

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG BÌNH**

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

Bản án số: 94/2024/DS - ST
Ngày: 26 - 9 - 2024
V/v: “Tranh chấp QSD đất và hủy
giấy chứng nhận QSD đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG BÌNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thái Sơn

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trương Xuân Mâu và bà Hoàng Thị Thoan

- Thư ký phiên tòa: Ông Hoàng Tùng, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lan Anh - Kiểm sát viên.

Trong ngày 26 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình mở phiên tòa công khai xét xử vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 35/2024/TLST-DS ngày 11 tháng 4 năm 2024 về việc “Tranh chấp QSD đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận QSD đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 306/2024/QĐ-ST ngày 28/8/2024; Quyết định hoãn phiên tòa số: 397/2024/QĐXXST-DS, ngày 11/9/2024, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị L; địa chỉ: Tổ B, ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước, vắng mặt.

** Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:*

- Bà Võ Thị D, sinh năm 1984; địa chỉ: Xóm S, xã K, huyện N, tỉnh Nghệ An, có mặt;

- Ông Nguyễn Bá A, sinh năm 1994; địa chỉ: Xã N, huyện N, tỉnh Nghệ An, có mặt;

- Bà Lê Thị Vành K, sinh năm 1995; địa chỉ: Phường Q, thành phố V, tỉnh Nghệ An, vắng mặt;

2. *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị T; địa chỉ: Tổ B, ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước, vắng mặt.

** Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:*

Bà Hoàng Thị Hồng T1; sinh năm 1980; địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước, có mặt.

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

3.1. **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q**; Do ông **Nguyễn H** - Giám đốc đại diện.

* *Bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Sở TN-MT tỉnh Q*: Ông **Trà Quỳnh L1**, Phó Giám đốc **Văn phòng Đ1, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q**, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt;

3.2. **UBND huyện Q, tỉnh Quảng Bình**; Do ông **Phan Văn T2** – Chủ tịch U; Người được Chủ tịch **UBND huyện Q** ủy quyền: Ông **Bùi Văn L2** - Phó Trưởng phòng **Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Q**, có đơn xin xét xử vắng mặt;

3.3. **UBND xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình**; Do ông **Lê Hồng V**, Chủ tịch UBND xã đại diện, có đơn xin vắng mặt.

3.4. Ông **Nguyễn Hồng S**, địa chỉ: **Xóm G, thôn P, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình**, vắng mặt;

3.5. Chị **Trần Thị Thúy Q**; địa chỉ: **Phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình**, có đơn xin vắng mặt;

3.6. Ông **Trần Đình L3**, sinh năm 1964 và bà **Trần Thị T3**, sinh năm 1966; địa chỉ: **Xóm E, thôn P, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình**, vắng mặt;

3.7. Ông **Trần Thế C**, sinh năm 1965 và bà **Nguyễn Thị Thanh T4**, sinh năm 1958; địa chỉ: **Phường B, thị xã B, tỉnh Quảng Bình**, vắng mặt;

3.8. Anh **Nguyễn Văn T5**, sinh năm 1989; địa chỉ: **Tổ dân phố C, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình** và chị **Phan Thị Hồng P**, sinh năm 1994; địa chỉ: **Thôn T, xã H, huyện B, tỉnh Quảng Bình**, vắng mặt.

4. *Người làm chứng*: Chị **Phan Thị Thu D1**, sinh năm 1969; địa chỉ: **Thôn P, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình**, có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện, **B** tự khai nguyên đơn là bà **Nguyễn Thị L** trình bày và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày tại phiên hòa giải, phiên tòa như sau:

Bố bà tên là **Nguyễn Văn T6** (chết năm 1987), mẹ tên là **Nguyễn Thị G** (chết năm 1989), bố mẹ bà sinh được bảy người con gồm: Bà **Nguyễn Thị H1** (đã chết), ông **Nguyễn Hồng S**, ông **Nguyễn Viết X** (đã chết), bà **Nguyễn Thị H2**, bà **Nguyễn Thị T**, bà **Nguyễn Thị H3** và bà (**Nguyễn Thị L**) là người con thứ 7. Lúc còn sống, bố mẹ bà tạo lập được nhà và đất và để lại 02 thửa đất số 244, 245 tờ bản đồ số 11 (theo bản đồ đo đạc năm 1994); nay chỉnh lý thành thửa 816 và 827 tờ bản đồ số 12, có diện tích lần lượt là 550m² và 652m² tại **thôn P, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình**. Giá trị thửa đất số 816, tờ bản đồ số 12 hiện nay khoảng 3 tỷ đồng. Từ năm 1984 đến 1989 bà và chị gái bà là bà **Nguyễn Thị T** sống chung cùng bố mẹ, các anh chị

khác đã lập gia đình và ở riêng. Lúc đó bố mẹ cho bà và bà T đất để làm nhà ở, cụ thể:

- Bà T được bố mẹ cho thửa đất số 245 (nay là thửa 827, tờ bản đồ số 12);
- Bà L được bố mẹ cho thửa đất số 244 (nay là thửa 816, tờ bản đồ số 12).

Sau khi bố mẹ chết, năm 1990 bà có dựng một ngôi nhà tranh để ở tại thửa đất số 816, tờ bản đồ số 12. Năm 1992 bà và cả gia đình vào vùng kinh tế mới ở miền N để làm ăn. Lúc đi, bà có nhờ chị gái là Nguyễn Thị H1 (đã chết) và con gái chị H1 là cháu Phan Thị D1 trông coi, quản lý và sử dụng đất đai, nhà cửa của bà.

Việc bố mẹ cho bà và bà T đất và việc bà đã làm nhà ở trên thửa đất số 816, tờ bản đồ số 11 thì chính quyền địa phương cũng như anh em, hàng xóm láng giềng đều biết.

Năm 2021, anh trai bà là ông Nguyễn Hồng S có đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai. Tại buổi hòa giải diễn ra tại UBND xã Q thì bà mới biết thửa đất số 816, tờ bản đồ số 12 hiện nay đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị gái bà là bà Nguyễn Thị T.

Theo Biên bản hòa giải tranh chấp đất đai ngày 26/3/2021, bà Nguyễn Thị T đã trình bày như sau: Năm 2006, có người giả mạo chữ ký của bà để ký đơn cấp đổi thửa đất số 816, tờ bản đồ số 12 và tự ý gạch chéo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà đã được cấp vào năm 1993 (chính là thửa đất số 827 theo bản đồ địa chính hiện nay). Theo nội dung tại buổi hòa giải thì ông Trần Thắng L4, là cán bộ địa chính xã Q đã có ý kiến về việc cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T là sai sang vị trí đất của bà. Bà đã nhiều lần yêu cầu bà T trả lại thửa đất số 816 đồng thời đề nghị làm thủ tục cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Q đã cấp nhầm cho bà T. Tuy nhiên, bà T không đồng ý và cho rằng hai thửa đất trên là thuộc quyền sử dụng, quyền định đoạt của bà T.

