

Bản án số: 232/2023/DS - PT

Ngày: 28 - 8 - 2023

V/v: “Tranh chấp quyền sử dụng đất và
yêu cầu huỷ giấy chứng nhận QSD
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 Nguyễn Tấn Long

Các Thẩm phán: Ông Trần Quốc Cường

Ông Đặng Kim Nhân

- 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: Ông Nguyễn Chiến – Kiểm sát viên

Ngày 28 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 125/2023/TLPT-DS ngày 12 tháng 7 năm 2023 về: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu huỷ giấy chứng nhận QSD đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2023/DS-ST ngày 19/5/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2602/2023/QĐ-PT ngày 31 tháng 7 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: ông Trần Ngọc S, sinh năm 1949; địa chỉ: số nhà F đường N, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình; có mặt

+ *Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn:* ông Trương Quang T, thuộc Công ty L, địa chỉ: số B N, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình; có mặt.

2. Bị đơn: bà Trần Thị S1, sinh năm 1958; địa chỉ: thôn Q, xã H, huyện Q, tỉnh Quảng Bình; có mặt.

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

+ UBND huyện Q, tỉnh Quảng Bình; Người đại diện theo pháp luật: ông Phạm Trung Đ, Chủ tịch UBND huyện; có văn bản xin xử vắng mặt.

+ UBND xã H, huyện Q, tỉnh Quảng Bình; đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Văn H, công chức địa chính xã; xin xử vắng mặt, không liên quan đến kháng cáo.

4. Người kháng cáo: Ông Trần Ngọc S, có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1] Theo Bản án sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

- Theo đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn ông Trần Ngọc S trình bày:

Ông là con trai độc nhất trong gia đình. Bố mẹ ông có sử dụng một thửa đất có nguồn gốc do ông bà nội để lại tại thôn T, xã H, huyện Q, tỉnh Quảng Bình. Bố ông là liệt sĩ hy sinh trong kháng chiến chống Pháp, mẹ ông là bà Trần Thị E ở vậy tiếp tục sử dụng thửa đất nuôi con và thờ tự ông bà trong ngôi nhà do ông bà nội để lại. Ngày 05/01/1984, mẹ ông qua đời để lại một ngôi nhà lợp ngói một gian hai chái và mảnh đất của ông bà tổ tiên để lại với diện tích 717m² chưa kể phần hồ nước. Lúc này vợ chồng ông đang làm việc nhà nước và ở xa nên đã chọn phương án giao lại cho người em con ông chú thúc bá tên là Trần Ngọc Á (vợ đầu tên là H1) để trông coi và hương khói cho ông bà tổ tiên và được canh tác hoa màu trên mảnh đất để sinh sống. Năm 1991, Nhà nước có chủ trương cấp Giấy CNQSD đất, vì vợ chồng ông Á ở trên mảnh đất đó nên kê khai và đã được UBND huyện Q cấp giấy CNQSD đất số 02206, thửa 309 tờ bản đồ số 01 mang tên Trần Ngọc Á. Khi vợ đầu của ông Á (tên H1) mất thì ông Á lấy vợ hai tên là Trần Thị S1. Năm 2014, thửa đất 309 đổi thành 02 thửa 324 và 325 tờ bản đồ số 14 và được cấp đổi giấy CNQSD đất mang tên Trần Ngọc Á và bà Trần Thị S1. Việc cho bà S1 đứng tên trong giấy CNQSD đất là ông Á đã vi phạm cam kết người ngoài dòng họ không được đứng tên trong giấy CNQSD đất là đất hương hỏa tổ tiên. Sau khi làm được giấy CNQSD đất thì vợ chồng Á, S1 tháo dỡ nhà cũ của bố mẹ ông đưa đi dựng lại tại thôn Q, xã H và sinh sống đến nay.

