

V/v: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T: ông Phạm Thành T1, sinh năm 1993, Luật sư thuộc Công ty L – Đoàn luật sư tỉnh Q; địa chỉ: H T, phường B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình; có mặt.

2.2- Bà Lê Thị H, sinh năm 1983; địa chỉ: Thôn D, xã L, huyện B, tỉnh Quảng Bình; có đơn xin xét xử vắng mặt.

2.3- Chị Nguyễn Thị Thùy T2, sinh năm 2003; địa chỉ: Thôn D, xã L, huyện B, tỉnh Quảng Bình; có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng của ông T, bà H, chị T2: Chị Hoàng Như N, sinh năm 1999; địa chỉ: H T, phường B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình; có đơn xin xét xử vắng mặt.

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

+ Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q; địa chỉ: A đường H, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình.

Người đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn H1 - Giám đốc.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: ông Nguyễn Trung H2, Phó Giám đốc Văn phòng Đ, có đơn xét xử vắng mặt.

+ Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Quảng Bình; địa chỉ: đường H, thị trấn H, huyện B, tỉnh Quảng Bình.

Người đại diện theo pháp luật: ông Hoàng Minh T3 – Chủ tịch, có đơn xin xét xử vắng mặt.

+ Ủy ban nhân dân xã L, huyện B, tỉnh Quảng Bình; địa chỉ: xã L, huyện B, tỉnh Quảng Bình.

Người đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Quang T4, quyền Chủ tịch; có đơn xin xét xử vắng mặt.

+ Ông Trần Tuấn A, sinh năm 1982; địa chỉ: P, Tòa E, Khu đô thị N, phường X, quận B, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: anh Phạm Anh V, sinh năm 1995; địa chỉ: B P, phường B, thành phố Đ, Quảng Bình.

4- *Người kháng cáo:* ông Nguyễn Xuân T, bà Lê Thị H, chị Nguyễn Thị Thùy T2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1] Theo bản án sơ thẩm, nội dung vụ án như sau:

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

Từ năm 1986, Ông S, bà X khai hoang thửa đất số 195 tờ bản đồ số 1, diện tích hơn 3000m² tại xứ Đ, xã L, huyện B, tỉnh Quảng Bình. Sau khi khai hoang, Ông S2, bà X sử dụng để trồng cây hoa màu. Quá trình sử dụng ổn định và

không có tranh chấp. Năm 1997, gia đình có kê khai trong Sổ địa chính, chủ sử dụng đất là **Nguyễn Xuân S**, địa chỉ: **thôn D, xã L, huyện B, tỉnh Quảng Bình**. Năm 2016, sau quá trình kê khai, đến năm 2017 khi được cấp GCN QSDĐ mới thì bị cấp nhầm qua thửa đất số 02 của ông **Nguyễn Xuân C** đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp trước đó nhưng cả hai gia đình vẫn không hề biết. Khi phát hiện cấp nhầm thì đã thoả thuận với ông **C** để phân chia thửa đất số 02. Hiện nay, thửa đất số 195 đã được cấp cho ông **Nguyễn Xuân T** và bà **Lê Thị H**, đã được chuyển nhượng cho bên thứ ba.

Việc thửa đất của Ông **S**, bà **X** khai hoang, sử dụng ổn định, không bị thu hồi theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền nhưng lại cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông **Nguyễn Xuân T** đã vi phạm quy định của pháp luật về đất đai và ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền sở hữu, quyền và lợi ích hợp pháp của bố mẹ tôi. Đề nghị Toà án giải quyết buộc ông **Nguyễn Xuân T** trả lại 1/2 diện tích tại thửa đất số 234, (trước đây theo bản đồ địa chính năm 1997 là thửa đất số 195 tờ bản đồ số 1, diện tích 2945m²) nhằm lấy lại thửa đất cho gia đình tiếp tục canh tác, trường hợp không trả lại đất, đề nghị ông **Nguyễn Xuân T** bồi thường bằng tiền mặt theo giá thị trường.

Năm 1997, đã được cấp GCN QSDĐ cho ông **S**, bà **X**, hiện tại hồ sơ gốc 1995 đang được lưu tại **UBND xã L**. Năm 2006, dồn điền đổi thửa, mọi người dân đều đi kê khai diện tích sử dụng của mình, sau khi cấp đổi, thửa đất số 195 bị cấp nhầm cho ông **Nguyễn Xuân T** và thửa đất số 02 tờ bản đồ số 5 của ông **Nguyễn Xuân C** bị cấp nhầm cho ông **Nguyễn Xuân S**, nguyên nhân là do cơ quan có thẩm quyền thực hiện việc thẩm định chưa đúng, không lấy xác nhận các hộ liên kề. Sau khi biết sự việc, do dịch COVID-19 nên không thể giải quyết bị cấp nhầm này được.

