

**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: 132/2025/DS-PT

Ngày 10/4/2025

*V/v: “Tranh chấp quyền sử dụng đất
và hủy 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 **Phạm Ngọc Thái**

Các Thẩm phán: Ông **Nguyễn Tấn Long**

Ông **Đinh Phước Hòa**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Nguyễn Thành Long**, 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 **Trần Thị Thắng** - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 197/2024/TLPT-DS ngày 04 tháng 10 năm 2024 về việc: “ *Tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 69/2024/DS-ST ngày 29/8/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 800/2025/QĐ-PT ngày 19 tháng 3 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Phi V**, sinh năm 1964 và bà **Lê Thị N**, sinh năm 1969; địa chỉ: **Thôn D, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình**; (có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đại X, sinh năm 1963; địa chỉ: TDP Đ, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình;(có mặt)

Người bảo vệ: Luật sư Đào Văn T, công ty L2 – chi nhánh Q1; địa chỉ: B L, phường Đ, TP Đ, tỉnh Quảng Bình – 0935 789 525.(có mặt)

- **Bị đơn:** Chị Nguyễn Nhật Q, sinh năm 1989; nơi ĐKKHKT: Thôn D, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình; tạm trú: Tổ C, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng; (có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: Chị Trần Thị Thu P, sinh năm 1995; địa chỉ: B T, phường A, quận T, thành phố Đà Nẵng; (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn:

Ông Đỗ Thành N1 - Luật sư Công ty L3 và Cộng sự, thuộc Đoàn Luật sư thành phố Đ; địa chỉ: B T, phường A, quận T, thành phố Đà Nẵng; (có mặt)

Luật sư Nguyễn Huy H – công ty L4 - Đoàn luật sư thành phố Đ; địa chỉ: số A đường C tháng D, phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng. (có mặt)

- **Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:**

1. Ủy ban nhân dân huyện Q, tỉnh Quảng Bình- Đại diện theo ủy quyền: Ông Bùi Văn L- Phó Trưởng phòng TN&MT huyện Q; (vắng mặt)

2. Ủy ban nhân dân xã Q, huyện Q- Đại diện theo pháp luật: Ông Tường Thanh T1- Chủ tịch; (vắng mặt)

3. Bà Lê Thị H1, sinh năm 1963; địa chỉ: Thôn D, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình. (có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 27/5/2024, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn ông Nguyễn Phi V, bà Lê Thị N và người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Đại X thống nhất trình bày:

Gia đình ông bà có một phần diện tích đất khoảng 87.6m², có các cạnh tiếp giáp: Phía Bắc 3,2m tiếp giáp đường giao thông nông thôn; Phía Nam 4,3m tiếp giáp đất nhà ông S; Phía Đông 25,6m tiếp giáp đất của bà Lê Thị H1; Phía Tây 25,65m tiếp giáp phần đất còn lại của gia đình ông bà. Toàn bộ diện tích đất trên có nguồn gốc do gia đình ông bà khai hoang phục hóa san lấp hồ bom, bốc mộ vô chủ từ năm 1992 đến năm 1995 và đã được Ban cán sự thôn D cho phép (BL:07), đồng thời được chính quyền địa phương chấp nhận và thu nộp phí sử dụng đất vào tháng 01/1996 (BL:08). Vào năm năm 1992, thì kế phần đất do gia đình ông bà đã khai hoang còn có một phần đất khai hoang của gia đình ông ông Nguyễn Thanh S1 (chết năm 2000) bà Lê Thị H1, cho nên giữa hai gia đình đã cùng nhau xác định ranh giới và ông bà đã xây dựng mốc ranh giới ngăn cách giữa hai phần đất bằng tường gạch có chiều dài 25.56m và hiện nay tường rào này vẫn còn tồn tại làm ranh giới ngăn cách hai thửa đất cho đến nay.

Vào năm 2018, khi thực hiện chủ trương kê khai đăng ký cấp GCNQSDĐ lần đầu thì có gần 40 hộ gia đình, cá nhân có cùng thời điểm sử dụng đất, hộ liền kề trong khu dân cư nên Ban cán sự thôn D cũng ký xác nhận phần đất của ông bà có nguồn gốc từ khai hoang là đúng. Tuy nhiên, do phần đất của gia đình ông bà có kích thước cạnh tiếp giáp đường giao thông không đủ 4m nên được UBND xã Q và cán bộ địa chính hướng dẫn cùng thỏa thuận với gia đình ông S1 bà H1 nhập phần đất của ông bà với phần đất của gia đình ông S1 bà H1 thành một thửa để đủ điều kiện cấp GCNQSDĐ lần đầu và hợp thức hóa đối với phần đất này, và để ông S1, bà H1 đứng tên trong GCNQSDĐ sau đó vợ chồng ông S1 sẽ tách phần đất đã nhập để trả lại cho ông bà. Vì có thỏa thuận với nhau, cho nên ông bà đã cùng phối hợp với gia đình ông S1, bà H1 ký giáp ranh hộ liền và xác định đất không tranh chấp, cho nên ngày 20/11/2018 UBND huyện Q đã chấp thuận nhập thửa, chỉnh lý địa chính thành thửa số 130, tờ bản đồ số 39, diện tích 215,2m² và cấp GCNQSDĐ số: CM 497970 mang tên Nguyễn Thanh S1 - Lê Thị H1.

