

Bản án số: 43/2023/DS - ST
Ngày 02 tháng 8 năm 2023
V/v Đòi lại đất và phản tố
yêu cầu huỷ GCNQDSĐ

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG BÌNH
Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Nghĩa

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Mai Văn Ngọc
Ông Nguyễn Xuân Thi

Ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thuận – Thẩm tra viên, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình tham gia phiên tòa:
Bà Lê Thị Ngọc Loan - Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình xét xử sơ thẩm dân sự thụ lý số 28/2023/TLST- DS ngày 07 tháng 4 năm 2023 về đòi lại đất và phản tố yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 1961/2023/QĐ – ST ngày 13 tháng 6 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Hữu V, sinh năm 1984; bà Võ Thị H, sinh năm 1989

Địa chỉ: Thôn X, xã X, huyện Q tỉnh Quảng Bình; có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Trần Thị H, sinh năm 19; ông Võ Văn Q, sinh năm 19

Địa chỉ: Thôn X, xã X, huyện Q, tỉnh Quảng Bình; có mặt

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

+ Ủy ban nhân dân huyện Q, tỉnh Quảng Bình; vắng mặt

+ Ủy ban nhân dân xã X, huyện Q, tỉnh Quảng Bình; vắng mặt (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

+ Sở A tỉnh Quảng Bình; vắng mặt (có đơn đề nghị xử vắng mặt).

+ Ông Nguyễn Hữu X, bà Nguyễn Thị Thanh H

Địa chỉ: Thôn X, xã X, huyện Q, tỉnh Quảng Bình; vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa ông Nguyễn Hữu V, bà Võ Thị H (viết tắt là nguyên đơn) trình bày: Năm 2019, nguyên đơn nhận chuyển nhượng thửa đất số 397, tờ bản đồ số 16 xã X, huyện Q với diện tích 531,1m² từ ông Nguyễn Hữu X, bà Nguyễn Thị Thanh H. Ngày 28/11/2019 nguyên đơn được Sở A tỉnh Quảng Bình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số CT 705108 trùng với diện tích, số thửa đất và tờ bản đồ xã X khi nhận chuyển nhượng từ ông X, bà H. Nguồn gốc thửa đất này là của ông X, bà H được cấp GCNQSDĐ lần đầu số B 161422 với diện tích 490m² tại thửa đất số 183, tờ bản đồ số 5 xã X; năm 2018 ông X, bà H được cấp đổi thành GCNQSDĐ số CN 793486 thửa đất số 397, tờ bản đồ số 16 xã X, huyện Q với diện tích 531,1m², năm 2019 thì chuyển nhượng cho nguyên đơn. Tháng 8 năm 2022 nguyên đơn thực hiện việc tách thửa để làm nhà ở thì thấy diện tích đất của mình bị thiếu, so với diện tích được cấp trong GCNQSDĐ, qua kiểm tra nguyên đơn xác định gia đình bà Trần Thị H và ông Võ Văn Q lấn chiếm của nguyên đơn để làm đường khoảng 38,93m² đất (1,7 mét x 22,9 mét), do đó nguyên đơn khởi kiện yêu cầu ông Q, bà H trả lại diện tích đất đã lấn chiếm.

Tại Bản tự khai, Biên bản hoà giải và tại phiên tòa ông Võ Văn Q, bà Trần Thị H (viết tắt là bị đơn) trình bày: Năm 2007 bị đơn được ông Nguyễn Hữu Th, bà Trần Thị L tặng cho quyền sử dụng đất tại thửa đất số 184, tờ bản đồ số 5 và được UBND huyện Q cấp GCNQSDĐ số AC 974304 ngày 30/8/2007. Nguồn gốc thửa đất này là của ông Nguyễn Hữu Th, bà Trần Thị L được cấp GCNQSDĐ số B 161284 ngày 15/01/1992 với diện tích 520m². Năm 2014 ông Q, bà L được cấp đổi thành GCNQSDĐ số BX 258997 ngày 31/12/2014 với diện tích 620,8m², tại thửa đất số 352, tờ bản đồ số 16 xã X. Khi bị đơn được ông Th, bà L tặng cho đất thì đã có con đường đi hiện tại nên bị đơn không chấp nhận việc khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu huỷ GCNQSDĐ của Sở A tỉnh Quảng Bình cấp cho nguyên đơn, do cấp chồng lên đường đi của bị đơn.

