TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 330/2024/DS - PT
Ngày: 27/12/2024
V/v: "Tranh chấp quyền sử dụng đất và huỷ quyết định cá biệt"

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 **Lê Văn Thường**
Các Thẩm phán: Ông **Võ Ngọc Thông**
Ông **Trần Đức Kiên**

- ***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: Bà **Nguyễn Thị Hà**, Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý 188/2024/TLPT-DS ngày 01 tháng 10 năm 2024 về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất và huỷ quyết định cá biệt"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2024/DS-ST ngày 12 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2163/2024/QĐ-PT ngày 12 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Phạm Viết S, sinh năm 1976; địa chỉ: số A, đường H, khu phố H, thị trấn Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình; có mặt.

2. Bị đơn: Ông Lưu Văn N, sinh năm 1960 và bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1964; địa chỉ: Tổ dân phố X, thị trấn P, huyện B, tỉnh Quảng Bình; bà X có mặt, ông N vắng mặt.

- Người đại diện theo ủy quyền của ông Lưu Văn N: ông Trương Đình B; địa chỉ: phường K, quận N, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Nguyễn T thuộc Văn phòng L, Đoàn luật sư thành phố Đ; có mặt.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Quảng Bình; xin xét xử vắng mặt.

- Ủy ban nhân dân xã S (nay là thị trấn P), huyện B, tỉnh Quảng Bình; xin xét xử vắng mặt.

- Chị Lưu Thị T1, sinh năm 1985; địa chỉ: Tổ dân phố X, thị trấn P, huyện B, tỉnh Quảng Bình; có mặt.

- Chị Lưu Thanh V, sinh năm 1988, địa chỉ: Tổ dân phố X, thị trấn P, huyện B, tỉnh Quảng Bình; có mặt.

- Anh Lưu Văn H, sinh năm 1991; chị Lưu Thị Huyền T2, sinh năm 1992; chị Lưu Thị Phương T3, sinh năm 1994; hiện tại đều đang cư trú tại: 544-0034 O, I, M, 2-2-10, Sutoku C Nhật Bản; vắng mặt tại phiên tòa nhưng đã có văn bản ủy quyền tham gia tố tụng cho chị Lưu Thanh V *(Văn bản ủy quyền ngày 30/6/2023)*.

- Người kháng cáo: bị đơn ông Lưu Văn N, bà Nguyễn Thị X và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lưu Thị T1, chị Lưu Thanh V.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và phiên toà sơ thẩm, nguyên đơn anh Phạm Viết S trình bày:* Ngày 10/11/2014, giữa anh và ông Lưu Văn N, bà Nguyễn Thị X ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 867, tờ bản đồ số 08, tại thôn X, xã S (nay là thị trấn P), huyện B, tỉnh Quảng Bình với diện tích 454m^2 (trong đó đất ở 100m^2 và đất trồng cây hàng năm khác (HNK) 354m^2. Ngày 12/11/2014, được UBND huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BV 327727 đối với thửa đất số 867, tờ bản đồ số 08 mang tên Phạm Viết S. Sau khi được cấp GCNQSDĐ, anh đã dùng GCNQSDĐ để thế chấp vay vốn tại Ngân hàng N1 Chi nhánh huyện Q, tỉnh Quảng Bình theo hồ sơ số 225 TC.07 và đến nay anh đã tất toán khoản vay. Từ khi nhận chuyển nhượng đất cho đến nay do chưa có điều kiện để xây dựng nhà ở nên để đất trống; đến năm 2021 khi anh đến kiểm tra lại diện tích đất nói trên mới phát hiện ông N, bà X đã xây hàng rào bịt kín chiều dài mặt trước của thửa đất số 867, cụ thể: Chiều dài 11,5m, chiều cao 1,2m. Vì vậy, anh đã yêu cầu UBND xã S (nay là thị trấn P) xem xét lại việc ông N, bà X xây dựng hàng rào trên đất của anh mới biết được sự việc ông N, bà X đã được UBND huyện B, tỉnh Quảng Bình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 20/9/2015 bao trùm lên toàn bộ diện tích 454m^2, thuộc thửa đất số 867 mà anh đã được UBND huyện B cấp GCNQSDĐ vào ngày 12/11/2014. Do đó, việc UBND huyện B cấp GCNQSDĐ cho ông N, bà X vào ngày 20/9/2015 là không đúng thủ tục theo quy định của pháp luật, cho nên anh khởi kiện và yêu cầu Toà án giải quyết: Huỷ GCNQSDĐ số CB 094113, đối với thửa đất số 251, tờ bản đồ số 45 tại thôn X, xã S, huyện B, tỉnh Quảng Bình do UBND huyện B cấp cho ông Lưu Văn N và bà Nguyễn Thị X vào ngày