Đến năm 2022, ông bà cùng gia đình bà **H1** thỏa thuận với nhau chuyển toàn bộ đất vườn tại thửa 130 sang đất ở thì được Văn phòng đăng ký đất đai huyện hướng dẫn do Bà **H1** đã có 02 GCNQSDĐ nên không chuyển đổi được mà phải làm thủ tục tặng cho con mới chuyển đổi được mục đích sử dụng đất. Do đó, hai gia đình thống nhất phương án để bà **H1** làm thủ tục tặng cho toàn bộ thửa đất 130 cho con gái bà **H1** là chị **Nguyễn Nhật Q**. Ngày 23/02/2022, **Chi cục thuế Q2** thông báo nộp tiền thuế chuyển mục đích sử dụng đất ở là 20.444.000 đồng, nhưng do hoàn cảnh ông **S1** chết sớm nên ông bà đã thỏa thuận với bà **H1** và chị **Q** là ông bà sẽ góp nộp 12 triệu đồng, còn gia đình bà **H1** nộp 8.444.000 đồng và chị **Q** đã nhận đủ số tiền 12 triệu đồng của ông bà góp theo giấy giao nhận tiền lập ngày 27/5/2022 (BL:09), trong đó thể hiện rõ nội dung “...*nộp tiền thuế đất tách nhập thửa số 130, tờ bản đồ số 39...*”. Sau khi hoàn thành thủ tục tài chính, 18/3/2022 **UBND huyện Q** cấp đổi GCNQSDĐ số ĐĐ 066199 đối với thửa đất số 130, tờ bản đồ số 39, diện tích 215,2m² đất ở mang tên chị **Q**. Tuy nhiên, sau đó thửa đất bị thu hồi 4,4m² để làm đường giao thông nên ngày ngày 15/12/2023, **UBND huyện Q** cấp đổi GCNQSDĐ số: DM 430165 cho **Nguyễn Nhật Q** đất thửa số 130, tờ bản đồ số 39, diện tích 210,8m² đất ở.

Sau khi chuyển đổi được mục đích từ đất vườn sang đất ở, từ ngày 25 đến 28/12/2023 chị **Q** đã tiến hành thực hiện thủ tục để tách thửa đất số 130 thành 02 phần để trả lại phần đất cho gia đình ông bà như giao ước trước đây. Tại hồ sơ tách thửa này, chị **Q** đã trình bày rõ với nội dung “... *được tách thửa đất chúng tôi sẽ đồng thời chuyển quyền sử dụng thửa đất tách ra cho người sử dụng đất bên cạnh liền kề thửa đất của tôi là ông, bà **Lê Thị N** để nhập vào thửa đất phía tây cho phù hợp hiện trạng sử dụng ... nếu sai sẽ chịu trách nhiệm trước pháp luật...*”. Sau khi đã hoàn thiện hồ sơ tách thửa tại **UBND xã Q**, bà **H1** và chị **Q** đã giao toàn bộ hồ sơ cho ông bà đến nộp tại Phòng giao dịch một của **huyện Q**. Tuy nhiên, đến ngày 18/01/2024 chị **Q** lại phá bỏ giao ước giữa hai gia đình, đồng thời có đơn đề nghị dừng xử lý hồ

sơ tách thửa. Vì vậy, ông bà đề nghị UBND xã Q tổ chức hòa giải và yêu cầu bà H1, chị Q tiếp tục thực hiện việc tách thửa để trả lại phần diện tích đất của ông bà đã khai hoang từ năm 1992 nhưng đều không thành.

Nhận thấy bà H1, chị Q đã có hành vi phá bỏ giao ước, sự thỏa thuận của các bên, đưa ra thông tin không đúng sự thật về nguồn gốc đất nhằm chiếm đoạt toàn bộ diện tích đất của gia đình ông bà đã khai hoang 93,2m² theo kết quả đo vẽ và việc UBND huyện Q cấp GCNQSDĐ vào ngày 20/11/2018 cho ông Nguyễn Thanh S1 và bà Lê Thị H1 tại thửa số 130, trong khi đó vẫn tồn tại hàng rào các công trình xây dựng của gia đình ông đang nằm trên thửa đất số 130 là trái quy định tại Điều 53 Luật đất đai 2013. Do đó, ông bà khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên hủy GCNQSDĐ do UBND huyện Q cấp cho ông Nguyễn Thanh S1 và bà Lê Thị H1 vào ngày 20/11/2028 tại thửa đất số 130, tờ bản đồ số 39 do trái quy định của Điều 53 Luật đất đai 2013; Hủy giấy CNQSDĐ do UBND huyện Q (cấp đổi) ngày 15/12/2023 cho Nguyễn Nhật Q tại thửa số 130 để trả lại 93,2 m² đất ở cho gia đình ông bà theo đúng hiện trạng sử dụng đất trên thực tế.

Tại đơn phản tố ngày 01/7/2024, bản trình bày ý kiến và trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Nguyễn Nhật Q và người đại diện theo ủy quyền bà Trần Thị Thu P, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị H1 đều thống nhất trình bày:

Thửa đất số 130, tờ bản đồ số 39, diện tích 215,2m² tại thôn D, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình được UBND huyện Q cấp GCNQSDĐ số DM 430165 ngày 15/12/2023 mang tên bà Nguyễn Nhật Q có nguồn gốc được nhận tặng cho từ bố mẹ bà là ông Nguyễn Thanh S1 và bà Lê Thị H1 do UBND huyện Q cấp GCNQSDĐ vào ngày 20/11/2018. Quá trình cấp GCNQSDĐ cho bố mẹ bà thì các cơ quan có thẩm quyền đã làm đúng trình tự, đầy đủ thủ tục theo quy định của pháp luật đất đai; trong đó tại Phiếu lấy ý kiến của khu dân cư về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất thì ông Nguyễn Phi V đã ký xác nhận hộ liền kề và xác nhận nội dung không có

tranh chấp. Năm 2020, bố bà mất, thửa đất này thừa kế lại cho mẹ bà là **Lê Thị H1** và ngày 25/10/2021, mẹ bà lập hợp đồng tặng cho toàn bộ thửa đất trên cho bà và ngày 18/3/2021, **UBND huyện Q** đã cấp GCNQSDĐ số ĐĐ 066199 đứng tên bà **Nguyễn Nhật Q** tại thửa đất số 130 tờ bản đồ số 39 với diện tích 215,2m², địa chỉ tại **thôn D, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình**. Ngày 30/11/2023, **UBND huyện Q** ban hành Quyết định số 2556/QĐ-UBND về việc thu hồi GCNQSDĐ số ĐĐ 066199 đứng tên **Nguyễn Nhật Q** lý do thu hồi là diện tích đất trên số sai với diện tích đất thực tế. Cụ thể như sau: diện tích đất trên số là 215,2m² nhưng sau khi bị thu hồi 4,4m² theo Quyết định thu hồi số 2881/QĐ-UBND ngày 23/11/2021 thì diện tích đất thực tế còn lại là 210,8m². Ngày 15/12/2023, **UBND huyện Q** cấp đổi lại cho bà **G** mới số DM 430165 đối với thửa đất 130 tờ bản đồ số 39, diện tích 210,8m² đất ở.

