

Bản án số: 321/2023/DS - PT

Ngày: 13/12/2023

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 **Phạm Tồn**

Các Thẩm phán: ông **Nguyễn Văn Tào**

ông **Trương Minh Tuấn**

- **Thư ký phiên tòa:** bà **Đặng Ngọc Gia Linh**, 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:** ông **Đỗ Xuân Ân**, Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 215/2023/TLPT-DS ngày 27 tháng 10 năm 2023 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 58/2023/DS-ST ngày 08 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 334/2023/QĐ-PT ngày 28 tháng 11 năm 2023, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** ông Nguyễn Viết L, sinh năm 1992; địa chỉ: tổ dân phố B, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình. Có mặt.

- **Bị đơn:** ông Trần Văn D, sinh năm 1982; bà Trần Thị L1, sinh năm 1985; địa chỉ: tổ dân phố B, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

+ Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q;

Đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn H - Giám đốc. Vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền: ông Trà Quỳnh L2. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

+ Ủy ban nhân dân thị xã B, tỉnh Quảng Bình;

Đại diện theo pháp luật: ông Đoàn Minh T - Chủ tịch. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Địa chỉ: đường H, thị xã B, tỉnh Quảng Bình.

+ Ủy ban nhân dân phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình.

Đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Thành C - Chủ tịch. Vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Văn T1 - Công chức Địa chính - Xây dựng phường. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

+ Quỹ tín dụng nhân dân phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình;

Đại diện theo pháp luật: bà Mai Thị Hải V - Giám đốc quỹ tín dụng. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

+ Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1973; địa chỉ: tổ dân phố B, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình. Có mặt.

+ Bà Trương Thị N1, sinh năm 1943; địa chỉ: tổ dân phố B, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

+ Ông Trần Đình N2, sinh năm 1958 và bà Trần Thị H1, sinh năm 1960; địa chỉ: tổ dân phố B, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa nguyên đơn anh Nguyễn Viết L và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N thống nhất trình bày:

Thửa đất số 1196, tờ bản đồ số, 05, diện tích 404,5m², tại Xóm C, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình, là đất của tổ tiên ông bà cụ ông Nguyễn Văn C1 từ xa xưa để lại, cụ C1 được cấp giấy CNQSD đất lần đầu ngày 12/12/1992. Đến năm 1995, Cụ C1 gọi địa chính xã về đo đất để cất đất cho con gái là bà Nguyễn Thị N. Năm 1995 đến năm 1997 bà N làm nhà. Năm 2004 ông Trần Văn D về ở bên thửa đất tiếp giáp gia đình bà N, mẹ ông D bà N1 cho ông D về ở trên thửa đất này với bà N1. Năm 2011, có bụi tre làm ranh giới với thửa đất của anh L và bà N1. Năm 2012 vẫn còn tên người sử dụng đất là bà N1. Từ năm 2012 đến nay biến động Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (CNQSDĐ) của bà N1 sang cho ông D như thế nào gia đình bà N không biết. Năm 2017, ông D xin bà N đào bụi tre để xây hàng rào, nhưng không xây để khoảng ba tháng. Sau đó gia đình bà N phải đưa tiền 2 lần 5 triệu đồng cho anh D thì anh D mới xây. Khi xây hàng rào do gia đình bà N đi vắng, nên anh D xây lấn sang đất nhà bà N bề ngang 1,5 m. Tháng 2/2021, ông D qua xin gia đình bà N đập hàng rào để xây dựng lại nhà của ông D. Tuy nhiên, lợi dụng gia đình bà N đi vắng, ông D tiếp tục lấn tiếp sang đất nhà bà N 1,5m. Tổng cộng ông D lấn đất của gia đình bà N khoảng 03m bề ngang, chiều dài dọc theo mương nước. Gia đình bà đi làm về thì thấy mức đất xong, sát bê tông của nhà bà. Ngày 02/2/2021, gia đình bà đưa đơn

