

Bản án số: 315/2024/DS-PT
Ngày: 21 - 10 - 2024
V/v: "Tranh chấp quyền sử dụng đất
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 Ngọc Thái

- Thư ký phiên tòa: bà Đoàn Thị Thu Hiền - 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 Lê Ra - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 10 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 135/2024/TLPT-DS ngày 12 tháng 7 năm 2024 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất". Do bản án dân sự sơ thẩm số 41/2024/DS-ST ngày 05 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1958/2024/QĐ-PT ngày 02 tháng 10 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: ông Hoàng Văn L, sinh năm 1938 và bà Phạm Thị M, sinh năm 1954; địa chỉ: Thôn F, xã X, huyện B, tỉnh Quảng Bình; bà Phạm Thị M có mặt, ông L uỷ quyền tham gia tố tụng cho bà M.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: bà Trần Thị A - Trợ giúp viên pháp lý thuộc Trung tâm Trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Q, có mặt.

2. Bị đơn: ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1957 và bà Hoàng Thị S, sinh năm 1954; địa chỉ: Thôn F, xã X, huyện B, tỉnh Quảng Bình; đều có đơn đề nghị xét xử vắng mặt

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1990; địa chỉ: Thôn F, xã X, huyện B, tỉnh Quảng Bình và bà Trương Thị Tô U, sinh năm 1999; địa chỉ: số A D, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình; ông T1 có mặt, bà U có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Dương Văn T2 - Văn phòng Công ty L1, thuộc đoàn Luật sư tỉnh Q; địa chỉ: số A D, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình; có mặt

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

+ Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Quảng Bình- Người đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Văn T3- Chủ tịch; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

+ Ủy ban nhân dân xã X, huyện B, tỉnh Quảng Bình- Đại diện theo ủy quyền ông Hoàng Hữu T4 - Phó Chủ tịch; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

4. Người kháng cáo: bị đơn ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1957 và bà Hoàng Thị S, sinh năm 1954; địa chỉ: Thôn F, xã X, huyện B, tỉnh Quảng Bình; đều có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

5. Viện kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

- Theo đơn khởi kiện đề ngày 01-11-2023 và quá trình tham gia giải quyết vụ án nguyên đơn ông Hoàng Văn L, bà Phạm Thị M và người bảo vệ lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn cùng trình bày nội dung:

Thửa đất hiện tại mà vợ chồng ông bà đang sử dụng có nguồn gốc từ ông bà để lại từ những năm 1976, trên thửa đất này gia đình ông bà đã làm nhà ở kiên cố và sử dụng ổn định từ những năm 1987 cho đến nay và không tranh chấp với ai. Năm 2006, gia đình ông bà được cấp GCNQSDĐ số AE 228107; số vào sổ H03218 do UBND huyện B cấp ngày 17/5/2006 đối với thửa đất số 07, tờ bản đồ số 11, diện tích 1.288,6 m² (gồm: 400 m² đất ở nông thôn và 888,6 m² đất trồng cây lâu năm) tại Thôn F, xã X, huyện B, tỉnh Quảng Bình mang tên ông Hoàng Văn L và bà Phạm Thị M. Tại thời điểm được cấp GCNQSDĐ do không để ý đến các thông số ghi trong giấy chứng nhận, cho nên đến đầu năm 2023, khi tiến hành thủ tục tách thửa để tặng cho con cái mới phát hiện sự việc hiện trạng sử dụng đất trên thực tế của gia đình từ trước đến nay bị thiếu và không trùng khớp với diện tích đất được cấp năm 2006; trong đó có 01 phần diện tích đất theo kết quả đo vẽ của Tòa án là 208,1m² mà gia đình ông bà đã sử dụng từ những năm 1976 cho đến nay đã được cấp trong GCNQSDĐ tại thửa đất số 06 cho gia đình ông Nguyễn Văn T. Sau khi phát hiện sự việc, ông bà đã trao đổi với gia đình ông T cùng phối hợp với nhau để điều chỉnh về diện tích đất được ghi trong GCNQSDĐ đã cấp cho 02 gia đình đúng với hiện trạng sử dụng đất của các bên từ xưa đến nay, nhưng ông T cho rằng diện tích đất đang tranh chấp đã được cấp cho gia đình ông nên thuộc sở hữu của ông. Qua hòa giải tranh chấp đất đai tại UBND xã X, ông bà mới được biết gia đình ông T đã được cấp GCNQSDĐ số AE 228106; số vào sổ H03257 do UBND huyện B cấp ngày 17/5/2006 (cùng thời điểm cấp GCNQSDĐ cho gia đình ông bà) đối với thửa đất số 06, tờ bản đồ số 11, diện tích 1.486,3m² tại Thôn F, xã X, huyện B, tỉnh Quảng Bình và được UBND huyện B cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 042016, số vào sổ CH 00527 ngày 30/8/2012. Đối với diện tích 208,1m² đang tranh chấp, ông bà sử dụng ổn định từ năm 1976 cho đến nay và trên diện tích đất gia đình ông, bà đã trồng cây mít, cây huê, cây huỳnh nhiều năm tuổi để làm ranh giới tự nhiên giữa hai gia đình và gia đình ông T chưa bao giờ sử dụng phần đất này. Ngoài ra, trên phần đất đang tranh chấp còn có

