 Giấy chứng nhận số phát hành DL 150777, DL 150778 và DL 150779 theo quy định.

Như vậy, việc Sở T1 ký cấp cả 03 Giấy chứng nhận này là đảm bảo đầy đủ thành phần hồ sơ, đúng thẩm quyền và đúng quy định của pháp luật. Nay, nguyên đơn yêu cầu hủy các Giấy chứng nhận nói trên là không có cơ sở, cho nên đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

** Đại diện theo theo ủy quyền của UBND huyện T - Ông Hồ Duy P trình bày :*

*- Ngày 26/11/2013, ông Trần Văn B, bà Phạm Thị H làm Đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 44, hồ sơ kèm theo gồm: Trích lục bản đồ địa chính; Phiếu lấy ý kiến khu dân cư về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất; Bản cam kết. Ngày 03/4/2014 đã có phiếu chuyển thông tin địa chính số: 70/PCTTĐC để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai; Tờ khai lệ phí trước bạ nhà đất; Tờ khai tiền sử dụng đất; Bản cam kết tự chịu trách nhiệm về kê khai sử dụng đất ngày 26/11/2013; Giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước số tiền: 10.100.000đ, ngày 31/10/2014 và tiền nộp phạt chậm số tiền: 1.041.310 đồng, ngày 31/10/2014. Ngày 19/11/2014, UBND huyện T cấp GCNQSDĐ cho ông Trần Văn B, bà Phạm Thị H tại thửa đất số 44, tờ bản đồ số 8, diện tích 1403 m². Trong đó đất ở 400m², đất trồng cây lâu năm 1003m², mục đích sử dụng đất ở và đất trồng cây lâu năm, tại thôn Đ, xã Đ, huyện T (theo bản đồ đo đạc năm 2007 đã được các cấp phê duyệt).*

*- Năm 2002, UBND huyện T cấp GCNQSDĐ cho ông Nguyễn Văn P1, bà Phạm Thị T tại thửa đất số 18, diện tích 360m² đất ở tại thôn Đ, xã Đ, huyện T. Năm 2007, thửa đất số 18 được chỉnh lý thành thửa số 37, tờ bản đồ số 8, diện tích 850m², trong đó đất ở 400m², đất trồng cây lâu năm 453m. Ngày 04/8/2015, ông Nguyễn Văn P1, bà Phạm Thị T làm Đơn đề nghị cấp lại cấp đổi thành GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 37, tờ bản đồ số 8, diện tích 1062,5 m², trong đó 360m²; 702,5m² đất trồng cây lâu năm, mục đích sử dụng đất ở và đất trồng cây lâu năm tại thôn Đ, xã Đ, huyện T. Hồ sơ kèm theo đơn gồm: Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất; Bản mô tả mốc giới ranh giới thửa đất. Tuy nhiên, trong quá trình đo đạc đã đo chồng lên và cắt đi một phần thửa đất của ông Trần Văn B, bà Phạm Thị H1 tại thửa đất số 44 đã được cấp GCNQSDĐ vào năm 2014. Vì vậy, đề nghị hủy GCNQSDĐ đã cấp đổi cho ông Nguyễn Văn P1, bà Phạm Thị T vào năm 2018 vì đã cấp chồng lên một phần đất diện tích đất đã cấp cho hộ ông B, bà H1.*

*- Năm 2002, UBND huyện T đã cấp GCNQSDĐ cho ông Đ, bà L đối với thửa đất số 18, theo sơ đồ quy hoạch có diện tích 423m², trong đó đất ở 400m², đất trồng cây lâu năm 23m², mục đích sử dụng đất ở tại thôn Đ, xã Đ, huyện T. Năm 2007, thửa đất được đo đạc và chỉnh lý thành thửa đất số 45, tờ bản đồ số 8, diện tích 1205m², trong đó đất ở 400m², đất trồng cây lâu năm 805m. Ngày 28/6/2012, ông Đ, bà L đã đề nghị cấp đổi GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất kèm theo Hồ sơ xin cấp đổi gồm có: Tờ trình số*