Tại Công văn số 702/VPĐK ngày 18/7/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai thuộc Sở A tỉnh Quảng Bình trình bày: Ngày 15 tháng 01 năm 1992 bà Trần Thị L được UBND huyện Q cấp GCNQSDĐ lần đầu số B 161284 với diện tích 520m² tại thửa đất số 184, tờ bản đồ số 5 xã X. Năm 2007 ông Th, bà L tặng cho ông Võ Văn Q, bà Trần Thị H toàn bộ thửa đất và ông Q, bà H được UBND huyện Q cấp GCNQSDĐ số AC 974304 ngày 30/8/2007. Năm 2014 ông Q, bà L được Sở A tỉnh Quảng Bình cấp đổi thành GCNQSDĐ số BX 258997 ngày 31/12/2014 với diện tích 620,8m², tại thửa đất số 352, tờ bản đồ số 16 xã X.

Ngày 15/01/1992 ông X, bà H được UBND huyện Q cấp GCNQSDĐ lần đầu số B 161422 với diện tích 490m² tại thửa đất số 183, tờ bản đồ số 5 xã X; năm 2018 ông X, bà H được cấp đổi thành GCNQSDĐ số CN 793486 thửa đất

số 397, tờ bản đồ số 16 xã X, huyện Q với diện tích 531,1m². Năm 2019, nguyên đơn nhận chuyển nhượng thửa đất số 397, tờ bản đồ số 16 xã X, huyện Q với diện tích 531,1m² từ ông Nguyễn Hữu X, bà Nguyễn Thị Thanh H. Ngày 28/11/2019 nguyên đơn được Sở A tỉnh Quảng Bình cấp GCNQSDĐ số CT 705108 trùng với diện tích, số thửa đất và tờ bản đồ xã X khi nhận chuyển nhượng từ ông X, bà H.

Theo quy định của pháp luật thì Sở A tỉnh Quảng Bình cấp GCNQSDĐ cho nguyên đơn đúng theo quy định, đúng thẩm quyền, do đó không chấp nhận phản tố này của bị đơn.

Ủy ban nhân dân huyện Q, UBND xã X và ông Nguyễn Hữu X, bà Nguyễn Thị Thanh H đã được triệu tập hợp lệ nhưng không có bản tự khai và không tham gia tố tụng.

Tại phiên tòa nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện, bị đơn giữ nguyên đơn phản tố yêu cầu huỷ GCNQSDĐ đã cấp cho nguyên đơn. Các đương sự không thống nhất được với nhau về giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát tỉnh Quảng Bình tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm: Quá trình giải quyết vụ án người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của pháp luật dân sự; Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn 38,93m² đất (1,7 mét x 22,9 mét) đã lấn chiếm nhưng do hiện bị đơn không có đường đi do hộ liền kề lấn chiếm nên buộc nguyên đơn phải chuyển nhượng lại diện tích đất đường đi cho bị đơn; không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn huỷ GCNQSDĐ của nguyên đơn; buộc bị đơn chịu chi phí tố tụng và án phí theo quy định.

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Quá trình thụ lý giải quyết vụ án tại Tòa án nhân dân huyện Quảng Ninh, bị đơn trong vụ án phản tố yêu cầu huỷ GCNQSDĐ của Sở A tỉnh Quảng Bình cấp cho ông Nguyễn Hữu V, bà Võ Thị H; theo quy định tại Điều 34 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, Tòa án nhân dân huyện Quảng Ninh chuyển vụ án đến Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình giải quyết là đúng thẩm quyền.

[2] Tại phiên tòa vắng mặt đại diện UBND huyện Q, đại diện UBND xã X; ông Nguyễn Hữu X, bà Nguyễn Thị Thanh H nhưng Tòa án đã triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2, theo quy định tại khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng năm 2015 Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt những người này.

[3] Ngày 28 tháng 11 năm 2019, nguyên đơn được Sở A tỉnh Quảng Bình cấp GCNQSDĐ số CT 705108, với diện tích 531,1m² tại thửa đất số 397, tờ bản đồ số 16 xã X. Nguồn gốc thửa đất này là do nguyên đơn nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Hữu X, bà Nguyễn Thị Thanh H (ông X, bà H được UBND huyện Q cấp GCNQSDĐ lần đầu số B 161422 ngày 15/01/1992, với diện tích 490m² tại thửa đất số 183, tờ bản đồ số 5 xã X; năm 2018 ông X, bà H được Sở A tỉnh Quảng Bình cấp đổi thành GCNQSDĐ số CN 793486, với diện tích 531,1m² tại thửa đất số 397, tờ bản đồ số 16 xã X).

[4] Năm 2007, bị đơn được ông Nguyễn Hữu Th, bà Trần Thị L tặng cho quyền sử dụng đất tại thửa đất số 184, tờ bản đồ số 5 xã X với diện tích 520m² và bị đơn được UBND huyện Q cấp GCNQSDĐ số AC 974304 ngày 30/8/2007; ngày 31/12/2014 bị đơn được UBND huyện Q cấp đổi thành GCNQSDĐ số BX 258997 với diện tích 620,8m² tại thửa đất số 352, tờ bản đồ số 16 xã X. Thửa đất này có nguồn gốc của ông Nguyễn Hữu Th, bà Trần Thị L được cấp GCNQSDĐ số B 161284 ngày 15/01/1992 với diện tích 520m².