Năm 2019, ông Trần Ngọc Á chết không để lại di chúc, bà S1 vẫn sống trong ngôi nhà của bố mẹ ông tại thửa đất khác. Năm 2021, bà S1 có ý định muốn bán đất hương hỏa của tổ tiên để lại. Khi biết được tin này ông đã viết đơn đề nghị UBND xã H và UBND huyện Q can thiệp. Tuy nhiên nhiều lần hòa giải nhưng không thành, bà S1 không chịu trả lại đất. Vì vậy ông S khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy Giấy CNQSD đất đã cấp cho Trần Ngọc Á và bà Trần Thị S1 tại thửa đất số: 324 và 325 tờ bản đồ số 14 tại thôn T, xã H, huyện Q, tỉnh Quảng Bình.

- Buộc bà Trần Thị S1 trả lại cho ông phần đất hương hỏa ông bà để lại là diện tích hai thửa đất số 324 và 325 tờ bản đồ số 14 tại thôn T, xã H, huyện Q, tỉnh Quảng Bình.

- *Tại bản tự khai, phiên hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn bà Trần Thị S1 trình bày:*

Vào năm 1990, bà kết hôn với ông Trần Ngọc Á, sau khi kết hôn bà về nhà chồng ở chung với mẹ chồng một thời gian rồi mẹ chồng mua đất và mua nhà cho vợ chồng bà ra ở riêng. Bà nghe mẹ chồng nói mua đất của gia đình ông Trần Ngọc S, gia đình bà đã nộp thuế và sử dụng lâu dài, được nhà nước cấp Giấy CNQSD đất cho chồng bà vào năm 1991, sử dụng từ đó cho đến nay. Đến năm 2019, chồng bà mất, ông Trần Ngọc S tập trung anh em trong dòng họ để buộc tôi trả đất là không đúng. Trong các lần hòa giải tại xã tôi đã cho ông S chuộc lại và trả giá trị cho tôi bằng giá thị trường nhưng ông S không chấp nhận. Bà đề nghị Tòa án xem xét và giải quyết bảo vệ quyền, lợi ích chính đáng của bà.

- *Tại công văn số 1503/UBND-TNMT ngày 30/12/2022 UBND huyện Q, tỉnh Quảng Bình có ý kiến:*

Ngày 03/12/1991, ông Trần Ngọc Á được UBND huyện Q cấp giấy CNQSD đất số A 860641 tại thửa đất số 309 tờ bản đồ số 01 (Bản đồ giải thửa 299) có diện tích 770m². Năm 2013, trên địa bàn xã H thực hiện đo đạc hoàn thiện hồ sơ địa chính để cấp đổi Giấy CNQSD đất do Xí nghiệp Trắc địa bản đồ 203 thực hiện. Sau khi hoàn thiện hồ sơ đã trình cấp đổi Giấy CNQSD đất và được UBND huyện ký cấp đổi Giấy CNQSD đất số: BV 941295 ngày 10/12/2014 cho ông Trần Ngọc Á và Trần Thị S1, tại thửa 324 tờ bản đồ số 14 diện tích 717.8m² không đúng diện tích và vị trí thửa đất mà ông Trần Ngọc Á được cấp trước đó ngày 03/12/1991, cụ thể thửa đất sau khi đo đạc đã tách ra một phần diện tích 110,2m² đất mặt nước chuyên dùng thành thửa riêng do UBND xã quản lý (thửa 325) dẫn đến không đúng diện tích thửa đất. Ngày 29/9/2021, Sở T1 đã có quyết định số 816 về việc thu hồi GCNQSD đất trên để thực hiện lại theo đúng quy định. Ngày 27/5/2022, theo đề nghị của bà Trần Thị S1 đơn vị đo đạc đã đo đạc hợp thửa, thửa 324 (DT: 717.8m²) và thửa 325 (DT 110,2m²) đã được chỉnh lý lại thành thửa 324 có diện tích 770m².

