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: 62/2024/DS-PT
Ngày: 25/3/2024
V/v: "Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Lê Văn Thường**

Các Thẩm phán: Ông **Phạm Văn Hợp**

Ông **Phạm Ngọc Thái**

- ***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: Ông **Nguyễn Xuân Thanh**, Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 3 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 số 03/2024/TLPT-DS ngày 05 tháng 01 năm 2024 về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 80/2023/DS-ST ngày 17 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 375/2024/QĐ-PT ngày 05 tháng 3 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1941; địa chỉ: Khu phố C, phường B, thị xã B, tỉnh Quảng Bình; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Anh Phạm Ngọc Q, sinh năm 1976; địa chỉ: Khu phố A, phường B, thị xã B, tỉnh Quảng Bình (Giấy ủy quyền lập ngày 30/6/2023 tại Văn phòng C2); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Hoàng Khắc C, Trợ giúp viên pháp lý - Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Q; có mặt.

Bị đơn: Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1953; địa chỉ: Khu phố A, phường B, thị xã B, tỉnh Quảng Bình; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:

1. Anh Nguyễn Tiến K1, sinh năm 1987; địa chỉ: Khu phố A, phường B, thị xã B, tỉnh Quảng Bình (Giấy ủy quyền lập ngày 26/6/2023 tại Văn phòng C2); có mặt.

2. Anh Nguyễn Quyết T (Giấy ủy quyền lập ngày 20/12/2023); có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3. Anh Võ Ngọc Thiên H (Giấy ủy quyền lập ngày 20/12/2023); có mặt.

4. Anh Lê Huỳnh Thiên Đ; (Giấy ủy quyền lập ngày 20/12/2023); có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Cùng địa chỉ: 2 Đ, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

+ UBND thị xã B; địa chỉ: phường B, thị xã B, tỉnh Quảng Bình. Do ông Đoàn Minh T1 - Chủ tịch UBND thị xã đại diện theo pháp luật; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

+ UBND phường B; địa chỉ: phường B, thị xã B, tỉnh Quảng Bình. Do ông Trần Việt C1 - Chủ tịch UBND phường đại diện theo pháp luật; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan phía nguyên đơn:

+ Anh Phạm Ngọc Q, sinh năm 1976; địa chỉ: Khu phố A, phường B, thị xã B, tỉnh Quảng Bình; có mặt.

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan phía bị đơn:

+ Anh Nguyễn Tiến K1, sinh năm 1987; địa chỉ: Khu phố A, phường B, thị xã B, tỉnh Quảng Bình; có mặt.

+ Anh Nguyễn Tiến K2, sinh năm 1991; địa chỉ trước khi xuất cảnh: Khu phố A, phường B, thị xã B, tỉnh Quảng Bình, hiện nay đang ở nước ngoài; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 06/3/2023, bản tự khai, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày tại các phiên hòa giải và tại phiên tòa như sau:

Ngày 21/9/1993, bà L làm thủ tục xin Hợp tác xã N thời bấy giờ cấp đất ở tại khu phố A, phường B, thị xã B với diện tích lúc đó ghi trong giấy trên 86 m^2 (Hợp tác xã ghi áng chừng chứ không đo thực địa). Lúc đó, Hợp tác xã N thu số tiền 400.000 đồng của bà L để thực hiện cấp đất và nộp vào ngân sách Nhà nước.

Sau khi được cấp đất, bà L đã xây móng nhà diện tích khoảng 50 m^2, ý định làm nhà để ở. Nhưng lúc đó, do hoàn cảnh khó khăn, nên bà L tạm dừng để

đi làm ăn. Đến năm 2008, bà L cho con trai bà là anh Phạm Ngọc Q làm nhà ở từ đó cho đến nay và cơ quan chính quyền không có ý kiến.

Năm 2003, UBND huyện Q thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho toàn dân. Thời gian này, bà L đi buôn bán, làm ăn nên không hề biết. Ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị M ở liền kề đã chỉ dẫn, trắc đạc đưa diện tích đất của bà L gộp vào đất của ông K, bà M. Đến năm 2005, ông K, bà M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 15, tờ bản đồ số: 27, diện tích: 741,8 m^2. Trong giấy chứng nhận QSD đất này có trên 181,5 m^2 đất ở của bà L sử dụng thực tế. Lý do có sự sai lệch là do ông K dẫn đạc không đúng thực tế và cơ quan chuyên môn thiếu kiểm tra. Bà L là chị gái của ông K, mặc dù bà L mong muốn hai bên thỏa thuận để giữ tình cảm chị em nhưng ông K không đồng ý.