*107/TT- UBND ngày 17/8/2012 của UBND xã Đ v/v đề nghị cấp giấy CNQSD đất và tài sản gắn liền với đất; Trích lục Bản đồ địa chính thửa đất; Giấy xác nhận của UBND xã Đ, GCNQSDĐ đã cấp diện tích 423m² đất ở vào năm 2002; diện tích đề nghị cấp GCNQSDĐ theo bản đồ đo đạc năm 2007 là 1205m² tại thửa đất số 45, tờ bản đồ số 8. Vì vậy, ngày 21/8/2012, UBND huyện T đã cấp GCNQSDĐ cho ông Đ, bà L đối với thửa đất số 45, tờ bản đồ số 8, diện tích 1205m², trong đó có 400m² đất ở và 805m² đất trồng cây lâu năm.*

*Như vậy, qua kiểm tra đối soát hồ sơ cấp GCNQSDĐ từ năm 2002 cho đến việc kiểm tra hiện trạng sử dụng đất và Bản đồ đo đạc hệ Tọa độ VN2000 đã được các cấp có thẩm quyền phê duyệt năm 2007 cho thấy: Quy trình cấp đất cho ông Đ, bà L được thực hiện đầy đủ đúng quy định theo Thông tư số 346/1998/TT-TCĐC ngày 16/03/1998 của T1 hướng dẫn thủ tục đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đúng Luật đất đai 2003 và quy định tại Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật đất đai; Thông tư số 01/2005/TT-BTNMT ngày 13/4/2005 của Bộ T2 về thi hành Luật đất đai. Nghị Định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai 2013.*

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N - Chi nhánh huyện T trình bày:*

*Ngày 22/9/2023, ông Nguyễn Văn P1 và bà Phạm Thị T có vay vốn tại A Chi nhánh T3 theo hợp đồng tín dụng số: 3805-LAV-202301835 với số tiền 600.000.000 đồng. Nhằm đảm bảo khoản vay, ông P1, bà T đã thế chấp thửa đất số 37; tờ bản đồ số 8, diện tích: 1.062,5m² tại thôn Đ, xã Đ, huyện T, tỉnh Quảng Bình được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CB102695 vào ngày 08/8/2016 mang tên ông Nguyễn Văn P1 và bà Phạm Thị T.*

*Hiện nay khoản vay chưa đến thời hạn trả nợ theo hợp đồng, cho nên đề nghị Tòa án xem xét, bảo vệ quyền lợi và nghĩa vụ của Ngân hàng trong việc giải quyết có liên quan đến thửa đất số 37 mà ông P1 và bà T đã thế chấp tại Ngân hàng theo quy định của pháp luật.*

** Tại Công văn số 74/UBND, ngày 25/02/2025 UBND xã Đ, huyện T, tỉnh Quảng Bình trình bày:*

*- Ông Trần Văn B và bà Phạm Thị H1 sử dụng đất tại thửa đất số 44 tờ bản đồ số 08 từ năm 2001 (theo hồ sơ cấp GCNQSD đất). Được công nhận cấp GCNQSD đất lần đầu theo GCNQSD đất số phát hành BT: 358948, số vào sổ cấp GCN: CH 00449 do UBND huyện T cấp ngày 19/11/2014 tại thửa đất số 44 tờ bản đồ số 08 tại thôn Đ, xã Đ; Diện tích 1403 m² ( Đất ở 400 m² + Đất trồng cây lâu năm 1003 m²). Năm 2016 đo đạc lại bản đồ thành thửa đất số 44 tờ nảm đồ số 8, diện tích 1213,8 m² (Gia đình ông B chưa thực hiện cấp đổi GCN).*

*- Ông Nguyễn Văn P1 và bà Phạm Thị T được giao đất năm 2002 theo tại thửa đất số 18 (theo sơ đồ quy hoạch), diện tích 360 m² đất ở. Năm 2006 đo đạc lại bản đồ thành thửa đất số 37 tờ bản đồ số 8, diện tích 853 m². Đến năm 2016 cấp đổi lại thành thửa đất số 37 tờ bản đồ số 8 diện tích 1062,5m² theo GCNQSD đất số phát hành CB 102695, số vào sổ cấp GCN: CH 01128 do UBND huyện T*

*cấp ngày 08/8/2016. Diện tích tăng so với GCN là do cấp đổi theo hiện trạng sử dụng, kéo dài kích thước theo hường Tây bắc.*

*- Ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Thị L được giao đất năm 2002 (Theo sơ đồ quy hoạch), Diện tích 423m². Năm 2006 đo đạc lại bản đồ thành thửa đất số 45 tờ bản đồ số 8, diện tích 1.205 m². Đến năm 2016 được cấp đổi lại thành thửa đất số 45 tờ bản đồ số 8 diện tích 1209,7 m². Diện tích tăng so với GCN là do cấp đổi theo hiện trạng sử dụng, kéo dài kích thước theo hướng T.*

*Ý kiến về nội dung khởi kiện của ông Trần Văn B: Từ kết quả kiểm tra GCN, hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2014 của ông Trần Văn B đối chiếu với hồ sơ, bản đồ địa chính cấp đổi giấy chứng nhận QSD đất năm 2016, nhận thấy thửa đất số 44, tờ bản đồ số 8 cấp GCN cho ông Trần Văn B và bà Phạm Thị H1 năm 2014 có chênh lệch về kích thước và diện tích giữa GCN so với bản đồ đo đạc chỉnh lý năm 2016, cụ thể: Cạnh phía Đông nam (giáp đường) giảm 2,8m, Cạnh phía Tây bắc giảm 4,58m, diện tích thửa đất giảm 189,2m². Do đó, năm 2016 khi thực hiện Dự án đo đạc bản đồ cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại xã Đ tư vấn đo đạc bản đồ địa chính đã đo đạc hai thửa đất của ông Nguyễn Văn P1 và ông Nguyễn Văn Đ có chồng lấn lên thửa đất số 44 của ông Trần Văn B.*

*Đối với ý kiến của các bị đơn cho rằng việc cấp đất cho ông Trần Văn B vào năm 2014 có chồng lấn lên đất được giao năm 2002 cho các hộ. Tuy nhiên, hiện tại hồ sơ quy hoạch chi tiết đất ở phục vụ việc giao đất lần đầu vào năm 2002 cho các hộ không còn lưu giữ tại UBND xã nên không thể xác định được hiện trạng giao đất ban đầu cho các hộ trước khi thực hiện cấp đổi và cấp mới GCN của các bên. Vì vậy, đề nghị Tòa án căn cứ vào hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu và hồ sơ cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, kết quả kiểm tra, đo đạc, thẩm định tại chỗ, các tài liệu chứng cứ của các bên tranh chấp cung cấp để giải quyết theo đúng quy định của pháp luật./.*

** Những người làm chứng theo đề nghị của bị đơn ông Nguyễn Văn P gồn có ông Trần Xuân B và ông Trần Thanh L trình bày:*

*Về diện tích đất được cấp cho mỗi hộ thì ông không nhớ rõ cụ thể, nhưng về chiều rộng các thửa đất để cấp cho các hộ dân đều tương đương nhau và được cán bộ địa chính xã giao đất trên thực địa cho từng hộ. Trong đó, hộ ông Đ, bà L1 nhận đất ngày 02/2/2002, hộ ông P, bà T3 nhận đất vào ngày 22/5/2002, còn hộ ông B bà H1 nhận sau 02 hộ này nhưng ông không nhớ rõ ngày tháng năm. Đến năm 2003, hộ ông Đ bà L1 và hộ ông P bà T3 đã làm thủ tục để được cấp GCNQSĐ, còn hộ ông B bà H không làm. Đến năm 2016, hộ ông Đ bà L1, hộ ông P bà T3 được cán bộ địa chính thuộc dự án tiến hành đo vẽ để cấp lại trong toàn xã, còn việc cấp đất cho hộ ông B, bà H1 vào năm 2014 thì tự gia đình ông B dẫn cán bộ địa chính của dự án để đi đo mà không có cán bộ địa chính của xã, cũng như ký xác nhận ranh giới của các hộ liền.Việc tranh chấp đất giữa các bên xảy ra hiện nay là do lỗi của bộ phận đo đạc và địa chính dự án do khi tiến hành đo đạc, chỉnh lý bản đồ không có sự tham gia của cán bộ địa phương và người dân sinh sống trên các thửa đất đã dẫn đến sai sót.*

*- Ông Trần Văn A, ông Nguyễn Văn T, ông Trần Ngọc T1, ông Hoàng Sông T2 trình bày cùng nội dung: Các ông đều là hàng xóm của các hộ đang có tranh chấp, về hiện trạng và quá sử dụng đất của các bên tồn tại trên thực tế từ trước đến nay và không xảy ra tranh chấp. Sau khi khi có đoàn đo đạc về đo đạc lại, lúc đó địa chính của dự án nghe người dân chỉ đâu thì đo đấy, không hỏi các hộ liền kề do đó cấp GCNQSDĐ cho các hộ không đúng hiện trạng sử dụng. Việc xảy ra tranh chấp giữa các bên hiện nay đều là do lỗi của cán bộ dự án khi tiến hành đo vẽ không kiểm tra việc sử dụng đất trên thực tế.*