20/9/2015. Buộc ông Lưu Văn N và bà Nguyễn Thị X tháo dỡ hàng rào đã xây dựng trên thửa đất số 867, tờ bản đồ số 08 để trả lại toàn bộ 454m^2 đất cho anh.

* *Quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Lưu Văn N và bà Nguyễn Thị X, chị Lưu Thị T1, Lưu Thanh V thống nhất trình bày*: Vào năm 2004, lúc gia đình gặp khó khăn, vợ ốm nặng không có tiền để điều trị tại bệnh viện nên ông N đã chuyển nhượng đất cho anh S với chiều ngang 10m; chiều dài 40m thuộc thửa đất số 42, tờ bản đồ số 46 (thuộc dãy hai đường H). Thực hiện thỏa thuận, gia đình ông bà đã giao thẻ đỏ cho anh S tự làm thủ tục cấp GCNQSDĐ và lấy số tiền 20.000.000 đồng. Nhưng sau một thời gian thì anh S vẫn không làm được thủ tục tách thửa; cho nên đến năm 2006 anh S đến gia đình ông, bà trình bày địa chính không làm được nên xin cắt phần đất sát nhà của ông bà, vì vậy gia đình đã bàn bạc thống nhất cắt cho anh S 11,5m ngang; 39,5m dài, nhưng anh S vẫn không làm được thủ tục tách thửa. Đến đầu năm 2008, anh S đưa cho ông, bà hai tờ giấy trắng và nhờ ông, bà ký vào kẻo gấp việc mà không biết kịp để làm thủ tục hay không nên con gái ông là Lưu Thanh V đứng sau bảo vợ chồng ông không ký. Vì vậy, vợ chồng ông, bà đã trao đổi với anh S là chuẩn bị xây tường rào chắn nước và anh S đã đồng ý và bảo vợ chồng tôi cứ làm, kinh phí hết bao nhiêu thì anh S gửi lại sau. Khi anh S làm xong giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì anh S trả thêm cho gia đình ông 10.000.000 đồng tiền đất cuối cùng. Năm 2014 anh S đã nhận được thẻ đỏ, năm 2015 theo dự án hoàn thiện cơ sở dữ liệu mới đất năm 2015 của Quốc gia có điều chỉnh lại GCNQSDĐ cho dân. Năm 2019 anh S đến nhà ông bà và bảo đất của anh S nay đã bị nhập vào trong toàn bộ diện tích đất của chúng tôi thì bà X mới bảo là GCNQSDĐ của gia đình đã thế chấp vay tiền tại ngân hàng. Một thời gian sau anh S đến nhà chúng tôi và bảo sẽ đi làm thủ tục chuyển đổi đất công cộng vào đất vườn cho cho gia đình ông bà, nếu số tiền chi phí làm thủ tục trên 30.000.000 đồng thì chúng tôi phải chịu với anh S, còn dưới 30.000.000 đồng thì anh S tự lo.

Năm 2021, anh S đã làm đơn kiện và UBND xã S đã hòa giải nhưng gia đình tôi không đồng ý những việc anh S đưa ra với các lý do sau: Theo nguồn gốc thửa đất tranh chấp của gia đình tôi được Nhà nước công nhận giao sử dụng thể hiện đăng ký trong Sổ mục kê đất của UBND xã S, huyện B, tỉnh Quảng Bình lập năm 1997, có xác nhận của UBND xã S và Giám đốc Sở Địa chính tỉnh Quảng Bình ngày 25/12/1997, trong đó có thửa đất do hộ gia đình sử dụng số 220, tờ bản đồ số 8, diện tích 2.836m², với diện tích đất thổ cư 200m², đất vườn 2.636m² *(Có xác nhận của chính quyền cả hai giai đoạn UBND xã S năm 1997, nay có xác nhận của UBND thị trấn P)*. Do toàn bộ thửa đất đã được cấp cho cả hộ gia đình, cho nên khi ông, bà thực hiện việc chuyển nhượng một phần diện tích đất cho anh S mà không có ý kiến của các con là thành viên trong hộ gia đình đối với phần diện tích đất 454 m², trong đó có 100m² đất ở và 354 m² đất cây lâu năm khác đã chuyển nhượng cho ông S là vô hiệu.