Vì vậy, bà khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình giải quyết những vấn đề như sau:

- Yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình buộc bà T trả lại thửa đất số 816, tờ bản đồ số 12 tại thôn P, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình cho bà L;
- Tuyên tội được đến các cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 816, tờ bản đồ số 12 tại thôn P, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình;
- Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 797585 được UBND huyện Q cấp ngày 29/12/2006 cho bà Nguyễn Thị T đối với thửa đất số 816, tờ bản đồ số 12 tại thôn P, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình.
- Qua những tài liệu có trong hồ sơ của vụ án thì thửa đất số 816, tờ bản đồ số 12 đã được bà Nguyễn Thị T chuyển nhượng cho chị Trần Thị Thúy Q. Sau đó chị Trần Thị Thúy Q đã tách thành 3 thửa và chuyển nhượng cho những người cụ thể sau:

+ Ông **Trần Đình L3**, sinh năm 1964 và bà **Trần Thị T3**, sinh năm 1966; địa chỉ: **Xóm E, thôn P, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình**;

+ Ông **Trần Thế C**, sinh năm 1965 và bà **Nguyễn Thị Thanh T4**, sinh năm 1958; địa chỉ: **Phường B, thị xã B, tỉnh Quảng Bình**;

+ Anh **Nguyễn Văn T5**, sinh năm 1989; địa chỉ: **Tổ dân phố C, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình** và chị **Phan Thị Hồng P**, sinh năm 1994; địa chỉ: **Thôn T, xã H, huyện B, tỉnh Quảng Bình**.

Trong đó thửa đất chị **Q** chuyển nhượng cho ông **L3** đã được xây dựng nhà ở kiên cố.

Nguyên đơn bổ sung đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án xem xét buộc bà **Nguyễn Thị T** trả lại thửa đất 816, tờ bản đồ số 12, địa chỉ thửa đất tại **thôn P, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình** cho bà **Nguyễn Thị L**. Trong trường hợp bà **Nguyễn Thị T** không trả lại được bằng thửa đất số 816, tờ bản đồ số 12 thì đề nghị bà **Nguyễn Thị T** trả lại bằng tiền tương đương với giá trị thửa đất nói trên cho bà **Nguyễn Thị L** với số tiền 1,3 tỷ đồng.

** Tại Bản tự khai, hòa giải và tại phiên tòa bị đơn là bà **Nguyễn Thị T** và đại diện theo ủy quyền của bị đơn là bà **Hoàng Thị Hồng T1** trình bày như sau:*

Năm 1982 bà **T** chuyển về làm thủ kho ở **cửa hàng L6** để tiện nuôi dưỡng cha mẹ. Sau đó bố mẹ mất lần lượt vào các năm 1987 và 1989. Bà nuôi dưỡng bố mẹ một mình, các anh chị em khác không ai chung tay nuôi dưỡng ông bà; nên mẹ bà nói với bà là con làm đơn rồi mẹ để lại đất và nhà cho mà ở. Sau đó bà đã làm đơn, mẹ bà đọc và điểm chỉ vào đơn cho bà, có **UBND xã Q** là ông **Phạm Văn T7** ký xác nhận. Khi họp gia đình, bà đã trình bày với tất cả các anh chị em, mọi người đều đồng ý (trong đó có bà **Nguyễn Thị L**). Mẹ ở với bà đến 100 tuổi mà không ai đóng một đồng xu nào để nuôi mẹ, đến bây giờ đất đai có giá trị thì anh em đâm đơn tranh chấp, cãi vã, trong khi đó đơn, giấy tờ bà có đầy đủ.

Ngày 10/3/1990 bà cầm đơn và Biên bản họp gia đình lên gặp ông **Phạm Văn T7**, Chủ tịch **UBND xã Q** xác nhận và đóng dấu, bà nộp hồ sơ lên **UBND huyện Q** để xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Năm 1990, bà cho bà **Nguyễn Thị L** ở nhờ chứ không phải là cho tặng nên không phải đất của bà **Nguyễn Thị L** nên bà **L** không có giấy tờ nào để công nhận đất đó là đất của bà. Đến khi Nhà nước làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà và bà **L** vào **miền N** lập nghiệp, cơ quan Nhà nước làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì đã tách đất bà thành 2 thửa, một thửa là 827 và một thửa là 816. Bà đã nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 816, còn thửa 827 bà chưa nhận được. Thửa số 827 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng cơ quan có thẩm quyền chưa giao cho bà, do bị hiểu nhầm là bà cho bà **Nguyễn Thị L** ở, nên cơ quan đã thu hồi và gạch chéo; việc này bà cũng không hay biết, mãi đến những năm gần đây mới biết.

Trong đơn viết xin đất năm 1988, bà viết xin toàn bộ khu đất đó chứ không phải là một nửa. Trong đơn có ghi giáp ranh đầy đủ phía Tây giáp ông T8 với bà H4, phía Nam giáp ông C1 với bà L5, phía bắc giáp đường mòn xóm nhà ông P1, phía Đông giáp đường chính liên xã và đã được họ ký giáp ranh.

Về nguồn gốc đất là do ông ngoại, bà ngoại đã cho bà Nguyễn Thị T và có giấy tờ đầy đủ nên thuộc quyền của bà T. Bà L chỉ được cho ở nhờ trên đất đó chứ không có quyền gì.

Về giá trị chuyển nhượng thửa đất, bà Hoàng Thị Hồng T1 trình bày: thực tế bà Nguyễn Thị T đã chuyển nhượng thửa đất số 816, tờ bản đồ số 12, tại xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình cho chị Trần Thị Thúy Q giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 100 triệu đồng nhưng thực tế bà T nhận là 1,3 tỷ đồng. Bị đơn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND huyện Q Trách có ý kiến tại Văn bản số 871/UBND-TNMT ngày 20 tháng 6 năm 2024 với nội dung:

- Đối với thửa đất số 245, tờ bản đồ số 11 – Bản đồ địa chính xã Q: Năm 1993, bà Nguyễn Thị T được UBND huyện Q cấp GCNQSD đất tại thửa đất số 245, tờ bản đồ số 11, với diện tích 640m² (trong đó: đất ở 300m², đất màu 340m²), có số phát hành C0951446, số vào sổ cấp GCN 12442-QSĐĐ/689 QĐ-UB, cấp ngày 23/9/1993. Đến năm 2006, trên cơ sở hồ sơ, đơn đề nghị cấp đổi GCN của bà Nguyễn Thị T, UBND huyện Q đã cấp đổi GCNQSD đất cho bà Nguyễn Thị T tại thửa đất số 816, tờ bản đồ số 12 với diện tích 550m² (trong đó: 250m² đất ở nông thôn; 250m² đất trồng cây hàng năm khác), có số phát hành: AH: 797585, số vào sổ cấp GCNQSD đất: H01268, cấp ngày 20/12/2006.

Tuy nhiên, bản đồ địa chính năm 1994 và bản đồ địa chính đo đạc năm 2006 thì: Thửa đất số 245, tờ bản đồ số 11, sau khi đo đạc lại năm 2006 phải là thửa đất số 827, tờ bản đồ số 12 chứ không phải là thửa đất số 816, tờ bản đồ số 12 và thửa đất số 244, tờ bản đồ số 11 phải là thửa đất số 816, tờ bản đồ số 12. Vì vậy, việc cấp đổi GCNQSD đất năm 2006 cho bà Nguyễn Thị T tại thửa đất số 816, tờ bản đồ số 12 là cấp sai vị trí thửa đất (thửa đất cấp đổi phải là thửa đất số 827, tờ bản đồ số 12).

