

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

V/v: “Tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”

+ Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q

Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Trung H - Phó giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q.

+ UBND huyện Q, tỉnh Quảng Bình

Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Văn T1 - Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Q, tỉnh Quảng Bình.

+ UBND xã A, huyện Q, tỉnh Quảng Bình

Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Văn Q, Phó chủ tịch UBND xã A, huyện Q.

+ Quỹ tín dụng nhân dân xã A, huyện Q, tỉnh Quảng Bình

Người đại diện theo pháp luật: bà Nguyễn Thị D - Giám đốc.

Người kháng cáo: bị đơn ông Nguyễn Đại M.

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Theo đơn khởi kiện đề ngày 30/11/2022 và đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 28/12/2022, nguyên đơn ông Nguyễn Đại T trình bày:*

Thửa đất mà gia đình ông đang sử dụng trước đây là 01 thửa do ông bà để lại, sau đó được chia cho 04 người con trong gia đình cụ thể: Phía tiếp giáp với Trông H1 (tức là con đường chính) được chia cho bác tôi là Nguyễn Đại H2 (con cả là bố của ông Nguyễn Đại N1 hay còn gọi là ông thê, nay đã mất) và chú ông là ông Nguyễn Đại A (là bố của ông M). Phần còn lại ở dãy phía trong được chia cho bố ông là ông Nguyễn Đại Đ1 và bác ông là ông Nguyễn Đại C (là bố ông Nguyễn Đại K hay còn gọi là ông G, hiện nay đã mất). Tại thời điểm đó, tất cả các nhà đều quay mặt về hướng N, nhà ông ở ngay sau lưng nhà ông M, có con đường đi ngang qua đất của ông M và chia vườn ông M thành hai mảnh., trên đó có con đường rộng 2 mét được sử dụng làm con đường chính đi vào vườn từ thời xa xưa và cuối năm 1992, con đường vẫn được sử dụng, hai bên con đường tiếp giáp với đất ông M vì không có con đường đi nào khác dẫn vào gia đình ông. Cuối năm 1992, khi có chủ trương xã hội hóa mở đường liên thôn thì gia đình ông đã làm nhà quay về hướng Tây và mở lối đi thứ hai để đi đường lớn liên thôn cho thuận tiện hơn. Mặt khác, tại thời điểm cuối năm 1992 gia đình ông M xây khu vệ sinh tiếp giáp với con đường hướng Đ2 và xả thải sinh hoạt gây ô nhiễm, xú uế trên con đường nên gia đình ông phải buộc lòng xây dựng tường rào để bịt lối đi hướng đông để tránh ô nhiễm, nhưng gia đình ông vẫn sử dụng để trồng hoa màu, bắt đường ống nước sạch vào năm 1994 và làm hệ thống thoát nước thải sinh hoạt của gia đình cho đến nay. Việc đo đạc của các cơ quan nhà nước để lập bản đồ địa chính vào năm 1992, nhưng không thể hiện con đường hướng Nam của gia đình ông thì do hoàn cảnh đi làm ăn xa nên ông không biết về việc đo đạc này. Tuy nhiên, năm 2006 khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền tiến hành đo đạc lại và đã xác định con đường hướng N2 vẫn nằm trong phần đất của gia đình ông. Đến năm 2015, ông được nhận quyền sử dụng đất theo hình thức thừa kế và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất đối với thửa đất số 309, tờ bản đồ số 17, diện tích 365m², trong đó có 200m² đất ở và 165m² đất vườn tại thôn T, xã A, huyện Q, tỉnh Quảng Bình mang tên Nguyễn Đại T, được UBND huyện Q, tỉnh Quảng Bình cấp GCNQSDĐ số CB639831, số vào sổ CGCN: CH00830 vào ngày 31/12/2015 (*sau đây gọi là thửa đất 309*). Tại GCNQSDĐ này đã thể hiện rõ các cạnh tiếp giáp của thửa đất cũng như thể hiện rõ con đường đi về hướng Nam có chiều dài các cạnh lần lượt 12,36m và 12,37m, bề rộng con đường là 1,41m (*con đường hướng Nam*); và con đường này chia tách thửa đất của gia đình ông M thành các thửa riêng biệt có các ký hiệu ONT 310 và ONT 329. Sự tồn tại của con đường và việc sử dụng con đường này của gia đình ông được toàn bộ họ hàng dòng tộc cũng như những người dân sinh sống lâu năm gần thửa đất công nhận.