Vì vậy, gia đình ông bà đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông bà và anh Phạm Viết S là vô hiệu và gia đình ông bà sẽ trả lại số tiền đã nhận của anh S; tuyên hủy GCNQSDĐ số BV 327727 đối với thửa đất số 867, tờ bản

đồ số 08, diện tích 454m^2 *(trong đó đất ở 100m^2 và đất trồng cây hàng năm khác 354m^2)* tại thôn X, xã S (nay là thị trấn P), huyện B, tỉnh Quảng Bình do UBND huyện B cấp ngày 12/11/2014 mang tên Phạm Viết S.

** Tại Công văn số 794/UBND ngày 17/5/2022* Ủy ban nhân dân huyện B, *tỉnh Quảng Bình có ý kiến*:

Ông Lưu Văn N và bà Nguyễn Thị X được UBND huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 220, tờ bản đồ địa chính số 8, xã S, diện tích 2.636m^2, trong đó đất ở 300 m^2, đất vườn 2.336 m^2 vào ngày 15/02/2000. Đến năm 2008, ông N và bà X có đơn đề nghị tách thửa đất số 220 thành 02 thửa để chuyển nhượng. Sau khi nhận được đơn, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện tiến hành đo đạc tách thửa số 220 thành 02 thửa đất, cụ thể: **Thửa 220**, tờ bản đồ địa chính số 8, diện tích 2.182m^2 *(trong đó có 592,4m^2 thuộc hành lang an toàn đường Quốc lộ 15)* được UBND huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành AN 658164, số vào sổ H 00708 ngày 11/03/2008 và **Thửa số 867**, tờ bản đồ địa chính số 8, diện tích 454m^2 *(trong đó có 172,5m^2 thuộc hành lang an toàn đường Quốc lộ 15)* được UBND huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành AN 658165, số vào sổ H00709 ngày 11/3/2008.

Đến năm 2014, ông N và bà X chuyển nhượng cho ông Phạm Viết S thửa đất số 867, tờ bản đồ địa chính số 8, diện tích 454m^2 theo hợp đồng chuyển nhượng được UBND xã S (nay là thị trấn P) chứng thực ngày 10/11/2014, số chứng thực 106/2014, quyển số 01/2014 TP/CC-SCT/HĐGD. Sau khi nhận được hồ sơ đề nghị cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của ông Phạm Viết S; ngày 12/11/2014 UBND huyện đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BV 327727 đối với thửa đất số 867, tờ bản đồ địa chính số 8 xã S (nay là thị trấn P), diện tích 454m^2 cho ông Phạm Viết S.

Tuy nhiên, vào năm 2015 khi thực hiện dự án hoàn thiện hồ sơ địa chính và cơ sở D, trong quá trình cấp đổi GCNQSDĐ cho ông N và bà X tại **Thửa đất số 220**, tờ bản đồ địa chính số 8, diện tích 2182m^2 đổi thành **Thửa đất số 251**, tờ bản đồ địa chính số 45, diện tích 2.497,3m^2 do không kiểm tra kỹ nên đã lập hồ sơ và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N và X đã chồng lên toàn bộ diện tích thửa đất số 867 mà ông N, bà X đã chuyển nhượng và đã được cấp GCNQSDĐ cho ông Phạm Viết S vào năm 2014. Như vậy, việc cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Lưu Văn N và bà Nguyễn Thị X tại thửa đất số 251, tờ bản đồ số 45 thực hiện không đúng quy định. Vì vậy, UNBD huyện B đề nghị Toà án căn cứ vào giấy tờ liên quan, căn cứ theo các quy định của pháp luật để giải quyết vụ án đúng quy định và UBND huyện sẽ căn cứ theo quyết định của Toà án nhân dân để thực hiện (BL 120-121)

