

Bản án số: 54/2024/DSST

Ngày: 02/8/2024

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất
và hủy GCN quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG BÌNH

- **Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có :**
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hoàng Thị Thanh Nhân
Các Hội thẩm nhân dân: ông Trương Xuân Mậu và ông Nguyễn Hữu Thiện
- **Thư ký phiên tòa:** Ông Đặng Xuân Thủy - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình.
- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình tham gia phiên tòa :** Bà Nguyễn Thị Diệu Thúy - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 10/7 và 02/8/2024, tại phòng xét xử án dân sự Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 24/2024/TLST-DS ngày 18 tháng 3 năm 2024 về việc “Tranh chấp Quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 157/2024/QĐXXST- DS ngày 05 tháng 6 năm 2024, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Ông Dương Đình V, sinh năm 1963 và bà Đinh Thị N, sinh năm 1967; địa chỉ: Thôn B B, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Bình; ông V có mặt, bà N vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền của bà Đinh Thị N: có anh Nguyễn Văn T, sinh năm: 1987; trú tại: F V, TDP9, phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình. Có mặt.

2. **Bị đơn:** Ông Đinh Văn T1, sinh năm 1973 và bà Phan Thị T2, sinh năm 1976; địa chỉ: Thôn B B, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Bình. Ông T1 có mặt, bà T2 vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền của bà Phan Thị T2: chị Đinh Thị Diễm Q, sinh năm: 1993; trú tại: thôn B T, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Bình và ông Phan Trọng C, sinh năm: 1948; Trú tại: thôn B, B, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Bình. Ông C và bà Q có mặt.

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

3.1. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q; địa chỉ: A đường H, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình; người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: ông Trà Quỳnh L – phó Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q. Vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.2. Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Quảng Bình; địa chỉ: [số B V, thị trấn Đ, huyện T](#). Đại diện theo ủy quyền: ông [Hồ Duy P](#) – Phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường [huyện T](#). Vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.3. Ủy ban nhân dân xã T, huyện T; địa chỉ: [xã T, huyện T, tỉnh Quảng Bình](#). Đại diện theo ủy quyền: Ông [Hoàng Ngọc V1](#), sinh năm 1982 – Công chức địa chính – Xây dựng. Có mặt tại phiên tòa thứ nhất, vắng mặt tại phiên tòa thứ 2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, lời khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa nguyên đơn và đại diện ủy quyền trình bày:

Năm 1988 vợ chồng ông được bố mẹ cho một mảnh đất mà bố mẹ đã khai hoang, phục hóa tạo lập được. Tháng 2/1988 vợ chồng ông làm nhà trên mảnh đất này. Ngày 01/12/2009, gia đình được cấp GCNQSDĐ số AI 909; diện tích 809,2m² tại [thôn B B, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Bình](#). Năm 2021 theo chủ trương của nhà nước, gia đình đã làm thủ tục cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (vẫn giữ nguyên hiện trạng và diện tích đất như sổ cũ) cụ thể: thửa đất số 964; tờ bản đồ số 15; diện tích 809,2m² tại [thôn B B, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Bình](#). Hình thức sử dụng riêng. Mục đích sử dụng: đất ở tại nông thôn 400m²; đất trồng cây lâu năm khác 409,2m². Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 713058; ngày 31/5/2021. Trong quá trình sử dụng không xảy ra tranh chấp.