Đến năm 2021, bà Nguyễn Thị T đã biết việc cấp Giấy chứng nhận năm 2006 sai vị trí thửa đất, không đúng đối tượng sử dụng đất, nhưng bà Nguyễn Thị T không đề nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận để cấp lại theo đúng quy định mà vẫn thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị Thúy Q, cư trú tại khu phố E, phường B, thị xã B, tỉnh Quảng Bình theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 224, quyền số 01/2021-STC/HĐGD được UBND xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình chứng thực ngày 16/4/2021. Hiện nay bà Q đã tách thửa đất số 816, tờ bản đồ số 12 thành 03 thửa và chuyển nhượng cho 03 cá nhân khác nhau sử dụng.

Như vậy, về cấp giấy chứng nhận QSD đất cho bà **Nguyễn Thị T** năm 2006 là sai vị trí thửa đất. Tuy nhiên, theo quy định tại khoản 5 Điều 87, Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ được sửa đổi tại điểm 5, khoản 26, Điều 1, Nghị định 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ: “Nhà nước không thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp trái pháp luật trong các trường hợp quy định tại điểm d, khoản 2, Điều 106 của Luật Đất đai nếu người được cấp Giấy chứng nhận đã thực hiện thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và được giải quyết theo quy định của pháp luật”. Vì vậy, **UBND huyện Q** kính đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình căn cứ các hồ sơ, chứng cứ và các quy định của pháp luật hiện hành để xem xét, giải quyết vụ án theo đúng quy định.

- Đối với thửa đất số 827, tờ bản đồ số 12 Bản đồ địa chính **xã Q** đo đạc năm 2006, được thể hiện tên bà **Nguyễn Thị L**. Nhưng hiện nay chưa được đăng ký đất đai và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không có hồ sơ để cung cấp cho Tòa án.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q** do ông **Trà Quỳnh L1** – Phó Giám đốc **Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ1** được Giám đốc **Sở TN-MT** cử làm người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp trình bày tại Văn bản số 831/VPĐK ngày 14 tháng 8 năm 2024 với nội dung:*

Về quá trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại 03 thửa đất số 1808, 1809 và 1810 tờ bản đồ số 12, **xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình**:

Ngày 23/9/1993, **UBND huyện Q** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp Giấy chứng nhận 12442QSDĐ/689QĐ/UB cho bà **Nguyễn Thị T** tại thửa đất số 245, tờ bản đồ số 11, diện tích 640m² (đất ở 300m²; đất màu 340m²), **xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình**.

Thửa đất số 245, tờ bản đồ số 11, diện tích 640m² được đo đạc, chỉnh lý thành thửa đất số 816, tờ bản đồ số 12, diện tích 550m².

Ngày 20/12/2006, **UBND huyện Q** cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AH 797585, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận H01268 cho hộ bà **Nguyễn Thị T** tại thửa đất số 816, tờ bản đồ số 12, diện tích 550m² (đất ở tại nông thôn 300m²; đất bằng trồng cây hàng năm khác 250m²), **xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình**.

Ngày 16/4/2021, bà **Trần Thị Thúy Q** nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ bà **Nguyễn Thị T** theo Hợp đồng số 224 quyền số 01/2021-SCT/HĐGD lập tại **UBND xã Q**.

Ngày 14/6/2021, **Văn phòng Đ1** được **Sở T** ủy quyền 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 DB 600491, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CS4334, thửa đất số 816, tờ bản đồ số 12, diện tích 550,0m² (đất ở tại nông thôn

300,0m²; đất bằng trồng cây hàng năm khác 250,0m²), xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình, bà [Trần Thị Thúy Q](#).

Sau đó, bà [Trần Thị Thúy Q](#) có nhu cầu tách thửa đất có thông tin nêu trên thành 03 thửa đất, cụ thể:

+ Thửa đất số 1808, tờ bản đồ số 12, diện tích 172,9m² (đất ở tại nông thôn 75,0m²; đất trồng cây hàng năm khác 97,9m²): Văn phòng Đăng ký đất đai được [Sở T](#) ủy quyền cấp Giấy chứng nhận số phát hành DB 617956, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CS04531, ngày 29/9/2021;

+ Thửa đất số 1809, tờ bản đồ số 12, diện tích 162,2m² (đất ở tại nông thôn 75,0m²; đất trồng cây hàng năm khác 87,2m²): Văn phòng Đăng ký đất đai được [Sở T](#) ủy quyền cấp Giấy chứng nhận số phát hành DB 617961, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CS04533, ngày 29/9/2021;

+ Thửa đất số 1810, tờ bản đồ số 12, diện tích 214,9m² (đất ở tại nông thôn 150,0m²; đất trồng cây hàng năm khác 64,9m²): Văn phòng Đăng ký đất đai được [Sở T](#) ủy quyền cấp Giấy chứng nhận số phát hành DB 617962, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CS04532, ngày 29/9/2021.

- Đối với thửa đất số 1808, tờ bản đồ số 12, diện tích 172,9m² (đất ở tại nông thôn 75,0m²; đất trồng cây hàng năm khác 97,9m²)

Ngày 08/01/2022, ông [Trần Đình L3](#) và bà [Nguyễn Thị T9](#) nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà [Trần Thị Thúy Q](#) theo Hợp đồng số 118 quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng C2.

Ngày 16/02/2022, [Sở T](#) cấp Giấy chứng nhận số phát hành DB 066726, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CS04812 cho ông [Trần Đình L3](#) và bà [Nguyễn Thị T9](#).

- Đối với thửa đất số 1809, tờ bản đồ số 12, diện tích 162,2m² (đất ở tại nông thôn 75,0m²; đất trồng cây hàng năm khác 87,2m²)

Ngày 29/3/2022, ông [Trần Thế C](#) và bà [Nguyễn Thị Thanh T4](#) nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà [Trần Thị Thúy Q](#) theo Hợp đồng số 2329 quyền số 03/2022TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng C2.

Ngày 16/5/2022, [Sở T](#) cấp Giấy chứng nhận số phát hành DB 074714, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CS04965 cho ông [Trần Thế C](#) và bà [Nguyễn Thị Thanh T4](#).

- Đối với thửa đất số 1810, tờ bản đồ số 12, diện tích 214,9m² (đất ở tại nông thôn 150,0m²; đất trồng cây hàng năm khác 64,9m²)

Ngày 18/5/2022, ông [Nguyễn Văn T5](#) và bà [Phan Thị Hồng P](#) nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà [Trần Thị Thúy Q](#) theo Hợp đồng số 4787 quyền số 05/2022TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng C2.

Ngày 01/8/2022, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đ1 chỉnh lý tại mục IV Giấy chứng nhận số phát hành DB 617962 với nội dung: Ông [Nguyễn Văn T5](#) và bà [Phan Thị Hồng P](#) nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà [Trần Thị Thúy Q](#).