Vào thời điểm năm 2017, bố bà bị bệnh phải nằm thường xuyên tại **bệnh viện T7** nên gia đình bà không có mặt thường xuyên tại địa phương. Do vậy, ông **V** (chủ thửa đất liền kề) đã trồng rau và canh tác trên phần đất của bà. Đến năm 2022, ông **V** xây nhà đã lấn chiếm sang phần diện tích đất của bà theo chiều ngang 3m (hướng **Đ**), chiều dài 25,65m (hướng **N**) với tổng diện tích đất lấn chiếm trên 90m² và tự ý xây dựng tường rào kiên cố ngay trên chính phần đất của bà. Bà phát hiện việc lấn chiếm nêu trên nên cùng mẹ là bà **H1** nhiều lần yêu cầu ông **V** tháo dỡ tường rào trả lại phần đất lấn chiếm cho bà nhưng ông **V** không đồng ý.

Tháng 12/2023, bà nhờ ông **V** làm hồ sơ tách thửa nhưng sau đó bà đã làm đơn xin dừng xử lý hồ sơ tách thửa và xin rút lại hồ sơ để giải quyết việc lấn chiếm đất của bà và ông **V**. Tuy nhiên, tháng 3/2024 ông **V** đã tự ý đến Phòng đăng ký đất đai huyện rút hồ sơ tách thửa của bà và không trả lại cho bà, nên chị đã nhiều lần liên hệ với ông **V** yêu cầu nhận lại hồ sơ và GCNQSDĐ bản gốc nhưng ông **V** không chịu trả và chiếm giữ. Đến đầu năm 2024, bà tiếp tục làm đơn kiến nghị về sự việc lấn chiếm đất của ông **V** và **Ủy ban nhân dân xã Q** đã tổ chức 02 lần hoà giải vào ngày

07/5/2024 và ngày 22/5/2024 nhưng các bên cũng không thống nhất được phương án giải quyết.

Vì vậy, bà đề nghị bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của gia đình ông **V** và buộc gia đình ông **V** trả lại phần diện tích đất lấn chiếm; cụ thể: Chiều ngang 3m (hướng **D**), chiều dài 25,65m (hướng **N**) với tổng diện tích lấn chiếm trên 90m² đất có giá trị khoảng 100.000.000 đồng và buộc tháo dỡ tường rào xây dựng trên phần đất của chị. Buộc ông **V** trả lại cho chị GCNQSDĐ số DM 430165 được **UBND huyện Q** cấp ngày 15/12/2023 mang tên **Nguyễn Nhật Q**. Tuy nhiên, ngày 05/8/2024, ông **V** đã trả lại GCNQSDĐ trên nên chị rút yêu cầu phản tố về việc buộc ông **V** trả lại GCNQSDĐ.

*Tại Công văn số 1088/UBND-TNMT ngày 31/7/2024, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan **UBND huyện Q** có ý kiến trình bày như sau:*

Về nguồn gốc thửa đất số 130, tờ bản đồ số 39 **xã Q**, trước đây vào năm 2016, **UBND xã Q** tổ chức họp lấy ý kiến thành viên uỷ ban về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất đối với thửa đất số 130 và công khai nội dung cấp GCNQSDĐ lần đầu cho hộ gia đình cá nhân ngày 22/10/2016 và kết thúc công khai ngày 08/11/2016. Phiếu lấy ý kiến của khu dân cư được **UBND xã Q** xác nhận ngày 08/11/2017. Ngày 08/11/2017, ông **Nguyễn Thanh S1** và bà **Lê Thị H1** làm đơn đăng ký, cấp GCNQSDĐ, quyền sử hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, được **UBND xã Q** xác nhận ngày 08/11/2017 và Chi nhánh **Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Q** xác nhận ngày 07/11/2018. Trên cơ sở các hồ sơ liên quan, phòng Tài nguyên và Môi trường có Tờ trình số 652/TTr-TNMT ngày 12/11/2018 về việc đề nghị cấp GCNQSDĐ, quyền sử hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và ngày 20/11/2018, **UBND huyện** ký cấp giấy chứng nhận cho ông **Nguyễn Thanh S1** và bà **Lê Thị H1**, có số phát hành CM 497970, tại thửa đất số 130, tờ bản đồ số 39, với diện tích 215,2m², loại đất: đất trồng cây hàng năm (BHK). Như vậy, việc cấp GCNQSDĐ, quyền sử hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông **Nguyễn Thanh S1** và bà

Lê Thị H1 thực hiện theo đúng quy định tại khoản 2, Điều 101 Luật đất đai năm 2013, Điều 20, khoản 1, 2, 3 Điều 23 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Sau khi ông Nguyễn Thanh S1 chết, ngày 14/7/2021 bà Lê Thị H1 và bà Nguyễn Nhật Q đến lập văn bản phân chia di sản thừa kế và được UBND xã Q chứng thực ngày 28/7/2021. Đến ngày 23/9/2021, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Q thực hiện đăng ký biến động trên giấy GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, được UBND huyện Q cấp có số phát hành CM 497970 cho bà Lê Thị H1, địa chỉ: xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình theo hồ sơ số: 000.489.TK. Ngày 25/10/2021, bà Lê Thị H1 và bà Nguyễn Nhật Q lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 130, tờ bản đồ số 39, với diện tích 215,2m², tặng cho bà Nguyễn Nhật Q và được UBND xã Q chức thực ngày 25/10/2021. Đến ngày 04/11/2021, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Q thực hiện đăng ký biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, được UBND huyện Q cấp có số phát hành CM 497970 cho bà Nguyễn Nhật Q, địa chỉ: thôn D, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình. Theo hồ sơ số: 000.536.TA.