Đến tháng 10/2022 khi gia đình chuẩn bị làm nhà cho con thì ông [Đinh Văn T1](#) là hộ gia đình sử dụng đất liền kề đã ra phản đối và tranh chấp. Vào tháng 11/2022 ông [V](#) đã làm đơn nhờ chính quyền địa phương giải quyết, trong lúc sự việc chưa giải quyết được thì gia đình ông [T1](#) đã tự ý chặt phá hết cây cối, mua cột bê tông và dây thép gai rào, phân định ranh giới không đúng hiện trạng sử dụng đất từ trước, không đúng như trong sơ đồ thửa đất của hai gia đình. Ông [Đinh Văn T1](#) lấn chiếm khoảng 14m² đất ở của gia đình nguyên đơn. Vì tình làng nghĩa xóm tránh việc khiếu kiện mất tình cảm nên gia đình cũng qua lại nói chuyện với ông [T1](#) nhiều lần hi vọng ông trả lại hiện trạng đất như cũ cho gia đình nguyên đơn nhưng ông [T1](#) vẫn cho đó là diện tích đất của gia đình ông thách thức dùng những lời lẽ văng tục, xúc phạm và hành động gây gổ làm mất tình làng nghĩa xóm và ảnh hưởng đến an ninh trật tự thôn xóm.

Để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của của nguyên đơn, căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 35, Điều 70, Điều 71, Điều 189 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 100, Điều 202, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 164, Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015. Yêu cầu tòa án giải quyết những vấn đề sau đây:

1. Buộc hộ ông [Đinh Văn T1](#) trả lại toàn bộ số diện tích đất và hiện trạng như cũ khoảng 14m² mà hộ ông [T1](#) đã lấn chiếm theo đúng ranh giới, mốc giới, tọa độ như trong sơ đồ địa chính. Diện tích đất hộ ông [Đinh Văn T1](#) chiếm dụng thuộc quyền sở hữu của gia đình nguyên đơn nằm trong thửa đất số 964; tờ bản đồ số 15; diện tích 809,2m² tại [thôn B B, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Bình](#). Hình

thức sử dụng riêng. Mục đích sử dụng: đất ở tại nông thôn 400m²; đất trồng cây lâu năm khác 409,2m². Nguồn gốc sử dụng Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 713058; ngày 31/5/2021.

2. Buộc hộ ông [Đinh Văn T1](#) phải chịu các chi phí thẩm định giá tài sản; án phí, lệ phí vụ án dân sự do hành vi chiếm dụng đất trái pháp luật của mình gây ra. Đồng thời đề nghị hộ ông [Đinh Văn T1](#) dừng mọi hành vi trên vị trí đất đang tranh chấp để chờ cơ quan có thẩm quyền giải quyết dứt điểm.

Tại bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa bị đơn ông [Phan Văn T3](#) và bà [Phan Thị T2](#) trình bày:

Quá trình sử dụng đất năm 2002 gia đình ông bà được cấp giấy CNQSD số R365729, số vào sổ 279/QSĐĐ/264-QĐ-UB là thửa đất số 1950, tờ bản đồ 08, diện tích 200m² đất. Đến ngày 01/12/2009 được cấp lại giấy CNQSD đất số A1909721 cho đến nay vẫn sử dụng bình thường không có sự thay đổi. Đến năm 2023 thì ông [V](#) làm nhà cho con có đào móng trên đất của bị đơn và con rể của ông [V](#) có tháo tôn nhà bị đơn. Ông [V](#) có thương lượng nhưng bị đơn không chấp nhận. Sau đó ông [V](#) khiếu kiện lên [UBND xã T](#) và Hội đồng hòa giải của [UBND xã T](#) nhưng không thành vì giấy CNQSD đất của ông [V](#) và bị đơn được cấp cùng một ngày hai hộ vẫn sử dụng bình thường. Đến năm 2021 ông [V](#) làm lại giấy CNQSD đất mới thì chồng lên đất của gia đình ông [T3](#), bà [T2](#) và đến nay ông [V](#), bà [N](#) tiếp tục kiện gia đình bị đơn lấn chiếm khoảng 14m² là không đúng do thửa đất và giấy CNQSD đất vẫn giữ nguyên hiện trạng. Khi Ông [V](#) làm nhà cho con thì có địa chính xã và cán bộ Chi nhánh [Văn phòng ĐKĐĐ huyện M](#) lên đo. Bị đơn đã nhân nhượng nhưng ông [V](#) vẫn tiếp tục khởi kiện, vì vậy bị đơn không chấp nhận. Đề nghị Tòa án xem xét tính hợp pháp của 1 GCNQSDĐ đã cấp đổi (yêu cầu hủy GCNQSDĐ đã cấp) cho ông [V](#), bà [N](#) vì việc cấp GCNQSDĐ sai trình tự, thủ tục.