Ý kiến về thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho 03 thửa đất số 1808, 1809 và 1810 tờ bản đồ số 12, **xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình**:

- Đối với thủ tục tách thửa, cấp Giấy chứng nhận tại thửa đất số 816, tờ bản đồ số 12, **xã Q**

+ Về thành phần hồ sơ: Theo quy định tại khoản 11 Điều 9 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của **Bộ T11** quy định thành phần hồ sơ khi thực hiện thủ tục tách thửa thì hồ sơ đề nghị tách thửa đã có đầy đủ thành phần hồ sơ theo quy định, cụ thể: Đơn đề nghị tách thửa (bà **Trần Thị Thúy Q** ký ngày 21/7/2021) và Giấy chứng nhận số phát hành DB 600491. Do vậy, thành phần hồ sơ đảm bảo tính thống nhất, đầy đủ nội dung, thành phần theo quy định.

+ Về thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận: Việc Văn phòng Đăng ký đất đai được **Sở T** ủy quyền cấp 03 Giấy chứng nhận số phát hành DB 617956, DB 617961 và DB 617962 cho 03 thửa đất số 1808, 1809 và 1810 tờ bản đồ số 12 cho bà **Trần Thị Thúy Q** là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 105 Luật Đất đai năm 2013; khoản 3 và khoản 4 Điều 37 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 23 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ, Điều 5 Quyết định số 09/2021/QĐ-UBND ngày 06/5/2021 của UBND tỉnh, Quyết định số 471/QĐ-STNMT ngày 26/5/2021 của **Sở T**.

+ Về trình tự thực hiện:

Trên cơ sở Đơn đề nghị tách thửa đã nêu; Sơ đồ dự kiến tách thửa (có xác nhận của chủ sử dụng đất và cán bộ địa chính **xã Q** ngày 21/7/2021); Biên bản kiểm tra thực địa mặt bằng đề nghị tách thửa (có xác nhận của đại diện **UBND xã Q**, đại diện chủ sử dụng đất, đại diện Chi nhánh **Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đ1** ngày 17/8/2021); Chính lý địa chính (có xác nhận của Chi nhánh **Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đ1** tháng 8/2021) và Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất (có xác nhận của **UBND xã Q**, người sử dụng đất và cán bộ Chi nhánh **Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đ1** ngày 17/8/2021); căn cứ quy định khoản 1 Điều 99 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 75 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, Chi nhánh **Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đ1** đã kiểm tra hồ sơ, xác nhận đủ điều kiện tách thửa, cấp Giấy chứng nhận theo quy định.

Căn cứ kết quả kiểm tra nêu trên, **Văn phòng Đ1** đã thẩm định hồ sơ, thừa ủy quyền cấp 03 Giấy chứng nhận có số phát hành DB 617956, DB 617961 và DB 617962 theo quy định.

Vì vậy, việc **Văn phòng Đ1** ủy quyền cấp 03 Giấy chứng nhận đã đề cập như trên là đảm bảo đầy đủ thành phần hồ sơ, đúng thẩm quyền và đúng quy định của pháp luật.

- Đối với thủ tục đăng ký biến động, cấp Giấy chứng nhận tại thửa đất số 1808 và thửa đất số 1809, tờ bản đồ số 12, **xã Q**

+ Về thành phần hồ sơ: Theo quy định tại khoản 2 Điều 9 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 1 Điều 2 Thông tư số 09/2021/TT-BTNMT ngày 30/6/2021 của Bộ T11 quy định thành phần hồ sơ khi thực hiện thủ tục đăng ký biến động thì hồ sơ đăng ký biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có đủ thành phần hồ sơ theo quy định, cụ thể: Đơn đăng ký biến động (ông Trần Đình L3 ký ngày 08/01/2022 và ông Trần Thế C ký ngày 29/3/2022); Hợp đồng số 2329 quyền số 03/2022TP/CC-SCC/HĐGD và Hợp đồng số 4787 quyền số 05/2022TP/CC-SCC/HĐGD; 02 Giấy chứng nhận số phát hành DB 617956 và DB 617961. Do đó, thành phần hồ sơ đảm bảo tính thống nhất, đầy đủ nội dung, thành phần theo quy định.

+ Về thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận: Việc Sở Tài nguyên và Môi trường cấp 02 Giấy chứng nhận số phát hành ĐĐ 066726 và ĐĐ 074714 cho 02 ông, bà Trần Đình L3 - Nguyễn Thị T9 và Trần Thế C - Nguyễn Thị Thanh T4 tại 02 thửa đất số 1808 và 1809, tờ bản đồ số 12 là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 105 Luật Đất đai năm 2013.

+ Về trình tự thực hiện:

Trên cơ sở Đơn đăng ký biến động và Hợp đồng nói trên; căn cứ quy định khoản 1 Điều 99 Luật Đất đai năm 2013; Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và điểm k khoản 2 Điều 17 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ T11, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đ1 đã kiểm tra hồ sơ, xác nhận đủ điều kiện đăng ký, cấp Giấy chứng nhận theo quy định.

Căn cứ kết quả kiểm tra nêu trên, Văn phòng Đ1 đã thẩm định hồ sơ, trình Sở Tài nguyên và Môi trường cấp 02 Giấy chứng nhận số phát hành ĐĐ 066726 và ĐĐ 074714 theo quy định.

Do vậy, việc Sở T ký cấp 02 Giấy chứng nhận có thông tin đã nêu trên là đảm bảo đầy đủ thành phần hồ sơ, đúng thẩm quyền và đúng quy định của pháp luật.

- Đối với thủ tục đăng ký biến động tại thửa đất số 1810, tờ bản đồ số 12, xã Q

Căn cứ mục IV Giấy chứng nhận số phát hành DB 617962, cơ quan thực hiện chỉnh lý biến động là Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đ1. Việc chỉnh lý biến động được thực hiện theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 19 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT và điểm b khoản 2 Điều 21 Quyết định số 09/2021/QĐ-UBND.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND xã Q có ý kiến tại Văn bản số 98/CV-UBND ngày 22 tháng 7 năm 2024 với nội dung:

- Theo hồ sơ gốc cung cấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Q thì thửa đất số 245, tờ bản đồ số 11, diện tích 640m², trong đó: Đất ở: 300m², đất vườn: 340m² được UBND huyện Q cấp Giấy chứng nhận QSD đất cho bà Nguyễn Thị T ngày 23/9/1993, số phát hành C0951446, sổ vào sổ số 12442. Theo sổ cấp

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND xã Q lập ngày 25/12/2000 thì có thể hiện trang số 52, số thứ tự 1548, thể hiện tên Nguyễn Thị T tại thôn P, số ký hiệu (xê-ri) C753446, cấp ngày 04/10/1993, số Quyết định 689/QĐ-UB, ngày 23/9/1993; tổng diện tích 640m², trong đó: Đất ở: 300m², đất vườn: 340m², thửa đất số 245, tờ bản đồ số 11.

- Từ năm 1994 trở về trước bà Nguyễn Thị L chỉ được ở trên vị trí thửa đất số 244, tờ bản đồ số 11. Trước đây là thửa đất của bố mẹ bà L, ngoài ra bà L không có vị trí nào để ở trên địa bàn xã Q. Theo sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND xã Q lập ngày 25/12/2000 thì có thể hiện tại trang số 43, số thứ tự 1261, thể hiện tên Nguyễn Thị L tại thôn P, số ký hiệu (Xê ri) C753485, ngày tháng năm cấp 4/10/1993, số Quyết định 689/QĐ-UB, ngày tháng năm ký Quyết định 23/9/1993, tổng số diện tích 558m², trong đó: Đất ở: 250m², đất vườn: 308m², số tờ bản đồ 11, số thửa 244. Nhưng đối chiếu trên tờ bản đồ số 11 thì thửa 244 có diện tích 608m².