Vì vậy, gia đình ông **S**, bà **X** đề nghị Tòa án giải quyết hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ ông **Nguyễn Xuân T**, bà **Lê Thị H**, chị **Nguyễn Thị Thùy T2** do **UBND huyện B** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CI 977635, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CH 02446, tại **xã L, huyện B** cho hộ ông, bà **Nguyễn Xuân T- Lê Thị H** đối với 05 thửa đất nông nghiệp, đối với thửa đất số 234, tờ bản đồ số 5, diện tích 4623,0m² và sau này **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q** đã cấp mới cho ông **Trần Tuấn A** tại thửa đất số 234, diện tích 4623m² giấy chứng quyền sử dụng đất số phát hành ĐĐ 063391, số vào sổ cấp GCN CS07725 của thửa đất số 234, tờ bản đồ số 5, ngày 22/11/2021. địa chỉ: **Thôn Đ, xã L, huyện B, tỉnh Quảng Bình**. Buộc ông **Nguyễn Xuân T** trả lại diện tích 2945m² tại thửa đất số 234,(trước đây theo bản đồ địa chính năm 1997 là thửa đất số 195 tờ bản đồ số 1, diện tích 2945m²); trả lại thửa đất cho gia đình ông **Nguyễn Xuân S** và bà **Lê Thị X** sử dụng hoặc gia

đình ông T phải bồi hoàn giá trị cho gia đình ông Nguyễn Xuân S và bà Lê Thị X theo giá thị trường.

- Tại bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa bị đơn và đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Thửa đất BHK (đất nông nghiệp) thuộc tờ bản đồ số 5, có số thửa 234, địa chỉ Thôn D, xã L, do bố mẹ tôi là ông Nguyễn Văn N1 và bà Lê Thị D trực tiếp sản xuất nông nghiệp đã từ lâu, khi lớn lên tôi xây dựng và lập gia đình vào năm 2002, cũng thấy bố mẹ tôi sử dụng thửa đất này để trồng hoa màu, đến năm 2007 thì bố tôi đã già yếu và qua đời, trong thời gian đó tôi cũng không nghe bố mẹ tôi nói gì đến thửa đất đó là mượn của ai cả và cũng không có giấy tờ gì để lại. Đến năm 2013, mẹ tôi già yếu và cũng qua đời, hai vợ chồng tôi tiếp tục sử dụng thửa đất nói trên để trồng trọt, do lâu ngày đất đã bạc màu, làm nông nghiệp không hiệu quả, nên gia đình tôi chuyển đổi sang trồng cây bạch đàn, đến năm 2010, để đảm bảo cho người dân yên tâm sản xuất trên những thửa đất của mình. UBND xã đã hợp đồng với trường đại học N2, về tiến hành đo đạc toàn bộ đất đai trên địa bàn xã L, trong đó có thửa đất số 234, tờ bản đồ số 5 do bố mẹ tôi sản xuất trước đây và để lại cho vợ chồng tôi.

Sau khi đo đạc xong, UBND xã đã tổ chức công khai trên các phương tiện thông tin và niêm yết tại UBND xã, thôn một thời gian dài, trong thời gian đó thửa đất 234 thuộc tờ bản đồ số 5 mà gia đình tôi trực tiếp sản xuất, không ai có ý kiến gì và cũng không có ai tranh chấp, kiện tụng gì cả.

Cho đến gần 10 năm sau (kể từ thời điểm kết quả công khai đo đạc) đến năm 2020, gia đình tôi làm hồ sơ và được U đề nghị UBND huyện B, cấp giấy quyền sử dụng đất cho gia đình tôi, số giấy CI 977635 ngày 11 tháng 9 năm 2020

Như vậy thửa đất nói trên, bố mẹ tôi và nay là vợ chồng tôi đã sử dụng từ rất lâu, quy trình xét cấp giấy chứng nhận của cấp có thẩm quyền đúng với quy định của pháp luật, thời điểm niêm yết hồ sơ công khai không có tranh chấp, kiện tụng gì, theo quy định hiện hành thì UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng tôi là hoàn toàn đúng.

Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất nói trên, vợ chồng tôi tiếp tục canh tác, sản xuất nông nghiệp, đến ngày 22 tháng 01 năm 2021 thì gia đình tôi chuyển nhượng lại cho ông : Trần Tuấn A, sinh năm 1982, số CCCD 030082000284, địa chỉ thường trú tại Phường X, quận B, Hà Nội. Sau khi vợ chồng tôi chuyển nhượng đất sang chủ mới, được 17 tháng thì đến tháng 4 năm 2023, gia đình: chú S, thím Xoàn và chú S1 (con trai chú S) có đơn kiến nghị về quyền sử dụng một phần thửa đất nói trên, vợ chồng tôi rất bất ngờ về

đơn kiến nghị này, vì thửa đất này bố mẹ tôi sử dụng đã lâu và nay gia đình tôi đã được cấp giấy quyền sử dụng đất hợp pháp.