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

1. Ý kiến của [UBND huyện T](#) tại Bản tự khai ngày 12 tháng 01 năm 2024 (BL93):

- Ngày 01/12/2009 ông [Dương Đình V](#), bà [Đinh Thị N](#), được UBND huyện cấp GCNQSDĐ tại thửa đất số 964, tờ bản đồ số 15, diện tích 776m² trong đó 400m² đất ở; 376m² đất trồng cây lâu năm. Địa chỉ: đất [thôn B B, xã T](#). Số vào sổ cấp GCNQSD đất H 01889, số Seri A1 909702.

Ngày 19/5/2021 ông [Dương Đình V](#), bà [Đinh Thị N](#), làm đơn xin cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Tại thửa đất số 964, tờ bản đồ số 15, diện tích 809,2m² trong đó 400m²; 409,2 m² đất trồng cây lâu năm, mục đích sử dụng đất ở và đất trồng cây lâu năm. Địa chỉ tại [thôn B B, xã T, huyện T](#).

Ngày 31/5/2021 ông [Dương Đình V](#), bà [Đinh Thị N](#), được [UBND Sở TNMT tỉnh Q](#) cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Tại thửa đất số 964, tờ bản đồ số 15, diện tích 809,2m² trong đó 400m²; 409,2m² đất trồng cây lâu năm, mục đích sử dụng đất ở và đất trồng cây lâu năm. Địa chỉ tại [thôn B B, xã T, huyện T](#). Số vào sổ cấp giấy CNQSD đất CS 01286, số seri DB713058.

Hồ sơ gồm; - Giấy CNQSD đất cấp năm 2009; Trích lục chính lý bản đồ địa chính được Giám đốc Chi nhánh VPĐKQSD đất Ký: Đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản khác gắn liền với đất; Tờ trình số 1094/TTr-CNVPĐK ngày 25/5/2021 của Chi nhánh VPĐKĐĐ; Phiếu kiểm soát quá trình giải quyết hồ sơ; Đơn xin xác nhận có Xác nhận của [UBND xã T](#).

Quy trình được thực hiện 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 T6](#) về thi hành Luật đất đai.

- Ngày 26/5/2002 ông [Đinh Văn T1](#), bà [Phan Thị T2](#), làm Đơn xin cấp lại, cấp giấy chứng nhận QSDĐ tại thửa đất số 1456, tờ bản đồ số 8, diện tích 200m² trong đó 200m² đất ở, Không m² đất trồng cây lâu năm. Địa chỉ thửa đất [thôn B B, xã T](#). Số vào sổ cấp giấy CNQSD đất 279, số seri R365729.

Ngày 22/10/2009 ông [Đinh Văn T1](#), bà [Phan Thị T2](#), làm đơn xin cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Tại thửa đất số 983, tờ bản đồ số 15, diện tích 132m², trong đó 132m². Không m² đất trồng cây lâu năm, mục đích sử dụng đất ở. Địa chỉ tại [thôn B B, xã T, huyện T](#).

Ngày 01/12/2009 ông [Đinh Văn T4](#), bà [Phan Thị T2](#), được [UBND huyện T](#) cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Tại thửa đất số 983, tờ bản đồ số 15, diện tích 132m², trong đó 132m²; Không m² đất trồng cây lâu năm, mục đích sử dụng đất ở. Diện tích 132m² đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn giao thông [đường H](#). Địa chỉ tại [thôn B B, xã T, huyện T](#). Số Xi Ri AI 909721. Số vào sổ cấp giấy CNQSD đất H 01862.