khieu nại ra UBND phường Q. Tuy nhiên, Chủ tịch UBND phường Q, cán bộ Tư pháp và Địa chính phường Q nói bà N về đi khi nào chúng tôi giải quyết sẽ gọi gia đình bà N lên, nhưng gia đình bà không thấy lúc nào gọi hết. Năm 2021, bà phát hiện ra Giấy CNQSDĐ của gia đình bà bị thiếu 25,5m². Sau khi ông D mức đất của gia đình bà. Đến tháng 4/2021 lợi dụng gia đình bà vắng nhà, ông D làm nhà đồ móng trên phần đất lấn chiếm. Bà tiếp tục khiếu nại ra phường, nhưng UBND phường Q không giải quyết, bà đến UBND phường Q thì được trả lời ai sai người đó chịu. Mãi đến năm 2022, UBND phường Q tổ chức hòa giải, nhưng ông Trần Văn D không đến. Đến năm 2023 UBND phường Q tổ chức hòa giải giữa gia đình bà với gia đình ông Trần Văn D, thì bà phát hiện khi thực hiện việc cấp đất cho ông Nguyễn Viết L, chữ ký của ông L bị giả mạo, ông L không ký. Do đó, giấy CNQSDĐ của ông L, UBND phường Q đã làm sai hồ sơ, nên năm 2012, UBND huyện Q cấp thiếu diện tích đất 25,5m² cho ông L. Một sai sót nữa của UBND xã Q là khi cấp Giấy CNQSDĐ lần đầu mang tên Nguyễn Viết L vào năm 2003, UBND xã Q đã lấy tên Nguyễn Viết L, lúc đó mới 11 tuổi, lí do sai sót là do địa chính xã Q làm hồ sơ cấp đất cho bà Nguyễn Thị N, nhưng sau đó khi đi nộp tiền làm Giấy CNQSDĐ lại cho đứng tên con trai đầu của bà, là Nguyễn Viết L. Anh L ở cùng với bà từ nhỏ đến nay, nên không chuyển lại tên bà N vì đăng nào bà cũng để lại đất cho anh L sử dụng. Năm 2003, Nguyễn Viết L được cấp Giấy CNQSDĐ diện tích 430m². Đến năm 2012 cấp đổi cho Nguyễn Viết L, diện tích chỉ còn 404,5m². Diện tích bị thiếu này hiện đang nằm dưới nền nhà của ông Trần Văn D. Còn về con mương thoát nước cạnh thửa đất gia đình bà thì không hề có, mương đó thuộc đất của gia đình bà. Khi xây dựng nhà gia đình bà mức đất bỏ vào móng nhà, nên hình thành mương nước, nhưng diện tích đất làm mương nước là nằm trong Giấy CNQSDĐ của gia đình bà, thể hiện theo Bản đồ 1995 được lưu tại phường thì không có mương nước. Vì vậy, ông L làm đơn khởi kiện đề nghị Tòa án buộc ông Trần Văn D trả lại diện tích đất lấn chiếm của gia đình ông theo mốc ranh giới năm 1995 và giấy CNQSDĐ năm 2003 (chiều rộng 3m, chiều sâu dọc theo nương) và hủy một phần Giấy CNQSDĐ mang tên ông Trần Văn D, thửa số 1023, tờ bản đồ số 04, diện tích 450,6m² tại phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình (nay diện tích tranh chấp nằm trong Giấy CNQSDĐ số phát hành DB 874888, thửa đất số 1638, diện tích 188,7m² mang tên ông Trần Văn D, bà Trần Thị L1)

Tại bản tự khai, biên bản hòa giải, bị đơn anh Trần Văn D, chị Trần Thị L1 thống nhất trình bày:

Tôi D sinh ra và lớn lên trên thửa đất số 1023, tờ bản đồ số 04, diện tích 450,6m² tại phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình. Giấy CNQSDĐ mang tên bà Trương Thị N1 (mẹ đẻ của tôi). Sau đó, bà N1 cắt đất tặng cho tôi. Năm 2003 tôi lấy vợ là chị Trần Thị L1, sinh năm 1985. Năm 2012, tôi tách thửa đất số 1023, tờ bản đồ số 4, diện tích 450,6 m² ra hai Giấy CNQSDĐ, một giấy mang tên vợ chồng tôi Trần Văn D, Trần Thị L1 (sổ này giáp với mương thoát nước, giáp thửa đất của gia đình bà N), một giấy mang tên mẹ tôi bà Trương Thị N1. Thửa đất giáp gia đình anh L được cấp Giấy CNQSDĐ số phát hành BL

890092, sổ vào sổ cấp GCN: CH01393 do UBND huyện Q cấp ngày 05/12/2012, mang tên ông Trần Văn D, bà Trần Thị L1. Hiện tại Giấy CNQSDĐ này tôi đang thế chấp khoảng tháng 10 năm 2022 tại Quỹ tín dụng nhân dân phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình. Tôi đã 03 lần được cấp giấy CNQSDĐ và cấp đổi vào các năm 2007, 2012, 2021. Quá trình sử dụng đất cách nhà gia đình bà N, anh L một bờ mương thoát nước của TDP B. Bờ mương khi tôi sinh ra đã có bờ mương này, đây là ranh giới ngăn cách giữa hai gia đình, gia đình tôi chưa bao giờ xâm phạm. Bờ mương được lấp đầu năm 2023, do bà N, mẹ anh L tự lấp mương. UBND phường Q lập biên bản yêu cầu di dời vật liệu trên mương thoát nước. Tôi ở trên đất từ nhỏ, năm 2003 làm nhà tạm, năm 2023 làm nhà kiên cố. Quá trình tôi sinh sống với mẹ tôi bà N1 và sau này làm nhà thì không ai tranh chấp, khiếu nại gì cho đến năm 2022 bà N, anh L mới kiện tôi ra UBND phường Q, tôi không hiểu lý do vì sao bà kiện gia đình tôi, vì tôi làm nhà đúng Giấy CNQSDĐ được UBND huyện Q cấp năm 2012, tôi không hề lấn chiếm đất của gia đình bà N, anh L. Tôi được UBND thị xã B cấp giấy phép xây dựng năm 2021 sau đó tôi mới làm nhà. Do đó, kính đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Viết L.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị N1 trình bày:

Tôi Trương Thị N1 về làm dâu năm 1978 và sinh sống trên thửa đất số 1023, tờ bản đồ số 04, diện tích 450,6 m² tại phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình. Giấy CNQSDĐ mang tên Trương Thị N1 (mẹ của Trần Văn D). Sau đó tôi cắt đất tặng cho lại con trai tôi anh D. Năm 2003, con tôi lấy vợ là chị Trần Thị L1. Năm 2012, D tách thửa đất số 1023, tờ bản đồ số 04, diện tích 450,6 m² ra hai Giấy CNQSDĐ, một giấy mang tên vợ chồng Trần Văn D, Trần Thị L1 (giáp với mương thoát nước và nhà gia đình bà N), một giấy mang tên bà Trương Thị N1. Thửa đất giáp gia đình anh L được cấp Giấy CNQSDĐ số phát hành BL 890092, sổ vào sổ cấp GCN: CH01393 do UBND huyện Q cấp ngày 05/12/2012 cho ông Trần Văn D, bà Trần Thị L1. Hiện tại Giấy CNQSDĐ này anh D đang thế chấp tại Quỹ tín dụng nhân dân phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình. Diễn, L1 đã 03 lần cấp giấy CNQSDĐ và cấp đổi giấy vào các năm 2007, 2012, 2021. Quá trình sử dụng đất ở cạnh nhà gia đình anh L, bà N ngày xưa cách một bờ mương thoát nước của TDP B. Bờ mương khi tôi về làm dâu đã có bờ mương này, đây là ranh giới ngăn cách giữa hai gia đình, gia đình tôi chưa bao giờ xâm phạm, bờ mương được lấp đầu năm 2023, do bà N, mẹ anh L tự lấp mương. UBND phường Q lập biên bản yêu cầu di dời vật liệu trên mương thoát nước. Tôi ở trên đất từ khi sinh ra, năm 2003 làm nhà tạm, năm 2021 làm nhà kiên cố, quá trình tôi ở với gia đình và con trai, con dâu và sau này làm nhà thì không ai tranh chấp, khiếu nại gì cho đến năm 2022 bà N, anh L mới kiện gia đình tôi ra UBND phường Q, tôi không hiểu lý do vì sao bà N kiện gia đình tôi, vì con trai tôi làm nhà đúng Giấy CNQSDĐ, khi làm nhà vợ chồng con trai tôi được UBND thị xã B cấp giấy phép xây dựng năm 2021 sau đó mới làm nhà. Đất của vợ chồng con trai tôi được UBND huyện Q cấp giấy CNQSDĐ năm 2021, khi sử dụng và làm nhà không hề lấn chiếm đất của anh L, bà N. Do đó,

kính đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Viết L, bà Nguyễn Thị N.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trần Đình N2, ***bà*** Trần Thị H1 ***thống nhất trình bày:***

Chúng tôi sinh ra và lớn lên trên thửa đất số 1548, tờ bản đồ số 05, diện tích 201m² tại phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình. Giấy CNQSDĐ mang tên ông Trần Đình N2. Năm 2021, tôi Trần Đình N2 cho em gái ruột là bà Trần Thị H1 về ở làm nhà cấp 4 trên phần diện tích đất của tôi. Bà H1 bỏ tiền làm nhà hết khoảng 400 triệu đồng. Ranh giới đất của tôi và đất gia đình bà N là con mương phía sau nhà bà H1, phần trước nhà khoảng rộng tầm 1,5m và phía sau rộng tầm 02m. Con Mương này có lịch sử hơn hai trăm năm từ thời xa xưa để lại, nghe ông bà ngày xưa kể lại là bờ mương thoát nước của 03 xóm B, Đ, Hội M. Chúng tôi sinh ra đã thấy con mương này. Bà N mới lấp mương từ tháng 01/2023. Đề nghị bà N trả lại con mương cho ba xóm. Tôi không tranh chấp hay lấn chiếm gì đất nhà của bà N, hay có liên quan gì đến gia đình nhà bà N. Quá trình sử dụng đất ở cạnh nhà của anh L, bà N ngày xưa cách một bờ mương thoát nước của TDP B, đây là ranh giới ngăn cách giữa hai gia đình, gia đình anh Trần Văn D chưa bao giờ xâm phạm, bờ mương được lấp đầu năm 2023, do bà N, mẹ anh L tự lấp mương. UBND phường Q lập biên bản yêu cầu di dời vật liệu trên mương thoát nước. Năm 2021 anh D, chị L1 làm nhà kiên cố, quá trình anh D ở với mẹ là bà N1 và sau này làm nhà thì không ai tranh chấp, khiếu nại gì cho đến năm 2022 bà N, anh L mới kiện anh D ra UBND phường Q. Do đó, kính đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Viết L, bà Nguyễn Thị N.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thị xã B ***trình bày tại Công văn số 1300/UBND ngày 23/6/2023:***