nhà vệ sinh do ông bà xây dựng từ năm 2007, con đường vào nhà ở hiện tại (nằm sát thửa đất nhà ông T) được ông bà sử dụng từ năm 1976 tới nay, nhà ở hiện tại của ông bà được xây dựng từ năm 1987, những tài sản nêu trên được tạo lập công khai và gia đình ông T không phản đối. Do vậy, phần đất đang tranh chấp có diện tích 208,1m² nêu trên thuộc quyền sở hữu của ông bà nhưng do có sai sót trong quá trình cấp GCNQSDĐ của cơ quan Nhà nước đã làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông bà.

Vì vậy, ông bà đề nghị Tòa án giải quyết: Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 228106; số vào sổ H03257 do UBND huyện B cấp ngày 17/5/2006 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 042016, số vào sổ CH 00527 do UBND huyện B cấp ngày 30/8/2012 đối với thửa đất số 06, tờ bản đồ số 11, diện tích 1.486,3m² tại Thôn F, xã X, huyện B, tỉnh Quảng Bình mang tên ông Nguyễn Văn T- Nguyễn Thị S1 và buộc gia đình ông T, bà S1 trả lại cho ông bà phần đất có diện tích 208,1m² đang tranh chấp.

- Tại Bản trình bày ý kiến ngày 28/12/2023, Bản tự khai ngày 09/01/2024; đơn phản tố đề ngày 05/3/2024 và quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Nguyễn Văn T, bà Hoàng Thị S; đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Văn T1, Trương Thị Tố U và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn Luật sư Dương Văn T2 đều thống nhất trình bày:

Thửa đất của vợ chồng ông bà được bố mẹ cho thừa kế từ khoảng năm 1976, đến năm 2006 khi được U1 làm thủ tục để cấp sổ, ông bà cùng các hộ dân khác trong thôn đã tiến hành kê khai và được cấp GCNQSDĐ đất đang sử dụng hiện nay. Vì vậy, ông bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì gia đình ông có đầy đủ giấy tờ pháp lý chứng minh diện tích đất trên thuộc quyền sở hữu của gia đình được thể hiện tại GCNQSDĐ số BL 042016, số vào sổ CH 00527 do UBND huyện B cấp ngày 30/8/2012 đối với thửa đất số 06, tờ bản đồ số 11, diện tích 1.486,3m². Tại thời điểm được cấp GCNQSDĐ, có cán bộ địa chính xã đến tiến hành kiểm tra, đo đạc thực địa, ông bà có đi theo và xác nhận phần ranh giới đất của mình. Khoảng năm 1975 -1978 ông đi làm công nhân, cho đến năm 1979 - 1981 ông đi bộ đội, vì nghe thông tin vợ ốm và các con nhỏ nên xin đơn vị về, thời gian ông đi theo công việc nhà nước kêu gọi thì ở nhà gia đình ông L đã lấn chiếm diện tích đất trên mảnh đất của ông, nhưng do chưa có điều kiện và thời gian để khởi kiện đòi lại diện tích đất thuộc sổ đỏ của mình mà ông L tự ý lấn chiếm bất hợp pháp. Tại thời điểm gia đình nguyên đơn có ý định tách thửa để bán, đã thuê cán bộ đo đạc tới làm việc thì cũng đã xác định diện tích đất 208,1m² mà ông L đang sử dụng là thuộc quyền sở hữu hợp pháp của gia đình ông được pháp luật bảo vệ. Khi ông L làm đơn khởi kiện, chính quyền đã thực hiện hoà giải nhưng không thành, con gái ông L đã lên mạng xã hội facebook dùng lời lẽ xúc phạm cán bộ xã và xuyên tạc sự thật. Hiện tại, trên phần diện tích đất tranh chấp có các loại cây là do cây tự mọc lên và phía gia đình ông L, bà M tự nhận đó là của mình; đối với các cây do gia đình ông trồng thì bị ông L chặt phá, hiện chỉ còn 2 cây mít khoảng hơn 30 năm và một số cây