Theo quy định tại Điều 18 Luật Đất đai 1987: khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho phép chuyển quyền sử dụng đất, thay đổi mục đích sử dụng hoặc đang sử dụng đất hợp pháp mà chưa đăng ký thì người sử dụng phải xin đăng ký đất đai tại cơ quan nhà nước. Ủy ban nhân dân quận, thành phố thuộc tỉnh, thị xã, thị trấn và UBND xã thuộc huyện lập, giữ sổ địa chính, vào sổ địa chính cho người sử dụng đất và tự mình đăng ký đất chưa sử dụng vào sổ địa chính. Sau khi đăng ký, người sử dụng đất được cấp giấy CNQSD đất. Theo Điều 4 Nghị Định 30-HĐBT ngày 23/3/1989 thì người đang sử dụng đất hợp pháp là người được cấp giấy CNQSD đất, người có tên trong sổ địa chính. Do đó ông Trần Ngọc Á là người sử dụng đất đã đăng ký đất đai và được ghi tên vào sổ địa chính; sau khi đăng ký ông Á được cấp giấy CNQSD đất theo quy

định pháp luật đất đai tại thời điểm năm 1991. Mặt khác, theo quy định tại Điều 236 Bộ luật dân sự 2015, thì việc xác lập quyền sở hữu được xác định: người chiếm hữu, người được lợi về tài sản không có căn cứ pháp luật nhưng ngay tình, liên tục công khai trong thời hạn 10 năm đối với động sản và 30 năm đối với bất động sản thì trở thành chủ sở hữu của tài sản đó kể từ thời điểm bắt đầu chiếm hữu. Do đó, đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện của ông Trần Ngọc S vì không có căn cứ.

- *Tại công văn số 08/UBND ngày 14/02/2023* UBND xã H, huyện Q, tỉnh Quảng Bình *trình bày*: Về nguồn gốc, quá trình sử dụng thửa đất số 324, 325 tờ bản đồ số 14, bản đồ địa chính 2015 tại thôn T, xã H, huyện Q là được đổi từ thửa 309 tờ bản đồ số 01 năm 1991, cấp giấy CNQSD đất mang tên Trần Ngọc Á. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Trần Ngọc S về yêu cầu bà S1 trả lại đất và yêu cầu hủy giấy CNQSD đất đã cấp cho ông Á, bà S1 là không có cơ sở.

- Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ vào ngày 31/3/2023 thì trên thửa đất 324 (hợp nhất với thửa 325) tờ bản đồ số 14, có diện tích 770m. Trên thửa đất không có công trình xây dựng nhà ở, chỉ có 01 móng nhà cũ không còn giá trị sử dụng và một số cây trồng như chuối, tre, dừa do bà Trần Thị S1 trồng. Về giá trị đất: Đất có vị trí khu vực 3 nông thôn, vị trí 1 và đất ở có giá trị 106.000 đồng/m²; đất vườn có giá 33.000 đồng/m². Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản nêu trên các bên đều thống nhất và không có ý kiến, yêu cầu gì thêm.

[2] Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2023/DS-ST ngày 19-05-2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, Điều 34, Điều 273; khoản 1 Điều 147; Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 18 Luật đất đai 1987; Điều 24 Luật đất đai 1993 và Điều 100, 101 Luật đất đai 2013; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Ngọc S về buộc bà Trần Thị S1 trả lại thửa đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BV941295 ngày 10/12/2014 đối với thửa đất số 324, tờ bản đồ số 14, diện tích 717,8², tại thôn T, xã H, huyện Q, tỉnh Quảng Bình mang tên Trần Ngọc Á và bà Trần Thị S1.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: Buộc ông Trần Ngọc S phải chịu chi phí thẩm định và định giá tài sản: 5.100.000 đồng (*năm triệu một trăm nghìn đồng*); ông S đã nộp đủ.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự.

[3] Kháng cáo:

Ngày 01-6-2023 ông *Trần Ngọc S* kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị thừa nhận nguồn gốc đất do bố mẹ để lại cho ông là con một duy nhất của gia đình, xét hủy Giấy chứng nhận QSD đất của *UBND huyện Q* cấp cho bà *S1*.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông *Trần Ngọc S* giữ nguyên kháng cáo.