Đối với thửa đất của ông Nguyễn Viết L: ông Nguyễn Viết L, năm 2000 nhận tặng cho quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn C1, với diện tích 430 m², thuộc thửa đất 996 (A), tờ bản đồ số 03, được tách ra từ thửa đất số 996. Năm 2003 được UBND huyện Q cấp giấy CNQSDĐ với diện tích 430 m². Năm 2010 thực hiện dự án đo đạc cơ sở dữ liệu thửa đất của ông Nguyễn Viết L, đổi thành thửa đất số 1196, tờ bản đồ số 05, diện tích 404,5 m² (diện tích giảm do phía nam thửa đất có mương thoát nước theo hiện trạng khác với cấp giấy CNQSDĐ lần đầu của ông C1). Căn cứ bản đồ, hồ sơ cấp đổi lại giấy CNQSDĐ, năm 2012 UBND huyện Q cấp đổi lại giấy CNQSDĐ cho ông Nguyễn Viết L, thửa đất số 1196, tờ bản đồ 05, diện tích 404,5 m².

Đối với thửa đất của ông Trần Văn D và bà Trần Thị L1: Ông Trần Văn D và bà Trần Thị L1, năm 2008 nhận tặng cho quyền sử dụng đất của bà Trương Thị N1, với diện tích 150 m², thuộc thửa đất số 3018, tờ bản đồ số 03 (được tách ra từ thửa đất số 1023 của bà N1). Đến năm 2010, UBND huyện Q cấp giấy CNQSDĐ cho ông D, bà L1, tại thửa đất số 3018, tờ bản đồ số 03, diện tích 150 m². Năm 2010 thực hiện dự án đo đạc cơ sở dữ liệu thửa đất của ông D, bà L1 đổi thành thửa đất số 1197, tờ bản đồ số 05, diện tích 153,9 m² (diện tích tăng do

sai số đo đạc). Căn cứ bản đồ, hồ sơ cấp đổi lại giấy CNQSDĐ, năm 2012 UBND huyện Q cấp đổi lại giấy CNQSDĐ cho ông D, bà L1, thửa đất số 1197, tờ bản đồ 05, diện tích 153,9m².

Ý kiến của UBND thị xã B về việc tranh chấp và hủy giấy CNQSDĐ:

Năm 1993, khi đo đạc bản đồ địa chính xã Q, phía Nam thửa đất của ông Nguyễn Văn C2 (thửa 996), theo tìm hiểu những người sống xung quanh hiện trạng thời điểm đó có 01 con mương để thoát nước cho khu vực, nhưng bản đồ địa chính không thể hiện, nên dẫn đến cấp giấy CNQSDĐ cho ông C2. Năm 2000, ông C2 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Viết L (khi đó mới 8 tuổi), diện tích 430 m² bao gồm cả mương thoát nước ở phía Nam thửa đất. Năm 2010, thực hiện dự án đo đạc lại bản đồ địa chính để làm cơ sở cho việc cấp đổi lại giấy CNQSDĐ, thì hiện trạng phía nam thửa đất của ông L (thửa đất số 1196) có mương thoát nước, phía Bắc thửa đất của ông D (thửa đất số 1197) có mương thoát nước, nên việc ông L cho rằng ông D lấn chiếm đất là không có cơ sở. Diện tích của ông L do cắt phần mương thoát nước ra khỏi giấy CNQSDĐ. Mặt khác, năm 2010 ông Nguyễn Viết L đã ký hồ sơ kỹ thuật thửa đất, hồ sơ cấp đổi, nhất trí diện tích 404,5m² và thời điểm cấp đổi giấy CNQSDĐ không có tranh chấp. Từ những vấn đề nêu ở trên việc ông Nguyễn Viết L yêu cầu giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trần Văn D là không có cơ sở.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q ***trình bày tại Công văn số 902 ngày 06 tháng 9 năm 2023:***

Đối với nội dung hủy Giấy chứng nhận tại thửa đất số 1638, tờ bản đồ số 5, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình.

