

Bản án số: 326/2023/DS - PT

Ngày: 14 - 12 - 2023

*V/v: “Đòi lại đất bị lấn chiếm và yêu cầu
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 Nguyễn Tấn Long

Các Thẩm phán: ông Nguyễn Văn Tào

ông Phạm Tồn

- 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 Đinh Văn Chánh, Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 12 năm 2023, 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 194/2023/TLPT-DS ngày 26 tháng 10 năm 2023 về việc “Đòi lại đất bị lấn chiếm và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2023/DS-ST ngày 26/8/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 335/2023/QĐ-PT ngày 28 tháng 11 năm 2023, giữa các đương sự:

1- *Nguyên đơn:* Ông Lê Xuân T và bà Võ Thị T1; địa chỉ: Thôn V, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình; ông T có mặt, bà T1 có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Vũ Xuân H - Luật sư, Công ty L2, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Q; có mặt.

2- Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Đức N và bà Tường Thị L; địa chỉ: Thôn M, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình; ông N đại diện bà L tham gia tố tụng, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Đức N: Ông Hoàng Khắc C - Trợ giúp viên pháp lý thuộc Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Q; có mặt.

2.2. Ông Nguyễn Đình C1 và bà Trần Thị H1; địa chỉ: Xóm D, tổ dân phố M, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình; có đơn xin xét xử vắng mặt.

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

+ Ủy ban nhân dân huyện Q, tỉnh Quảng Bình; Đại diện theo pháp luật: Ông Phan Văn T2 - Chủ tịch UBND huyện Q; Đại diện theo ủy quyền: Ông Bùi Văn L1- Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường; có đơn xin xét xử vắng mặt.

+ Ủy ban nhân dân xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình; Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đức H2 - Chủ tịch UBND xã Q, huyện Q; vắng mặt.

+ Ông Nguyễn Ngọc Á; địa chỉ: Thôn M, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình; Người đại diện theo ủy quyền của ông Á: Ông Nguyễn Đức N; vắng mặt.

+ Ông Nguyễn Hữu Á; địa chỉ: Thôn M, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình; vắng mặt.

+ Ông Nguyễn Văn V; địa chỉ: Thôn M, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình; vắng mặt.

+ Ông Hoàng Minh K và bà Trương Thị M; địa chỉ: Số B, đường H, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, vắng mặt.

4. *Người kháng cáo:* nguyên đơn ông Lê Xuân T, có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1] Theo Bản án sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

- *Theo đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn trình bày:*

Ngày 10/12/2000, gia đình ông nhận chuyển nhượng lại toàn bộ quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 402, tờ bản đồ số 09 xã Q với diện tích 300m² (trong đó có 250m² đất ở và 50m² đất vườn) của ông Nguyễn Văn V, có sự xác nhận của Ban cán sự thôn M và UBND xã Q. Trước đó ông Nguyễn Văn V đã được UBND huyện Q vào ngày 14/11/1994 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành D 0594945, số vào sổ cấp GCN: 23721 QSDĐ/ 947 QĐ/UB. Theo tỷ lệ 1/2000 xác định trên tờ bản đồ số 09 xã Q được lập năm năm 1994, thì thửa đất số 402 có chiều ngang tiếp giáp với mặt đường Q là 31m. Hiện nay sau khi chỉnh lý theo bản đồ địa chính mới là thửa đất số 92, tờ bản đồ 48 xã Q có chiều ngang tiếp giáp với mặt đường Quốc lộ 1A là 24,5m. Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ gia đình ông Nguyễn Văn V, gia đình ông trực tiếp quản lý và sử dụng toàn bộ diện tích đất trên cũng như đóng thuế đất hàng năm cho nhà nước từ đó cho đến ngày nay, mặc dù do hạn chế về nhận thức pháp luật gia đình họ chưa thực hiện việc đăng ký cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ có nguồn gốc nhận chuyển nhượng từ ông V. Về phía ông V, trong các bản tự khai cũng thừa nhận các nội dung như trên.

Sau đó vào ngày 12/8/2005, ông làm đơn đề nghị UBND xã Q xin coi nơi diện tích phía sau thửa đất tiếp giáp với núi đá; ngày 17/8/2005 cán bộ địa chính xã Q là ông Lê Ngọc H3 đã xác nhận với nội dung, xin “*Chiều rộng thửa đất là 31m, chiều sâu xin cải tạo là 17m. Đã trừ hành lang giao thông (20m).* Sau khi

kiểm tra mảnh đất trên và đơn xin cải tạo lại và san ủi của hộ gia đình là sự thật. Diện tích san ủi không dính vào đất lâm nghiệp. Mục đích san ủi để làm nhà... ”. Và Đơn đề nghị trên được ông H3, UBND xã Q đã xác nhận đồng ý cho gia đình mở rộng diện tích về phía sau núi đá. Đó là lý do khách quan để diện tích thửa đất số 92 hiện nay của gia đình ông tăng lên 854,1m² so với trước đây cấp cho ông V.

Trong trình sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chuyển nhượng cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Hoàng Minh K từ ông Nguyễn T3 thì nguồn gốc các thửa đất 82, 84 từ bản đồ số 48 của các gia đình các đồng bị đơn ông Trần Đình C2 và ông Nguyễn Đức N có nguồn gốc tách ra từ thửa đất số 401, tờ bản đồ số 09 xã Q đã được UBND huyện Q vào ngày 14/11/1994 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành D 0594925 cho ông Nguyễn T3, có chiều ngang tiếp giáp với mặt đường Q là 34 m. Ông Nguyễn T3 là bố của ông Nguyễn Đức N. Cụ thể là ngày 04/7/2003, ông Nguyễn T3 đã chuyển nhượng một phần thửa đất số 401, tờ bản đồ số 09 xã Q cho ông Hoàng Minh K với diện tích 266,0m² (trong đó đất ở 50m², đất vườn 216m²). Đồng thời ông Hoàng Minh K thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất 150m² từ đất vườn sang đất ở và được cấp GCNQSDĐ thành thửa số 472, tờ bản đồ số 09 xã Q. Ông Hoàng Minh K vào ngày 17/6/2011, thông qua người ủy quyền là ông Hàn Nguyên H4 (theo Hợp đồng ủy quyền số 30, quyển số 2 ngày 16/5/2011 lập tại Văn phòng Công chứng số 01 tỉnh Quảng Bình) bằng Giấy thỏa thuận mua bán đất ở lâu dài đã chuyển nhượng cho phía bị đơn ông Nguyễn Đức N một phần diện tích của thửa đất 472 của ông Hoàng Minh K có nội dung “*Diện tích chiều rộng 1,2m mặt tiền đường quốc lộ 1A. Chiều dài giáp đường Q chạy thẳng sát núi theo sổ sử dụng đất ở nói trên. Đất bán nhượng anh Nghĩa 1 phía bắc sát nhà bếp anh N đang sử dụng. Tôi và anh N đã thỏa thuận mua bán, vậy tôi làm giấy này để sử dụng về lâu dài cho anh N với giá cả thỏa thuận là 24.000.000đ. Thanh toán bằng tiền mặt*”. Giấy thỏa thuận mua bán đất ở lâu dài vào ngày 17/6/2011 đã được xác nhận và đóng dấu của UBND xã Q vào ngày 24/6/2011. Tuy nhiên, theo hồ sơ cấp Giấy của ông Nguyễn Đức N có tại hồ sơ vụ án, một phần thửa đất số 472 của ông Hoàng Minh K mà ông N nhận chuyển nhượng lại hoàn toàn không thể hiện được việc tách một phần thửa đất số 472, để nhập thửa vào thửa đất số 82 theo quy định của Luật Đất đai mà gia đình ông N sử dụng có nguồn gốc của bố mình ông Nguyễn T3 giao lại. Tiếp đó vào ngày 15/8/2012, ông Hoàng Minh K tiếp tục thông qua ông Hàn Nguyên H4 (theo Hợp đồng ủy quyền số 30, quyển số 2 ngày 16/5/2011 lập tại Văn phòng C4 tỉnh Quảng Bình) tiếp tục chuyển nhượng phần lớn diện tích còn lại của thửa đất số 472 cho ông Nguyễn Đình C1 và bà Trần Thị H1 và đã được cấp đổi thành thửa đất số 84, tờ bản đồ số 48 xã Q với diện tích 639,9m² (theo bản đồ địa chính được phê duyệt năm 2012), được UBND huyện Q cấp Giấy CNQSDĐ có số phát hành BL 912942 cho ông C1 - bà H1. Tuy nhiên, theo nội dung Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 47, quyển số 01/2012 ngày 15/8/2012 tại UBND xã Q thể hiện, thì vợ chồng ông Hoàng Minh K đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 472, tờ bản đồ số 09 xã Q

với diện tích $646,0\text{m}^2$ là hoàn toàn không đúng với bản chất khách quan, vì ông K (*thông qua ông Hàn Nguyên H4*) đã chuyển nhượng trước đó một phần diện tích đất cho ông Nguyễn Đức N vào năm 2011 như tôi đã chứng minh ở trên. Chính việc không tách một phần thửa đất số 472, để nhập vào thửa đất số 82 của gia đình ông N theo các quy định của Luật Đất đai, là nguyên nhân khi ông K tiếp tục chuyển nhượng đất cho ông C1 là toàn bộ thửa đất 472 theo Giấy CNQSDĐ đã cấp, và UBND xã Q vẫn soạn thảo và chứng thực hợp đồng việc chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 472 giữa ông K cho phía ông C1 là không đảm bảo đúng sự thực khách quan của các bên liên quan, bởi trên thực tế không còn đủ diện tích theo GCNQSDĐ đã được cấp, vì 1 phần thửa đất trên thực địa đã chuyển nhượng lại cho ông N.