Tuy nhiên, không rõ lý do gì vào năm 2020 gia đình ông M được cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 1167, tờ bản đồ số 17, diện tích 589,6m² trong đó có 200m² đất ở và 389,6m² đất vườn tại thôn T, xã A, huyện Q, tỉnh Quảng Bình số CV286583, số vào sổ CGCN: CS 02337 do Sở T cấp ngày 29/5/2020 mang tên Nguyễn Đại M và Trần Thị N được thể hiện là 01 thửa đất liền mạch và không thể hiện con đường hướng Đông của gia đình ông, trong khi trên thực tế trên thửa đất đã cấp cho gia đình ông M năm 2020 vẫn còn tồn tại các tài sản trên đất của ông là đường ống nước sinh hoạt và đường nước thải cũng như các cây cối trồng hai bên con đường, lõi mòn của con đường được thể hiện tại các bản ảnh ông gửi kèm. Việc Sở T đã cấp GCNQSDĐ cho gia đình ông M tại thửa 1167 đã cấp luôn phần diện tích phần đất là con đường hướng Nam của gia đình ông đã được các cơ quan nhà nước cấp GCNQSDĐ vào năm 2015 tại thửa đất 309 mà không có quyết định thu hồi, không lấy ý kiến của các hộ gia đình liên kề là vi phạm quy định về pháp luật đất đai cũng như làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền sở hữu của gia đình ông.

Do đó, ông làm đơn khởi kiện yêu cầu gia đình ông Nguyễn Đại M trả lại con đường hướng Nam có diện tích 14,2 m² theo như kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và trích lục bản đồ địa chính kèm theo GCNQSDĐ mà gia đình ông được cấp vào ngày 31/12/2015, trong đó có chiều dài các cạnh khoảng 12m; chiều rộng 1,41m và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất 1167 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp cho gia đình ông M vì đã cấp chồng lấn toàn bộ diện tích con đường của gia đình ông. Đối với việc bồi thường tài sản trên đất với số tiền 850.000 đồng do gia đình ông M phá bỏ để xóa dấu vết trên thực tế mà ông yêu cầu tại đơn khởi kiện thì hiện tại ông thấy giá trị không lớn nên ông xin rút yêu cầu này và đề nghị không xem xét, giải quyết.

* *Tại đơn yêu cầu phân tố đề ngày 16/02/2023 bị đơn ông Nguyễn Đại M, bà Trần Thị N và người được ủy quyền ông Nguyễn Đại Đ thống nhất trình bày:*

Thửa đất của ông bà sử dụng liên tục từ trước năm 1992, ngày 20/10/1992 được UBND huyện Q, tỉnh Quảng Bình cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất 212, tờ bản đồ số 08 với diện tích 540 m². Lúc ông bà còn sống, ông bà chia thửa đất

lớn thành bốn thửa và có ranh giới rõ ràng cho bốn người con; trong đó có nhà của ông bà và nhà bà Đ3 (hiện nay đã chuyển nhượng cho ông T). Lúc đó, ông bà thường đi ngang qua giữa thửa đất và trở thành lối mòn nên nhà ông T tự nhận đó là con đường hướng N2 là đất của nhà mình. Thực tế, từ trước năm 1992 gia đình ông T đã sử dụng con đường lớn hướng T (hiện nay là con đường L) để làm con đường chính, còn phần đất ông bà thường đi qua lại giữa mấy nhà thuộc sự quản lý của ông bà. Năm 1992, nhà ông T không đi ngang qua đất ông nữa nên ông T đã làm hàng rào kiên cố để làm ranh giới ngăn cách hai gia đình. Đến năm 2006, khi Nhà nước tiến hành đo vẽ bản đồ địa chính, gia đình ông đi vắng ông T đã dẫn cán bộ địa chính đo đạc lại nên không đúng với hiện trạng và nguồn gốc sử dụng đất ban đầu, cho nên phần đất ở giữa vườn nhà ông đã bị đưa vào đất của nhà ông T trên bản đồ địa chính. Hiện nay, thửa đất của gia đình ông đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1167, tờ bản đồ số 17 vào ngày 29/5/2020.

Đối với GCNQSDĐ của gia đình ông T được UBND huyện Q cấp năm 2015 là không đúng quy định vì trên GCNQSDĐ không đề ngày, tháng, năm, không có số và sổ cấp. Vì vậy, ông, bà làm đơn phản tố đề nghị Tòa án hủy kết quả đo vẽ Bản đồ địa chính năm 2006 và yêu cầu cơ quan có thẩm quyền tiến hành chỉnh lý lại Bản đồ địa chính theo đúng hiện trạng và nguồn gốc sử dụng ban đầu; hủy GCNQSDĐ số CB639831 do UBND huyện Q đã cấp cho gia đình ông T vào năm 2015 vì sai quy định; buộc ông T trả lại cho gia đình ông diện tích đã lấn chiếm với kích thước chiều rộng 1,41 mét và chiều dài hơn 12,37 mét và công nhận phần đất đó thuộc sở hữu của gia đình ông; buộc ông T di dời đường dây điện, nước đi ngang qua thửa đất của gia đình ông.