Đến năm 2008 thì anh Q (con trai bà L) đã xây nhà cấp 4 dựa trên móng sẵn có và xây công trình phụ, các thiết bị sinh hoạt trên mảnh đất với diện tích 181,5 m^2. Cũng trong năm 2008, bà L đưa giấy tờ, hồ sơ đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận QSD đất thì cơ quan chuyên môn kiểm tra mới phát hiện đất của bà L nằm trong giấy chứng nhận QSD đất của ông K, bà M. Khi phát hiện, bà L bảo ông K, bà M liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh lại giấy chứng nhận QSD đất của mình để bà L làm giấy chứng nhận QSD đất nhưng ông K, bà M không đồng ý. Năm 2018, ông K đổi ý nói diện tích này là của ông, hiện con bà L đang lấn chiếm, ở trên đất của ông K, bà M. Lý do ông K đưa ra là cơ quan có thẩm quyền đã cấp giấy chứng nhận QSD đất nên không ai có thể xâm phạm quyền sử dụng đất của ông được, cắt đất hay không là quyền của ông, bà. Năm 2019, bà L nhờ chính quyền địa phương tổ chức hòa giải thì ông K, bà M hứa sẽ thực hiện thủ tục tách thửa để trả lại đất cho bà L nhưng sau đó, khi cơ quan chuyên môn về thực địa để làm thủ tục thì ông K, bà M lại không đồng ý.

Do đó bà L yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 935146, tên người sử dụng ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị M được UBND huyện Q (nay là thị xã B) cấp ngày 18/7/2005 tại thửa đất số 15, tờ bản đồ số: 27; địa chỉ thửa đất: khu phố A, phường B, thị xã B, tỉnh Quảng Bình, do UBND huyện Q cấp giấy chứng nhận cho ông K chồng lên đất của bà L đã sử dụng từ lâu; buộc ông Nguyễn Văn K trao trả lại toàn bộ quyền sử dụng đất theo kết quả thẩm định thực tế là 157,8 m^2 đất cho bà L (đo từ mép móng nhà bà L tiếp giáp với đất ông K đi ra đường); đồng thời ông K phải chịu chi phí tố tụng, án phí, lệ phí tòa án theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Ông Hoàng Khắc C*, Trợ giúp viên pháp lý là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:*

Nhất trí với ý kiến của nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn. Thực tế bà L đã mua thửa đất của Hợp tác xã N và Hợp tác xã đã thu của bà L số tiền 400.000 đồng vào năm 1993 và bà L cũng nộp thuế đầy đủ, tuy nhiên UBND huyện Q đã cấp Giấy chứng nhận QSD đất cho ông K, bà M chồng lên đất bà L là vi phạm Luật Đất đai. Vì vậy đề nghị Tòa án xét xử hủy

một phần Giấy chứng nhận QSD đất đứng tên ông K và bà M tại thửa đất số 15, tờ bản đồ số 27, buộc ông K trả lại phần diện tích đất gắn liền với nhà ở do anh Q (con bà L) xây dựng tại thửa đất số 396, tờ bản đồ số 6 cũ (bản đồ giải thửa 299).

Bị đơn ông Nguyễn Văn K *trình bày tại Bản tự khai ngày 22/6/2023, phiên hòa giải và tại phiên tòa:* Vợ ông là bà Nguyễn Thị M mất năm 2020, theo giấy chứng tử đã cung cấp cho Tòa án, người thừa kế thuộc hàng thứ nhất của bà M gồm có ông và hai con trai là Nguyễn Tiến K1 và Nguyễn Tiến K2. Gia đình ông sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 035146 do UBND huyện Q cấp ngày 18/7/2005 theo quy định của pháp luật. Hiện tại ông không có căn cứ để xác định việc bà Nguyễn Thị L có được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất bà L cho rằng đang tranh chấp với ông. Ông nhận thấy bà L yêu cầu khởi kiện hủy bỏ một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, UBND cấp huyện mới có thẩm quyền giải quyết.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và cũng là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan phía bị đơn, anh Nguyễn Tiến K1 *trình bày tại bản tự khai, hòa giải và tại phiên tòa:*