Thửa đất số 195 gia đình Bị đơn đã sử dụng từ trước đến nay, phía bên nguyên đơn không sử dụng và không có sự việc cho mượn đất. Đến năm 2006, thực hiện chính sách dồn điền, đổi thửa tại **xã L**, toàn bộ hộ dân ở **xã L** đều đi kê khai diện tích mình sử dụng để cấp Sổ đỏ, do đó càng rõ việc phía Nguyên đơn hoàn toàn biết và không phản đối việc cấp GCN QSDĐ cho Bị đơn.

Đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Cụ thể, theo sự ủy quyền của gia đình bị đơn, kính đề nghị Quý Tòa xem xét hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn ông **S** và bà **X**, đối với diện tích 2.945m² đất đang tranh chấp tại **xã L, huyện B, tỉnh Quảng Bình** vì cấp không đúng quy định pháp luật. Đồng thời phía bị đơn không đồng ý bồi hoàn giá trị đất cho nguyên đơn và không đồng ý thẩm định giá đất theo giá thị trường.

*- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông **Trần Tuấn A** và đại diện ủy quyền trình bày:*

Ngày 28/10/2024 tôi mua đất của Hộ ông **Nguyễn Xuân T5** (1974), bà **Lê Thị H** (1983) và chị **Nguyễn Thị Thùy T2** (2003). Cụ thể như sau: Hai bên chuyển nhượng thửa đất số 234, tờ bản đồ số 5, diện tích 4.623 m² với giá chuyển nhượng 100 triệu đồng, công chứng tại **Văn phòng C1**. Đây là tài sản riêng của cá nhân tôi, không liên quan đến vợ tôi, thể hiện tại văn bản thoả thuận tài sản riêng của vợ chồng ngày 28/10/2021

Quá trình đăng ký biến động được Chi nhánh **văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ**, tỉnh Quảng Bình chứng nhận đất phù hợp với quy hoạch đủ điều kiện chuyển nhượng. Việc chuyển nhượng hoàn tất chính lý biến động ngày 22/11/2021. Từ khi được cấp sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tôi sử dụng ổn định và thuê người trông coi và không có tranh chấp.

Việc Tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông **Nguyễn Xuân S** và ông **Nguyễn Xuân T** tôi không hề hay biết. Tôi đề nghị Tòa án bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình theo quy định của Bộ luật dân sự

Nếu ông **Nguyễn Xuân T** sai thì ông **T** tự giải quyết với ông **S** bằng cách trả lại tiền hoặc cách khác tùy thoả thuận giữa hai ông hoặc phán quyết của Tòa án. Tôi không liên quan nữa.

Hiện tại công việc của tôi rất bận nên không thể tham gia quá trình quá trình tố tụng tại Tòa án nên tôi sẽ uỷ quyền lại cho người khác thay mặt tôi phát biểu, trình bày ý kiến tại các phiên hoà giải, phiên toà.

Cuối cùng, đề nghị giữ nguyên giấy chứng quyền sử dụng đất số phát hành ĐĐ 063391, số vào sổ cấp GCN CS07725 của thửa đất số 234, tờ bản đồ số 5,

ngày 22/11/2021 địa chỉ: [Thôn Đ, xã L, huyện B, tỉnh Quảng Bình](#) mang tên [Trần Tuấn A](#).

- *Tại Công văn số 350/VPĐK ngày 16 tháng 4 năm 2024 và Công văn số 375/VPĐK ngày 22 tháng 4 năm 2024 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q trình bày:*

Quá trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông, bà [Nguyễn Xuân T – Lê Thị H](#) tại [xã L, huyện B, tỉnh Quảng Bình](#). Ngày 11/9/2020, UBND [huyện B](#) đã cấp 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) số phát hành CI 977635, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CH 02446, tại [xã L, huyện B](#) cho hộ ông, bà [Nguyễn Xuân T- Lê Thị H](#) đối với 05 thửa đất nông nghiệp, gồm: thửa đất số 234, tờ bản đồ số 5, diện tích 4623,0m² đất bằng trồng cây hàng năm khác; thửa đất số 314, tờ bản đồ số 6, , diện tích 168,0m² đất trồng lúa nước còn lại; thửa đất số 332, tờ bản đồ số 6, diện tích 202,0m² đất trồng lúa nước còn lại; thửa đất số 333, tờ bản đồ số 6, diện tích 152,0m² đất trồng lúa nước còn lại và thửa đất số 334, tờ bản đồ số 6, diện tích 135,0m² đất trồng lúa nước còn lại, trong đó thửa đất số 234, tờ bản đồ số 5, diện tích 4623,0m² đất bằng trồng cây hàng năm khác là thửa đất liên quan đến vụ án đã nêu.