trồng mùa vụ khác. Ngoài ra, trên thực tế thì gia đình ông **L**, bà **M** còn đang sử dụng diện tích đất lấn chiếm ra đường giao thông.

Do đó, gia đình ông, bà có yêu cầu phản tố buộc gia đình ông **L**, bà **M** phải phá bỏ, di dời các tài sản trên phần đất tranh chấp gồm: Một số công trình xây dựng tạm bợ, một số cây trồng như cau, huynh, hoa sữa, móc, huê để trả lại quyền sử dụng phần đất có diện tích 208,1m² đang tranh chấp tại thửa đất số 06, tờ bản đồ số 11 địa chỉ **thôn F, xã X, huyện B, tỉnh Quảng Bình**; đồng thời bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì không có căn cứ.

- *Tại Công văn số 132/UBND ngày 13/02/2024 và tại buổi hoà giải ngày 13/3/2024 UBND xã X, huyện B, tỉnh Quảng Bình có ý kiến:*

Gia đình ông **L** - bà **M** với gia đình ông **T** - bà **S** đã được **UBND huyện B** cấp GCNQSDĐ lần đầu vào năm 2006. Tuy nhiên hiện trạng sử dụng đất trên thực tế không đúng so với giấy chứng nhận đã được cấp. Đối với phần diện tích đất đang tranh chấp thì hiện tại do gia đình ông **L**, bà **M** đang sử dụng, toàn bộ tài sản trên phần đất tranh chấp là do gia đình ông **L**, bà **M** tự tạo lập. Tại các buổi hòa giải và kết quả kiểm tra thực địa thì gia đình ông **T**, bà **S** cũng đã thừa nhận chưa sử dụng phần đất tranh chấp này mà do gia đình ông **L**, bà **M** sử dụng từ năm 1976 cho đến nay. Vậy nên đề nghị Tòa án căn cứ vào quá trình sử dụng đất của các hộ gia đình để xem xét xử.

- *Tại Công văn số 1017/UBND-TNMT ngày 20/5/2024 của UBND huyện B, tỉnh Quảng Bình trình bày:*

Sau khi xem xét nội dung, kiểm tra hồ sơ lưu trữ, báo cáo của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện, **UBND huyện B** có ý kiến như sau: Ngày 05/4/2006, ông, bà **Nguyễn Văn T - Nguyễn Thị S1** có đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng (QSD) đất tại thửa đất số 06, tờ bản đồ số 11, xã **X** với diện tích là 1.486,3 m². Ngày 26/9/2006, ông, bà **Nguyễn Văn T - Nguyễn Thị S1** đã thực hiện nộp ngân sách nhà nước với số tiền 352.000 đồng cho thửa đất nói trên. Ngày 17/5/2006, **UBND huyện B** ký duyệt cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành AE228106, số vào sổ H03257 cho ông, bà **Nguyễn Văn T - Nguyễn Thị S1**, với diện tích 1.486,0m²(400,0m² đất ở nông thôn, 1.086,3m² đất trồng cây lâu năm). Đến năm 2012, ông, bà **Nguyễn Văn T - Nguyễn Thị S1** có đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất nói trên. Sau khi kiểm tra hồ sơ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất **huyện B** đã trích lục bản đồ địa chính và thẩm tra đủ điều kiện cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 06, tờ bản đồ số 11 xã **X**. Ngày 30/8/2012, **UBND huyện B** ký duyệt cấp đổi Giấy chứng nhận có số phát hành AE228106, số vào sổ H03257 thành Giấy chứng nhận QSD đất có số phát hành BL042016, số vào sổ CH00527 cho ông, bà **Nguyễn Văn T - Nguyễn Thị S1** với diện tích 1.486,0m²(400,0m² đất ở nông thôn, 1.086,3m² đất trồng cây lâu năm). Về quan điểm của **UBND huyện B**: Đề nghị Tòa án căn cứ vào hồ sơ, giấy tờ có liên quan và căn cứ các quy định của pháp luật để giải quyết theo đúng quy định và UBND huyện sẽ căn cứ theo quyết định của Tòa án nhân dân để thực hiện.