Thửa đất của ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị M do Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất, không thu tiền sử dụng đất, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 15, tờ bản đồ số 27, diện tích 741,8 m^2, mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị; địa chỉ thửa đất tại khu phố A, phường B, thị xã B, tỉnh Quảng Bình. Giấy chứng nhận QSD đất mang tên ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị M. Thửa đất này chưa được cấp đổi Giấy chứng nhận QSD đất vì ông K chưa có nhu cầu cấp đổi và cũng một phần vì tuổi đã già, không hiểu các thủ tục hành chính. Đến ngày 26/12/2020 bà M chết, quá trình sử dụng đất, gia đình ông K xảy ra tranh chấp đất với bà L vì bà L cho rằng một phần diện tích đất của ông thuộc quyền sử dụng đất của bà L. Nhưng do bà L là chị ruột của ông K nên ông đồng ý cho bà L sử dụng đất tạm thời, khi nào có nhu cầu sẽ lấy lại đất sau. Khi có tranh chấp, vì đã tuổi cao nên ông K không nhớ đã được Ủy ban nhân dân phường B hòa giải hay chưa. Nay bà L khởi kiện yêu cầu hủy Giấy chứng nhận QSD đất của ông K, bà M và buộc trả lại toàn bộ 157,8 m^2 đất cho bà L thì ông K không đồng ý vì gia đình ông sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, UBND thị xã B *có văn bản số 1173/UBND-TNMT ngày 12/6/2023 như sau:* Theo bản đồ địa chính được đo vẽ năm 1992 phê duyệt năm 1996, thì thửa đất mà Hợp tác xã (HTX) nông nghiệp thị trấn B (nay là phường B) có biên bản thu hồi và xử lý đất của HTX thuộc thửa đất số 396, tờ bản đồ số 6, diện tích 94 m^2, thuộc thửa đất lúa (LUA) đo bao cả đường vào nhà ông Nguyễn Văn K, sau khi HTX đo lại diện tích 86 m^2 là trừ đường vào nhà ông K.

Năm 2002, UBND thị trấn B hợp đồng với Trung tâm Kỹ thuật Địa chính thuộc Sở T3 đo đạc lại bản đồ địa chính và cấp giấy chứng nhận QSD đất lần

đầu cho nhân dân thị trấn B. Do đặc thù khu vực phía đông của ông K và ông Đ1 có nhà liền kề giáp thửa đất nông nghiệp sau đó mới giáp đường vào nên các hộ tự ý đổ đất ra phá bỏ ranh giới, do đó cán bộ dẫn đạc không xác định được ranh giới thửa đất, đo bao trùm lên thửa đất LUA. Năm 2004 ông Nguyễn Văn K kê khai để làm thủ tục hợp thức hóa để cấp giấy chứng nhận QSD đất lần đầu với diện tích 741,8 m^2. Sau khi hoàn thành các thủ tục theo quy định của Luật Đất đai năm 2003, năm 2005 UBND huyện Q cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị M tại thửa đất số 15, tờ bản đồ số 27. Để có cơ sở giải quyết vụ án, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình đo đạc lại thửa đất đã được đo vẽ năm 1992 làm phân định ranh giới cho 02 thửa đất. Đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phía nguyên đơn anh Phạm Ngọc Q *trình bày:* Anh Q là con đẻ của bà Nguyễn Thị L, vào năm 1993, bà L có mua lại của Hợp tác xã N một thửa đất lúa tại khu phố A, thị trấn B. Sau đó xây móng nhà cho đến năm 2008 thì anh đã xây nhà cấp 4 trên mảnh đất đó với diện tích 181,5 m^2 và ở cho đến nay. Qua quá trình sử dụng thì ông Nguyễn Văn K thường xuyên gây rối và nói đất này là của ông ấy vì lý do: khi mẹ anh mua thửa đất trên do mưu sinh nên khi UBND huyện Q cấp sổ đỏ, mẹ anh vắng nhà, ông K chỉ cho trắc đạc đưa diện tích đất của mẹ anh vào cùng thửa đất của ông K. Nay anh đề nghị Tòa giải quyết để đảm bảo quyền lợi cho gia đình anh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Ủy ban nhân dân phường B *có ý kiến tại Công văn số 842/CV-UBND ngày 13 tháng 11 năm 2023, như sau:* Ủy ban nhân dân phường B đồng ý với yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn về việc hủy một phần giấy chứng nhận QSD đất số: AC935146 do Ủy ban nhân dân huyện Q cấp ngày 18/7/2005 cho ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị M tại thửa đất số 15, tờ bản đồ số 27, địa chỉ thửa đất: Khu phố A, phường B, thị xã B, tỉnh Quảng Bình do Ủy ban nhân dân huyện Q làm thủ tục cấp giấy chứng nhận QSD đất chồng lên đất bà L.