Đối với việc quản lý sử dụng và biến động đất của ông Nguyễn Đức N thì theo sơ đồ tách thửa ngày 15/4/2003 có tại hồ sơ vụ án của ông Nguyễn T3 (*bố của ông N*) để chuyển nhượng một phần diện tích cho ông Hoàng Minh K, được tách thửa đất 401 thành 02 thửa: 401 và 472 được thể hiện như sau: Diện tích thửa 401 của ông Nguyễn T3 (*bố ông N*) là 500m^2 ; Diện tích ông Nguyễn T3 chuyển nhượng 266m^2 cho ông Hoàng Minh K, trong đó chiều dài 19m, chiều rộng 14m; Vị trí thửa đất 472 tách ra chuyển nhượng cho ông K có vị trí và tứ cận tiếp giáp như sau: Phía bắc giáp đất vườn còn lại thửa 401 (*của ông T3*), Phía nam giáp thửa 402 (*của ông T chuyển nhượng lại từ ông V*), Phía đông giáp quốc lộ A – Phía tây giáp với núi đá. Như vậy, đủ cơ sở để khẳng định ông T3 đã chuyển nhượng cho ông K chiều sâu của thửa đất 401 là 14m. Và diện tích phần còn lại của thửa đất 401 sau khi chuyển nhượng của ông T3 là 234m^2 . Do đó, trong trường hợp xem xét trên cơ sở toán học chiều dài (*chiều ngang* quốc lộ A) của phần còn lại thửa đất 401 sau khi chuyển nhượng là: Diện tích 234m^2 chia 14m (*chiều sâu*) bằng 16,7m (*chiều ngang* quốc lộ A). Mặt khác, theo bản đồ địa chính số 09 tỷ lệ 1/2000 của xã Q tại thời điểm Giấy CNQSDĐ năm 1994 cho ông Nguyễn T3 với chiều ngang Quốc lộ A là 34m. Vậy sau khi tách thửa để chuyển nhượng cho ông Hoàng Minh K (*theo Bản đồ tách thửa ngày 15/4/2003 có tại hồ sơ vụ án*) là 19m, thì chiều ngang quốc lộ A còn lại là: $34\text{m} - 19\text{m} = 16\text{m}$. Do đó, có đủ cơ sở pháp lý để khẳng định chiều ngang mặt đường Quốc lộ 1A còn lại sau khi tách thửa chuyển nhượng một phần thửa đất cho ông K, thì phần thửa đất số 401 của ông T3 chỉ còn lại trong khoảng 16m.

Vào ngày 30/6/2017, ông Nguyễn Đức N và các anh em đồng thừa kế di sản đối với quyền sử dụng đất thửa đất số 401, tờ bản đồ số 09 với diện tích 234m^2 tại thôn M, xã Q của bố mình là ông Nguyễn T3 - mẹ là bà Trần Thị T4 đã mất để lại mà không có di chúc. Ông N và các anh em đồng thừa kế đã thỏa thuận tại Biên bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế số 017, quyền số 01/2017 tại UBND xã Q. Nội dung là thống nhất chia thỏa thuận phân chia di sản thừa kế thửa đất số 401, tờ bản đồ số 09 với diện tích 234m^2 tại thôn M, xã Q, mà cử người đại diện là ông Nguyễn Đức N đứng tên trên Giấy CNQSDĐ. Theo hồ sơ cấp đổi và đăng ký biến động quyền sử dụng đất của ông N, theo Đơn đăng ký cấp Giấy CNQSDĐ và Đơn đăng ký biến động đất đai của ông N vào ngày 31/7/2017, xác định: Thông tin thửa đất theo GCNQSDĐ cũ: Thửa đất số 401,

tờ bản đồ số 09, diện tích 234m² (Trong đó: đất ở 200m², đất vườn: 34m²); Thông tin thửa đất theo kết quả đo đạc lại ngày 20/4/2012: Thửa đất số 82, tờ bản đồ số 48, diện tích: 739m². Trong đó đất ở: 200m², đất vườn: 539m². Tức là diện tích sau khi đo đạc chỉnh lý lại ngày 20/4/2012 thành thửa đất số 82 của ông N tăng thêm: 505m² so với thửa đất cũ số 401, có nguồn gốc từ ông Nguyễn T3 để lại. Và kết quả của việc đo đạc chỉnh lý này vào ngày 20/4/2012, phần diện tích tăng thêm 505m² được chỉnh lý trước ngày 15/8/2012, là thời điểm ông Hoàng Minh K chuyển nhượng phần còn lại thửa đất số 472 cho ông Nguyễn Đình C1.

Theo Giấy thỏa thuận mua bán đất ở ngày 17/6/2011 (phía mặt sau của tài liệu này) giữa ông K (thông qua ông Hàn Nguyên H4) và ông N có nội dung: “Đã cắm mốc cho anh N xây hàng rào theo đúng diện tích đã bán cho anh N”. Như vậy, gia đình ông Nguyễn Đức N đã xây dựng hàng rào bao quanh toàn bộ khu đất của mình sau khi nhận chuyển nhượng lại một phần diện tích đất của ông Hoàng Minh K. Và việc phía ông K không sử dụng đất trên thực tế, nên khi gia đình ông N xây dựng hàng rào bao quanh khu đất là hoàn toàn đơn phương và tự phát, không có sự xác định ranh giới trên thực địa của hai chủ sử dụng đất liền kề. Do đó, gia đình ông N đã lấn chiếm sang diện tích đất của ông K trên thực địa vào năm 2011 và sau đó tờ bản đồ số 48 được đo vẽ chỉnh lý vào năm 2012. Và sau đó phía ông N đăng ký cấp đổi GCNQSDĐ theo bản đồ đo vẽ chỉnh lý vào năm 2012 để cấp giấy là không phù hợp với bản đồ địa chính đã xác định tứ cận và diện tích của thửa đất số 401 trước đó, có nguồn gốc do ông Nguyễn T3 để lại. Việc phía gia đình ông N xây dựng hàng rào năm 2011, sau đó đo đạc chỉnh lý thửa đất năm 2012 là cơ sở để đăng ký biến động tăng diện tích đất của gia đình ông N có dấu hiệu rất rõ đã lấn sang diện tích thửa đất 472 của ông Hoàng Minh K. Và sau khi ông Hoàng Minh K chuyển nhượng phần diện tích còn lại của thửa đất 472 (bởi một phần diện tích đã cắt bán cho ông N trước đó) cho ông Nguyễn Đình C1 nhưng UBND xã Q vẫn xác nhận nội dung ông Hoàng Minh K chuyển nhượng toàn bộ thửa đất 472 cho ông Nguyễn Đình C1, để UBND huyện Q không thẩm định hồ sơ một cách khách quan đã cấp đủ diện tích thửa đất 472 cho phía ông C1 nhận chuyển nhượng lại, thì đương nhiên phải chuyển dịch, lấn sang phần diện tích thửa đất số 402 (nay là thửa 92) của gia đình nguyên đơn ông T - bà T1.

Quá trình sử dụng đất biến động của gia đình ông, ông C1 và ông N qua các thời kỳ theo bản đồ địa chính qua các thời kỳ, thứ tự các thửa đất tranh chấp trong khu vực có tranh chấp được thể hiện: Thửa đất của gia đình ông Nguyễn Đức N, thửa đất của gia đình ông Nguyễn Đình C1 có nguồn gốc từ đất của ông Nguyễn T3 và thửa đất của ông T - bà T1 nhận chuyển nhượng lại từ ông Nguyễn Văn V cho thấy, biến động diện tích sử dụng đất theo bản đồ địa chính qua các giai đoạn như sau:

TT	Bản đồ địa chính 1994			Bản đồ địa chính 2012			Bản đồ địa chính 2020		
	Họ và tên	Thửa	Chiều dài mặt	Họ và tên	Thửa	Chiều dài mặt	Họ và	Thửa	Chiều dài mặt

		đất	tiền		đất	tiền	tên	đất	tiền
1	Nguyễn Thuần	401	34m	Nguyễn Thuần (Nguyễn Đức Nghĩa)	401	28,23m	Nguyễn Đức Nghĩa	82	28,38m
				Hoàng Minh Kỳ	472	18,81m	Nguyễn Đình Chiến	84	18,40m
2	Nguyễn Văn Vệ	402	31m	Lê Xuân Trường (nhận chuyển nhượng lại từ Nguyễn Văn Vệ)	402	25m	Lê Xuân Trường	92	24,5m

Như vậy, tổng chiều mặt tiền ngang theo Quốc lộ A của thửa đất số 84 của gia đình ông C1 - bà H1 (18,4m) và thửa đất số 82 của ông N – bà L (28,38m) có nguồn gốc từ đất của ông Nguyễn T3 chiều ngang mặt đường tăng lên: $(18,4m + 28,38m) - 34m = 12,78m$. Nói cách khác, chiều ngang mặt đường quốc lộ 1A khi cấp mới Giấy CNQSDĐ lần đầu vào năm 1994 của ông Nguyễn T3 là 34m, nhưng khi chuyển nhượng và cấp lại, cấp đổi Giấy CNQSDĐ cho gia đình ông C1 - bà H1 và ông N – bà L thì tổng chiều ngang mặt đường quốc lộ 1A là 46,78m, biến động tăng lên 12,78m so với ban đầu. Trong khi thửa đất số 402 mà gia đình nguyên đơn ông T - bà T1 nhận chuyển nhượng lại từ ông V tại thời điểm cấp GCNQSDĐ năm 1994, mặt tiền thửa đất này theo Quốc lộ A là 31m, nhưng nay trên bản đồ địa chính và đo lại trên thực tế chỉ còn 24,5m. Như vậy, thửa đất ông T nhận chuyển nhượng lại chỉ còn: $31m - 24,5m = 6,5m$. Hiện nay, thiếu 6,5m chiều ngang mặt đường Quốc lộ 1A so với thời điểm cấp giấy năm 1994. (Tại nội dung Biên bản hòa giải tranh chấp đất ngày 22/5/2019 của UBND xã Q, trên cơ sở đo đạc trên thực địa và đối chiếu với GCNQSDĐ và bản đồ địa chính đã xác định rõ điều này).