- *Tại đơn trình bày đề ngày 26/3/2024 và tại phiên tòa người làm chứng ông Hoàng Trọng H trình bày:* Bản thân ông tham gia công tác của T5, xã từ năm 1996 và hiện nay đang làm Bí thư Chi bộ Thôn F, đồng thời ông cũng là hộ dân sinh sống liền kề các thửa đất đang tranh chấp, cho nên biết rõ lịch sử sử dụng đất của ông L, bà M đúng với hiện trạng sử dụng đất hiện nay. Vào khoảng năm 1999, lúc đó ông cùng tham gia với đoàn khảo sát về đo đạc đất đai trong thôn nên cũng tham gia xác định ranh giới giữa hai gia đình là có các cây mít, cây cau, cây huê... do gia đình ông L, bà M đã trồng hơn 40 năm. Vì vậy, việc đất của ông L bà M nhưng được cấp cho ông T bà S1 theo ông là do sai sót trong quá trình đo đạc. Ông T, bà S1 chưa bao giờ sử dụng phần đất mà các bên đang tranh chấp mà do gia đình ông L, bà M sử dụng từ xưa đến nay và không có sự thay đổi ranh giới giữa hai gia đình trên thực tế.

- *Tại đơn trình bày đề ngày 26/3/2024 người làm chứng ông Nguyễn Văn Q trình bày:* Năm 1977, gia đình ông cũng đến ở gần thửa đất của các bên, là hàng xóm sinh sống gần các thửa đất cho nên ông biết rõ nguồn gốc sử dụng đất của các bên. Ông hoàn toàn đồng ý với lời khai của ông H về nguồn gốc, hiện trạng sử dụng đất của các hộ dân qua các thời kỳ, cũng như hiện trạng sử dụng đất trên thực tế của các bên. Ông khẳng định phần đất mà các bên đang tranh chấp là do gia đình ông L, bà M đã sử dụng ổn định từ năm 1976 cho đến nay, nhưng không biết vì sao lại được cấp cho gia đình ông T, bà S1. Trên phần đất đã cấp cho ông T, bà S1 mà hiện nay các bên đang tranh chấp còn có con đường đi vào nhà mà ông L, bà M đã sử dụng từ năm 1976.

- ***Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 26/01/2024 cụ thể như sau:***

Thửa đất theo GCNQSDĐ đã cấp cho hộ ông Hoàng Văn L, bà Phạm Thị M có diện tích 1.288,6m²; nhưng hiện trạng trên thực tế đang sử dụng là 1.559,5m², phần diện tích sử dụng vượt so với GCNQSDĐ là 270,9m², trong đó 119,5m² lấn chiếm đường giao thông.

Thửa đất theo GCNQSDĐ đã cấp cho hộ ông Nguyễn Văn T, bà Hoàng Thị S có diện tích 1.486,3m²; nhưng hiện trạng trên thực tế đang sử dụng là 1.332,3m², phần diện tích sử dụng thiếu so với GCNQSDĐ được cấp là 154m².