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2025/DS-ST ngày 26 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình (nay là Toà án nhân dân tỉnh Quảng Trị) đã quyết định:*

*Căn cứ các Điều 34, 147, 157, 158, 164, 165, 166 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 50 Luật đất đai 1993; Điều 97, 100, 202, 203 Luật Đất đai 2014; Nghị quyết số: 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án; Xử:*

***1.** Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn B1 và bà Nguyễn Thị H1 về hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 45, tờ bản đồ số 8, diện tích 1.209,7m$^2$ tại thôn Đ, xã Đ, huyện T, tỉnh Quảng Bình mang tên ông Nguyễn Văn Đ, bà Trần Thị L1 để buộc ông Đ, bà L1 trả lại 124m$^2$ đất lấn chiếm và tháo dỡ, di dời toàn bộ hàng rào, cây trồng và tài sản trên phần diện tích đất đã lấn chiếm.*

***2.** Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn Đ, bà Trần Thị L1 về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT358948, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH00449 đối với thửa đất số 44, tờ bản đồ số 8, diện tích 1.403m², tại thôn Đ, xã Đ, huyện T, tỉnh Quảng Bình do UBND huyện T, tỉnh Quảng Bình cấp ngày 19/11/2014, mang tên ông Trần Văn B1 và bà Nguyễn Thị H1 và buộc Trần Văn B1 và bà Nguyễn Thị H1 trả lại diện đất do bị cấp chồng lấn.*

***3.** Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn B1 và bà Nguyễn Thị H1; chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn P và bà Phạm Thị T3 về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại các thửa đất số 37, 44, tờ bản đồ số 8 tại thôn Đ, xã Đ, huyện T, tỉnh Quảng Bình.*

***3.1.** Hủy giấy chứng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT358948, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH00449 đối với thửa đất số 44, tờ bản đồ số 8, diện tích 1.403m² (trong đó 400m$^2$ đất ở và 1003m$^2$ đất vườn) tại thôn Đ, xã Đ, huyện T, tỉnh Quảng Bình do UBND huyện T, tỉnh Quảng Bình cấp ngày 19/11/2014, mang tên ông Trần Văn B1 và bà Nguyễn Thị H1 để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo đúng hiện trạng sử dụng trên thực tế còn lại 1.262m$^2$ (trong đó có 400m$^2$ đất ở và 862m$^2$ đất vườn) tính từ các điểm 4-5-6-7-8-9-10-11-4 trên sơ đồ kèm theo bản án có tứ cạnh cụ thể như sau:*

*- Cạnh giáp thửa đất số 37, dài 61,48m (tính từ các điểm 8-9-10 trên sơ*

*đồ).*

*- Cạnh giáp đường giao thông về phía Nam, rộng 20,05m (tính từ các điểm 6-7-8 trên sơ đồ).*

*- Cạnh giáp đường giao thông về phía Tây- Bắc, rộng 20,05m (tính từ các điểm 4-10-11-14 trên sơ đồ).*

*- Cạnh giáp các thửa đất số 576, 577, dài 67,25m (tính từ các điểm 4-5-6 trên sơ đồ).*

***3.2.** Hủy giấy chứng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 102695, số vào sổ cấp GCN: CH01128 đối với thửa đất 37, tờ bản đồ số 8, diện tích 1062,5m$^2$ (trong đó đất ở 360m$^2$, đất trồng cây lâu năm 702,5m$^2$) tại thôn Đ, xã Đ, huyện T, tỉnh Quảng Bình do UBND huyện T, tỉnh Quảng Bình cấp ngày 08/8/2016 mang tên ông Nguyễn Văn P và bà Phạm Thị T3 để cấp lại giấy chứng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo đúng hiện trạng sử dụng đất trên thực tế chỉ còn lại 985,9m$^2$ (trong đó có 360m$^2$ đất ở, và 625,9m$^2$ đất vườn) tính từ các điểm 8-9-10-12-13 trên sơ đồ kèm theo bản án có tứ cạnh cụ thể như sau:*