Như vậy, đủ cơ sở để khẳng định việc gia đình ông bị thiếu 6,5m chiều ngang mặt đường Q so với thời điểm năm 1994, trong khi đất của gia đình ông C1 và gia đình ông N tăng lên 12,78m theo Quốc lộ A có nguồn gốc từ đất của ông Nguyễn T3 tách ra khi cấp đổi. Trong khi tổng chiều ngang mặt đường của thửa đất số 402 mà gia đình ông nhận chuyển nhượng lại từ ông V, cùng với hai

thửa đất của ông C1 và ông N có nguồn gốc tách ra từ thửa đất số 401 của ông T3 là không đổi, thậm chí là tăng lên; phần chủ yếu tăng thêm 12,78m là thuộc về thửa đất số 82 của gia đình ông N. Chính điều đó khẳng định việc phân diện tích tăng thêm theo chiều ngang của mặt đường Quốc lộ 1A của 12,78m thuộc về thửa đất số 82 của gia đình ông Nghĩa là do một phần ông N nhận chuyển nhượng lại của ông K vào năm 2011, một phần là do lấn chiếm mở rộng ra phần diện tích đất mà gia đình ông K không sử dụng trên thực tế, và do khi cấp đổi Giấy CNQSDĐ cho ông N, cơ quan có thẩm quyền không đối chiếu so sánh hiện trạng sử dụng với bản đồ của các thửa đất đã được cấp dẫn đến việc khi cấp đổi Giấy CNQSDĐ diện tích đất tăng thêm 505m² và mặt tiền thửa đất tăng lên 12,78m cho gia đình ông N. Mặt khác, khi phân diện tích tăng thêm theo chiều ngang của mặt đường Quốc lộ 1A của 12,78m là của thửa đất số 82 của gia đình ông N đã lấn chiếm sang phần đất ông K chuyển nhượng lại cho gia đình ông C1 nay là thửa đất số 84. Tiếp theo, khi cấp đổi Giấy CNQSDĐ cho ông C1, cơ quan có thẩm quyền không đối chiếu so sánh hiện trạng sử dụng của các bên với bản đồ, cũng như thẩm định hồ sơ chuyển nhượng đất của các bên liên quan nên đã cấp đổi nguyên thửa đất số 472 (*nay là thửa 84*) từ ông K sang cho ông C1, đương nhiên phải dịch chuyển, đẩy sang và lấn chiếm một phần diện tích thửa đất số 402 (*nay là thửa 92*) của gia đình ông.

Việc lập và chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng đất, cũng như việc xác nhận hồ sơ và cấp đổi Giấy CNQSDĐ của UBND xã Q và UBND huyện Q cho gia đình ông N và ông C1 là hoàn toàn trái pháp luật bởi lẽ: Việc UBND xã Q trước đó vào ngày 17/6/2011 xác nhận vào Giấy thỏa thuận mua bán đất ở giữa ông Hoàng Minh K thông qua việc ủy quyền cho ông Hàn Nguyên H4 (*theo Hợp đồng ủy quyền số 30, quyển số 2 TP/CC-SCC/HĐGDK ngày 16/5/2011 lập tại Văn phòng C4 tỉnh Quảng Bình*) với ông Nguyễn Đức N đổi với một phần của thửa đất số 472 của ông Hoàng Minh K. Nhưng lại sau đó, vẫn chính UBND xã Q vào ngày 15/8/2012 lại lập và chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 47, quyển số 01/2012 TP/CC-SCC/HĐGD toàn bộ thửa đất số 472, tờ bản đồ số 09 xã Q với diện tích 646,0m² giữa ông Hoàng Minh K và ông Nguyễn Đình C1 là hoàn toàn trái pháp luật. Và tiếp sau đó UBND xã Q vẫn xác nhận vào hồ sơ cấp đổi GCNQSDĐ của ông Nguyễn Đình C1 có nguồn gốc nhận chuyển nhượng để UBND huyện Q cấp GCNQSDĐ cho ông C1 là hoàn toàn trái pháp luật, khi cùng một thửa đất ông K đã chuyển nhượng cho hai chủ thể khác nhau. Việc các cơ quan có thẩm quyền về cấp Giấy CNQSDĐ ở huyện Q, thiếu thẩm định hồ sơ khi có Giấy thỏa thuận mua bán đất ở ngày 17/6/2011 giữa ông K và ông N nhưng không bắt buộc tách thửa và hợp thửa theo quy định tại Điều 75 Nghị Định 43/2014/NĐ-CP về trình tự tách và hợp thửa đất. Hoàn toàn bỏ qua yêu cầu bắt buộc trên, nhưng vẫn cấp đổi Giấy CNQSDĐ cho ông N trong đó có một phần diện tích của thửa đất số 472 là vi phạm quy trình cấp đổi Giấy CNQSDĐ không những trái với quy định tại Điều 75 mà còn vi phạm quy định tại các Điều 79, 82 Nghị Định 43/2014/NĐ-CP. Hơn nữa, việc ông N chỉ nhận chuyển nhượng một diện tích đất vườn nếu làm thủ tục tách thửa đất số 472 cũng không thể nhập được vào thửa đất số 82, vì

mục đích sử dụng đất là khác nhau. Vì một bên là nhận chuyển nhượng đất vườn, một bên là đất ở nông thôn, trừ trường hợp ông N phải chuyển mục đích sử dụng phần đất vườn mà mình nhận chuyển nhượng thành đất ở theo quy định cùng một loại đất sử dụng, trước khi nhập thửa. Qua đó để chứng minh sự cầu thả và hết sức tùy tiện của các cơ quan cấp giấy ở huyện Q. Khi đo vẽ và cấp đổi Giấy CNQSDĐ cho ông N, với phần diện tích tăng thêm rất lớn đến 505m² (*chiều ngang mặt đường tăng thêm 12,78m*) mà phần diện tích tăng thêm này không có các loại giấy tờ quy định tại Điều 100 Luật Đất đai 2013. Theo quy định, để xác định việc sử dụng đất ổn định đối với phần diện tích tăng thêm 505m² (*chiều ngang mặt đường tăng thêm 12,78m*) bắt buộc phải lấy ý kiến của khu dân cư ở cùng thời điểm sử dụng đất, tuy nhiên hồ sơ cấp giấy của ông N không thể hiện có biên bản lấy ý kiến khu dân cư là vi phạm quy định tại khoản 4, Điều 21 Nghị Định 43/2014/NĐ-CP. Mặt khác, với diện tích tăng lên hết sức bất thường đến 505m², gấp đôi diện tích đất cũ (*thửa đất số 401, diện tích 234m² của ông Nguyễn T3*), và mặt tiền quốc lộ A tăng lên đến 28,38m (*Theo Sơ đồ tách thửa ngày 15/4/2003 có tại hồ sơ vụ án của ông Nguyễn T3 khi chuyển nhượng một phần diện tích cho ông Hoàng Minh K đã chuyển nhượng 19m, như vậy chỉ còn lại 16m*). Như vậy, tứ cận thửa đất do diện tích tăng thêm rất lớn của ông N đương nhiên sẽ làm thay đổi về ranh giới, mốc giới liên quan đến quyền sử dụng đất của các thửa đất liên quan liền kề khác. Vì vậy, bắt buộc phải có chữ ký Biên bản xác định ranh giới, mốc giới với các chủ sử dụng đất liền kề xác nhận. Nhưng hồ sơ cấp giấy của ông N hoàn toàn không có Biên bản xác định ranh, giới mốc giới với các chủ sử dụng đất liền kề là vi phạm khoản 1 Điều 175 Bộ luật Dân sự 2015 và Điều 11 Thông tư 25/2014/TT-BTNMT của Bộ T11. Mặt khác, sau khi có thông báo giải phóng mặt bằng quốc lộ A năm 2013, được biết bị thiếu đất nên gia đình ông đã khiếu nại, vào ngày 16/01/2014 UBND xã Q đã có Giấy *Cam kết kiểm tra và bổ sung tài sản bị thiếu của hộ gia đình*” gửi cho gia đình ông với nội dung: “*Sẽ tiến hành kiểm tra và bổ sung tài sản còn thiếu để lên phương án bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng sau khi kiểm tra còn thiếu diện tích đất 6,5m mặt tiền song song với Quốc lộ A*”. Theo Thông báo số 25/TB-UBND ngày 19/6/2017 của UBND xã Q về việc “*Trả lời đơn của ông Nguyễn Đức N thôn M, xã Q*” với nội dung của văn bản này đã xác nhận: “*Vào ngày 22/10/2014, gia đình ông T đã nộp đơn Đề nghị giải quyết việc lấn chiếm đất tại UBND xã Q lần 1, và vào ngày 24/11/2016 nộp đơn Đề nghị giải quyết việc lấn chiếm đất tại UBND xã Q lần 2.*” Theo quy định tại khoản 24 Điều 3 Luật Đất đai 2013 “*24. Tranh chấp đất đai là tranh chấp về quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất giữa hai hoặc nhiều bên trong quan hệ đất đai.*”. Như vậy tình trạng tranh chấp quyền sử dụng đất giữa các bên liên quan vẫn chưa được giải quyết nhưng UBND xã Q vẫn xác nhận hồ sơ cấp đổi và UBND huyện Q vẫn cấp đổi Giấy CNQSDĐ cho gia đình ông Nguyễn Đức N đối với đất đang trong tình trạng tranh chấp chưa được giải quyết là vi phạm các quy định tại Điều 101 và điểm b khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai 2013. Với những căn cứ trên có đủ căn cứ xác định việc UBND huyện Q đã lấy một phần diện tích của gia đình ông để chỉnh lý bản đồ các thửa đất 82 và 84, qua đó là cơ sở để cấp đổi Giấy CNQSDĐ cho gia đình ông N, ông C1, nhưng không có

quyết định thu hồi đất, không có căn cứ thu hồi đất và đền bù đất cũng như tài sản gắn liền với đất của gia đình ông là trái với các quy định của pháp luật, vì vi phạm các quy định của Luật Đất đai 2013 và Nghị định 47/2014/NĐ-CP của Chính phủ về thu hồi và đền bù đất, xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình ông.