- Theo kết quả đo vẽ trên thực địa các bên đương sự thống nhất diện tích đất tranh chấp là 208,1m² từ các điểm 2-3-7 trên sơ đồ. Phần ranh giới ngăn cách giữa hai thửa đất được thể hiện từ điểm 2 tới điểm 7 trên sơ đồ thì gia đình ông T - bà M đã xây dựng quán ăn và hàng rào tiếp giáp với lối đi vào nhà ông L, bà M, còn gia đình bà M-ông L đã trồng một dãy cau, mít, nhãn tiếp giáp với thửa đất ông T, ngoài ra còn có 01 nhà vệ sinh, 0,53m² nhà ở và nhiều cây trồng lâu năm khác nằm rải rác trên toàn bộ đất tranh chấp. Theo lời trình bày của bà M thì toàn bộ những cây trên phần đất tranh chấp do gia đình bà trồng từ lâu, có những cây mít to do ông bà của bà trồng từ năm 1976; nhà cấp 4 xây dựng năm 1987; nhà vệ sinh được xây dựng từ năm 2007, chi phí xây dựng nhà vệ sinh gần 2 triệu đồng do UBND xã hỗ trợ gia đình nghèo, hiện tại gia đình bà vẫn đang sử dụng. Theo lời trình bày của

ông T thì toàn bộ cây trên phần đất tranh chấp là do tự mọc; nhà vệ sinh ông thừa nhận do gia đình ông L - bà M xây dựng, hàng rào phía sau nhà vệ sinh là do gia đình ông làm từ năm 2019 và không thuộc phần tranh chấp.

Về tài sản trên phần đất tranh chấp có: Một góc nhà cấp 4 của ông L, bà M xây dựng năm 1987 có diện tích 0,53m²; 01 nhà vệ sinh xây bằng taplo; Hàng rào phía sau nhà vệ sinh: 03 cọc bê tông và lưới B40; 10 cây cau, 01 cây huynh, 01 cây mát, 15 cây mớ, 03 cây huê, 05 cây mít đã ra quả, 03 cây hoa sữa.

[2] Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2024/DS-ST ngày 05 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình đã quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26; khoản 1, khoản 4 Điều 34; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Điều 48, Điều 50, khoản 2 Điều 52 Luật Đất đai 2003; Điều 100, khoản 1 Điều 203 Luật đất đai 2013; Điều 175, 176 Bộ luật dân sự 2015; điểm đ Điều 12, Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí lệ phí Tòa án; Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu về nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 042016, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 00527 đối với thửa đất số 06, tờ bản đồ số 11, diện tích 1.486,3m² tại **Thôn F, xã X, huyện B, tỉnh Quảng Bình** do **UBND huyện B, tỉnh Quảng Bình** cấp ngày 30/8/2012 mang tên **Nguyễn Văn T-Hoàng Thị S**.

- Buộc ông **Nguyễn Văn T** và bà **Hoàng Thị S** trả lại 208,1m² đất vườn cho ông **Hoàng Văn L** và bà **Hoàng Thị M** có các cạnh cụ thể như sau: *(Có sơ đồ đo vẽ kèm theo là một phần không thể tách rời của bản án)*.

+ Cạnh phía Bắc dài 8,63m, tính từ điểm 2-3 trên sơ đồ

+ Cạnh phía Tây dài 50,9m, tính từ điểm 2-7 trên sơ đồ

+ Cạnh phía Nam dài 52,25m, tính từ điểm 3-7 trên sơ đồ

Các bên đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ các cơ quan nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai để điều chỉnh lại diện tích sử dụng đất theo đúng hiện trạng trên thực tế.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông **Nguyễn Văn T**, bà **Hoàng Thị S** về việc buộc nguyên đơn ông **Hoàng Văn L** và bà **Phạm Thị M** phá bỏ, di dời các công trình xây dựng tạm bợ và một số cây trồng cau, huynh, hoa sữa, mớ, huê do nguyên đơn tạo lập trong phần diện tích 208,1m² mà các bên đang tranh chấp.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Buộc bị đơn ông **Nguyễn Văn T** và bà **Hoàng Thị S** phải trả lại cho ông **Hoàng Văn L** và bà **Phạm Thị M** số tiền 5.600.000 đồng.