*- Cạnh giáp thửa đất số 35, dài 55,90m (tính từ điểm 12-13 trên sơ đồ).*

*- Cạnh phía Nam giáp đường giao thông, rộng 17,25m (tính từ điểm 8-13 trên sơ đồ)*

*- Cạnh giáp thửa 44, dài 61,48m (tính từ điểm 8-9-10 trên sơ đồ).*

*- Cạnh phía Tây- Bắc giáp đường giao thông, rộng 17,19m (tính từ điểm 10-12 trên sơ đồ).*

***4.** Các đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký biến động về quyền sử dụng đất, tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật đất đai.*

*Đối với ông Nguyễn Văn P và bà Phạm Thị T3 sau khi thực hiện xong nghĩa vụ đăng ký biến động đất đai theo quyết định của bán án đã có hiệu lực pháp luật, thì phải có nghĩa vụ liên hệ với Ngân hàng N - Chi nhánh huyện T để điều chỉnh lại các số liệu tại hợp đồng thế chấp tài sản là thửa đất số 37, tờ bản đồ số 8 tại thôn Đ, xã Đ, huyện T, tỉnh Quảng Bình theo đúng quy định của pháp luật về tài sản thế chấp.*

*Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo và thi hành án theo quy định của pháp luật.*

*- Ngày 11/4/2025 ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Thị L1 kháng cáo một phần bản án sơ thẩm. Đề nghị Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm về nội dung không tuyên huỷ Giấy chứng nhận QSD đất của ông Đ, bà L1.*

*- Ngày 11/4/2025 ông Nguyễn Văn P và bà Phạm Thị T3 kháng cáo một phần bản án sơ thẩm. Đề nghị Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm về nội dung tuyên huỷ Giấy chứng nhận QSD đất của của ông P và bà T3.*

*Tại phiên toà phúc thẩm:*

*- Người kháng cáo ông Nguyễn Văn Đ, bà Trần Thị L1 và ông Nguyễn Văn P, bà Phạm Thị T3 giữ nguyên nội dung kháng cáo.*

*- Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng đề*

*nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của người kháng cáo. Giữ nguyên bản án sơ thẩm của Toà án nhân dân tỉnh Quảng Bình (nay là Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị).*

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà; căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên toà, trên cơ sở xem xét đầy đủ ý kiến của các bên đương sự; ý kiến về việc giải quyết vụ án của đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về nguồn gốc các thửa đất tranh chấp:

[1.1] Theo Bản đồ địa chính năm 2006 được phê duyệt thể hiện thửa đất số 44, tờ bản đồ số 8, có tổng diện tích 1.403m² (trong đó đất ở 400m², đất trồng cây lâu năm 1.003m²) tại thôn Đ, xã Đ, huyện T đã được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 26/11/2013 ông B, bà H làm đơn đề nghị được cấp đất; ngày 19/11/2014 UBND huyện T cấp GCNQSDĐ số BT358948 đối với thửa đất số 44, tờ bản đồ số 8, diện tích 1.403m² (trong đó đất ở 400m², đất trồng cây lâu năm 1.003m²) tại thôn Đ, xã Đ, huyện T mang tên Trần Văn B và Phạm Thị H (Sau đây gọi là thửa 44).

[1.2] Năm 2002 UBND huyện T cấp GCNQSDĐ lần đầu cho ông Nguyễn Văn P, bà Phạm Thị T đối với thửa đất số 18, diện tích 360m² đất ở tại thôn Đ, xã Đ, huyện T. Ngày 04/8/2015, ông Nguyễn Văn P, bà Phạm Thị T làm đơn đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Căn cứ hồ sơ xin cấp đổi, ngày 08/8/2016 UBND huyện T đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB102695 đối với thửa đất số 37 (thửa 18 cũ), tờ bản đồ số 8, diện tích 1062,5m² *(trong đó 360m² đất ở và 702,5 m² đất trồng cây lâu năm)* tại thôn Đ, xã Đ, huyện T mang tên Nguyễn Văn P, bà Phạm Thị T ***(Sau đây gọi là thửa 37).***