Từ những căn cứ trên, ông khởi kiện và yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau đây:

-Tuyên buộc đồng bị đơn là ông Nguyễn Đình C1, bà Trần Thị H1 phải có trách nhiệm trả lại cho gia đình tôi phần diện tích đã lấn chiếm là 63,05m² đất (6,5m x 9,7m) của thửa đất 402, tờ bản đồ số 09 xã Q mà tôi đã nhận chuyển nhượng lại từ ông Nguyễn Văn V vào năm 2000 và quản lý, sử dụng và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thuế sử dụng đất với Nhà nước từ đó cho đến nay.

-Tuyên buộc đồng bị đơn là ông Nguyễn Đức N, bà Tường Thị L phải có trách nhiệm phối hợp với gia đình bị đơn ông Nguyễn Đình C1, bà Trần Thị H1 để xác định, điều chỉnh lại diện tích các thửa đất 82, 84, 92, tờ bản đồ 48 xã Q (Trước đây là các thửa 401, 402, tờ bản đồ số 09 xã Q) vì đã lấy một phần diện tích đất 63,05m² đất (6,5m x 9,7m) của các gia đình sử dụng đất liên quan, là nguyên nhân dẫn đến các hộ bị thiếu diện tích và dẫn đến tranh chấp quyền sử dụng đất.

-Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà UBND H.Quảng Trạch đã cấp thửa đất số 84, tờ bản đồ số 48 xã Q của ông Nguyễn Đình C1, bà Trần Thị H1 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 82, tờ bản đồ số 48 xã Q của ông Nguyễn Đức N, bà Tường Thị L vì chồng lên diện tích thửa đất số 92, tờ bản đồ 48 xã Q (trước đây là thửa đất số 402, tờ bản đồ số 09 xã Q) của gia đình tôi và để điều chỉnh lại cho phù hợp với hồ sơ cấp GCNQSDĐ và bản đồ địa chính năm 1994, và hiện trạng sử dụng trên thực tế giữa các chủ thể sử dụng đất, vì việc cấp đổi, cấp lại là trái pháp luật.

- Ông Nguyễn Đức N, bà Tường Thị L (bị đơn); người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bên phía bị đơn ông Nguyễn Ngọc Á và ông Nguyễn Hữu Á đều thống nhất trình bày:

Thứ nhất, về nguồn gốc sử dụng đất trước đây là thửa đất 401, tờ bản đồ số 09, diện tích 500m² của cụ ông Nguyễn T3, cụ bà Trần Thị T4 sử dụng ổn định, lâu dài, liên tục từ năm 1980 cho đến nay. Đến ngày 14/11/1994, sau 14 năm năm sử dụng thửa đất nêu trên UBND huyện Q mới cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu. Theo như lời trình bày của các con cụ Nguyễn T3, cụ Trần Thị T4 chứng kiến khẳng định việc bố mình chuyển nhượng một phần diện tích thửa đất trên cho ông Hoàng Minh K theo hiện trạng sử dụng đất thực tế đã sử dụng không tranh chấp, lấn chiếm của ai. Ngày 10/4/2003, giữa hai bên ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 158 được chứng thực đúng theo quy định của pháp luật, đã đăng ký chuyển quyền sở hữu tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, giấy tờ này thể hiện đầy đủ trong hồ sơ vụ án. Theo các ông N,

ông Á, ông A thì bỏ đã thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thực tế hiện trạng, hình dạng sử dụng thửa đất từ năm 1980 cho đến nay không thay đổi, không tranh chấp, cụ đã tạo ranh giới với những hộ liền kề xung quanh. Ngày 25/6/2003, tại Biên bản thẩm định kết quả chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi *“Khu đất chuyển nhượng không có tranh chấp phù hợp quy hoạch, không có tài sản trên đất”* thể hiện tại (BL168). Ngày 02/7/2003, Phòng địa chính nông nghiệp xác nhận trong phần Hợp đồng *“đất sử dụng ổn định, không có tranh chấp, không thể chấp”* thể hiện tại (BL 161). Ngày 15/8/2012, ông Hoàng Minh K, bà Trương Thị M ký Hợp đồng chuyển nhượng lại thửa đất này cho ông Nguyễn Đình C1, bà Nguyễn Thị H5 được chứng thực tại UBND xã Q (BL159,160) khẳng định *“tình trạng khiếu nại, tranh chấp với các hộ dân liền kề là không có”*. Ngày 15/8/2012, UBND xã Q xác nhận trong Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ***“Tình trạng tranh chấp đất đai và tài sản gắn liền với đất: không có”*** thể hiện (BL132). Ông C1, bà H5 đã được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 84, tờ bản đồ số 48, diện tích 639,9m² là công khai, minh bạch, đúng thủ tục. Trong hồ sơ kỹ thuật thửa đất tại Biên bản kiểm tra thực địa hồ sơ địa chính ngày 21/11/2012 ghi rõ *“Hiện trạng sử dụng: ổn định, ranh giới thửa đất rõ ràng; Về tranh chấp, khiếu nại đất đai: không tranh chấp, khiếu nại đất; phù hợp quy hoạch sử dụng đất”* thể hiện (BL 140). Thời gian này, ông V (ông T) đều sinh sống liên tục tại địa phương nhưng không có ý kiến, khiếu nại gì về vấn đề liên quan đến tranh chấp quyền sử dụng đất. Đồng thời, giữa thửa đất của ông N và ông C1 sử dụng ổn định, lâu dài không có tranh chấp. Giữa hai thửa đất được giới hạn bởi ranh giới hàng rào do ông N xây năm 2011 làm mốc giới, ranh giới ngăn cách cả hai bên thống nhất thỏa thuận. Do vậy mặt tiền giáp đường giao thông quốc lộ A, hiện ông N đại diện sử dụng thực tế tại thửa đất qua nhiều đời 28,3m là chính xác. Trong quá trình sinh sống trên thửa đất, tại thời điểm hiện tại ông N, ông C1 khẳng định hai gia đình sử dụng ổn định, hòa thuận, không tranh chấp ranh giới. Trên thực địa, ranh giới giữa đất ông N và đất ông C1 có một hàng rào xây bằng gạch, trụ bê tông cốt thép, cao khoảng 1,6m, hai bên xác nhận hiện trạng ranh giới thửa đất từ trước đến nay không thay đổi (BL148, 153). Như vậy, lời khai của ông N phù hợp với lời khai của ông C1, ông K về ranh giới thửa đất giữa hai gia đình cũng như phù hợp với hiện trạng sử dụng đất thực tế, sơ đồ kỹ thuật của các thửa đất hiện tại của ông N và ông C1 đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Sau khi nhận chuyển nhượng đất từ ông K, hai gia đình ông C1 và ông N vẫn giữ nguyên hiện trạng ranh giới thửa đất, quá trình sinh sống không phát sinh tranh chấp quyền sử dụng đất. Theo quy định tại Điều 265 BLDS 2005 và Điều 175 BLDS năm 2015 quy định về nghĩa vụ tôn trọng ranh giới giữa các bất động sản: *“Ranh giới giữa các bất động sản liền kề được xác định theo thỏa thuận hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, ranh giới cũng có thể được xác định theo ranh giới đã tồn tại từ 30 năm trở lên mà không có tranh chấp”*. Trong quá trình sinh sống trên thửa đất cụ T3, ông N sử dụng một cách ngay tình, công khai, không hề có hành vi dịch chuyển ranh giới. Như vậy có đủ cơ sở để khẳng định về lịch sử ranh giới hai thửa đất từ khi cụ T5 sở hữu đến khi chuyển nhượng lại

cho ông K, sau đó ông K chuyển nhượng lại cho ông C1 sử dụng thực tế trước cả thời điểm lập bản đồ 299 năm 1995 là ổn định, không thay đổi, không tranh chấp phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, hiện trạng sử dụng đất, sơ đồ kỹ thuật địa chính thửa đất đã được hai bên xây dựng, tạo lập nên, thừa nhận.