Ngày 28/10/2021, ông [Trần Tuấn A](#) nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ ông [Nguyễn Xuân T](#) và bà [Lê Thị H](#) đối với thửa đất 234, tờ bản đồ số 5, diện tích 4623,0m² theo Hợp đồng số 7920 quyền số 08/2021TP/CC-SCC/HĐGD lập tại [Văn phòng C1](#).

Ngày 22/11/2021, [Sở T](#) đã cấp Giấy chứng nhận số phát hành ĐĐ 063391, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CS07725 cho [Trần Tuấn A](#) tại thửa đất số 234, tờ bản đồ số 5, diện tích 4623,0m² đất bằng trồng cây hàng năm khác, [xã L, huyện B](#). Cùng ngày, Chi nhánh [Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đ](#) đã xác nhận tại mục IV Giấy chứng nhận số phát hành CI 977635 với nội dung: Hộ ông, bà [Nguyễn Xuân T – Lê Thị H](#) chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông [Trần Tuấn A](#) tại thửa đất số 234, tờ bản đồ số 5, diện tích 4623,0m² đất trồng cây hàng năm khác, [xã L, huyện B](#).

Ý kiến đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận số phát hành ĐĐ 063391 cho ông [Trần Tuấn A](#) tại [xã L, huyện B, tỉnh Quảng Bình](#):

Về thành phần hồ sơ: Theo quy định tại khoản 2 Điều 9 Thông tư 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 1 ĐIỀU Thông tư số 09/2021/TT-BTNMT ngày 30/6/2021 của [Bộ T6](#) và trường quy định thành phần hồ sơ khi thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì hồ sơ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận cho ông [Trần Tuấn A](#) đã có đầy đủ thành phần hồ sơ theo quy định, cụ thể: Đơn đăng ký biến động đất đai (ông [Trần Tuấn A](#) ký ngày 28/10/2021), Hợp đồng số 7920 quyền số 08/2021TP/CC-

SCC/HĐGD lập tại Văn phòng C1 ngày 28/10/2021 và Giấy chứng nhận số phát hành CI 977635. 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 T cấp Giấy chứng nhận số phát hành ĐĐ 063391, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CS07725 cho ông Trần Tuấn A tại thửa đất số 234, tờ bản đồ số 5, diện tích 4623,0m² đất trồng cây hàng năm khác, xã L, huyện B là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 105 Luật Đất đai năm 2013.

Về trình tự thực hiện: Trên cơ sở Đơn đăng ký biến động đất đai, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã nêu; Trích lục địa chính thửa đất (có xác nhận của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đ ngày 02/11/2021); Đơn đăng ký biến động đất đai, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã nêu; căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 99 Luật Đất đai năm 2013, Điều 179 Nghị định số 99 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đ đã thẩm tra hồ sơ, xác nhận đủ điều kiện đăng ký, cấp Giấy chứng nhận theo quy định.

Căn cứ kết quả thẩm tra đã nêu trên, Văn phòng Đ đã thẩm định hồ sơ, trình Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận có số phát hành ĐĐ 063391 theo quy định.

Như vậy, việc Sở T ký cấp Giấy chứng nhận số phát hành ĐĐ 063391 là đảm bảo đầy đủ thành phần hồ sơ, đúng thẩm quyền và đúng quy định của pháp luật. Nay, ông, bà Nguyễn Xuân S - Lê Thị X 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 hủy Giấy chứng nhận của nguyên đơn. Việc tranh chấp về quyền sử dụng đất thì thuộc thẩm quyền giải quyết của cơ quan Tòa án.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND huyện B có Công văn số 403/CTUBND ngày 07 tháng 3 năm 2024 (BL109):

Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình xem xét và giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND xã L có ý kiến tại Biên bản xác minh ngày 15/4/2024:

UBND xã L không lưu trữ GCNQSD đất của ông Nguyễn Xuân S và bà Lê Thị X. Tuy nhiên theo sổ địa chính xã L trang số 128, quyển số 05. Ông S, bà X đã được cấp giấy CNQSD đất đối với thửa 195, tờ bản đồ số 01, diện tích 2945 m². Thực hiện dự án dồn điền đổi thửa năm 2006; ông Nguyễn Xuân T đã kê khai thửa 195 và thửa 198, tờ bản đồ số 1 thành thửa 234 tờ bản đồ số 5. Còn ông Nguyễn Xuân S không kê khai thửa đất 234, tờ bản đồ số 5. Đến năm 2020 được cấp giấy CNQSD đất thì thửa đất 234, tờ bản đồ số 5 được cấp cho ông

Nguyễn Xuân T. Thực tế kiểm tra hiện trạng toàn bộ cây cối và tài sản trên đất tranh chấp thì hộ ông **T** trồng toàn bộ cây. Về nội dung huỷ giấy CNQSD đất cấp cho ông **Nguyễn Xuân T** năm 2020 đối với thửa đất 195 hiện tại là thửa 234, tờ bản đồ số 5 và đã sang tên Sổ đỏ cho ông **Trần Tuấn A**, đề nghị TAND tỉnh Quảng Bình giải quyết theo quy định pháp luật. **UBND xã L** xin vắng mặt toàn bộ quá trình tố tụng