Quy trình được thực hiện đầy đủ đúng quy định theo thông Tư số 346/1998/ TT-TCĐC ngày 16/03/1998 của [T7](#) 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 và Luật đất đai 2013, 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-BTNM ngày 13/4/2005 của [Bộ T6](#) về thi hành Luật đất đai. Nghị định 43/2014/NĐ-CP về Quy định chi tiết về thi hành 1 số điều của Luật đất đai

Hộ gia đình ông [Dương Đình V](#), bà [Đinh Thị N](#) yêu cầu hộ ông [Đinh Văn T1](#), bà [Phan Thị T2](#) lấn chiếm đất của ông [V](#), bà [N](#) và buộc ông [T1](#), bà [T2](#) trả lại phần diện tích đất đã **lấn chiếm của ông là có cơ sở**. Vì theo trích đo của Đơn vị tư vấn đo đạc là [Công ty cổ phần T8](#) đo đạc xác định theo bản đồ Địa chính. Riêng hộ ông [Đinh Văn T1](#), bà [Phan Thị T2](#) yêu cầu hủy giấy chứng nhận đã cấp đổi cho ông [V](#), bà [N](#) là không có cơ sở pháp lý, còn về trình tự thủ tục là đúng quy định.

2. Ý kiến của [Sở T](#) tại Công văn số 329/VPĐK ngày 11 tháng 4 năm 2024 trình bày:

- Quá trình cấp GCN cho ông [Dương Đình V](#) – bà [Đinh Thị N](#) tại [xã T, huyện T](#) giống như [UBND huyện T](#) trình bày.

- Ý kiến về yêu cầu hủy GCN số phát hành DB 713058:

+ Về thành phần hồ sơ: Theo quy định tại khoản 1 Điều 10 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của [Bộ T9](#) quy định thành phần hồ sơ khi thực hiện thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận, thì hồ sơ cấp đổi GCNQSDĐ cho ông, bà [Dương Đình V](#) – [Đinh Thị N](#) đã có đủ thành phần hồ sơ theo quy định, cụ thể: Đơn đề nghị cấp đổi GCN (ông [Dương Đình V](#) ký ngày 19/5/2021); trích lục chính lý bản đồ địa chính do Chi nhánh [Văn phòng đăng ký đất đai huyện T](#) ký ngày 25/5/2021 và GCNQSDĐ số phát hành AI 909702. Do vậy, thành phần hồ sơ đảm bảo tính thống nhất, đầy đủ nội dung, thành phần theo quy định.

+ Về thẩm quyền cấp giấy chứng nhận: Việc Sở Tài nguyên môi trường cấp GCNQSDĐ số phát hành DB 713058, số vào sổ cấp GCN CS01286, thửa 964, tờ bản đồ 15, diện tích 809,2m² cho ông [Dương Đình V](#) và bà [Đinh Thị N](#) là đúng thẩm quyền theo khoản 3 Điều 105 Luật đất đai năm 2013.

+ Về trình tự thực hiện:

Trên cơ sở Đơn đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận (có xác nhận của [UBND xã T](#) ngày 19/5/2021 về sự thay đổi đường ranh giới kể từ khi cấp Giấy chứng nhận đến nay: Ranh giới sử dụng ổn định, không tranh chấp với chủ sử dụng đất liền kề); Kết quả đo đạc chính lý địa chính thửa đất (có xác nhận của [UBND xã T](#), Chi nhánh [Văn phòng Đăng ký đất đai huyện T](#) và người sử dụng đất ngày 27/6/2019); Biên bản kiểm tra xác minh thực địa (có xác nhận của [UBND xã T](#), Chi nhánh [Văn phòng Đăng ký đất đai huyện T](#), người sử dụng đất và các chủ sử dụng đất liền kề ngày 27/6/2019); căn cứ quy định khoản 1 Điều 99 Luật Đất đai năm 2013, Điều 76 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, Chi nhánh [Văn phòng Đăng ký đất đai huyện T](#) đã thẩm tra hồ sơ, xác nhận ranh giới sử dụng đất không thay đổi, ông [Dương Đình V](#) và bà [Đinh Thị N](#) sử dụng đất ổn định, không tranh chấp với các chủ sử dụng đất liền kề.