* *Tại Công văn số 248/UBND-TNMT ngày 16/3/2023 UBND huyện Q trình bày: (BL:62)*

- Về hồ sơ GCNQSDĐ của ông Nguyễn Đại M, bà Trần Thị N: Ngày 20/10/1992, ông Nguyễn Đại M được UBND huyện Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành B 982673 tại thửa đất số 212, tờ bản đồ số 08, xã A có diện tích 540 m² (đất ở 200 m², đất màu 340m²). Ngày 06/5/2020, ông Nguyễn Đại M có đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản đồ địa chính được phê duyệt năm 2018 và bổ sung tên vợ. Đơn được UBND xã A xác nhận diện tích tăng 49,6m², ranh giới thửa đất đang sử dụng không thay đổi so với ranh giới thửa đất tại thời điểm có GCNQSDĐ. Ngày 29/5/2020, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số phát hành CV 286583 cho ông Nguyễn Đại M, bà Trần Thị N tại thửa đất số 1167, tờ bản đồ số 17, xã A với diện tích 589,6 m².

- Về hồ sơ GCNQSDĐ của ông Nguyễn Đại T: Ngày 20/10/1992, bà Lê Thị Đ4 được UBND huyện Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành B 982754 tại thửa đất số 213, tờ bản đồ số 08, xã A có diện tích 320 m² (đất ở 200 m², đất màu 1200m²). Năm 2015, UBND huyện Q GCNQSDĐ có số phát hành CB 63983 do nhận thừa kế quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Đại

T, đồng thời cấp đổi theo bản đồ địa chính phê duyệt năm 2006 tại thửa đất số 309, tờ bản đồ số 17, xã A với diện tích 365 m².

- Theo Bản đồ qua các thời kỳ: Theo Bản đồ giải thửa 299 lập năm 1997 thì thửa đất 212 của ông Nguyễn Đại M không có đường giao thông cắt qua, và ông Nguyễn Đại M, ông Nguyễn Đại T (nhận thừa kế) đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu theo bản đồ này.

- Theo Bản đồ địa chính phê duyệt năm 2006 đã đo vẽ có con đường đi ngang qua thửa đất của ông Nguyễn Đại M nối từ con đường phía Nam đến thửa đất của ông Nguyễn Đại T (tách thửa đất của ông Nguyễn Đại M thành 02 thửa); ông Nguyễn Đại T được cấp đổi giấy chứng nhận theo bản đồ này, ông Nguyễn Đại M không thực hiện cấp đổi.

- Theo Bản đồ địa chính phê duyệt năm 2018 đã thực hiện đo vẽ tương ứng bản đồ giải thửa 299, không có con đường đi ngang qua thửa đất ông Nguyễn Đại M, giấy chứng nhận của ông Nguyễn Đại M được cấp đổi theo bản đồ này.

Về trình tự thủ tục cấp GCNQSDĐ cho các hộ gia đình thì UBND huyện, Sở T đã căn cứ các quy định pháp luật đất đai và bản đồ địa chính được cấp có thẩm quyền phê duyệt tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thực hiện. Việc bản đồ địa chính phê duyệt năm 2018 được lập, ký duyệt (ranh giới không thay đổi so với bản đồ giải thửa 299) là phù hợp; đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh xem xét chứng cứ của nguyên đơn, bị đơn để xét xử. Mặt khác, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện cấp lần đầu cho ông Nguyễn Đại M đã bị thu hồi do thực hiện thủ tục cấp đổi, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh cấp nên đề nghị đưa đương sự liên quan tham gia tố tụng dân sự là Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh.

** Tại Công văn số 728/UBND-TNMT ngày 26/6/2023 của UBND huyện Q trình bày: (BL:122)*

- Theo Bản đồ địa chính phê duyệt năm 2006 thể hiện thửa đất của ông M gồm hai thửa đất số 310, 329, giữa hai thửa đất là một khoảng trống. Trong đó, theo hồ sơ địa chính thì thửa đất số 310, có diện tích 204m² và thửa đất số 329 có diện tích 366m² và người sử dụng đất là ông Nguyễn Đại M. Phần đất giữa 02 thửa đất số 310 và 329 có diện tích 14,2m² nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành CB 639831 được UBND huyện cấp năm 2015 cho ông Nguyễn Đại T, loại đất: đất ở tại nông thôn và đất trồng cây hàng năm khác.

- Theo Bản đồ địa chính phê duyệt năm 2018 thì hai thửa đất số 310, 329 và một khoảng trống giữa hai thửa đất thuộc thửa đất số 309 (theo bản đồ địa chính năm 2006) đã được đo vẽ lại thành thửa đất số 1167, tờ bản đồ số 17 với diện tích 589,6m² được Sở T tỉnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành CV 286583 cho ông Nguyễn Đại M, bà Trần Thị N.