Bà *Trần Thị S1* không chấp nhận kháng cáo của ông *S*.

Đại diện Viện kiểm sát cấp cao Đ1 tham gia phiên tòa phúc thẩm phát biểu ý kiến: Thẩm phán, Thư ký Tòa án và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông *Trần Ngọc S*, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi xem xét các tài liệu có tại hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét về nguồn gốc, quá trình sử dụng thửa số 324, 325 tờ bản đồ số 14, bản đồ địa chính 2015 tại thôn T, xã H, huyện Q. Tại đơn khởi kiện và các bản tự khai ông *S* đều thừa nhận: *“Năm 1984, mẹ ông qua đời để lại thửa đất và nhà, lúc này vợ chồng ông đang làm việc nhà nước và ở xa nên đã chọn phương án giao lại cho người em con ông chủ thúu bá tên là Trần Ngọc Á để trông coi và hương khói cho ông bà tổ tiên và được canh tác hoa màu trên mảnh đất để sinh sống. Năm 1991, Nhà nước có chủ trương cấp Giấy CNQSD đất, vì vợ chồng ông Á ở trên mảnh đất đó nên kê khai và đã được UBND huyện Q cấp giấy CNQSD đất mang tên Trần Ngọc Á”*. Như vậy, tại thời điểm mẹ ông *S* mất năm 1984, thì ông *S* đã tự nguyện giao lại thửa đất cho ông *Á* quản lý sử dụng. Đến năm 1991, khi ông *Á* được cấp GCNQSDĐ thì ông *S* đều biết vợ chồng ông *Á* đã sinh sống, sử dụng thửa đất và được cấp giấy CNQSD đất đối với thửa đất này, nhưng cũng không có ý kiến gì. Mặt khác, ông *S* cũng thừa nhận bản thân mình không sử dụng đất trên 30 năm nay, không thực hiện các nghĩa vụ về đất. Từ những tình tiết, sự kiện nêu trên đã thể hiện ông *S* không có nhu cầu sử dụng đất nên đã từ bỏ quyền sử dụng đất của mình từ năm 1984.

[2] Xem xét các căn cứ sử dụng đất:

Đối với ông *Á*, bà *S1* đã sử dụng thửa đất số 324, 325 ổn định, liên tục và ngay tình từ năm 1991. Đến năm 2019 khi ông *Á* chết, bà *S1* tiếp tục sử dụng cho đến nay. Năm 2022, ông *S* khởi kiện đòi lại đất với lý do ông *Á* để cho bà *S1* đứng tên trong giấy CNQSD đất đối với thửa đất 324, 325 là vi phạm cam kết về việc *“không cho người ngoài dòng họ đứng tên trong giấy CNQSD đất”* mà giữa ông *Á* và ông *S* đã thỏa thuận với nhau. Tuy nhiên, cam kết này chỉ do ông *S* tự nghĩ ra, không có bất cứ tài liệu, chứng cứ gì thể hiện để chứng minh. Vì vậy, do ông *Á* là người trực tiếp sử dụng đất, nên được UBND cấp xã xác

nhận tại Sổ mục kê đất đai và được cấp giấy CNQSD đất hợp pháp, nên ông Á có quyền sử dụng đất. Theo Sổ mục kê đất đai năm 1991 và Bản đồ 299 năm 1991 của xã H, huyện Q đều ghi thửa đất mang tên Trần Ngọc Á; như vậy ông Á là người đã kê khai đất đai lần đầu theo Chỉ thị 299/TTg. Ngày 03/12/1991, ông Trần Ngọc Á được UBND huyện Q cấp giấy CNQSD đất số A 860641 tại thửa đất số 309 tờ bản đồ số 01 (Bản đồ giải thửa 299) có diện tích 770m². Như vậy, ông Á đăng ký quyền sử dụng đất và được cấp giấy CNQSD đất phù hợp với Điều 18 Luật đất đai năm 1987; đã xác lập quyền sử dụng đất hợp pháp trước ngày 15/10/1993. Ông Á bà S1 được công nhận quyền sử dụng đất đã trên 30 năm, trước khi ông Á bà S1 kê khai đăng ký lần đầu thì chưa có ai kê khai đăng ký, ngoài ông Á bà S1 thì không có ai có giấy tờ tài liệu chứng minh có căn cứ sử dụng đất.