Căn cứ kết quả thẩm tra nêu trên, [Văn phòng Đ](#) đã thẩm định hồ sơ, trình Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận số phát hành DB 713058 theo đúng quy định của pháp luật đất đai.

Như vậy, việc [Sở T](#) ký cấp Giấy chứng nhận số phát hành DB 713058 là đảm bảo đầy đủ thành phần hồ sơ, đúng thẩm quyền và đúng quy định của pháp luật. Nay, ông [Đinh Văn T1](#) và bà [Phan Thị T2](#) có yêu cầu hủy Giấy chứng nhận này là không có cơ sở. Vì vậy, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh tuyên không chấp nhận yêu cầu phản tố hủy Giấy chứng nhận của bị đơn.

- Về tranh chấp ranh giới sử dụng đất và nội dung chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và án phí 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.

3. [UBND xã T](#), [huyện T](#) có ý kiến tại biên bản xác minh ngày 17/6/2024 của Tòa án:

Về nội dung khởi kiện yêu cầu hủy GCNQSDĐ của ông [Dương Đình V](#), bà [Đinh Thị N](#) tại thửa đất số 946, tờ bản đồ 15 theo yêu cầu của ông [Đinh Văn T4](#), bà [Phan Thị T2](#) đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình căn cứ các quy

định của pháp luật về đất đai để giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật

Về hồ sơ kỹ thuật thửa đất số 1368, tờ bản đồ số 8 (nay là thửa đất số 964, tờ bản đồ số 15) của ông [V2](#), bà [N](#) và thửa đất số 1456 tờ bản đồ số 8 (nay là thửa đất số 983, tờ bản đồ số 15) của ông [T4](#), bà [T2](#). [UBND xã T](#) cho biết hồ sơ kỹ thuật 02 thửa đất nói trên không có lưu trữ tại [UBND xã T](#).

Về lý do biến động diện tích, ranh giới qua các thời kỳ (2002-2009-2021) đối với 02 thửa đất trên. Thời điểm 2002 địa bàn [huyện T](#) triển khai cấp GCNQSDĐ lần đầu tại [xã T](#) trong đó có hộ ông [Dương Đình V](#) và Ông [Đình Văn T4](#), trú tại [thôn B B, xã T](#), Hai hộ sử dụng đất ổn định cho đến năm 2009. UBND xã Tiếp tục thực hiện dự án đa dạng hóa nông nghiệp và đo đạc bản đồ địa chính cấp đổi GCNQSDĐ trong đó 02 hộ ông [V](#) và ông [T4](#) cùng được cấp đổi GCNQSDĐ theo quy định. Đến thời điểm 2021, ông [Dương Đình V](#) làm đăng ký biến động cấp đổi GCNQSDĐ, (sổ hồng). Vì vậy, có sự biến động diện tích, ranh giới, của hai thửa đất trên.

** Vào ngày 19/12/2023, đã có kết quả thẩm định, định giá hiện trạng sử dụng phần đất tranh chấp của hai thửa đất nhưng phía bị đơn không đồng ý với kết quả nói trên và đề nghị tạm ngưng phiên tòa để thẩm định lại.*

Sau khi có kết quả thẩm định tại chỗ ngày 30/7/2024, tại phiên tòa, các bên đương sự đồng ý lấy kết quả đo đạc ngày 30/7/2024 và đề nghị căn cứ vào bản đồ địa chính năm 2009, GCNQSDĐ của các bên được cấp 2009 để giải quyết.

Căn cứ vào GCNQSDĐ năm 2009: Trên phần diện tích đất tranh chấp có nhà bếp của bị đơn chồng lên GCNQSDĐ của nguyên đơn 0,3m² ngoài ra có hàng rào thép gai, cột bê tông của bị đơn làm chồng lấn lên đất của nguyên đơn.

* Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình phát biểu về việc tuân theo pháp luật tố tụng và quan điểm về vụ án: Về tố tụng: Người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn sơ thẩm. Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, áp dụng bản đồ địa chính 2009 để buộc bị đơn trả lại diện tích đất lấn chiếm có nhà bếp đã xây cố định, nhưng tính ra giá trị bằng tiền để buộc trả lại cho nguyên đơn, buộc tháo dỡ hàng rào thép gai của bị đơn nằm trên đất nguyên đơn. Về án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng: các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp đất và bị đơn có ý kiến yêu cầu hủy GCNQSDĐ của [Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q](#) cấp cho

nguyên đơn, theo quy định tại Điều 34 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình.

[2] Về nội dung:

[2.1]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Ông [Dương Đình V](#) và bà [Đinh Thị N](#) trả lại diện tích đất lấn chiếm. HĐXX nhận thấy:

Hiện trạng sử dụng đất theo sơ đồ thẩm định xác định được: gia đình ông [Đinh Văn T1](#) và bà [Phan Thị T2](#) đang sử dụng đất lấn sang diện tích đất của ông [Dương Đình V](#) và bà [Đinh Thị N](#) diện tích $0,3m^2$ (nhà bếp) so với bản đồ địa chính năm 2009. Còn so với bản đồ địa chính năm 2021 thì gia đình bị đơn lấn qua nhà nguyên đơn $0.5m^2$ (nhà bếp); Ngoài ra, bị đơn còn xây dựng hàng rào thép gai trên đất của nguyên đơn.

Hai hộ ông [V](#) và ông [T1](#) đều được [UBND huyện T](#) cấp Giấy CNQSD đất vào ngày 01/12/2009 nhưng ông [V](#), bà [N](#) đã cấp đổi giấy chứng nhận vào năm 2021 và có sự thay đổi về mốc giới, diện tích tăng lên từ $776m^2$ lên $809,2m^2$. Về mốc giới, vị trí tọa độ và kích thước các cạnh không tiếp giáp đất ông [T1](#), bà [T2](#) thì đều ổn định, không thay đổi; còn các cạnh tiếp giáp với đất ông [T1](#), bà [T2](#) và [T5](#) 982 có sự thay đổi theo hướng xô dịch, chồng lấn lên đất ông [T1](#), bà [T2](#). Về hình thể: Cạnh tiếp giáp đất ông [T1](#) là 2 cạnh (bản đồ 2009) nhưng bản đồ 2021 chỉ còn là 1 cạnh thẳng.

Vì vậy cần phải ghi nhận mốc ranh giới năm 2009 làm cơ sở để xác định ranh giới hai hộ và xác định diện tích tranh chấp. Các bên đương sự cũng đồng ý lấy bản đồ địa chính và GCNQSDĐ năm 2009 để xem xét, giải quyết.

[2.2]. Trên diện tích đất tranh chấp có các tài sản: 01 tường rào kẽm gai cọc bê tông cốt thép cao $< 1,4$ m có chiều dài 7,33m của ông [T1](#), bà [T2](#) xây năm 2023 cần buộc tháo dỡ để sử dụng đúng diện tích cấp giấy chứng nhận 2009; 01 góc nhà bếp của ông [T1](#), bà [T2](#) có diện tích $0,3m^2$, theo lời khai của bị đơn nhà bếp xây 2007 – trước thời điểm cấp GCN, ngoài lời khai ra không có chứng cứ nào xác định mốc thời gian xây nhà bếp, nhưng HĐXX nhận thấy nhà đã cố định, nên cần giữ nguyên hiện trạng và tính giá trị bằng tiền buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền $0,3m^2 \times 396.000đ = 118.800$ đồng.

[2.3] Xét ý kiến của bị đơn đề nghị hủy GCNQSDĐ của ông [V](#), bà [N](#): Từ phân tích ở [2.1] thấy rằng: GCNQSDĐ của nguyên đơn được cấp 2021 đối với thửa 964, TĐĐ 15, diện tích $809,2m^2$ đã chồng lên thửa đất 983, TĐĐ 15, diện tích $132m^2$ của bị đơn. Do đó cần phải hủy GCNQSDĐ nói trên đã cấp cho nguyên đơn năm 2021.