* *Tại Công văn số 706/VPĐK ngày 19/7/2023 của Văn phòng Đăng ký đất đai - Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q trình bày: (BL:82)*

- Quá trình cấp Giấy chứng nhận cho ông Nguyễn Đại T tại thửa đất số 309, tờ bản đồ số 17, xã A, huyện Q: Ngày 20/10/1992, bà Lê Thị Đ4 được UBND huyện Q ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành B 982754, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận 06802QSĐĐ/06QĐ/UB_QN đối với thửa đất số 213, tờ bản đồ số 8, diện tích 320m² (đất ở 200m²; đất kinh tế gia đình 120m²) tại xã A, huyện Q (*Thửa đất 213, tờ bản đồ số 8, diện tích 320m² được đo đạc, chỉnh lý thành thửa đất số 309, tờ bản đồ số 17, diện tích 365m²*). Ngày 31/12/2015, ông Nguyễn Đại T được UBND huyện Q 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 CB 639831, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận CH00830, tại thửa đất số 309, tờ bản đồ số 17, diện tích 365m² (đất ở tại nông thôn 200m²; đất trồng cây hàng năm khác 165m²), xã A, huyện Q do nhận thừa kế quyền sử dụng đất của bà Lê Thị Đ4 (Lê Thị S) và ông Nguyễn Đ1 theo Văn bản phân chia tài sản thừa kế số 111/2015, quyền số 01/2015SCT/HĐGD lập tại UBND xã A ngày 13/11/2015. Ngày 27/3/2023, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Q đã xác nhận nội dung thể chấp bằng quyền sử dụng đất tại Quỹ tín dụng nhân dân xã A theo hồ sơ số 000830.TC.228 tại Trang bổ sung số 01 kèm theo Giấy chứng nhận số phát hành CB 639831.

- Quá trình cấp Giấy chứng nhận cho ông Nguyễn Đại M và bà Trần Thị N tại thửa đất số 1167, tờ bản đồ số 17, xã A, huyện Q: Ngày 20/10/1992, ông Nguyễn Đại M được UBND huyện Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành B 982673, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận 06883QSĐĐ đối với thửa đất số 212, tờ bản đồ số 8, diện tích 540m² (đất ở 200m²; đất kinh tế gia đình 340m²) tại xã A, huyện Q. (*Thửa đất 212, tờ bản đồ số 8, diện tích 540m² được đo đạc, chỉnh lý thành thửa đất số 1167, tờ bản đồ số 17, diện tích 589,6m²*). Ngày 29/5/2020, ông Nguyễn Đại M và bà Trần Thị N được Sở T cấp Giấy chứng nhận số phát hành CV 286583, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận CS02337, tại thửa đất số 1167, tờ bản đồ số 17, diện tích 589,6m² (đất ở tại nông thôn 200m²; đất trồng cây hàng năm khác 389,6m²), xã A, huyện Q do cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, xác định lại thời hạn sử dụng đất và bổ sung tên vợ. Ngày 25/3/2022, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Q đã xác nhận nội dung thể chấp bằng quyền sử dụng đất tại Quỹ tín dụng nhân dân xã A theo hồ sơ số 005347.TC.318 tại Trang bổ sung số 01 kèm theo Giấy chứng nhận số phát hành CV 286583.

- Kết quả kiểm tra, rà soát bản đồ qua các thời kỳ liên quan đến thửa đất của ông Nguyễn Đại T2 và ông, bà Nguyễn Đại M - Trần Thị N:

+ Đối với kết quả kiểm tra, rà soát các bản đồ liên quan qua các thời kỳ: Qua kiểm tra, rà soát 03 tờ bản đồ (*Tờ bản đồ giải thửa số 8 - Bản đồ giải thửa 299, tờ bản đồ số 17 được Sở Tài nguyên và Môi trường phê duyệt năm 2006 và tờ bản đồ số 17 được Sở Tài nguyên và Môi trường phê duyệt năm 2018*) liên quan đến các thửa đất có thông tin nêu trên, Văn phòng Đ nhận thấy: Tờ bản đồ

địa chính số 17 được Sở T phê duyệt năm 2006 đã thể hiện một lối đi bắt nguồn từ phía Nam của thửa đất số 309 (*chủ sử dụng đất: ông Nguyễn Đại T*) kéo dài, cắt thửa đất của ông, bà Nguyễn Đại M - Trần Thị N thành 02 thửa đất khác nhau, mang số hiệu 310 và 329 và kết thúc tại đường giao thông chạy theo hướng Tây - Đ. Điều này cũng được thể hiện cụ thể tại mục III Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CB 639831 đã cấp cho gia đình ông T vào năm 2015. Tuy nhiên, 02 tờ bản đồ còn lại đều không thể hiện đường giao thông này.

+ Đối với thông tin về thửa đất giữa tờ bản đồ địa chính và Giấy chứng nhận đã cấp: Thông tin về thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận bảo đảm tính thống nhất giữa hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận và các tờ bản đồ qua các thời kỳ.

Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 99, khoản 5 Điều 98 và khoản 1 Điều 126 Luật Đất đai năm 2013; Điều 74 và Điều 76 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; khoản 3 Điều 17 Thông tư số 02/2015/TT-BTNMT ngày 21/01/2015 của Bộ T7 được bổ sung tại khoản 3 Điều 12 Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ T7 thì ông, bà Nguyễn Đại M - Trần Thị N đủ điều kiện cấp đổi Giấy chứng nhận. Như vậy, việc Sở T ký cấp Giấy chứng nhận có số phát hành CV 286583 là đúng thẩm quyền và đúng quy định của pháp luật.