Ngoài ra, tại Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quy định về thi hành án và quyền kháng cáo

[3] Kháng cáo, kháng nghị:

Ngày 15-6-2024, bà **Hoàng Thị S** và ông **Nguyễn Văn T** làm đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, không chấp nhận kết quả giải quyết của Tòa án cấp sơ thẩm. Lý do kháng cáo là không có tài liệu chứng cứ nguyên đơn sử dụng đất tranh chấp từ năm 1976; từ năm 1976 đến năm 2023 thì bên nguyên đơn không có ý kiến gì đối với diện tích đất tại thửa 07 là 1288,6m². Thửa đất 06 được ông bà sử dụng liên tục ổn định từ trước đến nay, nên đã được cấp Giấy chứng nhận QSD đất.

Tại Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 46/QĐ-VKS-DS ngày 04-7-2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đã kháng nghị một phần bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về nội dung “*Buộc ông **Nguyễn Hữu T6** và bà **Hoàng Thị S** trả lại 208,1m² đất đang tranh chấp cho ông **Hoàng Văn L** và bà **Phạm Thị M***” với nhận định lý do kháng nghị là “*Hội đồng xét xử sơ thẩm tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Hoàng Văn L**, huỷ giấy CNQSD đất đã cấp cho gia đình bị đơn ông **Nguyễn Văn T** đối với diện tích đất tranh chấp 208,1m² là phù hợp. Tuy nhiên, bản án sơ thẩm lại buộc gia đình ông **T** bà **S** trả lại cho nguyên đơn phần đất có diện tích 208,1m² đang tranh chấp là không đúng vì thực tế diện tích 208,1m² đất tranh chấp trong vụ án này vẫn do gia đình nguyên đơn ông **Hoàng Văn L** quản lý sử dụng ổn định liên tục từ năm 1976 đến nay*”.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người kháng cáo giữ nguyên kháng cáo; Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người kháng cáo trình bày: Thửa đất số 06 của bị đơn đã được cấp GCNQSDĐ vào năm 2006 và được cấp đổi năm 2012 và thửa đất số 07 cũng được cấp GCNQSDĐ cho nguyên đơn vào ngày 17/5/2006. Thửa số 06 liền kề với Thửa số 07, hai gia đình sử dụng ổn định và ranh giới hai thửa đất được xác định bởi quyết định của cơ quan có thẩm quyền, theo GCNQSDĐ. Người sử dụng đất tại Thửa số 06 (ông **T** bà **S**) và Thửa số 07 (ông **L**, bà **M**) không được làm thay đổi mốc giới ngăn cách, cần phải có nghĩa vụ tôn trọng, duy trì ranh giới theo Giấy chứng nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của Bị đơn buộc nguyên đơn phải phá bỏ, di dời các tài sản trên diện tích đất tranh chấp để trả lại cho bị đơn.

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

Về tố tụng: Việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán, của Hội đồng xét xử và các bên đương sự đều được đảm bảo, phù hợp với các quy định của pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị chấp nhận kháng nghị, sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng không tuyên buộc nguyên đơn phải trả lại đất, mà chỉ cần thừa nhận quyền sử dụng đất tranh chấp là của nguyên đơn, tuyên huỷ GCNQSDĐ đã cấp cho bị đơn. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về buộc nguyên đơn phải phá bỏ, di dời các tài sản trên phần đất tranh chấp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi xem xét các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tô tụng:

Theo các nội dung khởi kiện của nguyên đơn thì vụ án được xác định quan hệ tranh chấp về quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình đã thực hiện các thủ tục tố tụng theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nguồn gốc đất và quá trình sử dụng đất:

Ngày 17/5/2006, UBND huyện B, tỉnh Quảng Bình cấp GCNQSDĐ đối với Thửa đất số 07, tờ bản đồ số 11, diện tích 1288,6m², trong đó có 400m² đất ở nông thôn và 888,6m² đất trồng cây hàng năm khác tại Thôn F, xã X, huyện B, tỉnh Quảng Bình cho ông bà Hoàng Văn L-Hoàng Thị M1 (nguyên đơn). Theo lời khai của ông L, bà M1 thì nguồn gốc nhận thừa kế ông bà để lại từ năm 1976.