** Tại công văn số 2251/UBND ngày 22/3/2022,* Ủy ban nhân dân thị trấn P, huyện B *có ý kiến:* Năm 2000, ông N và bà X được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 220, tờ bản đồ số 8, xã S (nay là thị trấn P) với

diện tích 2.636m^2. Đến năm 2008, ông N và bà X có nhu cầu tách thửa đất trên thành 02 thửa (thửa 220 với diện tích 2.182m^2, thửa 867 với diện tích 454m^2). Năm 2014, ông N và bà X đã chuyển nhượng thửa đất số 867, tờ bản đồ số 8 với diện tích 454m^2 cho ông Phạm Viết S. Tuy nhiên, vào năm 2015 khi thực hiện đo đạc hoàn thiện cơ sở dữ liệu đất đai xã S thì ông N, bà X lại kê khai lại toàn bộ diện tích đất bao gồm cả thửa đất số 867 đã chuyển nhượng cho ông Phạm Viết S và được cấp GCNQSDĐ tại thửa đất số 251, tờ bản đồ số 45 với diện tích 2.497,3m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CB 094113, số vào sổ CH 03230 do UBND huyện B cấp ngày 10/9/2015. Đến năm 2020, các bên phát sinh tranh chấp, UBND thị trấn P đã tiến hành tổ chức hoà giải theo quy định của pháp luật nhưng không thành, với lý do: Ông N, bà X cho rằng do nhà nước cấp chồng đất của gia đình với đất đã chuyển nhượng cho ông Phạm Viết S nên diện tích đất vườn liền kề của gia đình bị giảm. Qua kiểm tra hồ sơ địa chính, sơ đồ thửa đất thì kích thước chiều ngang của thửa đất đã cấp GCNQSDĐ lần đầu vào năm 2000 cho gia đình ông N, bà X và kích thước thửa đất cấp đổi GCNQSDĐ vào năm 2015 không thay đổi và kích thước về chiều rộng thửa đất mà chỉ có thay đổi về chiều sâu. Đối với việc thay đổi kích thước về chiều sâu thì do gia đình ông N, bà X đã đăng ký vào đất nông nghiệp tại thửa đất đất số 306, tờ bản đồ số 45 với diện tích 1.469,0m^2 theo GCNQSDĐ số phát hành BX 024979, số vào sổ CH 000979 do UBND huyện B cấp ngày 31/12/2014 và ngày 11/4/2021, ông Lưu Văn N và bà Nguyễn Thị X đã đăng ký cấp đổi GCNQSDĐ số 306, tờ bản đồ số 45 với diện tích 1.469,0 m^2 theo GCNQSDĐ số phát hành DC 683777, số vào sổ CS 06699 do Sở Tài nguyên và môi trường cấp ngày 11/4/2021 và gia đình ông Lưu Văn N, bà Nguyễn Thị X đã nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (BL 87).

Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2024/DS-ST ngày 12 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình quyết định:

- Chấp nhận đơn khởi kiện của anh Phạm Viết S về việc tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với ông Lưu Văn N và bà Nguyễn Thị X.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CB 094113, số vào sổ CH 03230, cấp ngày 20/9/2015 đối với thửa đất số 251, tờ bản đồ số 45 với diện tích 2.497,3m^2 do UBND huyện B cấp cho ông Lưu Văn N và bà Nguyễn Thị X.

- Buộc ông Lưu Văn N và bà Nguyễn Thị X có trách nhiệm phá dỡ 11,5m hàng rào xây gạch bờ lốc để giao trả cho anh Phạm Viết S diện tích đất 454m^2 tại thửa đất số thửa đất số 867, tờ bản đồ địa chính số H thị trấn P, huyện B, tỉnh Quảng Bình, giấy chứng nhận QSD đất số BV 327727 do UBND huyện B cấp cho anh Phạm Viết S ngày 12/11/2014 (có sơ đồ kèm theo).

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

Bản án dân sự phúc thẩm số: 246/2022/DS-PT ngày 28-12-2022, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Chấp nhận kháng cáo của ông Lưu Văn N và bà Nguyễn Thị X:

1. Huỷ Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2022/DS-ST ngày 17/8/2022 của Toà án nhân dân tỉnh Quảng Bình và chuyển hồ sơ vụ án cho Toà án nhân dân tỉnh Quảng Bình giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Ông Lưu Văn N và bà Nguyễn Thị X không phải chịu án phí phúc thẩm dân sự.