** Tại Công văn số 01 và 02/QTDND ngày 16/8/2023 của Quỹ Tín dụng nhân dân xã A trình bày: (BL:144)*

- Ông Nguyễn Đại M và bà Trần Thị N ở thôn T xã A, huyện Q, tỉnh Quảng Bình có vay vốn tại quỹ tín dụng nhân dân xã An Ninh theo hợp đồng cho vay số 23159/HĐCV, ngày 28/3/2023, thể loại cho vay ngắn hạn; Số tiền vay 500.000.000 đồng và đã trả nợ gốc 100.000.000 đồng. Đến nay nợ tiền gốc còn lại chưa trả là 400.000.000 đồng chưa tính lãi. Thời hạn cho vay: 12 tháng, thời hạn trả nợ 28/3/2024. Tài sản đảm bảo cho khoản vay là Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CV 286583, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CS02337, tại thửa đất số 1167, tờ bản đồ số 17, diện tích 589,6m² (đất ở tại nông thôn 200m²; đất trồng cây hàng năm khác 389,6m²); địa chỉ thửa đất: thôn T, xã A, huyện Q, tỉnh Quảng Bình do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp ngày 29/5/2020. Ngày 25/3/2022, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Q đã xác nhận nội dung thế chấp bằng quyền sử dụng đất tại Quỹ tín dụng nhân dân xã A theo hồ sơ số 005347.TC.318 tại Trang bổ sung số 01 kèm theo Giấy chứng nhận số phát hành CV 286583.

- Gia đình ông Nguyễn Đại T và bà Hà Thị L ở thôn T xã A, huyện Q, tỉnh Quảng Bình vay vốn tại Quỹ tín dụng nhân dân xã A theo hợp đồng cho vay số 23160/HĐCV, ngày 28/3/2023 thể loại cho vay ngắn hạn, thời hạn hạn vay 12 tháng, thời hạn trả nợ 28/3/2024; số tiền vay 350.000.000 đồng và đã trả nợ gốc 94.000.000 đồng. Đến nay nợ tiền gốc còn lại chưa trả là 256.000.000 đồng chưa tính lãi. Tài sản thế chấp để đảm bảo cho khoản vay được thực hiện theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 23160/HĐTC ngày 27/03/2023 đã ký giữa Quỹ tín dụng nhân dân xã A (Bên nhận thế chấp) với ông Nguyễn Đại T

và bà Hà Thị L (Bên thế chấp), tài sản thế chấp là Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất. giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 639831, diện tích 365 m², thuộc thửa đất số 309, tờ bản đồ số 17 thôn T, xã A, huyện Q, tỉnh Quảng Bình do UBND huyện Q, tỉnh Quảng Bình do UBND huyện Q cấp ngày 31/12/2015 mang tên Nguyễn Đại T. Ngày 27/3/2023, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Q đã xác nhận nội dung thế chấp bằng quyền sử dụng đất tại Quỹ tín dụng nhân dân xã A theo hồ sơ số 000830.TC.228 tại Trang bổ sung số 01 kèm theo Giấy chứng nhận số phát hành CB 639831.

Vậy đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật nhằm đảm bảo quyền lợi và nghĩa vụ của các bên liên quan. Trong trường hợp tài sản có quyết định thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên thì trước khi thu hồi tài sản thế chấp, yêu cầu các đương sự phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ vay cho Quỹ tín dụng nhân dân xã A đầy đủ cả gốc và lãi theo các hợp đồng vay nêu trên.

** Theo Biên bản họp gia tộc Nguyễn Đại chi phái 2 vào ngày 30/3/2023 gồm ông Nguyễn Đại T3, sinh năm 1944 (Trưởng chi phái 2), ông Nguyễn Đại Đ5, sinh năm 1949 (con ông Nguyễn Đại Đ1), ông Nguyễn Đại T, ông Nguyễn Đại Q1, sinh năm 1977 (con ông Nguyễn Đại T3), ông Nguyễn đại S1, sinh năm 1976 (con ông Nguyễn Đại K) có nội dung: (BL:57)*

Ông Nguyễn Đại T4 và bà Nguyễn Thị T5 (ông bà nội và cụ nội của các ông) sinh được sáu người con (5 trai và 1 gái) có một mảnh đất hình chữ nhật lớn được phân chia cho bốn người con trai như sau:

+ Phía tiếp giáp với đường T tính từ Đông sang T được phân cho ông Nguyễn Đại A (bố ông M) và ông Nguyễn Đại H2 bố ông Nguyễn Đại N3 hay còn gọi là ông T6 (nay đã mất).