- Đối chiếu theo bản đồ địa chính năm 1994, bản đồ năm 2006 thì thửa đất số 245 tờ bản đồ số 11 (bản đồ cũ) thuộc thửa đất số 827 tờ bản đồ số 12.

* Ý kiến của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị Thúy Q tại Biên bản lấy lời khai ngày 05/7/2024: Chị có ký Hợp đồng chuyển nhượng đất với bà Nguyễn Thị T và số tiền chuyển nhượng là 1,3 tỷ đồng. Sau khi nhận chuyển nhượng từ bà T, chị đã tách thành 03 thửa đất và chuyển nhượng lại cho 03 người, nhưng không nhớ rõ đó là những người nào. Trong 03 thửa đất chị chuyển nhượng thì có 01 thửa đã được xây dựng nhà. Thời điểm bán, nhiều người hỏi mua nên chị không nhớ rõ giá trị chuyển nhượng từng thửa là bao nhiêu. Việc Tòa án thụ lý giải quyết việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị L và bà Nguyễn Thị T chị không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

* Ý kiến của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Đình L3 tại Biên bản lấy lời khai ngày 05/7/2024: Ông có ký Hợp đồng mua bán đất với chị Trần Thị Thúy Q; số tiền chuyển nhượng là 540 triệu đồng. Sau khi mua đất năm 2021, đến năm 2022 ông làm nhà cho con gái tôi ở. Việc Tòa án thụ lý giải quyết việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị L và bà Nguyễn Thị T ông không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

* Ý kiến của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn T5: Anh có ký Hợp đồng mua bán đất với chị Trần Thị Thúy Q; giá trị chuyển nhượng thực tế là 1,1 tỷ đồng. Việc Tòa án thụ lý giải quyết việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị L và bà Nguyễn Thị T anh không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

* Ý kiến của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thanh T4: Anh có ký Hợp đồng mua bán đất với chị Trần Thị Thúy Q; giá trị chuyển nhượng thực tế là 450 triệu đồng. Sau khi mua đất, tôi đã xây dựng dọc hai bên thửa đất bằng gạch bờ lóc để bảo vệ đất. Việc Tòa án thụ lý giải quyết việc tranh chấp quyền sử

dụng đất giữa bà **Nguyễn Thị L** và bà **Nguyễn Thị T** anh không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

** Ý kiến của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông **Nguyễn Hồng S**:* Bỏ ông tên là **Nguyễn Văn T6** (chết năm 1987), mẹ tên là **Nguyễn Thị G** (chết năm 1989), bố mẹ tôi sinh được bảy người con gồm: Bà **Nguyễn Thị H1** (đã chết), tôi là **Nguyễn Hồng S**, con thứ 2 trong gia đình, ông **Nguyễn Viết X** (đã chết), bà **Nguyễn Thị H2**, bà **Nguyễn Thị T**, bà **Nguyễn Thị H3** và bà **Nguyễn Thị L**.

Năm xưa do hoàn cảnh chiến tranh và thoát ly, mỗi người đều ở một nơi riêng; 2 em của ông là **Nguyễn Thị T** và **Nguyễn Thị L** vẫn còn ở chung với bố mẹ, ông đi dân quân hỏa tuyến, sau đó làm việc khác, nhưng vẫn gửi tiền, gởi lạt về để cha mẹ tu sửa nhà cửa, xây dựng công trình phụ trong nhà. Nhưng thời gian sau đó ông đem vợ con về ở trong nhà thì em gái ông là **Nguyễn Thị T** thường mua chuộc, xúi giục cha mẹ ông và gây mất mát đoàn kết trong gia đình. Bà **T** tự kêu người về bán 1 cái nhà cột đi mà anh em trong nhà không ai biết.

Sau này cha ông mất, bà **T** ở với mẹ trên phần đất phía **Đ**, còn bà **L** làm 1 cái nhà tranh, phần đất phía Tây của cha mẹ ông. Đến khi mẹ ông hay đau ốm, ông và các con vẫn thăm hỏi mẹ thường xuyên. Nhưng âm mưu của bà **Nguyễn Thị T** rất ghê, biết mẹ ông không qua khỏi, đã lấy diêm chỉ dấu tay của mẹ ông lên tờ giấy trắng và bà **T** ra một di chúc rồi chiếm hết tài sản luôn. Trong lúc đó mấy chị em ông chưa hề chứng kiến là mẹ ông viết di chúc đó cho ai. Sau mấy năm bà **L** đi Sông Bé theo diện kinh tế mới, sau đó bà **T** cũng vô theo. Mảnh vườn bà **T** cho con bà **H2** ở nhờ nhà để đi học, sau đó thì chị cả ông là bà **H1** hay qua lại trồng hoa màu; mảnh vườn bà **L** thì con bà **H1** trồng hoa màu. Khi bà **H1** già cả, bà bảo ông lên trồng cây, kéo ông già không có sức trồng nữa. Gia đình ông lên và tiếp tục cải tạo trồng hoa màu.

Cách đây mấy năm có một cá nhân rao bán miếng đất của bà **L** trên mạng; ông có viết 01 cái đơn khiếu nại gửi lên **UBND xã Q**. Sau đó **UBND xã Q** tiến hành hòa giải, nhưng không thành. Rồi mấy anh em liên hệ và bàn gắp để họp lại giải quyết chuyện đất cát. Vào ngày giỗ của cha, anh em tụ họp đầy đủ, nhưng không đưa ra được ý kiến đồng nhất; Bà **T** thì muốn lấy hết, còn ông và các anh chị em thì muốn xây 01 cái nhà thờ cho cha mẹ; phần đất còn lại thì bán, lo mồ mã cho cha mẹ và bán được bao nhiêu thì anh em chia nhau mỗi người một ít. Về phần con bà **T** thì hỗn nên cuộc họp chưa thống nhất được.

Lúc này vị trí tên chủ 2 miếng đất lại đổi tráo cho nhau, không như lúc trước hai bà còn ở nhà, không biết bằng cách nào bà **T** lại bán được đất sát nhà và giờ đòi lấy luôn phần đất bà **L** để bán nốt.

** Người làm chứng chị **Phan Thị Thu D1** trình bày:* Chị là cháu gọi bà **Nguyễn Thị L** và bà **Nguyễn Thị T** bằng dì ruột. Quá trình sinh sống tại địa phương, vào năm 2003 bà **L** có nhờ chị đến trông coi nhà cửa và canh tác tại thửa đất hiện đang tranh chấp giữa bà **L** với bà **T** (thửa số 244, tờ bản đồ số 11 nay là thửa số 816, tờ bản đồ

số 12) xã Q. Quá trình trông coi, quản lý, sử dụng thửa đất đó chỉ có nộp thuế thay cho bà L nhưng do thời gian đã lâu, nhà cửa bị bão lũ nên mất hết hiện không còn. Thời điểm chị đến trông coi nhà cửa, vườn tược cho bà L thì bà T cũng có một ngôi nhà ở thửa đất bên cạnh. Khi chị đến thì cả bà L và bà T đã đi vào miền nam làm ăn, chị trông coi nhà bà L, còn nhà bà T do các con bà T ở. Hiện nay cả ngôi nhà của bà L và bà T không còn nữa do bão lũ nên bị sập. Chị khẳng định thửa đất bà T đã bán cho người khác là của bà L, chị có biết giữa bà L và bà T có tranh chấp đất đai với nhau vào khoảng năm 2021 khi bà T bán thửa đất trên. Chị cam đoan lời trình bày trên là đúng sự thật.