Về nguồn gốc thửa đất số 15, tờ bản đồ số 27, địa chỉ thửa đất: Khu phố A, phường B đã cấp cho ông K bà M là đất nhận thừa kế của bố mẹ từ năm 1980 và đến ngày 18/7/2005 thì được UBND huyện Q cấp Giấy chứng nhận QSD đất. Sau khi Tòa án thành lập Hội đồng thẩm định tại chỗ tại thửa đất có tranh chấp xác định diện tích anh Phạm Ngọc Q (con bà L) hiện đang sử dụng là 157,8 m^2 đất và diện tích nêu trên nằm trong QHPK phường B và Quy hoạch chi tiết Khu dân cư dọc kênh cầu P. Quá trình thu hồi diện tích 30,8 m^2 đất có tiền đền bù và hiện tại số tiền 33.003.000 đồng đền bù đang ở tài khoản gửi của Ủy ban nhân dân phường B.

* Ngày 21/7/2023, Tòa án đã tổ chức thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đối với thửa đất số 15, tờ bản đồ số 27 tại khu phố A, phường B, thị xã B, tỉnh Quảng Bình và xác định thửa đất thực tế có tổng diện tích thực tế 659,8 m^2 (trừ diện tích bị thu hồi 30,8 m^2, diện tích còn lại 629 m^2); trên thửa đất này anh Phạm Ngọc Q đã sử dụng 157,8 m^2 đất bao gồm cả phần đất thuộc hành lang giao thông, phần đất bị thu hồi, trong đó diện tích nhà nằm trong thửa đất số 15

là 77,8 m^2, phần mái che lợp tôn và một phần nhà của anh Q làm trên phần đất bị thu hồi và đất thuộc hành lang giao thông 53 m^2.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 80/2023/DS-ST ngày 17 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình quyết định:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, Điều 34, khoản 1 Điều 37, Điều 147, Điều 157, Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; áp dụng Điều 166 Bộ luật Dân sự; Điều 50 Luật Đất đai năm 2003; các Điều 100, 203 Luật Đất đai năm 2013, tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L về việc tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị M.

2. Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AC 935146, tên người sử dụng ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị M được UBND huyện Q (nay là thị xã B) cấp ngày 18/7/2005 tại thửa đất số 15, tờ bản đồ số 27; địa chỉ thửa đất: Khu phố A, phường B, thị xã B, tỉnh Quảng Bình.

3. Buộc ông Nguyễn Văn K trả lại cho bà Nguyễn Thị L diện tích đất 104,7 m^2 (trong đó có 77,8 m^2 đất anh Q đã làm nhà; phần đất diện tích 26,9 m^2 bị thu hồi bà Nguyễn Thị L được quyền nhận bằng giá trị tiền đền bù là 28.731.890 đồng) tại thửa đất số 15, tờ bản đồ số 27 tại khu phố A, phường B, thị xã B, tỉnh Quảng Bình. Riêng phần diện tích đất 53 m^2 là đất hành lang giao thông nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không xem xét, giải quyết. *(có sơ đồ kèm theo)*.

* Phần đất của bà Nguyễn Thị L có vị trí:

- Phía Đông giáp đường giao thông kích thước cạnh từ các điểm: 5 - 6 là 6,8 m; 6 - 7 là 7,31 m; 7 - 8 là 1,56 m;

- Phía Tây giáp thửa đất số 15, tờ bản đồ số 27 của ông Nguyễn Văn K kích thước cạnh từ các điểm: 1 - 13 là 15,93 m;

- Phía Nam giáp đường đi vào nhà và thửa đất số 15, tờ bản đồ số 27 của ông Nguyễn Văn K kích thước cạnh từ các điểm 8 - 9 là 3,79 m; từ điểm 9 - 12 là 2,05 m; từ điểm 12 - 13 là 4,21 m;

- Phía Bắc giáp thửa đất số 201 kích thước cạnh từ các điểm: 1 - 2 là 5,15 m; từ điểm 2 - 3 là 0,36 m; từ điểm 3 - 4 là 1,33 m; từ điểm 4 - 5 là 2,95 m.