Tại khoản 2 Điều 2 Luật đất đai 1993 và khoản 5 Điều 26 Luật đất đai 2013 quy định Nhà nước không thừa nhận việc đòi lại đất đã được giao theo quy định của Nhà nước cho người khác sử dụng trong quá trình thực hiện các chính sách đất đai của Nhà nước.

Ông S không sử dụng đất và không có một trong các giấy tờ được quy định theo Luật đất đai năm 1987, Điều 100 Luật đất đai năm 2013 để xác định quyền sử dụng đất, nên việc yêu cầu khởi kiện của ông S buộc bà S1 trả lại đất là không có căn cứ.

Bản án sơ thẩm xác định ông Á bà S1 có quá trình sử dụng đất và đầy đủ cơ sở pháp lý để được công nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai. Do đó, khi ông Á chết thì bà S1 đứng tên trên Giấy chứng nhận QSD đất là có căn cứ.

[3] Xem xét tính hợp pháp của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị khởi kiện:

Ngày 10/12/2014 UBND huyện ký cấp đổi Giấy CNQSD đất số: BV 941295 ngày 10/12/2014 cho ông Trần Ngọc Á và Trần Thị S1, tại thửa 324 tờ bản đồ số 14 diện tích 717.8m². Nhưng do lần cấp đổi này không đúng diện tích với hiện trạng sử dụng nên ngày 29/9/2021, Sở T1 đã có quyết định số 816 về việc thu hồi GCNQSD đất trên để thực hiện lại theo đúng quy định. Ngày 27/5/2022, đơn vị đo đạc đã đo đạc hợp thửa, thửa 324 (DT: 717.8m²) và thửa 325 (DT 110,2m²) đã được chỉnh lý lại thành thửa 324 có diện tích 770m² theo đúng diện tích ban đầu.

Như vậy, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BV 941295 ngày 10/12/2014 của U cấp đổi Giấy CNQSD cho ông Trần Ngọc Á và Trần Thị S1, tại thửa 324 tờ bản đồ số 14 diện tích 717.8m² không làm thay đổi chủ sử dụng đất hợp pháp.

Tuy nhiên, việc cấp lại GCNQSDĐ cho bà S1 với diện tích hợp hai thửa 324, 325 diện tích 770m² vẫn chưa thực hiện được. Do đó, GCNQSDĐ số: BV 941295 ngày 10/12/2014 của U cấp đổi Giấy CNQSD cho ông Trần Ngọc Á và Trần Thị S1, tại thửa 324 tờ bản đồ số 14 diện tích 717.8m² đã bị thu hồi, không

còn giá trị pháp lý, là do sai sót diện tích chứ không phải do ông Á, bà S1 không đủ điều kiện cấp đổi giấy CNQSD đất. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của ông Trần Ngọc S về hủy Giấy chứng nhận QSD đất đã cấp cho ông Trần Ngọc Á và bà Trần Thị S1 tại thửa đất 324 tờ bản đồ số 14 xã H, huyện Q là không có cơ sở chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: ông S là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí nên được xét miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; không chấp nhận kháng cáo của ông *Trần Ngọc S*, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2023/DS-ST ngày 19-05-2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Ngọc S được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND Tối cao-Vụ II.
- VKSND CC tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Quảng Bình;
- VKSND tỉnh Quảng Bình;
- Cục THADS tỉnh Quảng Bình;
- Lưu Hồ sơ;
- Các đương sự;
- Lưu VP Tòa án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Tấn Long