** Kết quả thẩm định tại chỗ đối với thửa đất số 816 nay được tách thành 03 thửa gồm: 1809; 1809; 1810, tờ bản đồ số 12, cụ thể như sau:*

- Thửa đất số 1808, tờ bản đồ số 12, có diện tích 172,9m² (trong đó đất ở: 75m²; đất trồng cây hàng năm: 97,9m²) tại thôn P, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình; được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ĐD 066726 ngày 16/02/2022; số vào sổ cấp ngày GCN: CS04812 cho ông Trần Đình L3, sinh năm 1964 và bà Nguyễn Thị T9, sinh năm 1966; phù hợp với sơ đồ, vị trí thửa đất.

Kết quả định giá: Diện tích đất 172,9m² (trong đó đất ở: 75m²; đất trồng cây hàng năm: 97,9m²) có giá trị 15.230.700 đồng (giá đất ở 75m² x 160.000 đồng/m²; đất trồng cây hàng năm khác 97,9m² x 33.000 đồng/m²). Ngôi nhà 02 tầng có diện tích 105,5m², có giá trị 1.210.000.000 đồng; quán có diện tích 17m², có giá trị 20.645.000 đồng; mái che trước quán diện tích 12,6m² có giá trị 8.346.000 đồng; mái che sau nhà diện tích 11,6m² có giá trị 7.684.000 đồng; hàng rào có chiều dài 13,49m có giá trị 11.116.000 đồng. Theo giá thị trường, thửa đất có giá trị 553.280.000 đồng (172,9m² x 3.200.000 đồng/m²).

- Thửa đất số 1809, tờ bản đồ số 12, có diện tích 162,2m² (trong đó đất ở: 75m²; đất trồng cây hàng năm: 87,2m²) tại thôn P, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình; được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ĐD 074714 ngày 16/5/2022; số vào sổ cấp ngày GCN: CS04965 cho ông Trần Thế C, sinh năm 1965 và bà Nguyễn Thị Thanh T4, sinh năm 1958; phù hợp với sơ đồ, vị trí thửa đất.

Kết quả định giá: Diện tích đất 162,2m² (trong đó đất ở: 75m²; đất trồng cây hàng năm: 87,2m²) có giá trị 14.877.600 đồng (giá đất ở 75m² x 160.000 đồng/m²; đất trồng cây hàng năm khác 87,2m² x 33.000 đồng/m²). Theo giá thị trường, thửa đất có giá trị 519.040.000 đồng (162,2m² x 3.200.000 đồng/m²).

- Thửa đất số 1810, tờ bản đồ số 12, có diện tích 214,9m² (trong đó đất ở: 150m²; đất trồng cây hàng năm: 64,9m²) tại thôn P, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình; được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất DB 617962 ngày 29/9/2021; số vào sổ cấp ngày GCN: CS04532 cho bà Trần Thị Thúy Q, sinh năm 1988 và đã được chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Văn T10 và

vợ là bà **Phan Thị Hồng P** theo hồ sơ số 004352.CN.791 ngày 01/8/2022 của **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q**; phù hợp với sơ đồ, vị trí thửa đất.

Kết quả định giá: Diện tích đất 214,9m² (trong đó đất ở: 150m²; đất trồng cây hàng năm: 64,9m²) có giá trị 32.591.700 đồng (giá đất ở 150m² x 203.000 đồng/m²; đất trồng cây hàng năm khác 64,9m² x 33.000 đồng/m²). Theo giá thị trường, thửa đất có giá trị 752.150.000 đồng (214,9m² x 3.500.000 đồng/m²) thửa đất có 2 mặt tiền.

Tại phiên tòa nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến và quan điểm về giải quyết vụ án:*

- Về tố tụng: Về tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đều đảm bảo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn hoàn trả giá trị thửa đất diện tích 550 m² tương ứng với số tiền 1,3 tỷ đồng; Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 797585 được **UBND huyện Q** cấp ngày 29/12/2006 cho bà **Nguyễn Thị T** đối với thửa đất số 816, tờ bản đồ số 12 **xã Q**; Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; Bị đơn là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm; Bị đơn phải hoàn trả lại tiền chi phí tố tụng cho nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi xem xét các tài liệu có tại hồ sơ vụ án, lời trình bày của đương sự đã được thẩm tra tại phiên tòa; Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

1.1 Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Nguyên đơn bà **Nguyễn Thị L** khởi kiện đòi lại quyền sử dụng đất đối với bà **Nguyễn Thị T** và yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSD đất đã cấp cho bà **T**. Đây là vụ án “Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSD đất”, theo quy định tại khoản 9 Điều 26, Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình;

1.2 Về sự có mặt, vắng mặt của đương sự: Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án đã triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về nguồn gốc thửa đất số: 816, tờ bản đồ số 12 tại thôn P, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình, theo các chứng cứ do các bên đương sự cung cấp và lời khai của đương sự, tài liệu do Tòa án thu thập, Hội đồng xét xử xác định như sau:

Ngày 23/9/1993, bà Nguyễn Thị T được UBND huyện Q cấp GCNQSD đất lần đầu tại thửa đất số 245, tờ bản đồ số 11, có diện tích 640m² (trong đó: đất ở 300m², đất màu 340m²), có số phát hành C0951446, số vào sổ cấp GCN 12442-QSDĐ/689 QĐ-UB, cấp ngày 23/9/1993 và bà T đã làm nhà ở.

Riêng thửa đất số 244, tờ bản đồ số 11, từ năm 1994 trở về trước bà Nguyễn Thị L ở trên vị trí thửa đất đó. Theo sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND xã Q lập ngày 25/12/2000 thì có thể hiện tại trang số 43, số thứ tự 1261, thể hiện tên Nguyễn Thị L tại thôn P, số kí hiệu giấy chứng nhận QSD đất (Xê ri) C753485, ngày tháng năm cấp 04/10/1993, số Quyết định 689/QĐ-UB, ngày tháng năm ký Quyết định 23/9/1993, tổng số diện tích 558m² (trong đó: Đất ở: 250m², đất vườn: 308m², số tờ bản đồ 11, số thửa 244) nhưng hiện không có hồ sơ cấp giấy.

Đến năm 2006, trên cơ sở hồ sơ, đơn đề nghị cấp đổi GCN của bà Nguyễn Thị T viết ngày 11/8/2006 có nội dung “3. Thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất..thửa số 245, tờ bản đồ số 11...lý do xin cấp đổi...do đo đạc lại bản đồ địa chính...xin cấp đổi lại thửa đất số 816, tờ bản đồ số 12, diện tích 550 m²...” và UBND huyện Q đã cấp đổi GCNQSD đất cho bà Nguyễn Thị T tại thửa đất số 816, tờ bản đồ số 12 với diện tích 550m² (trong đó: 300m² đất ở nông thôn; 250m² đất trồng cây hàng năm khác), có số phát hành: AH: 797585, số vào sổ cấp GCNQSD đất: H01268, cấp ngày 20/12/2006.