Quá trình cấp Giấy chứng nhận của ông Trần Văn D, bà Trần Thị L1: Ngày 12/12/1992, bà Trương Thị N3 được UBND huyện Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành B 998979, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận 01737 QSDĐ/509 QĐ/UB đối với thửa đất số 1023, tờ bản đồ số 3, diện tích 400m² (đất ở 200m²; đất màu 200m²) tại xã Q, huyện Q (nay là phường Q, thị xã B), tỉnh Quảng Bình. Ngày 06/10/2008, bà Trương Thị N1 (Trương Thị N3) đã tặng cho 150m² đất (đất ở 100m²; đất trồng cây HN 50m²) đối với thửa đất có thông tin nêu trên cho ông Trần Văn D và bà Trần Thị L1 theo Hợp đồng số 118, quyền số 01/2008 TP/CC-SCC/HĐGD lập tại UBND xã Q. Diện tích còn lại mà bà Trương Thị N1 được sử dụng là 250m² (đất ở 100m²; đất trồng cây HN 150m²). Thửa đất có diện tích 150m² đã nêu được chỉnh lý thành thửa đất số 3018, tờ bản đồ số 3, xã Q. Ngày 15/10/2010, UBND huyện Q đã cấp 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi là Giấy chứng nhận), bao gồm: Giấy chứng nhận số phát hành BC 919450, thửa đất số 3018, tờ bản đồ số 3, diện tích 150m² xã Q (đất ở nông thôn 100m²; đất vườn trồng cây hàng năm khác 50m²), mang tên hộ ông Trần Văn D và bà Trần Thị L1; Giấy chứng nhận số phát hành BC 919451, thửa đất số 1023, tờ bản đồ số 3, diện tích 250m² (đất ở nông thôn 100m²; đất vườn trồng cây hàng năm khác 150m²), mang tên bà Trương Thị N1. Tiếp đó, thửa đất số

3018, tờ bản đồ số 3, diện tích 150m² được đo đạc, chỉnh lý thành thửa đất số 1197, tờ bản đồ số 5, diện tích 153,9m². Thửa đất số 1023, tờ bản đồ số 3, diện tích 250m² được đo đạc, chỉnh lý thành thửa đất số 1199, tờ bản đồ số 5, diện tích 296,7m².

Ngày 05/12/2012, UBND huyện Q đã cấp 02 Giấy chứng nhận, cụ thể: Giấy chứng nhận số phát hành BL 890092, thửa đất số 1197, tờ bản đồ số 5, diện tích 153,9m² (đất ở tại nông thôn 100m²; đất trồng cây hàng năm 53,9m²), mang tên hộ ông Trần Văn D và bà Trần Thị L1; Giấy chứng nhận số phát hành BL 890125, thửa đất số 1199, tờ bản đồ số 5, diện tích 296,7m² (đất ở tại nông thôn 100m²; đất trồng cây hàng năm 196,7m²), bà Trương Thị N1.

Ngày 30/10/2015, UBND thị xã B cấp Giấy chứng nhận số phát hành CB 119302, thửa đất số 1199, tờ bản đồ số 5, diện tích 296,7m² (đất ở 100,0m²; đất trồng cây hàng năm khác 196,7m²), xã Q, mang tên ông Trần Văn D và bà Trần Thị L1, do nhận tặng cho quyền sử dụng đất của bà Trương Thị N1 theo Hợp đồng số 4110, quyền số 08/2015TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng C5 ngày 26/8/2015. Sau đó, ông D, bà L1 có nhu cầu hợp 02 thửa đất mang số hiệu 1199 và 1197, tờ bản đồ số 5 thành 01 thửa, mang số hiệu 1627, tờ bản đồ số 5 diện tích 450,6m². Ngày 05/7/2021, Văn phòng Đ được Sở T ủy quyền ký Giấy chứng nhận số phát hành DB 640499, thửa đất số 1627, tờ bản đồ số 5, diện tích 450,6m² (đất ở tại đô thị 200m²; đất trồng cây hàng năm khác 250,6m²), phường Q mang tên ông Trần Văn D, bà Trần Thị L1, do thay đổi đối tượng sử dụng đất từ hộ ông D, bà L1 thành ông D, bà L1 và thay đổi thông tin về địa chỉ thửa đất theo Nghị quyết số 862/NQ-UBTVQH14 ngày 10/01/2020 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Ngay sau đó, ông D, bà L1 có nhu cầu tách thửa đất số 1627, tờ bản đồ số 5, thành 03 thửa đất. Cả 03 thửa đất này đều được Văn phòng Đăng ký đất đai thừa ủy quyền ký Giấy chứng nhận ngày 12/10/2021, cụ thể: Thửa đất số 1638, tờ bản đồ số 5, diện tích 188,7m² (đất ở tại đô thị 110,0m²; đất trồng cây hàng năm khác 78,7m²), Giấy chứng nhận số phát hành DB 874888; Thửa đất số 1639, tờ bản đồ số 5, diện tích 120,6m² (đất ở tại đô thị 110,0m²; đất trồng cây hàng năm khác 75,6m²), Giấy chứng nhận số phát hành DB 874889; Thửa đất số 1640, tờ bản đồ số 5, diện tích 141,3m² (đất ở tại đô thị 45,0m²; đất trồng cây hàng năm khác 96,3m²), Giấy chứng nhận số phát hành DB 874890.