Thứ hai, việc ông Lê Xuân T khởi kiện yêu cầu “Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tranh chấp đất đai” với những lập luận của nguyên đơn là không có cơ sở pháp lý, bởi lẽ: Căn cứ quy định thì quyền, lợi ích hợp pháp của ông Lê X chưa trực tiếp bị xâm phạm. Thể hiện rõ trên hồ sơ, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 402, tờ bản đồ số 09, diện tích 300m² thể hiện chứng cứ hiện tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang đứng tên ông Nguyễn Văn V là chủ sở hữu, sử dụng, quản lý, định đoạt chưa làm thủ tục đăng ký chuyển nhượng tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Ngày 10/12/2000, giữa ông Nguyễn Văn V và ông Lê Xuân T viết giấy tay “Giấy biên nhận chuyển quyền” không được một cơ quan Nhà nước nào có thẩm quyền công nhận, chưa đăng ký việc chuyển quyền là trái quy định của pháp luật Dân sự, pháp luật đất đai qua các thời kỳ. Giấy này, chỉ là sự thỏa thuận dân sự giữa ông Lê Xuân T và ông Nguyễn Văn V mà thôi. Do đó, ông Lê Xuân T đứng đơn khởi kiện là không chính xác. Nếu tòa sơ thẩm chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn là trái quy định của pháp luật tố tụng dân sự năm 2015. (Điều 186. Quyền khởi kiện của đương sự). Mặt khác năm 1980, cụ ông Nguyễn T3, cụ bà Trần Thị T4 đã sử dụng đất, trồng cây, sử dụng thực tế xuyên suốt, liên tục trên thửa đất này gần 43 năm. Cụ thể, hiện tại giáp ranh giữa hai thửa đất 402 và 401(trước đây) còn có 02 cây bạch đàn gần 43 năm tuổi do cụ ông Nguyễn T3 trồng giáp ranh để phân chia ranh giới hai thửa đất ..còn sừng sững là chứng cứ chứng minh cho việc sử dụng đất thực tế. Tiếp giáp tính phía Bắc giáp đất ông T6 đến phía giáp Nam đất ông V (cây bạch đàn cuối cùng) là 48m mặt tiền. Bản đồ 299, đo vẽ tay năm 1995, thiết lập sau thực tế sử dụng đất của cụ ông Nguyễn T3, cụ bà Trần Thị T4 trước đây là không chính xác. Điều này đã thể hiện trong hồ sơ đất của các hộ, sự điều chỉnh của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đúng với hiện trạng sử dụng đất thực tế của các hộ dân. Hơn nữa trong quá trình sử dụng đất trước đây, ông Nguyễn Văn V (ông Lê Xuân T) chủ sử dụng đất không có khiếu nại, tranh chấp gì về ranh giới, mốc giới thửa đất qua các lần chỉnh lý, đo đạc, đều nhất trí ký tên. Đồng thời ông V là người được Nhà nước giao đất nhưng thực tế không trực tiếp sử dụng, quản lý. Khi cơ quan Nhà nước thực hiện chỉnh lý, biến động, đo vẽ lại hiện trạng sử dụng của thửa đất cụ ông Nguyễn T3, cụ bà Trần Thị T4 thì ông V (ông T) đều nhất trí, đồng ý với hiện trạng của việc sử dụng đất của mình. Thể hiện cụ thể như sau: Từ năm 1980 đến ngày 14/11/1994 thửa đất của cụ Nguyễn T3, cụ bà Nguyễn Thị T7 sử dụng thực tế, ổn định, trồng cây bạch đàn trên toàn bộ thửa đất;

+ Từ ngày 14/11/1994 đến ngày 10/12/2000, ranh giới thửa đất giữa ông V và cụ Nguyễn T3, cụ bà Trần Thị T4 sử dụng ổn định, hai bên không xảy ra tranh chấp;

+ Từ ngày 04/5/2010 đến ngày 25/5/2010, Đoàn đo đạc 104 phối hợp với UBND xã Q, ban cán sự 05 thôn tổ chức công khai treo các tờ bản đồ địa chính

thể hiện ranh giới, mốc giới, hiện trạng sử dụng đất để nhân dân tham gia ý kiến. Mặc khác, mỗi thông tin thửa đất được đo đạc như ranh giới, mốc giới, diện tích, chiều dài các cạnh, mục đích sử dụng... đều thể hiện cụ thể trên hồ sơ kỹ thuật địa chính được chủ sử dụng đất công nhận và nhất trí ký tên.

Qua nghiên cứu Hồ sơ kỹ thuật thửa đất thấy ngày 10/7/2010, ông Lê Xuân T đã nhất trí ký tên chủ sử dụng đất và công nhận diện tích sử dụng của hộ gia đình như sau: Thửa đất số 92, tờ bản đồ 48, diện tích 1009,2m². Chủ sử dụng đất ông Lê Xuân T. Ngày 20/4/2012, bản đồ địa chính xã Q được Sở tài nguyên môi trường tỉnh Q duyệt theo quy định. Đến năm 2013, thực hiện chủ trương thu hồi đất, giải phóng mặt bằng mở rộng quốc lộ A tại xã Q trong đó có thu hồi đất của ông Lê Xuân T. Hộ gia đình đã nhất trí về chiều dài mặt tiền, diện tích thu hồi và nhận tiền bồi thường, hỗ trợ để bàn giao mặt bằng cho đơn vị thi công. (BL240,241).

Thứ ba, việc ông Lê Xuân T xác định ông N, bà L là bị đơn là không chính xác, không có cơ sở pháp luật, xác định sai người tham gia tố tụng. Vì thửa đất này hiện các đồng thừa kế thứ nhất đang giao cho ông N đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 535965 cấp ngày 04/6/2018; Biên bản thảo thuận phân chia di sản thừa kế ngày 30/6/2017 (BL41) thể hiện ông Nguyễn Ngọc Á, ông Nguyễn Hữu Á1 đồng sở hữu thửa đất này.

Thứ tư, việc ông Lê Xuân T, cũng như phía luật sư dựa vào bản đồ 299, vẽ tay lập năm 1995, phân tích cho rằng đất của mình trước đây là 31m mặt tiền, giờ đây đo thực tế còn 24,5m mặt tiền để đòi lại 6,5m mặt tiền là không chính xác và không hợp lý. Trong hồ sơ, giấy tờ không có một tài liệu nào của cơ quan có thẩm quyền công nhận, thể hiện mặt tiền thửa đất của ông Lê Xuân T là 31m. Mặt khác cụ T3, cụ T4 đã sử dụng đất từ năm 1980 trực tiếp trồng cây, hiện có những cây bạch đàn lâu năm tiếp giáp giữa thửa đất ông V, ông C1 là minh chứng sống cho việc tranh chấp này. Việc bản đồ 299, vẽ tay trước đây là không chính xác, chưa căn cứ vào việc sử dụng đất thực tế trước đó. Hơn nữa, ông Nguyễn Văn V được Nhà nước giao đất sau cụ ông Nguyễn T3, cụ bà Trần Thị T4 khá lâu, cách khoảng 14 năm. Khi được giao đất, bán đất lại cho ông Lê Xuân T cả hai đều thừa nhận có hàng cây bạch đàn do cụ ông Nguyễn T3 trồng ngăn cách giữa hai thửa đất 401 và 402. Đồng thời, khi nhà nước giao đất hai ông không trực tiếp sử dụng, làm nhà, sinh sống trên thửa đất này, cũng không trồng cây cối gì. Đối chiếu với thực tế, thì cây bạch đàn cuối cùng là chính xác như ranh giới trước đây các bên đã sử dụng. Mặc khác, cơ quan chuyên môn đã xác nhận việc diện tích, ranh giới giữa các thửa đất được đo vẽ theo bản đồ 299 là không chính xác. Bản đồ 299, dùng chỉ làm cơ sở điều chỉnh, đăng ký biến động đất đai theo đúng hiện trạng sử dụng đất.

Căn cứ Điều 186 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ khoản 2 Điều 31 Luật đất đai năm 1993; Điều 265 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 175 Bộ luật dân sự năm 2015 đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Xuân T. Bác toàn bộ nội dung khởi kiện của ông Lê

Xuân T vì không có căn cứ pháp lý, khởi kiện những người không liên quan, không xâm phạm trực tiếp đến quyền, lợi ích hợp pháp của mình.

- *Quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Nguyễn Đình C1, bà Trần Thị H1 trình bày:* Tháng 8 năm 2012 ông bà nhận chuyển nhượng thửa đất số 472, tờ bản đồ số 9 xã Q từ ông Hoàng Minh K, bà Trương Thị M và ông bà đã được UBND huyện Q cấp GCNQSDĐ số BL 912942 ngày 26/12/2012 với diện tích 639,9m² tại thửa đất số 84, tờ bản đồ số 48 xã Q. Vì vậy ông bà không chấp nhận việc khởi kiện của nguyên đơn.

- *Quá trình giải quyết vụ án UBND huyện Q, tỉnh Quảng Bình trình bày:*

Ngày 14 tháng 11 năm 1994 UBND huyện Q cấp GCNQSDĐ số D0594925 cho cụ Nguyễn T3 tại thửa đất số 401, tờ bản đồ số 09 xã Q với diện tích 500m²; cùng ngày 14 tháng 11 năm 1994 UBND huyện Q cấp GCNQSDĐ số D0594945 cho ông Nguyễn Văn V tại thửa đất số 402, tờ bản đồ số 09 xã Q với diện tích 300m². Do tách huyện Q nên hiện nay hồ sơ cấp GCNQSDĐ lần đầu của ông V và ông T3 và các hộ liền kề đều bị thất lạc không còn lưu trữ.

Ngày 04/7/2003 cụ Nguyễn T3 chuyển nhượng cho ông Hoàng Minh K 266m² đất và được cấp GCNQSDĐ tại thửa đất số 472, tờ bản đồ số 9 xã Q; ngày 26/12/2012 ông Hoàng Minh K chuyển nhượng lại thửa đất cho ông Nguyễn Đức C3, bà Trần Thị H1 toàn bộ thửa đất của mình và ông C3 bà H1 được cấp GCNQSDĐ số BL 912924 tại thửa đất số 84, tờ bản đồ số 48 xã Q. Ngày 04 tháng 6 năm 2018 ông Nguyễn Đức N được các đồng thừa kế của cụ T3, cụ T4 tặng cho và ông N đã thực hiện thủ tục cấp đổi GCNQSDĐ của cụ T3 từ thửa đất số 401, tờ bản đồ số 9 xã Q thành thửa đất số 82, tờ bản đồ số 48 xã Q và được cấp đổi thành GCNQSDĐ số CL 535965.

Về trình tự thủ tục cấp, cấp đổi GCNQSDĐ cho ông C3, ông N được thực hiện đúng quy định của Luật đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành, vì vậy đề nghị Tòa án xem xét theo quy định.