Trên cơ sở hồ sơ, GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành CM 497970, đã được đăng ký biến động. Ngày 15/11/2021, bà Nguyễn Nhật Q làm đơn xin chuyển mục đích sử dụng đất gửi UBND huyện Q xin chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây hàng năm khác (BHK) sang đất ở tại nông thôn (ONT). Đến ngày 24/01/2022, UBND huyện có quyết định số 184/QĐ-UBND về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất tại thửa đất số 130, tờ bản đồ số 39, với diện tích 215,2m², từ đất trồng cây hàng năm khác (BHK) sang đất ở tại nông thôn (ONT) cho bà Nguyễn Nhật Q. Sau khi bà Nguyễn Nhật Q nộp tiền sử dụng đất và lệ phí trước bạ nhà đất vào ngân sách nhà nước. Ngày 18/03/2022, UBND huyện ký cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số

phát hành ĐĐ 066199, tại thửa đất số 130, tờ bản đồ số 39, với diện tích 215,2m², mục đích: đất ở tại nông thôn (ONT) cho bà **Nguyễn Nhật Q**. Tuy nhiên, sau khi bà **Q** được UBND huyện cho phép chuyển mục đích từ đất nông nghiệp sang đất ở và được cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành ĐĐ 066199, tại thửa đất số 130, tờ bản đồ số 39, với diện tích 215,2m², mục đích: đất ở tại nông thôn (ONT). Ngày 08/11/2023, Chi nhánh **Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Q** có báo cáo số 435/BC-VPĐK về việc phát hiện giấy chứng nhận đã cấp cho bà **Nguyễn Nhật Q**, số phát hành ĐĐ 066199, số vào sổ CH04665 có sai sót và lập Tờ trình số 2301/TTr-VPĐK ngày 08/11/2023 về việc đề nghị thu hồi cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành ĐĐ 066199, số vào sổ CH04665 đã cấp và đề nghị cấp lại giấy chứng nhận cho **Nguyễn Nhật Q**, tại **thôn D, xã Q**. Với lý do: giấy chứng nhận đã cấp không đúng diện tích, chưa thu hồi diện tích thu hồi 4,4m² đất BHK đã có quyết định số 2881/QĐ-UBND ngày 23/11/2021 của **UBND huyện Q**. Đến ngày 23/11/2023, **phòng T8** có Tờ trình số 523/TTr-TNMT về việc đề nghị thu hồi GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành ĐĐ 066199 do **UBND huyện Q** cấp cho bà **Nguyễn Nhật Q** và ngày 30/11/2023, UBND huyện có quyết định thu hồi số 2556/QĐ-UBND về việc thu hồi GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành ĐĐ 066199 do **UBND huyện Q** cấp cho bà **Nguyễn Nhật Q**. Ngày 15/12/2022, UBND huyện cấp lại GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành DM430165, tại thửa đất số 130, tờ bản đồ số 39, với diện tích 210,8m², mục đích: đất ở tại nông thôn (ONT) cho bà **Nguyễn Nhật Q**.

Như vậy, việc **UBND huyện Q** cấp GCNQSDĐ lần đầu cho **Nguyễn Thanh S1** và bà **Lê Thị H1** và sau đó thực hiện các thủ tục đăng ký biến động đất đai; chuyển mục đích sử dụng đất và cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 130, tờ bản đồ số 39 cho bà **Nguyễn Nhật Q** được

thực hiện theo đúng quy định của Pháp luật về đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật đất đai năm 2013. Do đó, yêu cầu khởi kiện của ông **V** là không có căn cứ, vì xuyên suốt cả quá trình cấp giấy chứng nhận, đến khi thực hiện các quyền của người sử dụng đất, **UBND huyện Q** không nhận được bất kỳ đơn thư khiếu nại, cũng như tranh chấp đất đai của nguyên đơn. Vì vậy, **UBND huyện Q** kính đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình căn cứ các hồ sơ, chứng cứ và các quy định của pháp luật hiện hành để xem xét giải quyết vụ án theo đúng quy định.

*Tại Công văn số 514/BC-UBND ngày 17/7/2024 của **UBND xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình** trình bày:*

Qua kiểm tra hồ sơ lưu trữ tại Chi nhánh **Văn phòng ĐKDD huyện Q** và các chứng cứ do bên nguyên đơn cung cấp. Nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp này có một phần do ông bà **Nguyễn Phi V** khai hoang từ năm 1995, một phần do ông/bà **Nguyễn Thanh S1** khai hoang để trồng cây rau màu, nhưng chưa xác định ranh giới chính xác giữa 2 hộ. Năm 2003, **UBND xã** đã quy hoạch đất ở khu vực này để phân lô đấu giá đất, gồm 23 lô, trong đó có 21 lô giáp đường và đường điện không quy hoạch đất ở, có 02 lô do ông **V** và ông **S1** có ý kiến là đất có nguồn gốc do 2 gia đình khai hoang nên đề nghị đừng không đưa vào đấu giá đối với 02 thửa 129 và thửa 130. Đến ngày 20/11/2018 thửa đất số 130; tờ bản đồ số 39 được **UBND xã Q** xét (HTH) Công nhận và cấp GCNQSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất cho ông **Nguyễn Thanh S1**, bà **Lê Thị H1**, sau đó ông **Nguyễn Thanh S1** chết nên ngày 23/9/2021, thửa đất đã được thừa kế cho bà **Lê Thị H1**. Ngày 04 tháng 11 năm 2021, thửa đất được chuyển tặng cho chị **Nguyễn Nhật Q** (Con gái ông **S1**, bà **H1**). Đến Ngày 18 tháng 3 năm 2022, chị **Q** đã chuyển đã chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở tại nông thôn và ngày 15/12/2023, thửa đất đã được cấp đổi lại sau khi đã có chỉnh lý thu hồi đất theo Dự án **Khu dân cư Đ, thôn D, xã Q**. Diện tích thửa đất còn lại 210,8m².