Tuy nhiên, theo bản đồ địa chính năm 1994 và bản đồ địa chính đo đạc năm 2006 thì vị trí các thửa đất là: Thửa đất số 245, tờ bản đồ số 11, sau khi đo đạc lại năm 2006 phải là thửa đất số 827, tờ bản đồ số 12 chứ không phải là thửa đất số 816, tờ bản đồ số 12 và thửa đất số 244, tờ bản đồ số 11 phải là thửa đất số 816, tờ bản đồ số 12. Vì vậy, việc UBND huyện Q cấp đổi Giấy CNQSD đất năm 2006 cho bà Nguyễn Thị T tại thửa đất số 816, tờ bản đồ số 12 là cấp sai vị trí thửa đất, các cơ quan có thẩm quyền không phát hiện ra mà vẫn tiến hành cấp đổi cho bà T là không đúng.

Đến năm 2021, bà Nguyễn Thị T mặc dù đã biết việc UBND huyện Q cấp Giấy chứng nhận QSD đất cho bà T năm 2006 sai vị trí thửa đất, không đúng đối tượng sử dụng đất, nhưng bà Nguyễn Thị T không đề nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận để cấp lại theo đúng quy định mà vẫn thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị Trần Thị Thúy Q, cư trú tại khu phố E, phường B, thị xã B, tỉnh Quảng Bình theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 224, quyển số 01/2021-STC/HĐGD được UBND xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình chứng thực ngày 16/4/2021. Trong trường hợp này xét thấy việc bà T chuyển

nhượng thửa đất nói trên cho bà Q là không đúng, đáng lẽ ra các cơ quan có thẩm quyền cần tạm dừng việc chuyển nhượng QSD đất để chỉnh lý bản đồ địa chính và thu hồi để cấp lại giấy chứng nhận QSD đất theo quy định nhưng các cơ quan có thẩm quyền vẫn chứng thực và thực hiện hoàn thành các thủ tục chuyển nhượng QSD là vi phạm các quy định của pháp luật về đất đai.

Căn cứ sổ cấp giấy chứng nhận QSD đất do xã Q quản lý thể hiện bà Nguyễn Thị L được cấp giấy chứng nhận QSD đất số C753485, ngày cấp 04/10/1993 theo quyết định số 689/QĐ-UB ngày 23/9/1993, diện tích 558 m² (trong đó có 250 m² đất ở và 308 m² đất vườn) thuộc thửa đất số 244, tờ bản đồ số 11 năm 1994 tại thôn P, xã Q, huyện Q; còn bà Nguyễn Thị T được cấp giấy chứng nhận QSD đất số C951446, ngày cấp 04/10/1993 theo quyết định số 689/QĐ-UB ngày 23/9/1993, diện tích 640 m² (trong đó có 300 m² đất ở và 340 m² đất vườn) thuộc thửa đất số 245, tờ bản đồ số 11 năm 1994 tại thôn P, xã Q, huyện Q.

Căn cứ Báo cáo số 25/BC-UBND ngày 08/4/2021 về kết quả xử lý đơn của UBND xã Q (BL 255, 256) xác định: Năm 1993 theo chủ trương cấp giấy chứng nhận QSD đất của xã Q, bà Nguyễn Thị T được UBND huyện Q cấp giấy chứng nhận QSD đất lần đầu chứ không phải là đất thừa kế từ cha mẹ để lại. Ngày 20/12/2006 UBND huyện Q cấp đổi thửa đất 245, tờ bản đồ số 11, diện tích 640 m² thành thửa số 816, tờ bản đồ số 12 diện tích 550 m² cho bà Nguyễn Thị T. Riêng thửa đất số 827, tờ bản đồ số 12 được thể hiện trên bản đồ tên bà Nguyễn Thị L, theo tra lục bản đồ địa chính lưu năm 1994 tại UBND xã Q thì thửa đất đó được thể hiện là thửa 245, tờ bản đồ số 11 là không đúng mà đúng tên bà Nguyễn Thị L là thửa 816, tờ bản đồ số 12 thuộc thửa 244, tờ bản đồ số 11.

Như vậy, có cơ sở xác định thửa đất số 244, tờ bản đồ số 11 (bản đồ địa chính năm 1994 xã Q) thuộc thửa số 816, tờ bản đồ số 12 (bản đồ địa chính năm 2006) là của bà Nguyễn Thị L và thửa đất số 245, tờ bản đồ số 11 (bản đồ địa chính năm 1994 xã Q) thuộc thửa số 827, tờ bản đồ số 12 (bản đồ địa chính năm 2006) là của bà Nguyễn Thị T. Việc UBND huyện Q cấp đổi giấy chứng nhận QSD đất cho bà Nguyễn Thị T năm 2006 tại thửa đất số 816, tờ bản đồ số 12 là sai vị trí thửa đất, vi phạm quy định về trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận QSD đất. Tuy nhiên, theo quy định tại khoản 5 Điều 87, Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ được sửa đổi tại điểm 5, khoản 26, Điều 1, Nghị định 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ: “Nhà nước không thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp trái pháp luật trong các trường hợp quy định tại điểm d, khoản 2, Điều 106 của Luật Đất đai nếu người được cấp Giấy chứng nhận đã thực hiện thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và được giải quyết theo quy định của pháp luật”.

[2.2] Thửa đất số 816, tờ bản đồ số 12 thôn P, xã Q đã được bà Nguyễn Thị T chuyển nhượng cho bà Trần Thị Thúy Q với giá ghi trong hợp đồng chuyển nhượng QSD đất là 100 triệu đồng nhưng thực tế bà T nhận tại bà Q số tiền là 1,3 tỷ đồng

(thể hiện tại lời khai của bà **Trần Thị Thúy Q** và lời khai của bà **Hoàng Thị Hồng T1** con gái bà **Nguyễn Thị T** và cũng là người được bà **T** ủy quyền, BL 74, 141). Hiện nay bà **Q** đã tách thửa đất số 816, tờ bản đồ số 12 thành 03 thửa số 1810, 1809, 1808 và chuyển nhượng cho 03 cá nhân khác nhau sử dụng và có hộ đã xây dựng nhà ở kiên cố, cụ thể:

+ Chuyển nhượng lại cho ông **Trần Đình L3** và bà **Nguyễn Thị T9** thửa đất số 1808, tờ bản đồ số 12, diện tích 172,9m² (đất ở tại nông thôn 75,0m²; đất trồng cây hàng năm khác 97,9m²): Văn phòng Đăng ký đất đai được **Sở T** ủy quyền cấp Giấy chứng nhận số phát hành DB 617956, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận CS04531, ngày 29/9/2021. Ngày 16/02/2022, **Sở T** cấp Giấy chứng nhận số phát hành ĐĐ 066726, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận CS04812 cho ông **Trần Đình L3** và bà **Nguyễn Thị T9**, hiện nay ông **L3** đã xây dựng 2 tầng kiên cố;

+ Chuyển nhượng lại cho ông **Trần Thế C** và bà **Nguyễn Thị Thanh T4** thửa đất số 1809, tờ bản đồ số 12, diện tích 162,2m² (đất ở tại nông thôn 75,0m²; đất trồng cây hàng năm khác 87,2m²): Văn phòng Đăng ký đất đai được **Sở T** ủy quyền cấp Giấy chứng nhận số phát hành DB 617961, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận CS04533, ngày 29/9/2021. Ngày 16/5/2022, **Sở T** cấp Giấy chứng nhận số phát hành ĐĐ 074714, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận CS04965 cho ông **Trần Thế C** và bà **Nguyễn Thị Thanh T4**.