- *Tại Công văn số: 60/UBND ngày 30 tháng 8 năm 2022 của UBND xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình trình bày:*

+ Ngày 14/11/1994, UBND huyện Q đã cấp GCNQSDĐ lần đầu cho ông Nguyễn T3 tại thửa đất số 401, tờ bản đồ số 9, diện tích 500m²; trong đó đất ở 250m², đất màu 250m². Tháng 01/2015 cấp GCNQSDĐ lần đầu cho ông Nguyễn Văn V tại thửa đất số 402, tờ bản đồ số 9, diện tích 250m².

+ Ngày 04/7/2003, ông Nguyễn T3 chuyển nhượng một phần thửa đất số 401 cho ông Hoàng Minh K có diện tích 266m² (trong đó đất ở 50m², đất màu 216m²), diện tích còn lại 234m² (trong đó đất ở 200m², đất màu 34m²). Đồng thời, ông K thực hiện thủ tục chuyển nhượng mục đích sử dụng đất 150m² đất vườn sang đất ở và được cấp GCNQSDĐ tại thửa số 472, tờ bản đồ số 9, diện tích 646m² (trong đó đất ở 200m², đất màu 66m²), đất hành lang giao thông 380m².

+ Ngày 26/12/2012, ông K chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đình C1 và bà Trần Thị H1 toàn bộ thửa đất số 472 và ngày 26/12/2012 được UBND huyện Q cấp đổi GCNQSDĐ thành thửa số 84, tờ bản đồ số 48, diện tích 639,9m² (trong đó đất sỡ 200m², đất trồng cây hàng năm khác 90,1m², đất hành lang giao thông 349,8m²).

+ Ngày 04/6/2018, ông Nguyễn Đức Nghĩa 11 người đại diện của những người được thừa kế của cụ T3 gồm: Ông Nguyễn Ngọc Á, ông Nguyễn Đức N, ông Nguyễn Hữu Á thực hiện thủ tục cấp đổi GCNQSDĐ của ông Nguyễn T3 tại thửa 401 thành thửa 82, tờ bản đồ số 48, diện tích 570,1m² (trong đó đất sỡ 200m², đất trồng cây hàng năm khác 370,1m²) theo bản đồ địa chính được phê duyệt vào năm 2012.

+ Đối với GCNQSDĐ của ông Nguyễn Văn V1: Ngày 14/11/1994 ông V1 được UBND huyện Q cấp GCNQSDĐ lần đầu tại thửa đất số 402, tờ bản đồ số 9, diện tích 300m² (trong đó đất sỡ 250m², đất màu 50m²). Ngày 10/12/2000, ông V1 đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất trên cho ông, bà Lê Xuân T- Võ Thị T1 bằng giấy viết tay có xác nhận của UBND xã Q vào năm 2003 và hiện nay chưa làm thủ tục sang tên. Theo thông tin thửa đất được thể hiện tại bản đồ địa chính được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q phê duyệt ngày 20/12/2012 là thửa số 92, tờ bản đồ số 48, diện tích 1009,2m².

+ Thực hiện chủ trương xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai, năm 2009 Đoàn đo đạc 104, thuộc Xí nghiệp T12 đã thực hiện công tác đo đạc, lập cơ sở dữ liệu hồ sơ địa chính và cấp GCNQSDĐ trên địa bàn xã Q trong khoảng thời gian thực hiện dự án từ năm 2009 cho đến ngày 14/6/2012 đã hoàn thiện và bàn giao sản phẩm đo đạc gồm: Bộ bản đồ địa chính xã Q và các loại hồ sơ kỹ thuật kèm theo. Đến tháng 5/2010 công tác đo đạc, lập bản đồ địa chính trên địa bàn xã đã cơ bản hoàn thành, cho nên từ ngày 04/5/2010 đến ngày 25/5/2010 UBND xã Q phối hợp với đơn vị đo đạc và Ban cán sự 05 Thôn trên địa bàn tổ chức công khai treo các tờ bản đồ địa chính thể hiện ranh giới, mốc giới sử dụng đất, hiện trạng sử dụng đất tại Hội trường các Thôn để trưng cầu ý kiến phản ánh của nhân dân. Mặt khác, mỗi thửa đất được đo đạc, các thông tin về thửa đất như ranh giới, mốc giới thửa đất, diện tích và chiều dài các cạnh thửa đất, mục đích sử dụng đều được thể hiện cụ thể trên hồ sơ kỹ thuật địa chính và được các chủ sử dụng đất công nhận diện tích và nhất trí ký tên. Đến ngày 20/4/2012, Bộ bản đồ địa chính xã Q được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q phê duyệt theo quy định.

Qua kiểm tra hồ sơ kỹ thuật các thửa đất cho thấy ngày 10/7/2010 ông Lê Xuân T đã nhất trí ký tên sử dụng đất và công nhận diện tích được sử dụng của gia đình như sau: Thửa đất số 92, tờ bản đồ số 48, diện tích 1009,2m² được quy chủ sử dụng là ông Lê Xuân T8. Mặt khác, vào năm 2013 khi thực hiện chủ trương thu hồi để giải phóng mặt bằng công trình mở rộng Quốc lộ A tại xã Q, trong đó đã tiến hành thu hồi tại thửa đất 92 của ông T với diện tích 155,2m² và gia đình ông T nhất trí với chiều dài mặt tiền thửa đất, diện tích thu hồi và đã nhận tiền bồi thường để giao mặt bằng.

Sau khi kiểm tra bản đồ địa chính xã Q do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q phê duyệt năm 2012 đã cho thấy các thửa đất có sự biến động cụ thể như sau:

STT	Bản đồ địa chính 1994		Bản đồ địa chính 2004		Bản đồ địa chính 2012	
	Họ tên	Chiều dài mặt tiền	Họ tên	Chiều dài mặt tiền	Họ tên	Chiều dài mặt tiền
1	Nguyễn Trung Thành	36m	Nguyễn Trung Thành	24,18m	Nguyễn Trung Thành	23,6m
2	Nguyễn Thuần	34m	Nguyễn Đức Nghĩa	28,23m	Nguyễn Đức Nghĩa	28,38m
			Hoàng Minh Kỳ	18,81m	Nguyễn Đình Chiến	18,40m
3	Nguyễn Văn Vệ	31	Ông chuyên nhượng Trường Vệ	31m	Ông chuyên nhượng cho ông Trường Vệ	24,5m
4	Phạm Ngọc Tân	10	Phạm Ngọc Tân	10	Phạm Ngọc Tân	10

- Tại bản tự khai ngày 02/8/2022 ông Nguyễn Văn V trình bày (BL:218-219): Ông có thửa đất số 402, tờ bản đồ số 09 xã Q với diện tích 300m² (trong đó có 250m² đất ở và 50m² đất vườn) có chiều ngang tiếp giáp với mặt đường Quốc lộ 1A là 31m, chiều sâu sát sườn núi và trên đất không có nhà cửa và tài sản gắn liền với đất được UBND huyện Q cấp GCNQSDĐ số phát hành D 0594945 ngày 14/11/1994. Vào ngày 10/12/2000, ông đã chuyển nhượng thửa toàn bộ thửa đất trên cho ông Lê Xuân T, có xác nhận của Ban cán sự thôn M và UBND xã Q. Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông đã bàn giao toàn bộ thửa đất cũng như GCNQSDĐ cho ông Lê Xuân T và hiện nay ông không có tranh chấp gì đối với vợ chồng ông T.

[2] Tại Bản án dân sự số 45/2022/DS-ST ngày 05-9-2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình đã quyết định:

Căn cứ Điều 95, 96, 99 202, 203 của Luật đất đai 2013; Điều 133, 500, 501, 502 Bộ luật dân sự 2015, xử:

Chấp nhận một phần đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Xuân T, bà Võ Thị T1 về việc yêu cầu ông Nguyễn Đức N, bà Tường Thị L trả lại diện tích đất đã lấn chiếm tại thửa đất số 402 tờ bản đồ số 9(nay là thửa số 92 tờ bản đồ 48) xã Q, huyện Q, Q.

Buộc ông Nguyễn Đức N bà Tường Thị L trả cho ông Lê Xuân T và bà Võ Thị T1 230.400.000 đồng giá trị của 1,44 mét đất đã lấn chiếm theo chiều dài Quốc lộ A.

Không chấp nhận việc khởi kiện của ông Lê Xuân T, bà Võ Thị T1 về việc buộc ông Nguyễn Đình C1 và bà Trần Thị H1 có nghĩa vụ trả lại 63,05 m2 (6,5 m chiều dài Q1 1A x 9,7 m).

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Xuân T, bà Võ Thị T1 về hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Đình C1, bà Trần Thị H1 tại thửa đất số 84, tờ bản đồ số 48 xã Q và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Đức N, bà Tường Thị L tại thửa đất số 82, tờ bản đồ số 48 xã Q.

Bản án sơ thẩm bị kháng cáo và kháng nghị.

[3] Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 15/2023/DS-PT ngày 13-02-2023 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 và Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự; chấp nhận quyết định kháng nghị phúc thẩm của Viện trưởng Viện kiểm sts nhân dân tỉnh Q.

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2022/DS-ST ngày 05-9-2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình về “tranh chấp đòi lại đất bị lấn chiếm và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[4] Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình đã thụ lý giải quyết vụ án lại:

- *Tại các Công văn số 193/CNVPĐKĐDHQT ngày 06/7/2023 và Công văn số 233/CNVPĐKĐDHQT ngày 06/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Q trình bày:*

Hồ sơ kỹ thuật thửa đất số 472, tờ bản đồ số 9 của ông Nguyễn Đình C1 và bà Trần Thị H1 (nay là thửa đất số 84, tờ bản đồ số 48 tại xã Q). Hồ sơ kỹ thuật thửa đất 401, tờ bản đồ số 9 thể hiện ông Nguyễn T3; Hồ sơ kỹ thuật thửa đất 401, tờ bản đồ số 9 thể hiện ông Nguyễn Văn V. Tờ bản đồ số 9 xã Q được phê duyệt năm 1995 có thể hiện 04 thửa đất của các hộ: Nguyễn Trung T9, Nguyễn T3, Nguyễn Văn V, Phạm Ngọc T10.