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ (BB thẩm định tại chỗ ngày 04/4/2024 căn cứ vào sổ đỏ thửa đất đo vẽ cùng ngày của Hội đồng xem xét, thẩm định tại chỗ) hiện trạng sử dụng đất hai thửa đất như sau:

Diện tích tranh chấp nằm trong thửa đất số 234, tờ bản đồ số 5, diện tích 4,623 m² giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành ĐĐ 063391, số vào sổ cấp GCN CS07725 do **Sở T** cấp đổi ngày 22/11/2021 địa chỉ: **Thôn Đ, xã L, huyện B, tỉnh Quảng Bình** mang tên ông **Trần Tuấn A**; Ranh giới theo hiện trạng ông **Nguyễn Xuân S1** chỉ đặc có diện tích: 2428,9 m²; Ranh giới theo hiện trạng ông **Nguyễn Xuân T** chỉ đặc có diện tích: 3681,8 m²;

Trên thửa đất có các tài sản: Bạch đàn tái sinh mới mọc và một số cây bụi

Theo Biên bản định giá ngày 04/4/2024 và diện tích theo sơ đồ hiện trạng cùng ngày: Đất rừng sản xuất; Đất vị trí 1, khu vực 1: đất ở có đơn giá 203.000 đồng/ m²; đất trồng cây hàng năm khác đơn giá: 33.000 đồng/m²

Tài sản trên đất: các đương sự thống nhất không định giá cây cối trên đất

Các bên đương sự thống nhất đơn giá đất theo Biên bản định giá ngày 04/4/2024 của Hội đồng định giá Toà án nhân dân tỉnh Quảng Bình và thừa nhận kết quả đo vẽ ngày 21/3/2024 của Hội đồng thẩm định Toà án nhân dân tỉnh Quảng Bình; về giải quyết vụ án các đương sự không thoả thuận được với nhau đề nghị Tòa án xem xét.

[2] Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2024/DS-ST ngày 17 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 4 Điều 34, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 133 BLDS; Điều 203 Luật Đất đai 2013; Điều 27 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 khởi kiện của nguyên đơn ông **Nguyễn Xuân S**, bà **Lê Thị X**:

1.1- Buộc ông **Nguyễn Xuân T** và bà **Lê Thị H** hoàn trả số tiền giá trị thửa đất 195, TĐĐ 01 (bản đồ 1997) là 778.247.000 đồng cho ông **Nguyễn Xuân S** và bà **Lê Thị X**.

1.2- Giữ nguyên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CI 977635, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CH 02446, do **UBND huyện B** đã cấp

cho ông Nguyễn Xuân T, bà Lê Thị H tại xã L, huyện B, đối với thửa đất số 234, tờ bản đồ số 5, diện tích 4623,0m² và Giấy chứng quyền sử dụng đất số phát hành ĐĐ 063391, số vào sổ cấp GCN CS07725 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q đã cấp cho ông Trần Tuấn A tại xã L đối với thửa đất số 234, diện tích 4623m².

2. Về chi phí thẩm định giá: bị đơn ông Nguyễn Xuân T phải chịu 6.300.000đồng chi phí tố tụng. Đại diện uỷ quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Xuân S1 đã nộp tạm ứng nên ông Nguyễn Xuân T phải trả lại số tiền trên cho nguyên đơn ông Nguyễn Xuân S và bà Lê Thị X.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: ông Nguyễn Xuân T phải chịu 35.129.880 đồng.

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

[3] Kháng cáo:

Ngày 18-7-2024 bị đơn ông Nguyễn Xuân T, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị H và bà Nguyễn Thị Thùy T2 cùng kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Nêu lý do kháng cáo là do vào năm 2006, nhà nước thực hiện chính sách dồn điền đổi thửa theo hiện trạng thực tế sử dụng đất của từng hộ gia đình, thu hồi và xoá bỏ các thửa cũ nên các thửa đất đã ghi nhận theo ND64 trước đó đã có sự thay đổi theo bản đồ mới và phù hợp với các hộ đang sử dụng đất trên thực tế, nhưng không ai bị thiệt hại. Nguyên đơn ông Nguyễn Xuân S cũng được dồn điền đổi thửa và theo bản đồ mới thì ông được công nhận thửa số 2 tờ bản đồ số 5 được gộp từ thửa 195 cũ và một số diện tích đất khác thành diện tích tăng lên là 4.789m²; diện tích được tăng lên rất nhiều. Đề nghị sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[4] Tại phiên toà phúc thẩm:

Những người kháng cáo ông Nguyễn Xuân T, bà Lê Thị H và bà Nguyễn Thị Thùy T2 giữ nguyên đơn kháng cáo. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người kháng cáo trình bày tranh luận thửa 195 tờ bản đồ số 1 năm 1997 đã bị thay đổi do kết quả dồn điền đổi thửa năm 2006 đối với đất nông nghiệp. Nguyên đơn ông S được thửa mới là thửa số 2 tờ bản đồ số 5 có diện tích 4.789m²; thửa số 2 được dồn điền từ thửa 195 và 193, mà 02 thửa này chỉ có diện tích 3.575m² đều là đất nông nghiệp; nay lại được thửa số 2 mới, có diện tích 4.789m², tăng hơn 1.214m² nên không có bị thiệt hại. Thửa số 234 tờ bản đồ số 5 của bị đơn có diện tích 4.632m² được nhập từ nhiều diện tích đất của nhiều thửa khác nhau, chứ không phải chỉ từ thửa 198 và 195. Thửa số 02 của nguyên đơn và thửa số 234 cùng tờ bản đồ số 5 đều được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, với nguồn gốc được xác định là “theo kết quả dồn điền đổi thửa năm

2006”, cả hai hộ gia đình đều sử dụng đất ổn định từ năm 2006 nên đều được cấp Giấy chứng nhận QSD vào năm 2020. Do được cấp mới Giấy chứng nhận, Giấy cũ đã bị nhà nước thu hồi lại, nên nguyên đơn không có bản gốc. Nếu quyết định xử như Tòa án cấp sơ thẩm sẽ phá vỡ kết quả dồn điền đổi thửa năm 2006 của Nhà nước, tạo nên làn sóng khiếu nại, tranh chấp đất đai lớn ở địa phương **huyện B** và toàn tỉnh. Bên kháng cáo cung cấp một số Biên bản xác minh tại địa phương về việc thực hiện chính sách dồn điền đổi thửa năm 2006 trên cơ sở đồng thuận với hiện trạng sử dụng đất của các hộ gia đình, diện tích đất các hộ dân đều không bị giảm nên không có tranh chấp, khiếu nại và đến năm 2020 thì đều được cấp Giấy chứng nhận QSD đất theo diện tích các thửa đất mới, các thửa đất cũ đều đã bị bãi bỏ và thay đổi.

Ngày 01-8-2024, ông **Phan Văn M**, công chức địa chính **xã L** có Đơn trình bày gửi Tòa án cấp phúc thẩm, có xác nhận của **UBND xã L**, nêu nội dung vào năm 2006 **UBND xã L** thực hiện chủ trương dồn điền đổi thửa theo dự án hoàn thiện cơ sở dữ liệu đất đai; theo đó thửa 193 và 195 tờ bản đồ số 1 (1997) chủ sử dụng đất là ông **S**, nay được nhập lại và cấp đổi thành thửa số 2 tờ bản đồ số 5. Còn thửa 234 của ông **T** thì chỉ có một phần diện tích của thửa 195 (trên cơ sở so sánh tờ bản đồ số 1 và số 5). Sau khi dồn điền đổi thửa thì các hộ dân đã sử dụng ổn định, đăng ký kê khai lại theo kết quả dồn điền đổi thửa, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh đã hoàn thiện Bản đồ địa chính số 5 năm 2020 và từ đó cấp Giấy chứng nhận QSD đất cho các hộ dân.

UBND huyện B cung cấp Quyết định số 08/QĐ-UBND ngày 04-01-2008 “*về việc huỷ bỏ kết quả cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với đất nông nghiệp đã giao cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng theo Nghị định 64-CP ngày 27-9-1993 của Chính phủ*” để cấp lại Giấy chứng nhận QSD đất nông nghiệp theo kết quả Dồn điền đổi thửa.

- *Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng:*

Về tố tụng: Việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán, của Hội đồng xét xử và các bên đương sự đều được đảm bảo, phù hợp với các quy định của pháp luật.

Về nội dung kháng cáo: tại giai đoạn phúc thẩm, người kháng cáo cung cấp được các tài liệu chứng cứ mới, trong đó tại Quyết định 08 của **UBND huyện B** đã huỷ bỏ kết quả cấp Giấy chứng nhận QSD đất nông nghiệp theo ND 64/CP để cấp lại theo kết quả dồn điền đổi thửa. Hai bên đương sự đều có diện tích tăng lên hơn so với ban đầu, nên không ai bị thiệt hại, sau khi thực hiện dồn điền đổi thửa thì hai bên đều đã đăng ký đất đai và sử dụng ổn định trên thực tế. Đề nghị chấp nhận các kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xem xét về thửa đất 195 tờ bản đồ số 1 (năm 1997): Năm 1997, gia đình nguyên đơn ông **Nguyễn Xuân S**, bà **X** được giao đất theo theo NĐ64/CP thửa 195 diện tích 2945m² loại đất trồng cây hàng năm tại địa chỉ: **thôn D, xã L, huyện B, tỉnh Quảng Bình**, có kê khai trong Sổ địa chính **xã L** trang số 128, quyển số 05.