+ Dãy phía trong không tiếp giáp với đường T cũng tính từ Đ2 sang T phân cho ông Nguyễn Đại C (bố ông Nguyễn Đại K hay còn gọi là ông G, nay đã mất). Phía sau lưng được phân cho ông Nguyễn Đại Đ1 (bố ông Nguyễn Đại T). Hai nhà ở phía trong không tiếp giáp với đường T đều được phân chia mỗi nhà một con đường đi về phía trở ông H1 (vì thời đó tất cả các nhà đều quay mặt về hướng Đông và đi theo các đường Trở ông). Sau đó, vì lý do chật hẹp ông H2 đã nhượng lại phần đất của mình cho ông A, con đường đi của nhà ông Đ1 vẫn đi từ phía nhà ra đường T (tức là đường giao thông hướng N) giữa hai mảnh đất của ông A và ông H2 cho đến mãi sau này (sau này, ông H2 đã nhượng lại mảnh đất cho ông A).

Sau này, gia đình ông T được thừa kế mảnh đất từ cha mẹ (là đất ông Đ1) vẫn đi lại và sinh hoạt trên con đường đó bình thường. Đến năm 1992, ông T xây nhà trên nền đất cũ và quay mặt về hướng Nam vẫn đi trên con đường đó. Đến năm 1994 khi con đường đó bị ô nhiễm và sạt lở nghiêm trọng do ông M gây ra thì ông T đổ đất mở một con đường đi về hướng Tây theo con đường Liên lạc, con đường cũ trồng hoa màu bắt đường nước sạch và thải nước mưa. Vì vậy, ông M khẳng định đất của ông ấy liền thổ từ ngày xưa là sai sự thật mà

sự thật đó là mảnh đất hợp thổ bao gồm hai mảnh đất được chia cho ông H2 và ông A và giữa hai mảnh đất đó có con đường đi vào nhà ông Đ1 (sau này là nhà ông T).

* Những người làm chứng bà Nguyễn Thị Đ6 sinh năm 1949, bà Trương Thị S2 sinh năm 1958 là người những người dân sinh sống lâu năm gần các thửa đất trình bày: Các bà là những người lớn tuổi sinh ra và lớn lên tại thôn T, xã A, huyện Q, trước đây có một con đường rộng khoảng 2 mét nằm trên thửa đất 1167. Hồi đó, muốn vào nhà bà Lê Thị S (mẹ của ông Nguyễn Đại T) thì mọi người đi vào bằng con đường này. Sau đó, khi con đường nằm phía Tây thửa đất 1167 mở rộng ra thì nhà ông T xây quay mặt ra hướng Tây, kể từ đó mọi người không đi vào nhà ông T bằng con đường này nữa.

* Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 31/5/2023 (BL: 52-53) và trích lục bản đồ địa chính năm 2016 (BL:129), phần đất các bên tranh chấp là con đường có kết quả như sau:

+ Phía Đông giáp thửa đất và hàng rào xây của ông Nguyễn Đại M, tính từ điểm 3 đến điểm 4, có kích thước 12,37m.

+ Phía Tây giáp phần đất còn lại của ông Nguyễn Đại M, tính từ điểm 2 đến điểm 5, có kích thước 12,39m;

+ Phía Bắc giáp đất ông Nguyễn Đại T, tính từ điểm 4 đến điểm 5 trên sơ đồ có kích thước 0,90m.

+ Phía Nam giáp đường giao thông, tính từ điểm 2 đến điểm 3, có kích thước 1,41m.

Trên phần đất tranh chấp có hệ thống ống nước sinh hoạt chạy ngầm dưới đất bắt vào nhà ông Nguyễn Đại T từ năm 1995. Ngoài ra, trên phần đất tranh chấp còn có hệ thống nước thải sinh hoạt của gia đình ông T chảy ra ngoài và một số cây bị chặt ngọn.

Về giá trị đất: đất thuộc vị trí 1, khu vực 3 nông thôn, trong đó đất ở có giá trị 106.000 đồng/m², đất trồng cây hàng năm khác có giá trị 33.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm

+ Ông T trình bày: do ông M xây nhà vệ sinh lộ thiên quay về hướng nhà ông gây ô nhiễm buộc ông phải xây móng, tường để che. Năm 2005 ông M vẫn đổ đất tôn tạo nhưng vẫn chừa lại phần con đường của nhà ông, nên con đường thấp trũng hơn so với các phần đất khác. Ông rút yêu cầu ông M bồi thường số tiền 850.000 đồng về cây cối bị chặt phá, đường ống nước bị bẽ.

+ Những người làm chứng có mặt tại phiên tòa sơ thẩm đều trình bày: nguyên gốc thửa đất của các bên là một thửa sau đó được ông bà phân chia 4 phần cho các con; phần đất của ông M hiện tại là hai phần đất khác nhau được hợp với thửa của ông H2 và giữa hai phần đất này tồn tại con đường đi vào nhà ông T có từ xưa.