Như vậy thửa đất đã biến động chủ sử dụng, đã có thu hồi, chuyển mục đích sử dụng từ đất trồng cây hằng năm khác sang đất ở tại nông thôn. Về hiện trạng thửa đất: Qua kiểm tra, xác minh hiện trạng tại thửa đất số 130, tờ bản đồ số 30 thì tại thời điểm kiểm tra, trên thửa đất có tài sản là cây rau màu của ông **Nguyễn Phì V1** trồng và sử dụng khoảng 1/2 diện tích phía Tây của thửa đất; trên thửa đất có xây một tường rào bằng gạch táp lô xi măng, cao 30cm ngăn cách thửa đất tạo thành 2 phần riêng biệt. So sánh thông tin địa chính qua các thời kỳ và sự biến động: Qua kiểm tra hồ sơ kỹ thuật, trích đo địa chính và diện tích qua biến động đất đai như sau: Theo Bản đồ đo đạc năm 1995 thửa đất số thửa (129 và 130, tờ bản đồ số 39), nằm chung trong các thửa đất số (460+461+489+490; tờ bản đồ số 9). Theo trình bày của ông **V1** thì trước đây thửa đất có một phần do ông khai hoang từ năm 1995, một phần do ông **S1**, bà **H1** khai hoang để trồng cây rau màu. Phần đất của ông **V1** thì ông **V1** sản xuất, còn phần đất của ông **S1**, bà **H1** do ở xa nên có cho một số người sản xuất trồng rau. Như trình bày ở phần trên, năm 2003 **UBND xã Q** đã quy hoạch đất ở khu vực này phân lô để đấu giá đất, gồm 23 lô... Thửa đất số 129, tờ bản đồ số 39, được xét cấp đổi cho bà **Lê Thị N** từ giấy chứng nhận cũ số: K 120858, cấp ngày 27/6/2000, tại thửa đất số 109, tờ bản đồ số 9; diện tích 510m², trong đó đất ở 200m²; đất Vườn còn lại 310m². Quá trình cấp đổi GCN theo dữ liệu đo đạc bản đồ mới sau chỉnh lý, thửa đất đã giảm 293,4m², như vậy thửa đất đã được chia tách thành 02 thửa, trong hồ sơ cấp đổi ông **V1** có Đơn trình bày về nguyên nhân giảm diện tích sử dụng đất là do trước đây đo bao phần diện tích đất màu do UBND xã quản lý. Thửa đất số 130; tờ bản đồ số 39, được xét cấp lần đầu cho ông **Nguyễn Thanh S1**, bà **Lê Thị H1**. Qua kiểm quy trình hồ sơ xét cấp đất cho ông **Nguyễn Thanh S1** thì hồ sơ thực hiện đúng quy trình gồm: Phiếu lấy ý kiến của khu dân xác định nguồn gốc của dân cư nơi có đất đã thực hiện vào ngày 8/11/2016 gồm 8 người dân tham gia và ký xác nhận, do ông **Lê Trung T2**, Trưởng thôn chủ trì; Xác nhận nguồn gốc sử dụng thửa đất số 130, tờ bản đồ số 39 là do **thôn D** xét giao năm 1995, đất sử dụng ổn định, không có tranh chấp; Phiếu dân cư UBND xã đã tổ chức lấy ý kiến các thành viên

UBND số 02/BB-Uỷ ban ngày 22/10/2016; về xác định nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất đối với thửa đất số 130, tờ bản đồ số 39 là do **thôn D** xét giao năm 1995, đất sử dụng ổn định, không có tranh chấp với tỷ lệ tán thành 100%. Sau khi thời hạn công khai kết thúc, UBND xã không có nhận được đơn thư hoặc ý kiến nào phản ánh và đã lập tờ trình số: 02/TTr-UBND ngày 08/11/2016 về việc đề nghị cấp đất lần đầu cho hộ gia đình ông/bà **Nguyễn Thanh S1**.

*Tại các bản trình bày của những người làm chứng ông **Lê Văn D**, bà **Trịnh Thị H2**, ông **Lê Ngọc H3**, ông **Tường Minh T3**, ông **Nguyễn Đức T4**, ông **Lê Thanh P1**, ông **Trần Xuân K**, bà **Võ Thị U**, ông **Lê Minh D1** (nguyên Bí thư Đảng ủy xã **Q** giai đoạn 1998 đến 2000), ông **Trà Đức H4** (nguyên cán bộ địa chính giai đoạn 1989 đến 2001), ông **Lê Trung T2** (nguyên Bí thư Chi bộ thôn, xóm trưởng từ năm 2000 đến 2005), ông **Lê Gia H5** (nguyên Bí thư Chi bộ **thôn D** giai đoạn 1995 đến 2005), ông **Phạm Hải T5** (nguyên Bí thư Chi bộ **thôn D** giai đoạn 1997 đến 2011), ông **Lê Thanh N2**, ông **Lê Quang T6**... đều có nội dung: Các ông, bà đều là người sinh sống trong khu dân cư có cùng thời điểm cư trú, sử dụng đất với hai hộ nói trên. Vào năm 1991, vợ chồng ông **V1** về xây dựng nhà tại **cụm D thôn D** và phía trước nhà ông **V1** có một khu đất bỏ hoang, trong đó có hai ụ pháo và hai ngôi mộ vô chủ. Năm 1992, ông **V1** cất bốc hai ngôi mộ vô chủ về nghĩa địa, san lấp ụ pháo để trồng rau màu, thời gian sau trồng cây hàng năm khác và sử dụng phần đất đó liên tục, ổn định cho đến thời gian gần đây mới xảy ra tranh chấp. Vì vậy, các ông, bà đều xác nhận phần đất mà gia đình ông **V1** đang tranh chấp với gia đình bà **H1**, chị **Q** là của gia đình ông **V1** đã khai hoang từ năm 1992 và sử dụng liên tục, ổn định từ đó cho đến nay và không có tranh chấp với ai; để làm ranh giới giữa hai thửa đất gia đình ông **V1** đã trồng bụi tre và làm hàng rào từ năm 1992 và hiện nay vẫn đang tồn tại trên thửa đất.*

Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và đo vẽ tại các thửa đất số 130 và thửa đất số 129, tờ bản đồ số 39:

- Về hiện trạng trên thửa đất: Theo ông V1 chỉ dẫn thì phần diện tích đất các bên tranh chấp có tổng diện tích 93,2 m² (từ điểm 2-3-8-10-2 trên sơ đồ) đều nằm trong thửa đất số 130 đã được cấp GCNQSDĐ cho chị Q. Trên phần đất tranh chấp có rào xây taplo cao 0,8m, dài 26m theo ông V1 trình bày đã xây từ năm 1992 và đoạn hàng rào B40 cọc bê tông cốt thép dài 26m theo ông V1 trình bày được xây dựng thêm vào năm 2019; 01 mái che lợp tôn có kích thước 3m x 8m = 24 m² được ông V1 làm năm 2021 và một giàn mướp khung thép kết hợp gỗ có diện tích 54 m², đã hết giá trị khấu hao. Ngoài ra, trên diện tích đất này ông V1 đang trồng 06 cây chuối, 02 cây mung, 05 cây ổi, 01 cây khế và 01 bụi tre.

Theo bà bà H1 trình bày thì tại thời điểm cấp đất lần đầu năm 2014 thì toàn bộ thửa đất số 130 là đất trống và không có hàng rào xây ngăn cánh thửa đất như ông V1 trình bày. Đến năm 2017, ông V1 mới xây hàng rào nằm sát với mặt đất, đến năm 2020 tiếp tục xây thêm 2-3 lối và năm 2022 xây hàng rào cao như hiện tại.

- Về giá trị tài sản trên đất:

+ Cây chuối có giá 25.000 đồng; cây Lộc Vùng có giá: 1.234.000 đồng; cây ổi có giá 313.000 đồng, cây khế có giá 211.000 đồng; tre có giá 250.000 đồng; mái che có giá 2.116.800 đồng; hàng rào xây blo không có giá trị; hàng rào B40 có giá 1.762.400 đồng.

+ Đất ở nông thôn khu vực 2, vị trí 2 có giá theo quyết định của UBND tỉnh: 115.000 đồng/m²; theo giá thị trường có giá 4.000.000 đồng/m².

Sau khi nhận được kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản đo vẽ các bên đương sự đều không có ý kiến gì và thống nhất sử dụng kết quả này để làm căn cứ giải quyết vụ án.

- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 69/2024/DS-ST ngày 29/8/2024 Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình quyết định:

Căn cứ các Điều 34, 147, 157, 158, 164, 165, 166 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 106 Luật đất đai 2003; Điều 97, 100, 202, 203 Luật Đất đai 2014; Nghị quyết số: 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2003 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; tuyên xử:

1. Đình chỉ yêu cầu phản tố của chị **Nguyễn Nhật Q** về buộc ông **Nguyễn Phi V** trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DM 430165, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH06063 đối với thửa đất số 130, tờ bản đồ số 39, diện tích 210,8m² đất ở tại nông thôn tại **Thôn D, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình** do UBND huyện Q, tỉnh Quảng Bình cấp ngày 15/12/2023 mang tên **Nguyễn Nhật Q**

2. Chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đòi lại đất, của nguyên đơn ông **Nguyễn Phi V2** và bà **Lê Thị N** đối với bị đơn chị **Nguyễn Nhật Q**.

2.1. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DM 430165, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH06063 đối với thửa đất số 130, tờ bản đồ số 39, diện tích 210,8m² đất ở tại nông thôn tại **Thôn D, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình** do UBND huyện Q, tỉnh Quảng Bình cấp ngày 15/12/2023 mang tên **Nguyễn Nhật Q**.

2.2. Công nhận việc sử dụng đất trên thực tế của ông **Nguyễn Phi V** và bà **Lê Thị N** đối với 93,2m² đất ở tại thửa đất số 130, tờ bản đồ số 39, diện tích 210,8m² đất ở tại nông thôn tại **Thôn D, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình**; cụ thể như sau: *(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo là một phần không thể tách rời của bản án)*

- + Phía Bắc giáp đường giao thông có chiều rộng 2,89m (từ điểm 2-3 trên sơ đồ).
- + Phía Nam có chiều rộng 4,38m (từ điểm 8-10 trên sơ đồ).
- + Phía Đông giáp thửa 130 có chiều dài 25,57m (từ điểm 8-13-3 trên sơ đồ).

+ Phía Tây giáp thửa 129 có chiều dài 25,65m (từ điểm 10-2 trên sơ đồ).

Ông **Nguyễn Phi V** và bà **Lê Thị N** có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đối với phần đất được công nhận.

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.

Trong thời hạn luật định, ngày 05/9/2024 bị đơn chị **Nguyễn Nhật Q** kháng cáo cho rằng quyết định của bản án sơ thẩm là không đúng pháp luật; đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa: nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, các bị đơn vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Kiểm sát viên có quan điểm Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết vụ án đúng pháp luật. Chị **Nguyễn Nhật Q** kháng cáo nhưng không cung cấp được thêm tài liệu, chứng cứ mới nào khác để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ nên không được chấp nhận, đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn giữ và nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghe người kháng cáo trình bày nội dung kháng cáo; ý kiến của các bên liên quan đến nội dung kháng cáo và tranh luận tại phiên tòa; ý kiến của Kiểm sát viên về việc tuân theo pháp luật ở giai đoạn xét xử phúc thẩm và quan điểm của Viện kiểm sát về giải quyết vụ án; sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử nhận định về các nội dung kháng cáo như sau:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Kháng cáo của bị đơn chị **Nguyễn Nhật Q** trong thời hạn luật định, hình thức và nội dung đơn kháng cáo đảm bảo đúng theo quy định tại Điều 273, Điều 285 Bộ luật tố tụng dân sự nên được chấp nhận và tiến giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai vắng mặt nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ các Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành xét xử vụ án.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn chị **Nguyễn Nhật Q** thì thấy:

[2.1] Bị đơn **Nguyễn Nhật Q** có trình bày và cho rằng: ngày 20/11/2018, **UBND huyện Q** cấp GCNQSDĐ lần đầu cho ông **Nguyễn Thanh S1** và bà **Lê Thị H1**, có số phát hành CM 497970, tại thửa đất số 130, tờ bản đồ số 39, với diện tích 215,2m² đất trồng cây hàng năm tại **xã Q, huyện Q tỉnh Quảng Bình**. Sau khi ông **S1** chết, ngày 14/7/2021 bà **Lê Thị H1** và chị **Nguyễn Nhật Q** lập văn bản phân chia di sản thừa kế và được **UBND xã Q** chứng thực ngày 28/7/2021 và được **UBND huyện Q** cấp GCNQSDĐ số phát hành CM 497970 cho bà **H1** đối với toàn bộ thửa đất 130. Ngày 25/10/2021, bà **H1** và chị **Q** lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 130 và được **UBND xã Q** chứng thực ngày 25/10/2021, cho nên được **UBND huyện Q** cấp GCNQSDĐ có số phát hành CM 497970 đối với thửa đất 130 cho chị **Q**. Đến ngày, ngày 15/11/2021 chị **Q** làm đơn xin chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây hàng năm khác sang đất ở tại nông thôn và ngày 18/03/2022, **UBND huyện Q** đã cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành ĐĐ 066199, tại thửa đất số 130, tờ bản đồ số 39, với diện tích 215,2m² đất ở tại nông thôn cho chị **Nguyễn Nhật Q**. Ngày 15/12/2022, **UBND huyện** cấp lại GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với thửa đất số số phát hành DM430165, tại thửa đất số 130, tờ bản đồ số 39, với diện tích 210,8m², mục đích: đất ở tại nông thôn (ONT) cho chị **Nguyễn Nhật Q**. Đến ngày 15/12/2023 **UBND**

huyện Q đã cấp đổi GCNQSD do biến động giảm về diện tích đất số DM 430165 đổi với thửa đất số 130, diện tích 210,8m² cho chị Nguyễn Nhật Q.

Như vậy, việc UBND huyện Q cấp GCNQSDĐ lần đầu cho Nguyễn Thanh S1 và bà Lê Thị H1 và sau đó thực hiện các thủ tục đăng ký biến động đất đai; chuyển mục đích sử dụng đất và cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đổi với thửa đất số 130, tờ bản đồ số 39 cho bà Nguyễn Nhật Q được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Do đó chị Q cho rằng yêu cầu khởi kiện của ông V là không có căn cứ.

[2.2] Tuy nhiên, căn cứ vào các tài liệu chứng cứ do nguyên đơn ông Nguyễn Phi V cung cấp, lời khai của những người làm chứng có trong hồ sơ vụ án và kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thì thấy có căn cứ xác định: tại thời điểm các cơ quan nhà nước thực hiện việc cấp GCNQSDĐ lần đầu tại thửa đất số 130 cho ông S1, bà H1 vào năm 2018, đã cấp chồng lên phần diện tích đất 93,2m² do gia đình ông V đã khai hoang, san lấp hố bom, bóc mìn từ năm 1992 và sử dụng ổn định không có tranh chấp cho đến nay. Đối với phần đất khai hoang này, gia đình ông V đã xây dựng hàng rào làm ngăn cách với thửa đất đã cấp cho ông S1, bà H1 vào năm 1992 và hiện nay đang còn tồn tại trên thửa đất, đồng thời sự việc này đều được nhiều người dân sinh sống gần thửa đất xác nhận.

Mặt khác, đối với phần đất đã khai hoang trên thì gia đình ông V đã làm đơn xin khai hoang và được Ban cán sự thôn D xác nhận (BL: 07) sau đó gia đình ông V đã nộp tiền lệ phí đất khai hoang trồng màu với số tiền 300.000 đồng đối phần đất này. Sau này vào năm 2006 gia đình ông V, có xin xác nhận lại về số tiền đã nộp 300.000 đồng thì được kế toán thôn D lập phiếu thu để xác nhận lại được thể hiện tại phiếu thu ngày 30/01/1996 của thôn D (BL:08); sự việc này phù hợp với nội dung Bản trình bày ngày 28/2/2025 của bà Nguyễn Thị L1 là kế toán thôn D. Ngoài ra căn cứ vào các tài liệu chứng cứ khác và Đơn xin khai hoang đất ngày 12/01/1995 thì thấy toàn bộ diện tích đất trên có nguồn gốc do gia đình ông bà khai hoang phục hóa

san lấp hồ bom, bóc mộ vô chủ từ năm 1992 đến năm 1995 và đã được Ban cán sự **thôn D** cho phép (BL:07), đồng thời được chính quyền địa phương chấp nhận và thu nộp phí sử dụng đất.