[2] Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 863 ngày 26-8-1997 đứng tên ông **Nguyễn Xuân S3** thì có các thửa đất số 32, 394, 398, 280, 193 và 195 với tổng diện tích 8.425m²; trong đó thửa 195 tờ bản đồ số 1, diện tích 2945m² loại đất màu, thời hạn đến tháng 5/2017.

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 977875 cấp ngày 21-9-2020 cho ông **Nguyễn Xuân S** và bà **Lê Thị X** sau khi thực hiện dồn điền đổi thửa, thì có 05 thửa đất có tổng diện tích là 10.492m² gồm thửa 33, 299, 362, 363 và 02; trong đó thửa 02 tờ bản đồ số 5 có diện tích 4789m², loại đất bằng trồng cây hàng năm khác, thời hạn đến năm 31/5/2067, có liên quan đến thửa 195 và 193 cũ.

[3] Ngày 11/9/2020, **UBND huyện B** đã cấp 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) số phát hành CI 977635, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CH 02446, tại **xã L, huyện B** cho hộ ông, bà **Nguyễn Xuân T- Lê Thị H** đối với 05 thửa đất nông nghiệp, trong đó thửa đất số 234, tờ bản đồ số 5, diện tích 4623,0m² đất bằng trồng cây hàng năm khác, thửa này bên phía nguyên đơn cho rằng có liên quan đến diện tích đất tranh chấp, vì khi lập thửa mới theo tờ bản đồ số 5 đã nhập thửa 195 tờ bản đồ số 1 diện tích 2945m² của nguyên đơn vào làm mất quyền sử dụng đất của nguyên đơn, trong khi chưa có quyết định của nhà nước thu hồi đất, nay nguyên đơn yêu cầu trả lại.

Ngày 28/10/2021, ông **Trần Tuấn A** nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ ông **Nguyễn Xuân T** và bà **Lê Thị H** đối với thửa đất 234, tờ bản đồ số 5, diện tích 4623,0m² thông qua Hợp đồng đã được Công chứng.

Ngày 22/11/2021, **Sở T** đã cấp Giấy chứng nhận số phát hành ĐĐ 063391, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CS07725 cho **Trần Tuấn A** tại thửa đất số 234, tờ bản đồ số 5, diện tích 4623,0m² đất bằng trồng cây hàng năm khác, **xã L, huyện B**. Cùng ngày, Chi nhánh **Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đ** đã xác nhận tại mục IV Giấy chứng nhận số phát hành CI 977635 với nội dung: Hộ

ông, bà Nguyễn Xuân T – Lê Thị H chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trần Tuấn A tại thửa đất số 234, tờ bản đồ số 5, diện tích 4623,0m² đất trồng cây hàng năm khác, xã L, huyện B.

Như vậy, trên thực tế bị đơn sử dụng toàn bộ thửa 234, tờ bản đồ số 5, diện tích 4623,0m² loại đất trồng cây hàng năm khác; sau đó chuyển nhượng lại cho ông Trần Tuấn A sử dụng, ông A đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[4] Bản án sơ thẩm nhận định chưa có tài liệu chứng cứ để xác định việc dồn điền đổi thửa đất nông nghiệp, và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1997 cấp theo Nghị định 64/CP chưa có quyết định của cơ quan nhà nước thu hồi huỷ bỏ nên vẫn còn hiệu lực. Tuy nhiên, tại giai đoạn phúc thẩm thu thập được Quyết định số 08/QĐ-UBND ngày 04-01-2008 của UBND huyện B “về việc huỷ bỏ kết quả cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với đất nông nghiệp đã giao cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng theo Nghị định 64-CP ngày 27-9-1993 của Chính phủ” để cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp theo kết quả Dồn điền đổi thửa. Như vậy, việc giao đất nông nghiệp theo Nghị định 64/CP đã có sự thay đổi theo kết quả thực hiện chủ trương dồn điền đổi thửa, được Cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 863 ngày 26-8-1997 đứng tên ông Nguyễn Xuân S3 đã được thu hồi, huỷ bỏ và không còn bản gốc.

Từ đó xác định, từ năm 2006, khi nhà nước thực hiện dồn điền đổi thửa, thì thửa 195 đã bị xoá, tách nhập vào một phần thửa số 2 Tờ bản đồ số 5 diện tích 4789m² (gồm thửa 193 diện tích 650m²) giao cho nguyên đơn ông S bà X; còn một phần thửa 195 nhập thành thửa 234 tờ bản đồ số 5 diện tích 4.623m² (nhập thửa 198 diện tích 1610m² và một phần thửa 191 giao cho ông Nguyễn Xuân T. Cả hai hộ gia đình ông T và ông S đã sử dụng đất ổn định ở hai thửa mới khác nhau từ khi dồn điền đổi thửa, cùng kê khai đăng ký và cùng được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2020.