+ Ông M trình bày: ông thừa nhận nguồn gốc đất là do tổ tiên để lại và được chia thành 4 phần, còn con đường mà nguyên đơn yêu cầu là do gia đình ông cho đi nhờ thành lối mòn. Năm 1992, khi được cấp đất lần đầu gia đình ông có trao đổi với mẹ ông T và hai gia đình đã thống nhất ranh giới các bên bằng miệng với nhau cho nên từ năm 1992 thửa đất của ông là một thửa và được cấp GCNQSDĐ lần đầu. Vì vậy, bản đồ địa chính năm 2006 lập có con đường nhà ông T là không đúng với thực tế, còn biên bản họp gia tộc ông không đồng ý vì ông là người trong gia tộc mà không được mời họp. Trong quá trình gia đình ông T bắt ống nước thải và xả thải sinh hoạt trên phần đất này gia đình ông đã nhiều lần phản đối vì gây ô nhiễm và chỉ trao đổi riêng với nhau và không báo chính quyền địa phương giải quyết.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 64/2023/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2023, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26; khoản 1 Điều 34; Điều 227, 228 khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 59, Điều 100, 101, 203 Luật đất đai 2013; điểm đ Điều 12 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Đại T về việc tranh chấp quyền sử dụng đất và không chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Đại M và bà Trần Thị N về việc hủy kết quả đo vẽ Bản đồ địa chính năm 2006 và yêu cầu cơ quan có thẩm quyền tiến hành chỉnh lý lại Bản đồ địa chính theo đúng hiện trạng và nguồn gốc sử dụng ban đầu; hủy GCNQSDĐ số CB639831 do UBND huyện Q đã cấp cho gia đình ông T vào năm 2015 vì sai quy định; buộc ông T trả lại cho gia đình ông diện tích đã lấn chiếm với kích thước chiều rộng 1,41 mét và chiều dài hơn 12,37 mét và công nhận phần đất đó thuộc sở hữu của gia đình ông; buộc ông T di dời đường dây điện, nước đi ngang qua thửa đất của gia đình ông.

- Buộc ông Nguyễn Đại M và bà Trần Thị N phải trả lại cho ông Nguyễn Đại T số tiền 5.000.000 đồng (*năm triệu đồng*) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Kháng cáo

Ngày 28/9/2023, bị đơn ông Nguyễn Đại M có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ chưa khách quan toàn diện, dẫn đến việc đưa ra một phán quyết chưa thấu tình đạt lý, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm

Người kháng cáo giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bị đơn ông Nguyễn Đại M trình bày:

Theo bản đồ 299/TTg được đo đạc năm 1992 thi đất của ông M có số thửa là T212/540, là mảnh đất liền thửa, không có con đường nào cắt ngang ở giữa, từ trước năm 1992 đến nay sử dụng ổn định, liên tục, không tranh chấp với ai.

Theo bản đồ địa chính năm 2006, có thể hiện con đường ở giữa đất của ông M là không đúng với nguồn gốc và hiện trạng sử dụng ban đầu và không đúng với bản đồ 299/TTg.

Bản đồ địa chính được phê duyệt năm 2018 xác định đất của ông M nguyên một thửa, không có con đường ở giữa, đúng như nguồn gốc ban đầu là hoàn toàn chính xác.

Tòa án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào bản đồ địa chính năm 2006 để xác định phần đất tranh chấp ở giữa đất của ông M là con đường của ông T, chia thửa đất của ông M thành 02 thửa riêng biệt là không đúng, ảnh hưởng đến quyền sử dụng đất hợp pháp của ông M.

Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ lại để ghi nhận hiện trạng có hàng rào xây bít không có lối đi vào thửa đất của ông T, hàng rào do ông T xây dựng.

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

Theo bản đồ năm 2006, có đường đi giữa hai thửa đất 329 và 310. Thửa đất số 1167 hình thành từ hai thửa đất 310 và 329 nhưng bản đồ năm 2018 đo vẽ không có con đường đi giữa thửa đất là không xem xét thực địa. Theo biên bản họp gia tộc Nguyễn Đ7, có con đường đi giữa thửa đất vào nhà ông T, phù hợp với bản đồ năm 2006. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông M năm 2020 không có con đường đi giữa thửa đất là không đúng thực tế. Bản án sơ thẩm tuyên buộc ông M trả lại con đường đi là phù hợp.

Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Đại M, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về nguồn gốc đất:

Đối với thửa đất của nguyên đơn ông Nguyễn Đại T: ngày 20/10/1992, bà Lê Thị Đ4 được UBND huyện Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 982754, thửa đất số 213, tờ bản đồ số 8, diện tích 320m² tại xã A, huyện Q (được đo đạc, chỉnh lý thành thửa đất số 309, tờ bản đồ số 17, diện tích 365m²). Ngày 31/12/2015, ông Nguyễn Đại T được UBND huyện Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 639831, tại thửa đất số 309, tờ bản đồ số 17, diện tích 365m² tại thôn T, xã

A, huyện Q do nhận thừa kế quyền sử dụng đất của bà Lê Thị Đ4 (Lê Thị S) và ông Nguyễn Đ1.