+ Chuyển nhượng lại cho ông **Nguyễn Văn T10** và bà **Phan Thị Hồng P** thửa đất số 1810, tờ bản đồ số 12, diện tích 214,9m² (đất ở tại nông thôn 150,0m²; đất trồng cây hàng năm khác 64,9m²): Văn phòng Đăng ký đất đai được **Sở T** ủy quyền cấp Giấy chứng nhận số phát hành DB 617962, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận CS04532, ngày 29/9/2021. Ngày 01/8/2022, Chi nhánh **Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đ1** chỉnh lý tại mục IV Giấy chứng nhận số phát hành DB 617962 với nội dung: Ông **Nguyễn Văn T5** và bà **Phan Thị Hồng P** nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà **Trần Thị Thúy Q**.

Việc các cá nhân nhận chuyển nhượng QSD đất từ bà **T** và bà **Q** đều hoàn toàn không biết thửa đất cấp sai vị trí là ngay tình, vì vậy cần đảm bảo quyền lợi cho người thứ ba theo quy định tại Điều 133 Bộ luật Dân sự “2. *Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu*”.

Hội đồng xét xử thấy rằng việc nguyên đơn yêu cầu giải quyết buộc bà **T** trả lại thửa đất số 816, tờ bản đồ số 12 là không thể được. Bởi lẽ: thửa đất số 816, tờ bản đồ số 12 đã được bà **Trần Thị Thúy Q** nhận chuyển nhượng và đến ngày 14/6/2021, Văn phòng Đăng ký đất đai được **Sở T** ủy quyền 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) cho bà **Trần Thị Thúy Q**, số phát hành DB 600491, sổ vào sổ

cấp Giấy chứng nhận CS4334, thửa đất số 816, tờ bản đồ số 12, diện tích 550,0m² (đất ở tại nông thôn 300,0m²; đất bằng trồng cây hàng năm khác 250,0m²), **xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình**.

[2.3] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nếu không lấy lại được thửa đất số 816, tờ bản đồ số 12, diện tích 550 m² thì đề nghị Tòa án buộc bà **T** hoàn trả lại bằng tiền theo giá trị thực tế thửa đất trên thị trường là 1,3 tỷ đồng. Qua xem xét kết quả định giá QSD đất của Hội đồng định giá do Tòa án thành lập tại thời điểm hiện nay trên thị trường thửa đất 816 có diện tích 550m² (giá 3.200.000 đồng/1m²). Tuy nhiên, nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn hoàn trả lại số tiền 1,3 tỷ đồng là tự nguyện và phù hợp với quy định của pháp luật nên cần chấp nhận. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bà **Nguyễn Thị T** trả lại cho bà **Nguyễn Thị L** giá trị thửa đất số 816, tờ bản đồ số 12 tương ứng với số tiền bà **Nguyễn Thị T** đã chuyển nhượng thực tế cho bà **Trần Thị Thúy Q** là 1,3 tỷ đồng là phù hợp với quy định của pháp luật.

[2.4] Về nội dung yêu cầu hủy Giấy chứng nhận QSD đất: Như phân tích, nhận định tại mục [2.1] và [2.2], Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Nguyễn Thị L** về việc hủy Giấy CNQSD đất đứng tên bà **Nguyễn Thị T** tại thửa đất số 816, tờ bản đồ số 12 với diện tích 550m² (trong đó: 300m² đất ở nông thôn; 250m² đất trồng cây hàng năm khác), có số phát hành: AH: 797585, số vào sổ cấp GCNQSD đất: H01268, cấp ngày 20/12/2006 và Giấy chứng nhận QSD đất đã cấp cho bà **Trần Thị Thúy Q**, số phát hành DB 600491, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CS4334, thửa đất số 816, tờ bản đồ số 12, diện tích 550,0m² (đã tách thành các thửa số 1808, 1809, 1810, tờ bản đồ số 12 **thôn P, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình**).

[2.5] Đối với thửa đất số 827, tờ bản đồ số 12 bản đồ địa chính **xã Q** đo đạc năm 2006, được thể hiện tên bà **Nguyễn Thị L**. Nhưng hiện nay chưa được đăng ký đất đai và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không xem xét.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí thẩm định, định giá:

* Về án phí: Căn cứ khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về quy định mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận một phần nên bà **Nguyễn Thị L** không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; riêng bà **Nguyễn Thị T** phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định, tuy nhiên bà **T** là người cao tuổi nên cần miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho bà **T**.

* Về chi phí tố tụng khác và chi phí thẩm định tại chỗ, định giá: Nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng và đã Tòa án đã chi hết 7.000.000 đồng, nguyên đơn đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Do yêu cầu khởi kiện được

chấp nhận nên bị đơn có trách nhiệm hoàn trả lại cho nguyên đơn toàn bộ số tiền 7.000.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, Điều 34, Điều 37, Điều 147, Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về quy định mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Áp dụng Điều 50 Luật Đất đai năm 2003; Điều 99, Điều 105, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; khoản 5 Điều 87, Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ được sửa đổi tại điểm 5, khoản 26, Điều 1, Nghị định 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ; khoản 11 Điều 9 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của **Bộ T11**; Điều 133 Bộ luật Dân sự; tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Nguyễn Thị L** về việc tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất. Buộc bà **Nguyễn Thị T** có trách nhiệm trả lại cho bà **Nguyễn Thị L** số tiền 1.300.000.000 đồng (Một tỷ, ba trăm triệu đồng) giá trị tương ứng thửa đất số 816, tờ bản đồ số 12 **thôn P, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình**.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Nguyễn Thị L** về việc hủy các Giấy chứng nhận QSD đất có số phát hành: AH: 797585, sổ vào sổ cấp GCNQSD đất: H01268, cấp ngày 20/12/2006 đứng tên bà **Nguyễn Thị T** và Giấy chứng nhận QSD đất đã cấp cho bà **Trần Thị Thúy Q**, số phát hành DB 600491, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận CS4334, thửa đất số 816, tờ bản đồ số 12, diện tích 550,0m² (đã tách thành các thửa số 1808, 1809, 1810, tờ bản đồ số 12 **thôn P, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình**).

3. Về án phí: Căn cứ khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về quy định mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Bà **Nguyễn Thị L** không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm;

Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho bà **Nguyễn Thị T**.

4. Về chi phí tố tụng khác và chi phí thẩm định tại chỗ, định giá: Buộc bị đơn bà **Nguyễn Thị T** hoàn trả lại cho nguyên đơn bà **Nguyễn Thị L** toàn bộ số tiền 7.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án đối với khoản tiền phải trả cho người thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền

còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt, niêm yết hợp lệ theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Quảng Bình;
- Cục THADS tỉnh Quảng Bình;
- Các đương sự;
- Lưu Hồ sơ, Tòa DS;
- Lưu VP Tòa án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

Đã ký

Nguyễn Thái Sơn