* Diện tích đất còn lại của ông Nguyễn Văn K là 551,2 m^2; ông K được nhận tiền đền bù 3,9 m^2 đất là 4.166.000 đồng *(vị trí ranh giới có sơ đồ kèm theo).*

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên về thủ tục tách thửa và cấp lại GCNQSDĐ, nghĩa vụ chậm thi hành án, án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 30/11/2023, ông *Nguyễn Văn K* kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Sau khi xem xét các tài liệu có tại hồ sơ vụ án, lời trình bày của đương sự đã được thẩm tra tại phiên tòa; ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn Khuê, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Tòa án cấp sơ thẩm xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (anh Nguyễn Tiến K2 con trai của ông K bà M) đang ở nước ngoài; Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình xử vắng mặt anh K2 là phù hợp quy định Bộ luật Tố tụng dân sự. Bởi lẽ theo Công văn số 27368/QLXNC-P3 ngày 15/10/2023 của Cục Q1 Bộ C3 thông tin anh Nguyễn Tiến K2, sinh ngày 09/3/1991 đã được cấp hộ chiếu số K0497888 ngày 24/6/2022, xuất cảnh ngày gần nhất 28/6/2022 hiện chưa có thông tin nhập cảnh Việt Nam và theo lời trình bày của anh Nguyễn Tiến K1 (anh trai của Nguyễn Tiến K2 là con của ông Nguyễn Văn K), hiện nay anh K2 đang ở Hàn Quốc nhưng không biết địa chỉ cụ thể, anh K1 và anh K2 chỉ liên hệ với nhau bằng điện thoại qua mạng xã hội và anh K1 đã thông tin cho anh K2 biết hiện nay bà Nguyễn Thị L khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất đối với ông Nguyễn Văn K, anh K2 cũng không có ý kiến gì.

[2] Về nội dung tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu huỷ một phần giấy chứng nhận QSD đất số: AC 935146 ngày 18/7/2005 của UBND huyện Q cấp cho ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị M tại thửa số 15, tờ bản đồ số 27, phường B; thấy rằng:

[2.1] Về nguồn gốc thửa đất số 15, tờ số 27 diện tích theo Giấy chứng nhận QSD đất 741,8 m^2, đo thực tế toàn bộ thửa đất có diện tích 659,8 m^2; (trong đó diện tích bị thu hồi 30,8 m^2). Theo Bản đồ địa chính được đo vẽ năm 1992, phê duyệt năm 1996 thì một phần thửa đất số 15, tờ bản đồ số 27 thuộc thửa số 397, tờ bản đồ số 6 (bản đồ giải thửa 299) diện tích 512 m^2 ông K đang sử dụng và một phần thửa đất mà Hợp tác xã (HTX) nông nghiệp thị trấn B (nay là phường B) có biên bản thu hồi và xử lý đất của Hợp tác xã thuộc thửa đất số 396, tờ bản đồ 6 (bản đồ giải thửa 299), diện tích 94 m^2, đất lúa (LUA) đo bao cả đường vào nhà ông Nguyễn Văn K, sau khi Hợp tác xã đo lại diện tích 86 m^2 là trừ đường vào nhà ông K. Tại thời điểm ngày 03/7/1993, bà Nguyễn Thị L đã được Hợp tác xã N giao diện tích 86 m^2 có tứ cận phía Nam giáp nhà và vườn ông Đ1, phía Tây giáp nhà ông K chủ sử dụng đất, phía Bắc giáp nhà ông T2, phía Đông giáp ruộng của hợp tác xã, giao cho bà L tiếp tục sử dụng và cải tạo đất cho hợp tác xã, thời gian lâu dài do diện tích này không còn phù hợp với canh tác nông nghiệp, với số tiền hoa lợi mà Hợp tác xã thu lại là 400.000 đồng, bà L đã nộp cho Hợp tác xã. Tuy nhiên khi thực hiện việc cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị M, UBND thị trấn B (nay là phường B) và UBND huyện Q (nay là thị xã B) thiếu kiểm tra, không xem xét phần diện tích đất của bà Nguyễn Thị L tại thửa số 396, tờ bản đồ số 6 nên đã