Đối với thửa đất của bị đơn ông Nguyễn Đại M, bà Trần Thị N: ngày 20/10/1992, ông Nguyễn Đại M được UBND huyện Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 982673, thửa đất số 212, tờ bản đồ số 8, diện tích 540m² tại xã A, huyện Q (*được đo đạc, chỉnh lý thành thửa đất số 1167, tờ bản đồ số 17, diện tích 589,6m²*). Ngày 29/5/2020, ông Nguyễn Đại M và bà Trần Thị N được Sở T cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 286583, tại thửa đất số 1167, tờ bản đồ số 17, diện tích 589,6m² tại thôn T, xã A, huyện Q.

[2] Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Q cấp cho ông T vào ngày 31/12/2015 (*theo bản đồ địa chính được phê duyệt vào năm 2006*) thể hiện có con đường đi vào nhà ông T về hướng Nam có chiều dài cạnh giáp thửa đất ký hiệu ONT310 dài 12,36m; cạnh phía Đông giáp thửa ONT329 dài 12,37m; chiều rộng phía Nam giáp đường giao thông 1,41m.

[3] Theo Bản đồ địa chính phê duyệt năm 2006 thể hiện giữa hai thửa đất của bị đơn là thửa đất số 310 và 329 có lối đi vào thửa đất của ông T. Theo hồ sơ địa chính thì thửa đất số 310, có diện tích 204m² và thửa đất số 329 có diện tích 366m². Phần đất giữa 02 thửa đất số 310 và 329 có diện tích 14,2m² nằm trong GCNQSDĐ số phát hành CB 639831 do UBND huyện Q, tỉnh Quảng Bình cấp cho ông T vào năm 2015.

[4] Theo Bản đồ địa chính phê duyệt năm 2018, giữa hai thửa đất số 310, 329 không còn lối đi mà được đo vẽ lại thành thửa đất số 1167, tờ bản đồ số 17 với diện tích 589,6m² được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp GCNQSDĐ số CV 286583 cho ông M, bà N vào năm 2020.

[5] Như vậy, tờ bản đồ địa chính số 17 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q phê duyệt năm 2006 thể hiện có một lối đi bắt nguồn từ phía Nam của thửa đất số 309 (*chủ sử dụng đất: ông Nguyễn Đại T*) kéo dài, cắt thửa đất của ông, bà Nguyễn Đại M - Trần Thị N thành 02 thửa đất khác nhau, mang số hiệu 310 và 329. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Q cấp cho ông T vào ngày 31/12/2015 trên cơ sở bản đồ địa chính được phê duyệt vào năm 2006 thể hiện có con đường đi.

[6] Các tài liệu lưu trữ, bản đồ địa chính được đo vẽ qua các thời kỳ thể hiện thửa đất 1167 đã cấp cho gia đình ông M trước đây là hai thửa riêng biệt. Theo xác nhận của các thành viên trong gia tộc Nguyễn Đ7 vào ngày 30/3/2023 cũng như lời khai của những người làm chứng: thửa đất 1167 đã cấp cho gia đình ông M vào năm 2020 trước đây là hai thửa riêng biệt, trong đó gia đình ông M đã mua lại thửa đất của ông Nguyễn Đại H2 và giữa hai thửa đất có một con đường đi vào nhà ông T.

[7] Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 31/5/2023, hiện vẫn đang tồn tại đường ống nước sinh hoạt được bắt từ đường giao thông đi vào nhà ông T vào năm 1994, đồng thời ông T vẫn xả thải sinh hoạt gia đình trên con đường này từ năm 1992 cho đến nay. Quá trình gia đình ông T đào ngầm bắt ống nước sạch, xả nước thải lộ thiên từ lâu nhưng gia đình ông M không phản

đối. Việc ông M cho rằng chỉ cho gia đình ông T đi nhờ và trở thành lỗi mòn, thói quen là không phù hợp với quá trình sử dụng đất của các bên.

[8] Bản đồ địa chính phê duyệt năm 2018, giữa hai thửa đất số 310 và 329 không còn lối đi mà được đo vẽ lại thành thửa đất số 1167 là không chính xác và việc cấp đổi lại GCNQSDĐ tại thửa đất số 1167 cho ông M chồng lẫn lộn toàn bộ con đường dẫn vào nhà ông T đã được cấp trong GCNQSDĐ cho gia đình ông T vào ngày 31/12/2015 theo bản đồ địa chính được phê duyệt năm 2006 và nhập hai thửa số 310, 329 và con đường vào nhà ông T để cấp toàn bộ thửa đất 1167 cho ông M là không đúng và không phù hợp thực tế.

[9] Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, buộc bị đơn trả lại toàn bộ con đường đã được cấp trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2015 là có căn cứ, nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Đại M, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[10] Việc người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Đại M đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét thẩm định tại chỗ lại là không cần thiết vì Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ vào ngày 31/5/2023.

[11] Bị đơn ông Nguyễn Đại M là người cao tuổi được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

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

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Đại M;
2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 64/2023/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình.
3. Án phí phúc thẩm:
Bị đơn ông Nguyễn Đại M được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- TAND 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**

(Đã ký)

Lê Tự