[1.3] Ngày 31/8/2002 UBND huyện T cấp GCNQSDĐ lần đầu cho Nguyễn Văn Đ, bà Trần Thị L đối với thửa đất số 16, diện tích 423m² *(trong đó đất ở 400m², đất trồng cây lâu năm 23m²)* tại thôn Đ, xã Đ, huyện T. Ngày 28/6/2012, ông Đ có đơn đề nghị cấp đổi GCNQSDĐ và ngày 21/8/2012 được UBND huyện T cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK937431 đối với thửa đất số 45 (thửa đất 16 cũ), tờ bản đồ số 8, diện tích 1.205m² *(trong đó đất ở 400m², đất trồng cây lâu năm 805m²)* ***(sau đây gọi là thửa 45).***

Ngày 09/3/2023, ông Đ, bà L có đơn đề nghị tách thửa số 45 thành 03 thửa và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp GCNQSDĐ cụ thể như sau:

- Thửa đất số 576, tờ bản đồ số 8, diện tích 181,3m² (đất ở tại nông thôn 50,0m², đất trồng cây lâu năm 131,3m²): Sở T cấp Giấy chứng nhận số phát hành DI. 150777, số vào số C502558 cho ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Thị L;

- Thửa đất số 577, tờ bản đồ số 8, diện tích 191,4m² (đất ở tại nông thôn 100,0m²; đất trồng cây lâu năm 91,4m²): Sở T cấp Giấy chứng nhận số phát hành DL 150778, số vào số CS02557 cho ông Nguyễn Quốc P1 và bà Hoàng Thị H;

- Thửa đất số 578, tờ bản đồ số 8, diện tích 837,0m² (đất ở tại nông thôn 250,0m²; đất trồng cây lâu năm 587,0m²): Sở T cấp Giấy chứng nhận số phát hành DL 150779, số vào số CS02559 cho ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Thị L.

[2]. Xét trình tự thủ tục cấp GCNQSDĐ và quá trình sử dụng đất của các bên đương sự thấy:

Thửa đất số 44 cấp cho ông B, bà H vào năm 2014 *(thửa 17 cũ)* và thửa số 37 cấp cho ông P, bà T vào năm 2016 *(thửa 18 cũ)* đều có nguồn gốc đất được nhà nước giao đất, không thu tiền sử dụng đất theo chủ trương di dân tạo chỗ ở cho các hộ dân làm nghề chài lưới trên sông của UBND huyện T phê duyệt vào năm 2002. UBND huyện T chỉ cấp GCNQSDĐ lần đầu đối với thửa số 45 cho ông Đ, bà L và thửa số 37 cho ông P, bà T vào năm 2003; riêng thửa đất số 44 thì đến năm 2014 ông B, bà H mới tiến hành kê khai để cấp GCNQSDĐ lần đầu; diện tích, vị trí thửa đất được cấp dựa trên bản đồ địa chính phê duyệt năm 2006 dựa trên phương án di dân mà không có sơ đồ, bản đồ thể hiện diện tích các cạnh của các thửa đất. Do đó, có căn cứ xác định, quá trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ dân nêu trên các cơ quan chuyên môn chỉ dựa trên các tờ bản đồ được phê duyệt qua các thời kỳ khác nhau để cấp GCNQSDĐ, mà không thực hiện xác minh về nguồn gốc đất, hiện trạng sử dụng đất và các công trình xây dựng trên đất của các hộ dân đang còn tồn tại trên thực tế, dẫn đến cấp đất chồng lấn lên hiện trạng sử dụng đất của các hộ dân.

[3]. Xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị L và ông ông Nguyễn Văn P, bà Phạm Thị T thấy:

[3.1]. Đối với kháng cáo của ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị L: Thửa đất số 45 cấp cho ông Đ, bà L vào năm 2012 *(thửa 16 cũ, năm 2023 tách thành 03 thửa 576,577,578)* ranh giới của 03 thửa đất sau khi tách thửa vẫn có đủ tổng diện tích trên thực tế là 1.205m$^2$, trong đó ranh giới các thửa đất 576, 577 có phần tiếp giáp với thửa đất số 44 của ông B, bà H không có sự chồng lấn trên thực tế. Mặt khác, theo lời khai của ông Đ thì tại thời điểm ông xây nhà cho con tại thửa 577 đã mời địa chính xã để cắm mốc, xác định lại ranh giới giữa hai thửa đất, đồng thời khi xảy ra tranh chấp giữa các bên và được hòa giải tại cơ sở, ông Đ, bà L đã tự nguyện cho gia đình ông B tiến hành làm hàng rào để làm ranh giới giữa các bên theo như GCNQSDĐ đã cấp cho các bên. Do đó, tại phiên toà hôm nay, ông Đ và người đại diện theo uỷ quyền của ông Đ đề nghị HĐXX cấp phúc thẩm huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông B, bà H tại thửa đất số 44 để cấp lại đúng diện tích đất của gia đình ông như trước đây tại thửa 45 cũ (nay là các thửa 576, 577, 578 mới) là không có căn cứ.