*** Trong quá trình giải quyết lại vụ án:**

- Tại các bản tự khai và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lưu Thị T1, Lưu Thanh V đều trình bày: Các chị đều là con đẻ của ông N, bà X. Về nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp của gia đình với anh S có đầy đủ tài liệu, chứng cứ khẳng định đó là thửa đất cấp cho hộ gia đình sử dụng. Do đó, những người con của ông N, bà X đều có quyền sử dụng đất chung với hộ gia đình theo quy định tại Điều 105, 106, 107 Luật Đất đai 2003; khoản 29, 30 Điều 3 Luật Đất đai 2013 "Quy định về hộ gia đình sử dụng đất"; Điều 166, 167, 170, khoản 1 Điều 179 Luật Đất đai 2013; Điều 108 Bộ luật Dân sự 2005 "Quy định tài sản chung của hộ gia đình"; Điều 109 Bộ luật Dân sự 2005 "Quy định chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung của hộ gia đình". Tuy nhiên, tại thời điểm năm 2008, bố mẹ làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông S một phần đất vườn có theo đường 15 A mà gia đình chúng tôi đang ở và sử dụng bề ngang là 11,5m, bề dọc ra phía sau vườn là 39,5m, diện tích 454m^2 đất vườn tại thửa đất số: 220 tờ bản đồ số 8, xã S, huyện B thì các chị đã hơn 15 tuổi, đang chung sống cùng bố mẹ, nhưng các chị hoàn toàn không được biết, không được hỏi ý kiến thỏa thuận đồng ý và không ký vào hợp đồng chuyển nhượng đất nói trên. Như vậy, việc lập hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bố mẹ các chị và ông S đã vi phạm điều cấm của pháp luật được quy định tại điểm b, khoản 1, Điều 122, Điều 126, 127, 128, 133 Bộ luật Dân sự 2005; khoản 29, 30 Điều 3, Điều 166, 167 Luật Đất đai năm 2013, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các chị. Hiện tại, các chị không đồng ý việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, vì không đúng quy định của pháp luật. Với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan của vụ án, các chị yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bố mẹ với ông S là vô hiệu và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Phạm Viết S đối với một phần thửa đất nói trên. Đồng thời bác yêu cầu của nguyên đơn "Trả lại toàn bộ diện tích đất 454m² cho ông S". Gia đình chúng tôi sẽ hoàn trả lại tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông S.

**** Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ lần 2 vào ngày 16/3/2023:*** Thửa đất các bên tranh chấp là thửa đất số 867, tờ bản đồ số 8, diện tích 454m^2 *(trong đó có 100m^2 đất ở và 354m^2 đất trồng cây hàng năm khác)* tại thôn X, thị trấn P, huyện B, tỉnh Quảng Bình có kích thước cụ thể (Từ BL 351 đến BL 355): cạnh phía Đông dài 39m tiếp giáp thửa đất số 219; cạnh phía Tây dài 40m tiếp giáp phần đất ông N bà X; cạnh phía Bắc dài 11,5 tiếp giáp đường giao thông; cạnh phía Nam dài 11,5 giáp phần đất nông nghiệp ông N bà X.

Về giá trị đất ở: 830.000 đồng/m^2 ; đất vườn có giá: 35.000 đồng/m^2. Các tài sản trên phần đất tranh chấp gồm: Hàng rào bằng lưới B40 cọc gỗ dài 11,5m; hàng rào tạm cọc bê tông cao 1,5m nối với nhau bằng 4 đường dây thép gai và còn có một số cây mát. Đối với các tài sản trên đất thì các bên đương sự thống nhất không yêu cầu định giá đối với phần tài sản này.

Ngoài diện tích đất các bên tranh chấp, ông N, bà X còn dẫn đạc thêm 591,9m^2 đất thuộc phần đất vườn của gia đình đã sử dụng ổn định từ năm 1989 thuộc thửa đất số 251 (thửa đất 220 cũ) nhưng năm 2015 đã bị nhập vào thửa đất số 306 do ông bà kê khai và được cấp GCNQSDĐ vào năm 2020 để làm căn cứ yêu cầu Tòa án công nhận phần đất này và buộc các cơ quan nhà nước có thẩm quyền chỉnh lý tăng thêm phần đất vườn tại thửa 251.