Sau khi kiểm tra hồ sơ địa chính thì không có hồ sơ kỹ thuật đối với các thửa đất 472, 401, 403 thuộc tờ bản đồ số 9. Đối với thửa đất 402, tờ bản đồ số 9 theo bản đồ địa chính được lập năm 1994 thì tại thời điểm cấp đất không có hồ

sơ kỹ thuật kèm theo; đồng thời thửa đất chưa được cấp đổi theo dự án cơ sở dữ liệu đất đai 2011 nên cũng không có hồ sơ kỹ thuật.

- Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và kết quả đo vẽ ngày 15/6/2023 có kết quả như sau: Phần đất ông T tự dẫn đạc và cho rằng thuộc quyền sở hữu của mình (thửa 402) nằm trong diện tích thửa 84 đã cấp cho ông C1, bà H1 có cạnh chiều rộng giáp đường Quốc lộ 1A là 6m và cạnh chiều dài thửa đất sát chân núi. Trên phần đất ông T dẫn đạc có 02 cây bạch đàn tái sinh, có vị trí ở điểm đầu và điểm cuối tiếp giáp thửa đất ông C1 và 03 cây bạch đàn lớn có đường kính trên 25cm chạy dọc theo đường Q (vị trí các cây được mô tả chi tiết theo sơ đồ vị trí thể hiện tại BL: 392). Đối với các cây trên, ông N khai nhận do bố ông (cụ T3) trồng bao quanh toàn bộ thửa đất để làm hàng rào từ khi khai hoang; còn ông T khai nhận do ông trồng từ năm 2000. Ngoài ra, ông T còn khai giữa ranh giới thửa đất của ông và ông C1 còn có một hàng rào cột bê tông nhưng hiện tại không còn.

[5] Tại bản án dân sự sơ thẩm số 52/2023/DS-ST ngày 26/8/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 34, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165 và khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 95, Điều 96, Điều 97, Điều 99, Điều 202 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 133, Điều 500, Điều 501 và Điều 502 của Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm án phí, lệ phí Tòa án; xử:

Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Xuân T, bà Võ Thị T1 về việc đòi lại đất bị lấn chiếm và t hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Xuân T, bà Võ Thị T1 về việc buộc ông Nguyễn Đình C1, bà Trần Thị H1 trả lại 58,2m² đất lấn chiếm (trong đó có 6m chiều dài tiếp giáp Quốc lộ A x 9,7m chiều sâu) tại thửa đất số 402, tờ bản đồ số 09 tại xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Xuân T, và bà Võ Thị T1 về việc yêu cầu ông Nguyễn Đức N, bà Tường Thị L phải có trách nhiệm phối hợp với ông Nguyễn Đình C1, bà Trần Thị H1 để xác định lại diện tích các thửa đất 401, 402, tờ bản đồ số 09 nay được chỉnh lý thành các thửa đất 82, 84, 92 tờ bản đồ số 48; địa chỉ các thửa đất tại xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Xuân T, bà Võ Thị T1 về hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân huyện Q cấp

cho ông Nguyễn Đình C1, bà Trần Thị H1 tại thửa đất số 84, tờ bản đồ số 48 xã Q và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân huyện Q cấp cho ông Nguyễn Đức N, bà Tường Thị L tại thửa đất số 82, tờ bản đồ số 48 xã Q.

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

[6] Kháng cáo:

Ngày 01-09-2023 nguyên đơn là ông Lê Xuân T và bà Võ Thị T1 kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung đề nghị sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[7] Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 14-12-2023:

Ông Lê Xuân T và bà Võ Thị T1 giữ nguyên đơn kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát cấp cao Đ tham gia phiên tòa phúc thẩm phát biểu ý kiến: Thẩm phán, Thư ký Tòa án và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đây là phiên tòa phúc thẩm lần thứ hai nên xét xử vắng mặt một số đương sự không có kháng cáo. Đối với kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án và kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Xem xét về nguồn gốc và quá trình sử dụng các thửa đất tranh chấp:

[1.1] Ngày 14 tháng 11 năm 1994 UBND huyện Q cấp GCNQSDĐ số D0594925 cho cụ Nguyễn T3 tại thửa đất số 401, tờ bản đồ số 09 xã Q với diện tích 500m². Ngày 04 tháng 7 năm 2003 cụ Nguyễn T3, cụ Trần Thị T4 chuyển nhượng cho ông Hoàng Minh K, bà Trường Thị M1 266m² đất và ông K, bà M1 được UBND huyện Q cấp GCNQSDĐ tại thửa đất số 472, tờ bản đồ số 9 xã Q. Ngày 16/5/2011 ông K, bà M1 có lập hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ thửa đất cho ông Hàn Nguyên H6, hai bên đã lập hợp đồng chuyển nhượng có chứng thực của cơ quan công chứng nhưng sau đó hai bên không thực hiện tiếp hợp đồng. Ngày 26/12/2012 ông K, bà M1 chuyển nhượng lại toàn bộ thửa đất cho ông Nguyễn Đức C3, bà Trần Thị H1; ông C3, bà H1 được UBND huyện Q cấp GCNQSDĐ số BL 912924 tại thửa đất số 84, tờ bản đồ số 48 xã Q. Diện tích đất còn lại của cụ T3, cụ T4 (cụ T3 chết năm 2008, cụ T4 chết năm 2015) do ông Nguyễn Đức N, bà Tường Thị L sử dụng. Ngày 04 tháng 6 năm 2018 ông Nguyễn Đức N được các đồng thừa kế của cụ T3, cụ T4 tặng cho quyền sử dụng đất và ông N đã thực hiện thủ tục cấp đổi GCNQSDĐ của cụ T3 từ thửa đất số 401, tờ bản đồ số 9 xã Q thành thửa đất số 82, tờ bản đồ số 48 xã Q và được cấp đổi thành GCNQSDĐ số CL 535965.

[1.2] Ngày 14 tháng 11 năm 1994 UBND huyện Q cấp GCNQSDĐ số D0594945 cho ông Nguyễn Văn V tại thửa đất số 402, tờ bản đồ số 09 xã Q với

diện tích 300m² (bút lục số 20). Ngày 10 tháng 12 năm 2000 ông Nguyễn Văn V chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 402 với diện tích 300m² nêu trên cho vợ chồng ông Lê Xuân T, bà Võ Thị T1; hợp đồng chuyển nhượng đất này được UBND xã Q chứng thực (bút lục số 27). Năm 2005, ông T, bà T1 có đơn xin mở rộng diện tích phía đồi núi (chiều sâu thửa đất) được UBND xã Q chấp nhận nên diện tích đất của thửa đất này tăng lên so với diện tích lúc nhận chuyển nhượng từ ông V (bút lục số 33). Do ông T là bộ đội ở hải đảo nên thửa đất nhận chuyển nhượng từ ông V cho đến nay nguyên đơn chưa làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất được. Tại Bản tự khai và Biên bản ghi lời khai ngày 03/8/2022 của ông Nguyễn Văn V có xác nhận của UBND xã Q thì ông V thừa nhận đã chuyển nhượng thửa đất số 402, tờ bản đồ số 09 (nay là thửa đất số 92, tờ bản đồ số 48) xã Q cho ông T, bà T1 từ năm 2000 nên hiện nay ông không có tranh chấp và thửa đất này thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông T, bà T1 từ lúc hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất.

[1.3] Theo tờ bản đồ số 9 xã Q được phê duyệt năm 1995 thì khu vực diện tích đất có tranh chấp có 04 thửa đất gồm, ông Nguyễn Trung T9 sử dụng thửa đất số 400; ông Nguyễn T3 sử dụng thửa đất số 401; ông Nguyễn Văn V sử dụng thửa đất số 402 và ông Phạm Ngọc T10 sử dụng thửa đất số 453 (*bút lục số 212 và 237*).

Theo tờ bản đồ số 48 xã Q được phê duyệt năm 2012 thì khu vực diện tích đất có tranh chấp có 04 thửa đất gồm, ông Nguyễn Trung T9 sử dụng thửa đất số 400 nay đổi thành thửa đất số 83 có chiều dài theo đường Quốc lộ 1A là 23,6 mét; ông Nguyễn T3 sử dụng thửa đất số 401 (nay ông N sử dụng đổi thành thửa đất số 82 có chiều dài theo đường Quốc lộ 1A là 28,38 mét, ông C3 sử dụng đổi thành thửa đất số 84 có chiều dài theo đường Quốc lộ 1A là 18,40 mét); ông Nguyễn Văn V sử dụng thửa đất số 402, nay ông T, bà T1 sử dụng đổi thành thửa đất số 92 có chiều dài theo đường Quốc lộ 1A là 24,50 mét và ông Phạm Ngọc T10 sử dụng thửa đất số 453 nay đổi thành thửa đất số 95 có chiều dài theo đường Quốc lộ 1A là 14,4 mét (*bút lục số 214 và 239*).