cấp toàn bộ diện tích đất nói trên gộp vào thửa đất ông K, bà M và ông K kê khai để làm thủ tục hợp thức hóa cấp giấy chứng nhận QSD đất lần đầu với diện tích 741,8 m^2 (tăng 229,8 m^2). Sau này đo đạc lại bản đồ thửa đất vẫn còn nguyên số thửa 15, tờ bản đồ số 27 nhưng diện tích bị giảm còn lại 659,8 m^2, trong đó diện tích đất bị thu hồi 30,8 m^2 để thực hiện dự án xây dựng công trình khu dân cư dọc kênh cầu P (Quyết định số 3088/QĐ-UBND ngày 08/11/2016 của UBND thị xã B), còn lại diện tích 629 m^2 bao gồm phần đất anh Q đã làm nhà cấp 4 là 77,8 m^2.

[2.2] Mặt khác, về quá trình sử dụng thửa đất số 15, anh Phạm Ngọc Q đã xây dựng và ở ngôi nhà cấp 4 (có một phần nhà và mái che anh Q làm trên phần đất bị thu hồi và thuộc hành lang giao thông) từ 2008 cho đến nay, quá trình làm nhà và sử dụng không có tranh chấp và không bị cơ quan có thẩm quyền lập biên bản vi phạm hành chính. Như vậy, UBND huyện Q đã cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông K, bà M bao trùm lên là không đúng.

[2.3] Hơn nữa, tại biên bản hòa giải tranh chấp đất đai giữa ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị L tại UBND phường B ngày 24/01/2018 và Biên bản làm việc ngày 08/8/2019: Ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị M đều xác nhận hiện tại phần đất mà anh Phạm Ngọc Q (con trai bà L) đã làm nhà cấp 4 và đang sử dụng là đất mà bà L đã mua từ Hợp tác xã và không liên quan đến thửa đất của ông K, bà M đang sử dụng. Quá trình đo đạc vào năm 2003 đã đo bao phần đất của bà L vào phần đất của ông K, bà M và đã được UBND huyện Q cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 935146, ngày 18/7/2005 tại thửa đất số 15, tờ bản đồ số 27. Do đó hộ gia đình ông K, bà M đồng ý tách thửa đất cho gia đình bà Nguyễn Thị L và con trai là Phạm Ngọc Q theo hiện trạng đang sử dụng, ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị M đồng ý ký tên vào các biên bản (BL 5 - 9) nhưng sau đó, ông K đổi ý không thực hiện tách thửa cho bà L theo nội dung đã thống nhất.

[2.4] Ngoài ra, theo Công văn số 290/BQLDA ngày 07/8/2023 Ban Q2 đất thị xã B, tỉnh Quảng Bình thì Khu dân cư dọc kênh cầu P đến quốc lộ A tại phường B, thị xã B, tỉnh Quảng Bình. Ban Quản lý dự án phối hợp với UBND phường B, hộ gia đình thực hiện kiểm kê, kiểm đếm, lập phương án và công khai phương án bồi thường hỗ trợ cho hộ gia đình. Sau khi kết thúc thời gian công khai các hộ đồng ý với phương án bồi thường hỗ trợ, Ban QLDA đã trình thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ cho các hộ gia đình. Phòng T4 tổ chức thẩm định và trình UBND thị xã B ra Quyết định thu hồi đất số 3088/QĐ-UBND ngày 08/11/2016 và Quyết định phê duyệt phương án số 3089/QĐ-UBND ngày 08/11/2016. Tại thửa đất số 15, tờ bản đồ số 27 bị thu hồi 30,8 m^2 đất trồng cây hàng năm (BHK) (đất vườn liền kề đất ở) thửa đất số 15 (1), tờ bản đồ số 27 tại phường B và phê duyệt phương án với tổng giá trị bồi thường, hỗ trợ là: 33.003.000 đồng (trong đó tài sản cây xoan là 105.000 đồng; tiền bồi thường, hỗ trợ đất 32.648.000 đồng, tiền hỗ trợ chỉnh lý giấy chứng nhận QSD đất 250.000 đồng). Hiện tại ông K vẫn chưa nhận tiền bồi thường do thu hồi 30,8 m^2 đất (hiện số tiền bồi thường đang có tại tài khoản tạm gửi của UBND phường B).