- Ngày 12/7/2024, Tòa án đã có các văn bản (BL 429, 430, 431, 432 về việc yêu cầu VPĐKĐĐ huyện B, UBND huyện B, UBND thị trấn P, Công an thị trấn P cung cấp các tài liệu chứng cứ nhằm chứng minh sự việc *"...Tại thời điểm cấp đất lần đầu vào năm 2000 đối với thửa đất số 220 thì cấp cho ông N, hay cấp cho hộ gia đình ông N. Trong trường hợp cấp đất cho hộ gia đình ông N thì tại hồ sơ cấp đất thể hiện những thành viên nào trong hộ ..."* nhưng đều không nhận được văn bản trả lời. Tuy nhiên, tại Công văn số 88/CAP ngày 24/7/2024 của Công an thị trấn P trả lời như sau: *"...Quá trình trao đổi, kiểm tra thông tin được lưu trữ tại tàng thư hộ khẩu thì từ năm 2003 đến nay ông Lưu Văn N và bà Nguyễn Thị X đăng ký hộ khẩu thường trú tại tổ dân phố X, thị trấn P; trước năm 2003 không có hồ sơ lưu trữ tại tàng thư Công an huyện (BL 433)..."*

- Bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn thống nhất trình bày:

Vào thời điểm vợ chồng ông N, bà X làm thủ tục chuyển nhượng đất cho ông Phạm Viết S năm 2008 nhưng không có sự bàn bạc cụ thể với các thành viên trong hộ gia đình đã xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của các con theo quy định tại Điều 4, 9,10 ,11, Điều 106, Điều 108, 109, Điều 217 Bộ Luật Dân sự năm 2005; nay là Điều 2, Điều 3, Điều102, 116,117, 123, 126, 127 Bộ Luật Dân sự năm 2015 và khoản 29, khoản 30 Điều 3, Điều 166, 167 Luật Đất đai năm 2013. Đồng thời hành vi chuyển nhượng đất này cũng vi phạm Điều 44, 46 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000; nay là Điều 75, 76 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014 và Điều 12 Luật bảo vệ, chăm sóc và giáo dục trẻ em năm 1991, nay là Điều 20 Luật Trẻ Em năm 2016. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu do vi phạm điều cấm, trái đạo đức xã hội và do ông N, bà X không hiểu pháp luật bị nhầm lẫn. Do đó, yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên giữa vợ chồng ông N với ông Phạm Viết S là vô hiệu và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp ngày 12/11/2014 cho ông Phạm Viết S và ông N, bà Nguyễn Thị X có trách nhiệm trả lại tiền cho ông Phạm Viết S theo quy định của pháp luật.

Mặt khác, việc cấp GCNQSDĐ vào năm 2015 cho hộ ông N, bà X thì khi thực hiện Dự án xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính, các cơ quan có thẩm quyền tự tiến hành đo đạc mà không có mặt gia đình ông N để dẫn đạc theo đúng hiện trạng sử dụng đất dẫn đến sai lệch số liệu về thửa đất theo chiều dài, chiều rộng