Hội đồng xét xử xét thấy, từ khi khai hoang đất cho đến nay gia đình ông **V** đã sử dụng phần đất ổn định, công khai liên tục, còn bà **H1** mặc dù ở gần thửa đất và đã được cấp GCNQSDĐ lần đầu vào năm 2018 nhưng không có bất cứ ý kiến phản đối nào. Tại biên bản giải quyết kiến nghị về tranh chấp đất đai ngày 11/5/2022 và biên bản hòa giải lần 01 vào ngày 07/5/2024 (BL:40); biên bản hòa giải lần 2 vào ngày 22/5/2024 thì các thành viên của Tổ xác minh của **UBND xã Q** đều xác nhận về nguồn gốc diện tích đất do gia đình ông **V** khai hoang và sử dụng ổn định liên tục từ năm 1992 cho đến nay, nhưng hiện nay đã được cấp cho chị **Q** tại thửa 130. Do đó, tại biên bản làm việc ngày 11/5/2022 do **UBND xã Q** thực hiện (BL:228) thì bà **H1**, chị **Q** đã đồng ý ký vào biên bản này, trong đó thể hiện rõ nội dung việc cấp đất lần đầu cho ông **S1**, bà **H1** vào năm 2018 tại thửa đất số 130 đã chồng lên phần diện tích đất của gia đình ông **V** khai hoang và gia đình bà **H1** phải thực hiện việc tách thửa để trả lại cho gia đình ông **V** 03m theo đúng hiện trạng sử dụng đất của các bên trên thực tế. Vì vậy, chị **Q** cho rằng đã nhận số tiền 12.000.000 đồng của ông **V** để làm thủ tục tách thửa theo kết luận tại Biên bản làm việc ngày 11/5/2022 là không đúng với bản chất sự việc và không phù hợp với Quyết định số 184/QĐ-UBND, ngày 24/01/2022 (BL:208) của **UBND huyện Q** về việc cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng đất và Thông báo nộp thuế tiền sử dụng đất của **Chi cục Thuế khu vực Q2** (BL:23/02/2022)

Như vậy, lời khai của ông **V** về việc hai gia đình đã có thỏa thuận với nhau về nhập hai phần đất khai hoang của hai gia đình thành một thửa và thống nhất cho ông **S1**, bà **H1** đứng tên trong GCNQSDĐ vào năm 2018 là có căn cứ và phù hợp với hiện trạng thửa đất. Do đó, từ khi ông **S1**, bà **H1** được cấp GCNQSDĐ thì ông **V** vẫn sử dụng đối với phần đất đã khai hoang cho đến khi cả hai gia đình cùng thống nhất

chuyển nhượng lại cho chị Q để có đủ điều kiện chuyển đổi toàn bộ diện tích đất tại thửa đất 130 từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở nông thôn. Vì vậy, khi có thông báo nộp thuế chuyển đổi đất ở tại thửa đất số 130 với số tiền 20.444.000 đồng, thì mới có sự việc ông V đưa cho chị Q 12.000.000 đồng để nộp tiền thuế đất tách nhập thửa số 130, bản đồ số 39 theo Giấy giao nhận tiền ngày 27/01/2022 giữa ông V và chị Q (BL:07) và đến ngày 03/03/2022 bà H1 thay chị Q nộp tiền vào ngân sách nhà nước tiền thuế chuyển đổi đất nông nghiệp sang đất ở đối với thửa đất 130. Sự thỏa thuận giữa các bên được cũng được thể hiện rõ tại đơn đề nghị tách thửa ngày 25/12/2023 của chị Q với nội dung (BL:23): *“Lý do tách thửa đất: Tách thửa để chuyển quyền sử dụng đất”* và đơn trình bày ngày 28/12/2023 của chị Q với nội dung *“Khi được tách thửa chúng tôi sẽ đồng thời chuyển quyền sử dụng thửa đất tách ra cho người sử dụng đất bên cạnh liền kề thửa đất của tôi là bà Lê Thị N để nhập vào thửa đất phía Tây cho phù hợp hiện trạng sử dụng ... nếu sai sẽ chịu trách nhiệm trước pháp luật”*. Do có sự thỏa thuận với nhau, cho nên chị Q mới đưa toàn bộ GCNQSDĐ mang tên mình cho ông V nộp tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền để tiến hành tách thửa để trả lại hiện trạng phần đất của gia đình ông V khai hoang từ năm 1992 như đã cam kết, chứ không phải ông V tự ý chiếm giữ GCNQSDĐ như chị Q trình bày.

[3] Xét đối với việc cấp GCNQSD đất lần đầu cho ông Nguyễn Thanh S1, bà Lê Thị H1 vào năm 2018 và cấp đổi GCNQSD đất cho chị Nguyễn Nhật Q vào năm 2023, Hội đồng xét xử thấy rằng: quá trình cấp GCNQSD đất ông V ký xác nhận liền kề ranh giới, mốc giới thửa đất 130 và không có khiếu kiện, khiếu nại về việc cấp GCNQSD đất là vì có sự thỏa thuận giữa hai gia đình như các tình tiết đã nêu. Tuy nhiên, tại các thời điểm cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 130 qua các thời kỳ thì trên thửa đất này đã tồn tại hàng rào xây dựng bằng taplo và các tài sản khác do gia đình ông V đã xây dựng từ năm 1992 nhưng các cơ quan có thẩm quyền không tiến hành xác minh nguồn gốc đất, không kiểm tra hiện trạng sử dụng đất trên thực địa cho nên đã cấp chồng lên diện tích đất của gia đình ông V khai hoang là vi phạm về

trình tự thủ tục cấp đất theo quy định tại Điều 70 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai. Do đó bản án sơ thẩm đã tuyên xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu về nhà ở và tài sản gắn liền với thửa đất số 130 do UBND huyện Q cấp cho chị Q và buộc chị Q trả lại toàn bộ diện tích 93,2m² đất ở tại nông thôn nằm trong thửa đất số 130 là có căn cứ.

[4] Từ những nhận định trên, xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết vụ án đúng quy định pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, chị Nguyễn Nhật Q kháng cáo nhưng không cung cấp được thêm tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là đúng nên không được chấp nhận; do đó Hội đồng xét xử chấp nhận quan điểm đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Do người kháng cáo chị Nguyễn Nhật Q không được chấp nhận kháng cáo nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[6] 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:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn chị Nguyễn Nhật Q. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 69/2024/DS-ST ngày 29/8/2024 Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình.

2. Về án phí phúc thẩm: áp dụng khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án.

Bị đơn chị **Nguyễn Nhật Q** phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được đối trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số 0005047 ngày 12/9/2024 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Quảng Bình.

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**

Phạm Ngọc Thái