Ý kiến đối với nội dung hủy Giấy chứng nhận số phát hành DB 874888, thửa đất số 1638, tờ bản đồ số 5, diện tích 188,7m².

Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 99 Luật Đất đai năm 2013; Điều 75 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; khoản 2 Điều 17 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ T2; khoản 1 Điều 6 Quyết định số 25/2014/QĐ-UBND ngày 14/10/2014, Điều 5 Quyết định số 09/2021/QĐ-UBND ngày 06/5/2021 của UBND tỉnh thì ông, bà Trần Văn D - Trần Thị L1 đủ điều kiện tách thửa, cấp Giấy chứng nhận. Như vậy, việc Văn phòng Đăng ký đất đai được Sở T ủy quyền ký Giấy chứng nhận đã đề cập là đúng thẩm quyền và đúng quy định của pháp luật. Nay, ông Nguyễn Viết L có yêu cầu hủy Giấy chứng nhận là không có cơ sở. Vì vậy, đề nghị Tòa án nhân

dân tỉnh tuyên không chấp nhận yêu cầu hủy Giấy chứng nhận bị đơn ông D, bà L1. Việc tranh chấp về quyền sử dụng đất thì thuộc thẩm quyền giải quyết của cơ quan Tòa án. Căn cứ kết quả xét xử và căn cứ chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn được giao, Văn phòng Đ sẽ thực hiện các công việc tiếp theo theo quy định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân phường Q ***có ý kiến tại Công văn số 497/UBND ngày 29/6/2023:***

Về nguồn gốc thửa đất của ông Nguyễn Viết L nhà nước công nhận quyền sử dụng đất, nhưng nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất. Nhận quyền sử dụng đất do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Trần Văn C3.

Về nguồn gốc thửa đất của ông Trần Văn D, bà Trần Thị L1 được tặng cho quyền sử dụng đất từ bà Trương Thị N1.

Ý kiến về giải quyết khiếu nại vướng mắc của hộ ông Nguyễn Viết L, bà Nguyễn Thị N. Theo bản đồ địa chính năm 1995, thì không thể hiện vướng mắc đi qua các thửa đất, đó là thửa số 996, tờ bản đồ số 03, chủ sử dụng đất ông Trần Văn C3. Thửa đất số 1023, tờ bản đồ số 03, chủ sử dụng đất bà N1 mẹ ông D. Tuy nhiên theo thực tế (ý kiến các hộ dân ở phía sau) thì con vướng mắc đó đã có từ trước khi thành lập bản đồ địa chính. Theo bản đồ địa chính năm 2012 thì thể hiện có con vướng mắc tiêu nước chảy qua hai thửa đất mới, đó là thửa đất số 1196, tờ bản đồ số 05, của ông Nguyễn Viết L và thửa đất số 1638, tờ bản đồ số 05, của ông Trần Văn D (có bản đồ địa chính kèm theo). Hiện nay đang là vướng mắc của các hộ dân ở tuyến sau của hai TDP B và TDP M, phường Q.

Việc giải quyết tranh chấp vướng mắc của hộ ông Nguyễn Viết L và bà Nguyễn Thị N. UBND phường đã tạm dừng hoạt động đổ đất trên tuyến vướng mắc của gia đình Bà N (gia đình đã chấp hành) và UBND phường đã tổ chức hội nghị hòa giải. Hồ sơ cấp đổi GCNQSDĐ thửa số: 1638, 1639, 1640, tờ bản đồ số 05 không có lưu tại địa chính phường.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Quỹ tín dụng nhân dân phường Q, thị xã B ***trình bày tại Biên bản xác minh ngày 03/8/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình:***

Ông Trần Văn D, bà Trần Thị L1 có vay số tiền 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng) theo Hợp đồng tín dụng số 197/2023.HĐTD ngày 26/4/2023 tại Quỹ tín dụng nhân dân phường Q, thị xã B. Quỹ tín dụng nhân dân phường Q không chấp nhận xử lý tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 1638, tờ bản đồ số 05, theo Giấy CNQSD đất số phát hành DDB 874888; số cấp GNCN CS05398, TDP B, phường Q, thị xã B. Bởi vì quỹ tín dụng Q đã ký giao dịch bảo đảm với hộ ông Trần Văn D, bà Trần Thị L1. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N, anh Nguyễn Viết L để đảm bảo khoản vay của quỹ tín dụng Quảng Thuận

Kết quả trưng cầu giám định theo yêu cầu của bà Nguyễn Thị N: Đối với chữ ký và chữ viết Nguyễn Viết L dưới chữ ký của ông Nguyễn Viết L trong đơn