[3]. Về chi phí thẩm định giá: Quá trình thu thập chứng cứ, theo yêu cầu của nguyên đơn Tòa án huyện Tuyên Hóa đã thành lập Hội đồng thẩm định, định giá và thu thập chứng cứ chi phí hết 9.500.000 đồng.

Quá trình giải quyết sơ thẩm, bị đơn đề nghị thẩm định lại và chi phí hết: 6.000.000 đồng.

Tại phiên toà các bên được sự không thoả thuận với nhau về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng, nguyên đơn khởi kiện được chấp nhận một phần, ý kiến của bị

đơn được chấp nhận nên mỗi bên phải chịu một phần chi phí tố tụng là 7.750.000 đồng. Bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn 1.750.000 đồng.

[4]. Về án phí: Nguyên đơn ông [Dương Đình V](#), bà [Đinh Thị N](#) khởi kiện được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; bị đơn ông [Đinh Văn T1](#), bà [Phan Thị T2](#) phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 26, 34, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, khoản 1, 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 203 Luật Đất đai 2013; khoản 1 Điều 12 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 một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông [Dương Đình V](#), bà [Đinh Thị N](#):

1.1. Buộc bị đơn ông [Đinh Văn T1](#), bà [Phan Thị T2](#) trả cho ông [Dương Đình V](#), bà [Đinh Thị N](#) số tiền 118.800 đồng là giá trị nhà bếp lấn sang 0,3m² đất x 396.000đ

1.2. Ông [Đinh Văn T1](#), bà [Phan Thị T2](#) được quyền sử dụng diện tích đất 0,3m² - diện tích nhà bếp, khi trả xong số tiền trên.

1.3. Buộc ông [Đinh Văn T1](#), bà [Phan Thị T2](#) tháo dỡ toàn bộ hàng rào thép gai, cột bê tông cốt thép cao <1,4m² có chiều dài 7,33m² xây dựng trên đất của ông [Dương Đình V](#), bà [Đinh Thị N](#) để sử dụng đúng diện tích đã được cấp GCNQSDĐ cho nguyên đơn và bị đơn năm 2009.

2. Hủy Giấy CNQSD đất số DB713058, số vào sổ: CS01286 đối với thửa 964, tờ bản đồ 15, diện tích: 809,2m² tại [thôn B B, xã T](#) mang tên ông [Dương Đình V](#), bà [Đinh Thị N](#) do [Sở T](#) cấp ngày 31/5/2021.

Các bên đương sự có quyền liên hệ với cơ quan chuyên môn để được cấp đổi lại giấy chứng nhận theo quy định.

3. Về chi phí tố tụng: Mỗi bên phải chịu 7.750.000 đồng. Bị đơn ông [Đinh Văn T1](#), bà [Phan Thị T2](#) đã nộp tạm ứng 6.000.000 đồng, nguyên đơn [Dương Đình V](#), bà [Đinh Thị N](#) đã nộp tạm ứng 9.500.000 đồng chi phí tố tụng. Nên buộc bị đơn ông [Đinh Văn T1](#), bà [Phan Thị T2](#) trả lại cho [Dương Đình V](#), bà [Đinh Thị N](#) số tiền 1.750.000 đồng.

4. Về án phí: Nguyên đơn ông [Dương Đình V](#), bà [Đinh Thị N](#) khởi kiện được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, trả lại cho ông [V](#), bà [N](#) 300.000 đồng đã nộp tạm ứng tại biên thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000271 ngày 20/11/2023 nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Tuyên Hóa; bị đơn ông [Đinh Văn T1](#), bà [Phan Thị T2](#) phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng.

5. 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 02/8/2024. 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;
- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh QB (P9);
- Cục THADS tỉnh Quảng Bình;
- Chi cục THADS h. Tuyên Hóa;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Hoàng Thị Thanh Nhàn