Hiện nay thửa đất số 2 tờ bản đồ số 05 của ông S diện tích cũng tăng lên, đồng thời tổng diện tích được giao của ông S cũng được tăng lên hơn so với trước khi dồn điền đổi thửa. Cả hai bên hộ gia đình đều thừa đất so với nguồn gốc ban đầu, như vậy không có ai bị thiệt hại.

Qua kiểm tra tờ bản đồ số 5 thì ông Nguyễn Xuân C đứng tên sử dụng thửa đất số 1 diện tích 2867m², liền kề thửa số 02 của ông S có thể hiện vị trí ranh giới rõ ràng. Các phần diện tích sau khi thực hiện tách nhập thửa đều được các chủ đất mới quản lý sử dụng ổn định trên thực tế. Phù hợp với trình bày của cán bộ địa chính xã L cũng xác định việc thực hiện tách nhập thửa được thực hiện

dựa theo việc quản lý sử dụng đất trên thực tế ổn định, các chủ đất đều thống nhất về ranh giới không có tranh chấp vào thời điểm đó.

[5] Từ những căn cứ trên, xét thấy nguyên đơn khởi kiện đòi lại đất là không phù hợp, Theo quy định tại khoản 5 Điều 26 Luật đất đai thì 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 pháp luật về đất đai của Nhà nước; đồng thời ông **S** bà **X** cũng không còn quyền sử dụng thửa đất nông nghiệp 195 tờ bản đồ số 1 do thửa đất không còn theo kết quả thực hiện dồn điền đổi thửa và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1997 cũng đã bị huỷ bỏ đối với thửa đất này, để được cấp lại Giấy chứng nhận mới theo hiện trạng sử dụng đất. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2020 được thực hiện đúng quy định, phù hợp với chủ trương chính sách về quản lý đất đai của Nhà nước; ông **S** bà **X** không bị ảnh hưởng thiệt hại, nên không có cơ sở để xem xét huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông **T** và sau này là ông **Trần Tuấn A**. Do đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[6] Về chi phí tố tụng và án phí:

Quá trình thu thập chứng cứ, theo yêu cầu của nguyên đơn Tòa án cấp sơ thẩm đã thành lập Hội đồng thẩm định, định giá và thu thập chứng cứ chi phí hết 6.300.000 đồng, nguyên đơn phải chịu và đã nộp tại giai đoạn sơ thẩm.

Nguyên đơn ông **Nguyễn Xuân S**, bà **Lê Thị X** khởi kiện không được chấp nhận tuy nhiên ông **S**, bà **X** là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Bị đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Những người kháng cáo do được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được nhận lại tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 355 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông **Nguyễn Xuân T**, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà **Lê Thị H** và bà **Nguyễn Thị Thùy T2**, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 51/2024/DS-ST ngày 17 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình

2. Áp dụng khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 5 Điều 26, Điều 203 Luật Đất đai 2013; khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án; xử:

2.1. Không chấp nhận toàn bộ khởi kiện của nguyên đơn ông **Nguyễn Xuân S**, bà **Lê Thị X** về việc: đòi lại quyền sử dụng đất (hoặc giá trị) diện tích 2945m² nằm trong thửa đất số 234 tờ bản đồ số 5 (trước đây theo bản đồ địa chính năm 1997 là thửa đất số 195 tờ bản đồ số 1, diện tích 2945m²) và yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CI 977635, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CH 02446, tại **xã L, huyện B** cho hộ ông, bà **Nguyễn Xuân T- Lê Thị H**, đối với thửa đất số 234, tờ bản đồ số 5, diện tích 4623,0m² và Giấy chứng quyền sử dụng đất số phát hành ĐĐ 063391, số vào sổ cấp GCN CS07725 của thửa đất số 234, tờ bản đồ số 5 của **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q** đã cấp mới cho ông **Trần Tuấn A** ngày 22/11/2021; tại địa chỉ: **thôn Đ, xã L, huyện B, tỉnh Quảng Bình**.

2.2. Nguyên đơn ông **Nguyễn Xuân S**, bà **Lê Thị X** phải chịu 6.300.000 đồng (*Sáu triệu ba trăm nghìn đồng*) chi phí tố tụng. (Người đại diện ủy quyền là ông **Nguyễn Xuân S1** đã nộp và chi phí đủ tại giai đoạn sơ thẩm)

2.3. Ông **Nguyễn Xuân S**, bà **Lê Thị X** được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm do thuộc trường hợp người cao tuổi.

Bà **Lê Thị H** được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0005020 ngày 01-8-2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Bình.

Bà **Nguyễn Thị Thùy T2** được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0005018 ngày 01-8-2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Bình.

Ông **Nguyễn Xuân T** được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0005019 ngày 01-8-2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Bình.

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

Nơi nhận:

- Vụ II- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND 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

Nguyễn Tấn Long