[5] Việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại 38,93m² đất bị lấn chiếm thấy: Theo GCNQSDĐ cấp cho nguyên đơn, bị đơn và tờ bản đồ giải thửa số 05 được phê duyệt năm 1991; tờ bản đồ số 16 xã X thì thửa đất 183, tờ bản đồ số 5 xã X của nguyên đơn lúc đầu có diện tích 490m² (cấp cho ông X, bà H), nay cấp đổi lại có diện tích 531,1m²; tăng 41,1m². Thửa đất 184, tờ bản đồ số 5 xã X của bị đơn lúc đầu có diện tích 520m² (cấp cho ông Th, bà L), nay cấp đổi lại có diện tích 620,8m²; tăng 100,8m². Như vậy, sau khi được cấp đổi lại GCNQSDĐ thửa đất của nguyên đơn và bị đơn đều tăng diện tích.

[6] Theo tờ bản đồ giải thửa số 05 được phê duyệt năm 1991 (bản đồ 299) thì thửa đất số 184 của bị đơn có đường đi về phía Bắc (không có đường đi phía Nam như hiện nay), còn thửa đất số 183 của nguyên đơn có đường đi về phía Nam. Tuy nhiên, theo tờ bản đồ số 16 được phê duyệt năm 2006 thì thửa đất số 184 của bị đơn nay đổi thành thửa đất số 352 có đường đi về phía Nam như hiện nay (đi qua giữa thửa đất số 397 và 398), đường đi phía Bắc thửa đất của bị đơn không còn và cạnh phía Bắc thửa đất của bị đơn liền kề với thửa đất số 341 và 788, còn thửa đất số 183 của nguyên đơn nay đổi thành thửa đất số 397 có đường đi về phía Nam (bút lục số 88, 89 và 90).

[7] Theo yêu cầu của các bên đương sự ngày 01/6/2023 Toà án nhân dân tỉnh Quảng Bình tiến hành thẩm định các thửa đất: Thửa đất số 352, tờ bản đồ số 16 xã X của bị đơn đang sử dụng tại các điểm 01, 3, 7 và 18 có diện tích 581,8m² (trong đó chưa dẫn đặc theo GCNQSDĐ là 19,2m² tại các điểm 01, 16 và 18; 7,2m² tại các điểm 7, 8, 17 và 18; 12,7m² tại các điểm 4, 5, 7 và 9). Thửa đất số 397, tờ bản đồ số 16 xã X của nguyên đơn đang sử dụng tại các điểm 7,

10, 13 và 19 với diện tích 496,4m² (trong đó nguyên đơn chưa dẫn đặc hết theo GCNQSDĐ được cấp là 34,7m² tại các điểm 7, 11, 13 và 10).

[8] Về đường đi phía Nam thửa đất của bị đơn, qua thẩm định thực tế thấy: Theo tờ bản đồ số 16 xã X được phê duyệt năm 2006 thì đường đi vào thửa đất của bị đơn có diện tích 50,7m² tại các điểm 13, 15, 16 và 20, nhưng thực tế nguyên đơn đang sử dụng 52,3m² tại các điểm 12, 14, 17 và 21; trong đó lần chiếm đất của bị đơn 40,6m² tại các điểm 23, 13, 20 và 21. Phía Tây đường đi vào thửa đất của bị đơn dài 23,20 mét liền kề với thửa đất số 398, tờ bản số 16 xã X, theo sơ đồ thẩm định thì chủ sử dụng thửa đất này đã lấn chiếm của bị đơn 39m² tại các điểm 14, 15, 16 và 17; trên diện tích đất lấn chiếm chủ thửa đất số 398 đã xây hàng rào từ điểm 14 đến 17 dài 23,01 mét và xây dựng tường nhà hai tầng kiên cố.

[9] Như phân tích tại mục [8] thì đường đi vào thửa đất của bị đơn đã bị chủ thửa đất số 398 ở phía Tây đường lấn chiếm 39m² đất đường đi vào thửa đất tại các điểm 14, 15, 16, 17 và đã xây dựng hàng rào, nhà kiên cố, diện tích đường đi của bị đơn còn lại 11,7m² tại các điểm 13, 14, 17, 20. Để bị đơn có đường đi vào nhà cần buộc nguyên đơn chuyển nhượng lại cho bị đơn 31,9m² tại các điểm 12a, 13, 20, 20a. Theo kết quả định giá ngày 01/6/2023 thì 1m² theo thị trường có giá 2.000.000 đồng đến 2.500.000 đồng; hiện thị trường bất động sản đang đứng giá, do đó Hội đồng xét xử lấy giá 2.000.000 đồng để xem xét; theo đó buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn 63.800.000 đồng.