[2.5] Riêng phần diện tích đất 53 m^2 thuộc đất hành lang giao thông nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các bên không có tranh chấp nên Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết là đúng pháp luật.

[2.6] Do đó, án sơ thẩm buộc ông K trả lại cho bà L 104,7 m^2 (bao gồm phần đất bị thu hồi 26,9 m^2, phần đất anh Q đã làm nhà 77,8 m^2) và huỷ một phần giấy chứng nhận QSD đất số: AC 935146 ngày 18/7/2005 của UBND huyện Q cấp cho ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị M tại thửa số 15, tờ bản đồ số 27, phường B là có căn cứ đúng quy định pháp luật nên không chấp nhận kháng cáo của ông K, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Theo Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về quy định mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án thì ông Nguyễn Văn K là người cao tuổi nên miễn toàn bộ án phí.

[4] Các quyết định còn lại của Bản án sơ thẩm về thủ tục tách thửa và cấp lại GCNQSDĐ, nghĩa vụ chậm thi hành án, án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng 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 vào khoản 9 Điều 26, Điều 34, khoản 1 Điều 37, Điều 147, Điều 157, Điều 165, khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; áp dụng Điều 166 Bộ luật Dân sự; Điều 50 Luật Đất đai năm 2003; các Điều 100, 203 Luật Đất đai năm 2013, tuyên xử: Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn K, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

1. Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AC 935146, tên người sử dụng ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị M được UBND huyện Q (nay là thị xã B) cấp ngày 18/7/2005 tại thửa đất số 15, tờ bản đồ số 27; địa chỉ thửa đất: khu phố A, phường B, thị xã B, tỉnh Quảng Bình.

2. Buộc ông Nguyễn Văn K trả lại cho bà Nguyễn Thị L diện tích đất 104,7 m^2 (trong đó có 77,8 m^2 đất anh Q đã làm nhà; phần đất diện tích 26,9 m^2 bị thu hồi bà Nguyễn Thị L được quyền nhận bằng giá trị tiền đền bù là 28.731.890 đồng) tại thửa đất số 15, tờ bản đồ số 27 tại khu phố A, phường B, thị xã B, tỉnh Quảng Bình. Riêng phần diện tích đất 53 m^2 là đất hành lang giao thông nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không xem xét, giải quyết *(có sơ đồ kèm theo).*

* Phần đất của bà Nguyễn Thị L có vị trí:

- Phía Đông giáp đường giao thông kích thước cạnh từ các điểm: 5 - 6 là 6,8 m; 6 - 7 là 7,31 m; 7 - 8 là 1,56 m;

- Phía Tây giáp thửa đất số 15, tờ bản đồ số 27 của ông Nguyễn Văn K kích thước cạnh từ các điểm: 1 - 13 là 15,93 m;

- Phía Nam giáp đường đi vào nhà và thửa đất số 15, tờ bản đồ số 27 của ông Nguyễn Văn K kích thước cạnh từ các điểm 8 - 9 là 3,79 m; từ điểm 9 - 12 là 2,05 m; từ điểm 12 - 13 là 4,21 m;

- Phía Bắc giáp thửa đất số 201 kích thước cạnh từ các điểm: 1 - 2 là 5,15 m; từ điểm 2 - 3 là 0,36 m; từ điểm 3 - 4 là 1,33 m; từ điểm 4 - 5 là 2,95 m.

* Diện tích đất còn lại của ông Nguyễn Văn K là 551,2 m^2*;* ông K được nhận tiền đền bù 3,9 m^2 đất là 4.166.000 đồng *(vị trí ranh giới có sơ đồ kèm theo).*

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Miễn toàn bộ án phí cho ông Nguyễn Văn K.

4. Các quyết định còn lại của Bản án sơ thẩm về thủ tục tách thửa và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nghĩa vụ chậm thi hành án, án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

5. 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, PHCTP, LT.

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

(Đã ký)

Lê Văn Thường