và diện tích của thửa đất so với thực tế hộ gia đình sử dụng là lỗi thuộc về các cơ quan chuyên môn theo quy định tại điểm 6, Mục I Thông tư số 09/2007/TT-BTNMT, ngày 02/8/2007; khoản 5, Điều 1 Thông tư số 21/2011/TT-BTNMT ngày 20/6/2011, nay là khoản 1, 2 Điều 11, khoản 3 Điều 12 Quy định đo vẽ chi tiết tại thông tư số 25/2014/TT-BTNMT, ngày 19/4/2014 của Bộ T4 quy định về bản đồ địa chính, cụ thể là: *"Trước khi hiện trạng, ranh giới sử dụng đất, quản lý đất liên quan cùng với người sử dụng đất tiến hành xác định ranh giới, mốc giới thửa đất trên thực địa, đánh dấu các đo vẽ chi tiết, cán bộ đo đạc phải phối hợp với người dẫn đạc (là công chức địa chính cấp xã hoặc cán bộ thôn, xóm, tổ dân phố... để được hỗ trợ, hướng dẫn việc xác định đỉnh thửa đất bằng các đinh sắt, vạch sơn, cọc bê tông, cọc gỗ và lập Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất để làm căn cứ thực hiện đo đạc ranh giới thửa đất; đồng thời yêu cầu người sử dụng đất xuất trình các giấy tờ liên quan đến thửa đất. Ranh giới thửa đất được xác định theo hiện trạng sử dụng, quản lý..."*. Do đó, việc xác định sai diện tích thửa đất của ông N, bà X cần phải được chỉnh lý sửa lại theo quy định tại điểm g khoản 2 Điều 17 tại Thông tư hợp nhất số 01/VBHN-BTNMT, ngày 28/01/2022 của Bộ T4 quy định về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Vì vậy, đề nghị Tòa án yêu cầu Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q chỉ đạo cơ quan chuyên môn Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B thuộc Văn phòng Đăng ký đất đai Sở T5 chỉnh lý lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng với kích thước hiện trạng thực địa thửa đất nhằm bảo vệ quyền lợi chính đáng cho gia đình ông Lưu Văn N và các hộ lân cận; vì kích thước thửa đất 251 tờ bản đồ số 45 lấn sang phía Nam đất ông Trần Quốc H1 1,0m và lấn sang phía Bắc đất ông Trần Phúc Q sai số là 0,8m theo đường trục giao thông phía Đông đúng với diện tích thực tế hiện trạng hộ gia đình ông Lưu Văn N, bà Nguyễn Thị X đang sử dụng sử dụng từ trước đến nay. Đồng thời đề nghị Giám đốc sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q chỉ đạo đo đạc chỉnh lý diện tích hiện trạng đang sử dụng theo mốc giới cũ từ trước đến nay vào trang 4 của GCNQSDĐ mà gia đình ông N đã được cấp số seri: CB094113 vào sổ cấp giấy CH03230 do Phó chủ tịch UBND Huyện B ký ngày 10/02/2015 mà không thu hồi và hủy giấy chứng nhận.

Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2024/DS-ST ngày 12 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Phạm Viết S về việc tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với ông Lưu Văn N và bà Nguyễn Thị X.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 094113, số vào sổ CH 03230 đối với thửa đất số 251, tờ bản đồ số 45, diện tích 2.497,3m^2 do UBND huyện B, tỉnh Quảng Bình cấp ngày 20/9/2015 mang tên ông Lưu Văn N và bà Nguyễn Thị X.

- Buộc ông Lưu Văn N và bà Nguyễn Thị X phải có nghĩa vụ di dời, tháo dỡ, phá bỏ 11,5m hàng rào tạm làm bằng thép B40, cọc gỗ *(tiếp giáp đường giao thông có tính từ điểm 11 đến điểm 12 trên sơ đồ)* và các cây trồng trên đất để trả lại nguyên trạng thửa đất số 867, tờ bản đồ địa chính số 8, diện tích đất 454m^2 tại thị trấn P, huyện B, tỉnh Quảng Bình, do UBND huyện B, tỉnh Quảng

Bình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 327727 ngày 12/11/2014 mang tên Phạm Viết S. *(Kèm theo là sơ đồ đo vẽ thể hiện chi tiết các cạnh thửa đất số 867 là một phần không thể tách rời của bản án).*

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

Ngày 23/8/2024 bị đơn ông Lưu Văn N, bà Nguyễn Thị X và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lưu Thị T1, chị Lưu Thanh V kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm yêu cầu điều chỉnh lại diện tích giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 094113, số vào sổ CH 03230 đối với thửa đất số 251, tờ bản đồ số 45 do UBND huyện B, tỉnh Quảng Bình cấp ngày 20/9/2015 mang tên ông Lưu Văn N và bà Nguyễn Thị X, diện tích 2.497,3m^2 còn lại diện tích 2.606m^2 .

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận của đương sự và ý kiến của Kiểm sát viên đề nghị tạm ngừng phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét nội dung kháng cáo yêu cầu điều chỉnh lại diện tích giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 094113, số vào sổ CH 03230 đối với thửa đất số 251, tờ bản đồ số 45 do UBND huyện B, tỉnh Quảng Bình cấp ngày 20/9/2015 mang tên ông Lưu Văn N và bà Nguyễn Thị X, diện tích 2.497,3m^2 đã chuyển nhượng cho S diện tích 454m^2; trong đó có 100m^2 đất ở và 354m^2 đất vườn nên còn lại diện tích 2.606m^2 của ông Lưu Văn N, bà Nguyễn Thị X và chị Lưu Thị T1, chị Lưu Thanh V; Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

[1.1] Ngày 15/3/2000, UBND huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P924138, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số 00234 đối với 09 thửa đất tại xã S, trong đó có thửa đất số 220, tờ bản đồ số 8, xã S (nay là thị trấn P) với tổng diện tích 2.636m^2; trong đó có 300m^2 đất ở và 2.336m^2 đất vườn (BL 402) chỉ mang tên ông Lưu Văn N.