đề nghị cấp lại, cấp đổi giấy CNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 16/8/2011; hồ sơ kỹ thuật thửa đất ông Nguyễn Viết L ký ngày 16/8/2011. Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình đã ra quyết định trưng cầu giám định số 2273/2023/QĐ -TCGD ngày 07/7/2023. Tại Kết luận giám định số 758 ngày 20/7/2023 của Phòng K Công an tỉnh Q, kết luận: Chữ ký dưới dạng chữ viết “Lâm” và chữ viết “Nguyễn Viết L” dưới mục “Chủ sử dụng đất ký nhận” trên mẫu cần giám định ký hiệu A1, so với chữ ký và chữ viết Nguyễn Viết L không phải do cùng một người ký, viết ra.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ (Biên bản thẩm định tại chỗ ngày 30/5/2023, căn cứ vào sơ đồ thửa đất đo vẽ cùng ngày của Hội đồng xem xét, thẩm định tại chỗ) hiện trạng sử dụng đất diện tích đất tranh chấp như sau:

Thửa đất số 1638, tờ bản đồ số 05, Giấy CNQSDĐ số phát hành DDB 874888; số cấp GCN CS05398, tại TDP B, phường Q, thị xã B mang tên hộ ông Trần Văn D, bà Trần Thị L1, có vị trí cụ thể như sau: Phía Bắc giáp với bờ nương; phía Nam giáp thửa 1639, tờ bản đồ số 05, của bà Trương Thị N1; phía Tây giáp đường giao thông; phía Đông giáp thửa 1548, tờ bản đồ số 05 của ông Trần Đình N2. Tổng diện tích của hộ ông D, bà L1 là 188,7m². Tài sản trên đất tranh chấp theo như dẫn đặc của bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Viết L: Có 01 phần ngôi nhà 02 tầng của ông Trần Văn D, xây năm 2021; 01 cây chuối do ông N2 trồng; có 01 phần ngôi nhà của bà Trần Thị H1 đang sử dụng, trên đất của ông Trần Đình N2 và 01 phần nhà vệ sinh của ông D sử dụng diện tích 10m².

Thửa đất số 1196, tờ bản đồ số 05, theo Giấy CNQSDĐ số phát hành BL 0113; số cấp CH 01414, tại TDP B, phường Q, thị xã B mang tên hộ ông Nguyễn Viết L, C4 vị trí cụ thể như sau: Phía Bắc giáp với thửa 1139; phía Nam giáp bờ nương; phía Tây giáp đường giao thông; phía Đông giáp thửa 1195. Tổng diện tích của hộ ông L là 404,5m². Tài sản trên đất gồm 01 ngôi nhà 01 tầng, diện tích 100m² do bà Nguyễn Thị N xây dựng năm 1997; 01 nhà tắm diện tích 5,8 m²; 01 giếng nước đường kính 01m; 01 mái tôn diện tích 45m²; hàng rào bao quanh xây gạch và lưới B40.

Theo Biên bản định giá ngày 30/5/2023 và diện tích theo sơ đồ hiện trạng cùng ngày: Đất ở vị trí A, khu vực 01, đường V từ cổng chào Q đến cổng vệ sinh; đơn giá đất ở: 660.000 đồng/m²; đất vườn: 35.000 đồng/m².

Định giá tài sản trên đất bà N dẫn đặc: Diện tích nhà trong phần đất tranh chấp: 50,51 m² x 5.264.000 đồng = 265.884.640 đồng; mái tôn: 828.000 đồng/m² x 23m² = 19.044.000 đồng; cây chuối: 25.300 đồng; Nhà vệ sinh 3.553.000 đồng x 10 m² = 35.530.000 đồng.

Định giá tài sản trên đất của hộ ông Nguyễn Viết L: Nhà cấp 4: 100 m² x 4.263.000 đồng = 426.300.000 đồng; Giếng nước: 2.000.000 đồng; Nhà vệ sinh 3.553.000 đồng; Hàng rào gạch: đơn giá 1.1130.000 đồng/m; Hàng rào B40: đơn giá 141.000 đồng/m; Mái tôn: đơn giá 542.000 đồng/m²

Các bên đương sự thống nhất đơn giá đất theo Biên bản định giá ngày 30/5/2023 của Hội đồng định giá Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình và thừa

nhận kết quả đo vẽ ngày 30/5/2023 của Hội đồng thẩm định Toà án nhân dân tỉnh Quảng Bình.

Tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan giữ nguyên quan điểm. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và đề nghị Tòa án xem xét theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 58/2023/DS-ST ngày 08 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26; các Điều 34, 37, 39, 147, 157, 161, 165, 264, 266, 267 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 4 Điều 32 Luật Tổ tụng hành chính; các Điều 95, 96, 97, 99, 100, 166, 170, 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 75 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; khoản 2 Điều 17 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ T2; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Viết L, về việc buộc ông Trần Văn D, bà Trần Thị L1 trả lại phần diện tích đất lấn chiếm 25,5 m² và hủy một phần Giấy CNQSDĐ số phát hành DB 874888, thửa đất số 1638, diện tích 188,7 m², phường Q, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp ngày 12/10/2021 mang tên ông Trần Văn D, bà Trần Thị L1, để trả lại ranh giới thửa đất cho hộ ông L.