[10] Từ các phân tích trên thấy việc nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất là có căn cứ cần chấp nhận. Tuy nhiên, như phân tích tại mục [8] và mục [9] thì bị đơn chủ thửa đất số 398 ở phía Tây đường lấn chiếm 39m² đất đường đi tại các điểm 14, 15, 16, 17 và đã xây dựng hàng rào, nhà kiên cố, diện tích đường đi của bị đơn còn lại 11,7m² tại các điểm 13, 14, 17, 20 nên không đủ để làm đường đi vào, do đó buộc nguyên đơn phải chuyển nhượng cho bị đơn khoảng 31,9m² đất để làm đường đi vào thửa đất và buộc bị đơn trả cho nguyên đơn giá trị diện tích đất là 63.800.000 đồng.

[11] Đối với phản tố yêu cầu huỷ GCNQSDĐ của Sở A tỉnh Quảng Bình cấp cho nguyên đơn thấy: Như phân tích tại các mục trên thì nguyên đơn được Sở A tỉnh Quảng Bình cấp GCNQSDĐ theo đúng quy định, diện tích đất của nguyên đơn không chồng lấn lên diện tích đất của bị đơn và các hộ liền kề khác, do đó yêu cầu này của bị đơn không được chấp nhận.

[12] Nguyên đơn có nghĩa vụ đến cơ quan có thẩm quyền quản lý đất đai để điều chỉnh lại diện tích sử dụng đất theo quy định.

[13] Theo yêu cầu của nguyên đơn, bị đơn Toà án đã cho phí thẩm định, định giá 02 đợt; tại Toà án nhân dân huyện Quảng Ninh cho phí hết 5.700.000

đồng các bên đã thoar thâunj giải quyết, tại Toà án nhân dân tỉnh Quảng Bình chi phí hết 6.400.000 đồng, tại phiên toà các bên không thoả thuận chịu chi phí tố tụng nên buộc bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí này.

[14] Nguyên đơn khởi kiện được Tòa án chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Bị đơn phản tố không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 34, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 96, điểm c, d khoản 1 Điều 100 và Điều 203 Luật Đất đai 2013; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm án phí, lệ phí Tòa án; xử:

1. Chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu V, bà Võ Thị H về việc yêu cầu ông Võ Văn Q, bà Trần Thị H trả lại diện tích đất đã lấn chiếm tại thửa đất số 397, tờ bản đồ số 16 xã X, huyện Q, tỉnh Quảng Bình.

2. Không chấp nhận đơn phản tố của ông Võ Văn Q, bà Trần Thị H về việc yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 705108 ngày 28/11/2019 của Sở A tỉnh Quảng Bình cấp cho đơn ông Nguyễn Hữu V, bà Võ Thị H.

3. Buộc ông Nguyễn Hữu V, bà Võ Thị H phải chuyển nhượng cho ông Võ Văn Q, bà Trần Thị H 31,9m² đất tại các điểm 12a, 13, 20 và 20a.

4. Buộc ông Võ Văn Q, bà Trần Thị H phải trả cho ông Nguyễn Hữu V, bà Võ Thị H 63.800.000 đồng (sáu mươi ba triệu, tám trăm ngàn đồng chẵn) giá trị 31,9m² đất (có sơ đồ diện tích đất kèm theo).

5. Ông Nguyễn Hữu V, bà Võ Thị H có nghĩa vụ đến cơ quan quản lý đất đai có thẩm quyền để đăng ký biến động sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

6. Ông Võ Văn Q, bà Trần Thị H phải chịu 6.400.000 đồng chi phí tố tụng (ông Q, bà H đã nộp đủ số tiền chi phí tố tụng), do ông V, bà H đã nộp thay số tiền 2.400.000 đồng nên buộc ông Q, bà H trả lại số tiền chi phí tố tụng này cho ông V, bà H.

7. Ông Nguyễn Hữu V, bà Võ Thị H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp tại Biên lai số 0003984 ngày 13/12/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Q, tỉnh Quảng Bình. Ông Võ Văn Q, bà Trần Thị H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã

nộp tại Biên lai số 0004046 ngày 14/3/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Q, tỉnh Quảng Bình.

Án xử công khai sơ thẩm, báo cho các đương sự có mặt tại phiên tòa biết có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm 02/8/2023. Các đương sự vắng mặt, có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định./.

Nơi nhận:

- TANDCC tại Đà Nẵng;;
- VKSND tỉnh Quảng Bình;
- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- TAND huyện Quảng Ninh;
- CCTHADS huyện Quảng Ninh;
- CTHADS tỉnh Quảng Bình;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- .

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(đã ký)

Nguyễn Văn Nghĩa