[1.2] Ngày 15/9/2008, ông N, bà X làm đơn xin tách thửa đất số 220 thành 02 thửa gồm: Thửa 220, diện tích 2.182m^2, trong đó có 300m^2 đất ở và 1882m^2 đất vườn và Thửa số 867, diện tích 454m^2; trong đó có 100m^2 đất ở và 354m^2 đất vườn (BL 92). Đến ngày 03/11/2008, ông N, bà X đã được UBND huyện B tiến hành tách thửa và cấp GCNQSDĐ số AN 658165, đối với Thửa số 867, tờ bản đồ số 8, diện tích 454m^2; trong đó có 100m^2 đất ở và 354m^2 đất vườn tại xã S (nay là thị trấn P) (BL 94).

[1.3] Ngày 10/11/2014, ông N, bà X đã ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 867 cho anh Phạm Viết S với giá trị chuyển nhượng được ghi trong hợp đồng là 10.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng giữa các bên được công chứng, chứng thực tại UBND xã S vào ngày 10/11/2014 (Từ bút lục 09 đến bút lục số 15). Sau khi nhận chuyển nhượng các bên đã hoàn tất các thủ tục tài chính, kê khai thuế và anh S đã làm đơn đề nghị cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ngày 12/11/2014, UBND huyện B đã

cấp GCNQSDĐ quyền sở hữu nhà ở gắn liền với đất số BV327727 đối với thửa đất số 867, tờ bản đồ số 8, diện tích 454m^2; trong đó có 100m^2 đất ở và 354m^2 đất vườn tại xã S (nay là thị trấn P) mang tên Phạm Viết S.

[1.4] Tuy nhiên, đến năm 2015 khi thực hiện việc đo đạc chỉnh lý đất đai tại địa bàn xã S và do thiếu kiểm tra thực địa nên ngày 20/02/2015, UBND huyện B đã cấp đổi lại GCNQSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 0944113 cho ông N, bà X đối với thửa đất số 251 (thửa đất số 220 cũ), tờ bản đồ số 45 (tờ bản đồ số 8 cũ), diện tích 2.497,3m^2; trong đó có 300m^2 đất ở và 2.197,3m^2 đất vườn tại thôn X, thị trấn P đã bao trùm lên toàn bộ thửa đất số 867 mà ông N, bà X đã chuyển nhượng cho anh S vào năm 2014 và được UBND huyện B cấp GCNQSDĐ cho anh S vào năm 2015.

[1.5] Với nhận định trên, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ, đúng quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm.

[2] Theo quy định tại Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án thì ông Lưu Văn N, bà Nguyễn Thị X không phải án phí dân sự phúc thẩm. Chị Lưu Thị T1, chị Lưu Thanh V mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

[3] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 106 Luật đất đai 2014; Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định án phí lệ phí Tòa án.

1. Tuyên xử: Chấp nhận kháng cáo của ông Lưu Văn N, bà Nguyễn Thị X, chị Lưu Thị T1, chị Lưu Thanh V sửa một phần bản án sơ thẩm số 57/2024/DS-ST ngày 12 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình.

UBND huyện B, tỉnh Quảng Bình đính chính lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 094113, số vào sổ CH 03230 đối với thửa đất số 251, tờ bản đồ số 45 do UBND huyện B, tỉnh Quảng Bình cấp ngày 20/9/2015 mang tên ông Lưu Văn N và bà Nguyễn Thị X với diện tích 2.606m^2 (có sơ đồ kèm theo).

2. Về án phí: Hoàn lại cho chị Lưu Thị T1, chị Lưu Thanh V 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp lần lượt tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005046, 0005045 ngày 11/9/2024 tại Cục Thi hành án dân tỉnh Quảng Bình.

3. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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, P.HCTP, LT.

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

Lê Văn Thường