[1.4] Diện tích đất của 04 hộ gồm: ông T9, ông T3, ông V và ông T10 cùng được cấp GCNQSDĐ cùng đợt, cùng ngày. Quá trình các hộ sử dụng, chuyển nhượng, tặng cho thì khu đất này hiện có 05 hộ sử dụng theo tờ bản đồ số 48 xã Q được phê duyệt năm 2012 gồm: Ông T9, ông N, ông C3, ông T và ông T10, trong số 05 hộ này chỉ có ông T đang sử dụng GCNQSDĐ cấp năm 1994 (cấp cho ông V và ông T nhận chuyển nhượng từ ông V), các hộ còn lại đã được cấp, cấp đổi GCNQSDĐ và chiều dài khu đất theo quốc lộ A là 109,28 mét. Như vậy, chiều dài khu đất theo quốc lộ A tại tờ bản đồ số 9 và tờ bản đồ số 48 có chênh lệch giảm 1,72 mét, nguyên nhân giảm là do tại Quyết định số 2375/QĐ - UB ngày 22/8/2013 của UBND huyện Q về việc thu hồi đất để mở rộng Quốc lộ A (bút lục số 50) và khu đất của các hộ có mặt đường rộng so với mặt hậu, theo đó tỷ lệ giảm của khu đất thể hiện mỗi mét mặt đường Quốc lộ 1A sau khi bị thu hồi giảm xuống 0,016 mét; theo đó chiều dài theo quốc lộ A của ông T10 giảm 0,16 mét; ông T (Vệ) giảm chiều dài theo quốc lộ A là 0,49 mét;

ông T3 (N và C3) giảm chiều dài theo quốc lộ A là 0,54 mét và ông T9 giảm chiều dài theo quốc lộ A là 0,57 mét.

[1.5] Theo các công văn trả lời của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Q thì hồ sơ kỹ thuật thửa đất số 472, tờ bản đồ số 9 của ông Nguyễn Đình C1 và bà Trần Thị H1 (nay là thửa đất số 84, tờ bản đồ số 48 tại xã Q); hồ sơ kỹ thuật thửa đất 401, tờ bản đồ số 9 thể hiện ông Nguyễn T3; Hồ sơ kỹ thuật thửa đất 401, tờ bản đồ số 9 của ông Nguyễn Văn V được thể hiện tại tờ bản đồ số 9 xã Q được phê duyệt năm 1995 chỉ thể hiện 04 thửa đất của các hộ: Nguyễn Trung T9, Nguyễn T3, Nguyễn Văn V, Phạm Ngọc T10. Sau khi kiểm tra hồ sơ địa chính thì không có lưu trữ hồ sơ kỹ thuật đối của các thửa đất 472, 401, 403 thuộc tờ bản đồ số 9. Đối với thửa đất 402, tờ bản đồ số 9 (ông T nhận chuyển nhượng từ ông V) theo bản đồ địa chính được lập năm 1994 thì tại thời điểm cấp đất không có hồ sơ kỹ thuật kèm theo; đồng thời thửa đất chưa được cấp đổi theo dự án cơ sở dữ liệu đất đai 2011 nên cũng không có hồ sơ kỹ thuật.

[1.6] Tại công văn số: 60/UBND ngày 30/8/2022 của UBND xã Q cho thấy: Thực hiện chủ trương của Chính phủ, Bộ T11 về xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai, năm 2009 Đoàn đo đạc 104, thuộc Xí nghiệp T12 đã thực hiện công tác đo đạc, lập cơ sở dữ liệu hồ sơ địa chính và cấp GCNQSDĐ trên địa bàn xã Q trong khoảng thời gian thực hiện dự án từ năm 2009 cho đến ngày 14/6/2012 đã hoàn thiện và bàn giao sản phẩm đo đạc gồm: Bộ bản đồ địa chính xã Q và các loại hồ sơ kỹ thuật kèm theo. Đến tháng 5/2010 công tác đo đạc, lập bản đồ địa chính trên địa bàn xã đã cơ bản hoàn thành, cho nên từ ngày 04/5/2010 đến ngày 25/5/2010 UBND xã Q phối hợp với đơn vị đo đạc và Ban cán sự 05 Thôn trên địa bàn tổ chức công khai treo các tờ bản đồ địa chính thể hiện ranh giới, mốc giới sử dụng đất, hiện trạng sử dụng đất tại Hội trường các Thôn để trưng cầu ý kiến phản ánh của nhân dân. Mặt khác, mỗi thửa đất được đo đạc, các thông tin về thửa đất như ranh giới, mốc giới thửa đất, diện tích và chiều dài các cạnh thửa đất, mục đích sử dụng đều được thể hiện cụ thể trên hồ sơ kỹ thuật địa chính và được các chủ sử dụng đất công nhận diện tích và nhất trí ký tên. Đến ngày 20/4/2012, Bộ bản đồ địa chính xã Q được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q phê duyệt theo quy định.

[2] Như vậy, diện tích các thửa đất có liên quan gồm 04 hộ (ông T9, ông T3, ông V, ông T10) đều có biến động, tăng giảm qua các thời kỳ và được đo vẽ chỉnh lý nhiều lần để cập nhật vào cơ sở dữ liệu đất đai quốc gia. Sau khi hoàn thiện chỉnh lý các hộ dân đều đăng ký kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định chung của địa phương. Riêng đối với thửa đất 402, diện tích 300m², trong đó có 250m² đất ở và 50m² đất vườn được UBND huyện Q cấp GCNQSDĐ vào năm 1994 (ông T đã nhận chuyển nhượng từ ông V) thì không có hồ sơ kỹ thuật thửa đất, cho nên không có căn cứ nào để xác định các cạnh của thửa đất; đồng thời tại GCNQSDĐ đã cấp cho ông V cũng không thể hiện sơ đồ, vị trí, chiều dài các cạnh của thửa đất vào thời điểm cấp đất. Mặt khác, vào năm 2013 ông T đã nhận tiền đền bù giải phóng mặt bằng làm Quốc lộ A với diện tích 155,2m², như vậy diện tích của thửa đất 402 còn lại là 144,48m². Theo bản đồ địa chính được lập năm 2012, thể hiện diện tích còn

lại của thửa 402 có chiều dài 24,5mx 9,7m chiều sâu =237,65m² thì vẫn lớn hơn diện tích đất sau khi nhận đền bù.

Nguyên đơn căn cứ vào bản đồ cũ năm 1994 để cho rằng chiều dài 31m nhưng không uân lý sử dụng đất trên thực tế; nhà nước đã lập bản đồ mới theo hiện trạng để quản lý đất đai. Cho nên có đủ cơ sở xác định việc ông T chỉ căn cứ duy nhất theo bản đồ năm 1994 với tỷ lệ 1/2000 để cho rằng thửa đất 402 có chiều rộng giáp mặt tiền là 31m, để yêu cầu các thửa đất liền kề giao trả đất là không có cơ sở.

[3] Mặt khác, theo nội dung giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với ông V vào năm 2000 (BL:27) chỉ thể hiện thửa đất có tổng diện tích 300m² với tứ cạnh tiếp giáp với các hộ liền kề, không thể hiện diện tích các cạnh là bao nhiêu; đồng thời hồ sơ kỹ thuật thửa đất 402 theo văn bản trả lời của Chi nhánh văn phòng Đ là không có lưu trữ và lời khai của ông V trong quá trình giải quyết vụ án (BL:218-219) chỉ thể hiện bán đất cho ông V với diện tích 300m², có chiều rộng giáp Quốc lộ A là 31m nhưng cũng không có tài liệu chứng cứ gì để chứng minh điều này. Đối với đơn đề nghị của ông T xin cải tạo coi nói thửa đất 402 được UBND xã Q xác nhận (BL:32-33) thì tại nội dung đơn, ông T cũng không xác định được các cạnh của thửa đất xin cải tạo là bao nhiêu mà chỉ có xác nhận của ông Lê Ngọc H3- Ban địa chính xã thể hiện chiều rộng thửa đất 31m và chiều sâu xin cải tạo giáp với núi đá vôi 17m, nhưng việc xác nhận này không dựa vào căn cứ nào để xác định các cạnh của thửa đất. Hơn nữa, tại thời điểm ông T xin cải tạo thửa đất, coi nói diện tích tăng thêm vào năm 2005, thì ông T vẫn không tiến hành kê khai đăng ký theo quy định.

[4] Đối với các cây bạch đàn do ông T tự xác định hiện có trên phần đất đang tranh chấp thấy rằng, 02 cây bạch đàn lớn có đường kính trên 25cm được trồng thẳng hàng tiếp giáp với Quốc lộ A, còn 02 cây bạch đàn tái sinh nằm phía hàng dọc tiếp giáp với thửa đất của ông C1, bà H1. Qua kiểm tra thực địa và lời khai của ông N xác định số cây bạch đàn lớn do bố ông cụ Nguyễn Thuận t bao quanh thửa đất khi khai hoang và tồn tại cho đến nay là hoàn toàn phù hợp với lời khai của ông C1 khi mua đất của ông K và phù hợp với lời khai của ông V là người bán đất cho ông T đã xác nhận bán toàn bộ thửa đất và trên đất không có tài sản gì khác. Vì vậy, ông T cho rằng 03 cây bạch đàn mình đã trồng từ năm 2000 sau khi nhận chuyển nhượng đất từ ông V để làm ranh giới thửa đất là không phù hợp với hiện trạng. Ngoài ra ông T còn khai nhận giữa thửa đất của ông với ông C1 còn có hàng rào bằng cột bê tông nhưng qua xem xét thẩm định tại chỗ cũng không có dấu vết gì nên không có cơ sở để xem xét.

[5] Từ những căn cứ trên thấy rằng bản án sơ thẩm đã xem xét toàn bộ các tài liệu chứng cứ, nhận định phù hợp với nguồn gốc và quá trình sử dụng đất, phù hợp với hiện trạng quản lý sử dụng đất trên thực tế trong thời gian dài của các Chủ sử dụng các thửa đất; từ đó đã ra quyết định có căn cứ, đúng pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm không có tài liệu chứng cứ gì mới làm thay đổi nội dung vụ án, nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo. Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

[6] Về án phí phúc thẩm: Người kháng cáo thuộc đối tượng người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm án phí, lệ phí Tòa án: miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm cho ông T.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Xuân T và bà Võ Thị T1, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2023/DS-ST ngày 26/8/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: vợ chồng ông Lê Xuân T được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- Vụ II- 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)

Nguyễn Tấn Long