2. Ông D, bà L1 tiếp tục thực hiện Hợp đồng tín dụng số 197/2023/HĐTD ngày 26/4/2023 và Hợp đồng thế chấp bất động sản số 195/2022/HĐTC ngày 16/8/2022 được ký kết giữa ông D, bà L1 với Quỹ tín dụng nhân dân phường Q, thị xã B.

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

Ngày 15/9/2023, nguyên đơn ông Nguyễn Viết L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm số: 58/2023/DS-ST ngày 08 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình và chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng phát biểu:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm là đảm bảo các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Viết L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N, giữ nguyên Bản án

dân sự sơ thẩm số: 58/2023/DS-ST ngày 08 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án; ý kiến trình bày, tranh luận của đương sự, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về nội dung vụ án:

Xét toàn bộ kháng cáo của ông Nguyễn Viết L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N thì thấy: thửa đất số 1196, tờ bản đồ số 05, diện tích 404,5m² (trước đây là thửa đất số 996 (A), diện tích 403m²) về nguồn gốc được tách từ thửa đất số 996, tờ bản đồ số 03, diện tích 860m² của cụ Nguyễn Văn C1 (bố của bà N, mẹ anh L). Đến năm 1993, khi đo đạc bản đồ địa chính xã Q, theo hiện trạng sử dụng đất, phần diện tích đất của cụ C1 có 01 con mương để thoát nước cho cả khu vực, nhưng bản đồ địa chính không thể hiện, dẫn đến khi cấp giấy CNQSDĐ cho cụ C1 đã cấp phần diện tích mương nước vào giấy CNQSDĐ của cụ C1 (việc này được chính quyền địa phương và một số người dân sinh sống xung quanh thửa đất của cụ C1 xác nhận). Năm 2000, ông L nhận tặng cho quyền sử dụng đất từ cụ Nguyễn Văn C1 và đến ngày 30/12/2003, UBND huyện Q cấp giấy CNQSDĐ, tại thửa đất số 996 (A), tờ bản đồ số 03, diện tích 430m² (trong đó đất ở 200 m², đất vườn 230 m²), mang tên hộ ông Nguyễn Viết L và phần diện tích mương nước đã cấp giấy CNQSDĐ cho hộ ông L. Đến năm 2012, ông L được UBND huyện Q cấp đổi giấy CNQSDĐ, số phát hành BL 890113, thửa đất số 1196, tờ bản đồ số 05, diện tích 404,5 m². Mặc dù ông L không ký vào đơn xin cấp lại, cấp đổi giấy CNQSDĐ nhưng ông L đã ký xác nhận vào hồ sơ kỹ thuật thửa đất lập ngày 16/5/2011. Từ khi được cấp giấy chứng nhận vào năm 2012 đến khi phát sinh tranh chấp, ông L, bà N không có ý kiến, yêu cầu gì và không có ai tranh chấp, khiếu nại gì.

Qua hồ sơ đo đạc của Tòa án sơ thẩm thể hiện, phần diện tích đất còn thiếu so phần diện tích được cấp năm 2003 (25,5 m²) là do cắt phần diện tích mương thoát nước ra khỏi giấy CNQSDĐ của ông L. Đồng thời ranh giới của hai thửa đất được các bên quản lý, sử dụng ổn định do đó không có cơ sở để xác định bị đơn ông Trần Văn D, bà Trần Thị L1 lấn chiếm phần diện tích 25,5 m². Tòa án cấp sơ thẩm đã đánh giá đúng hiện trạng sử dụng đất, ranh giới mốc giới vị trí của từng thửa đất và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Viết L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N không có tài liệu chứng cứ mới chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình là có căn cứ nên HĐXX phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông L và bà N, giữ nguyên bản án sơ thẩm

[2] Về án phí: nguyên đơn ông Nguyễn Viết L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308; Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 9 Điều 26; các Điều 34, 37, 39, 147, 157, 161, 165, 264, 266, 267 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính; các Điều 95, 96, 97, 99, 100, 166, 170, 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 75 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; khoản 2 Điều 17 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ T2; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Tuyên xử: không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Viết L và người có quyền lợi liên quan bà Nguyễn Thị N. Giữ nguyên Quyết định của bản án dân sự sơ thẩm số: 58/2023/DS-ST ngày 08 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình.

2. Về án phí DSPT: nguyên đơn ông Nguyễn Viết L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N mỗi người phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ với số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu số 0005553; 0005554 ngày 21/9/2023 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Quảng Bình.

Các quyết định khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

3. 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, PHCTP, LT.

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

(Đã ký)

Phạm Tôn