[3.2]. Đối với nội dung kháng cáo của ông P, bà T: năm 2016 hộ ông P, bà T cấp đổi GCNQSDĐ có biến động tăng về diện tích so với việc cấp đất lần đầu *(từ 360m$^2$ lên 1.206m$^2$)*, nhưng không có hồ sơ thể hiện phần diện tích đất tăng thêm. Tại thời điểm cấp đổi GCNQSDĐ cho ông P, bà T vào năm 2016 các

cơ quan chuyên môn căn cứ tờ bản đồ được phê duyệt năm 2017 và tiến hành ký giáp ranh các hộ liền kề, nhưng không tiến hành kiểm tra trên thực địa, không đối chiếu với hồ sơ đã cấp đất cho ông B, bà H vào năm 2014, nên đã cấp diện tích đất cho ông P, bà T chồng lên diện tích đất đã cấp cho ông B, bà H vào năm 2014 có diện tích theo kết quả đo vẽ là 76,9m$^2$ *(từ điểm 7-8-9-10 trên sơ đồ)*, trong đó bao gồm một phần móng nhà ông B, bà H đã xây năm 2010 có diện tích 10,2m$^2$ *(tính từ các điểm 9-A-B-C trên sơ đồ)*. Do đó, ông P bà T yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận QSD đất cấp cho hộ ông B, bà H để đòi lại đủ diện tích đất được cấp theo Giấy chứng nhận QSD đất được cấp là không phù hợp. Toà án cấp sơ thẩm hủy giấy chứng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 102695, số vào sổ cấp GCN: CH01128 đối với thửa đất 37, tờ bản đồ số 8, diện tích 1062,5m$^2$ *(trong đó đất ở 360m$^2$, đất trồng cây lâu năm 702,5m$^2$)* tại thôn Đ, xã Đ, huyện T, tỉnh Quảng Bình do UBND huyện T, tỉnh Quảng Bình cấp ngày 08/8/2016 mang tên ông Nguyễn Văn P và bà Phạm Thị T để cấp lại giấy chứng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo đúng hiện trạng sử dụng đất trên thực tế còn lại 985,9m$^2$ *(trong đó có 360m$^2$ đất ở, và 625,9m$^2$ đất vườn)* là có căn cứ.

[4]. Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của các bị đơn ông Nguyễn Văn Đ, bà Trần Thị L1 và ông Nguyễn Văn P, bà Phạm Thị T. Chấp nhận đề nghị của đại diện Viện công tố; giữ nguyên Bản án sơ thẩm của Toà án nhân dân tỉnh Quảng Bình (nay là Toà án nhân dân tỉnh Quảng Trị).

[5]. Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Nguyễn Văn Đ, bà Trần Thị L1 và ông Nguyễn Văn P, bà Phạm Thị T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

*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 bị đơn ông Nguyễn Văn Đ, bà Trần Thị L và ông Nguyễn Văn P, bà Phạm Thị T. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 26/2025/DS-ST ngày 26/3/2025 của Toà án nhân dân tỉnh Quảng Bình (nay là Toà án nhân dân tỉnh Quảng Trị).

**2. Về án phí dân sự phúc thẩm:** Căn cứ Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

- Ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Thị L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại biên lai thu tiền số 0005370 ngày 17/4/2025 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Bình (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Trị).

- Ông Nguyễn Văn P và bà Phạm Thị T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại

biên lai thu tiền số 0005371 ngày 17/4/2025 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Bình (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Trị).

**3.** Những nội dung khác của Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2025/DS-ST ngày 26 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình (nay là Toà án nhân dân tỉnh Quảng Trị) không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

**4.** Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

***Nơi nhận*:**
- Toà án nhân dân tối cao;
- Viện công tố và KSXXPT tại Đà Nẵng;
- Toà án nhân dân tỉnh Quảng Trị;
- Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Trị;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

**Phạm Tồn**