Ngày 17/5/2006, UBND huyện B, tỉnh Quảng Bình cấp GCNQSDĐ đối với Thửa đất số 06, tờ bản đồ số 11; diện tích: 1486.3.6 m² (400m² đất ở và 1086,3m² đất vườn) tại Thôn F, xã X, huyện B, tỉnh Quảng Bình cho ông, bà Nguyễn Văn T, bà Hoàng Thị S. Ngày 30/8/2012, UBND huyện B cấp đổi sang GCNQSDĐ và quyền quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BL042016, số vào sổ CH00527 cho ông, bà Nguyễn Văn T - Nguyễn Thị S1 với diện tích 1.486,0m²(400,0 m² đất ở nông thôn, 1.086,3m² đất trồng cây lâu năm). Theo lời khai của ông T, bà S1 (bị đơn) thì nguồn gốc nhận thừa kế ông bà để lại từ năm 1976.

Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, kết quả đo vẽ ngày 26/01/2024 thì thửa đất số 07 đã cấp GCNQSDĐ cho nguyên đơn có diện tích 1.288,6 m²; nhưng trên thực tế đang sử dụng là 1.559,5m²; vượt 270,9m² so với GCNQSDĐ đã được cấp, trong đó có 119,5 m² lấn chiếm đường giao thông và phần lấn chiếm này không tiếp giáp với phần đất các bên có tranh chấp. Đối thửa đất số 06 đã cấp GCNQSDĐ cho bị đơn có diện tích 1.486,3 m²; nhưng hiện trạng trên thực tế đang sử dụng là 1.332,3m², thiếu 154 m² so với GCNQSDĐ được cấp.

Các bên đương sự đều thừa nhận và xác định diện tích đất tranh chấp theo kết quả đo vẽ là 208,1m² (tính từ điểm từ 2-3-7 trên sơ đồ) và toàn bộ diện tích đất tranh chấp đều nằm trong diện tích đất đã được cấp GCNQSDĐ cho bị đơn vào năm 2006 và được cấp đổi năm 2012. Tuy nhiên, theo hiện trạng sử dụng đất trên thực tế thì trên phần đất đang tranh chấp là toàn bộ lối đi vào nhà của gia đình nguyên đơn đã sử dụng từ năm 1976; trên lối đi này gia đình nguyên đơn đã trồng một hàng cây lâu năm gồm nhãn, cau, mít nằm tiếp giáp với hàng rào xây, tường quán của gia đình bị đơn tự xây dựng vào năm 2019. Ngoài ra, trên phần đất tranh chấp gia đình bị đơn đã xây 01 nhà vệ sinh vào năm 2007 và 01 nhà cấp 4 từ năm 1978 và một số cây trồng lâu năm khác nằm rải rác trên toàn bộ phần diện tích đất tranh chấp.

[3] Xem xét các căn cứ sử dụng đất.

Các bên đương sự đều thừa nhận nguồn gốc các thửa đất 06, 07 đều được do người thân để lại từ năm 1976, sau đó các thửa đất đều được cấp GCNQSDĐ vào cùng một ngày 17/5/2006.

Tại Biên bản hoà giải ngày 08/9/2023 và Công văn số 132/UBND ngày 13/02/2024 của UBND xã X đều xác nhận nguồn gốc đất của hai hộ gia đình do được ông bà để lại và cùng sử dụng từ khoảng năm 1976 cho đến nay. Năm 2006, hai gia đình được UBND huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong cùng một ngày và các bên tiếp tục sử dụng diện tích đất theo hiện trạng trên thực tế từ trước cho đến nay và không xảy ra tranh chấp. Theo kết quả đo vẽ, kiểm tra trên thực địa thì toàn bộ diện tích đất mà các bên đang tranh chấp hiện do gia đình nguyên đơn đang sử dụng và toàn bộ tài sản trên đất là do gia đình nguyên đơn tạo lập. Tại các buổi hòa giải gia đình bị đơn đã thừa nhận không sử dụng phần đất này mà do gia đình nguyên đơn sử dụng từ năm 1976 cho đến nay. Mặt khác, những người làm chứng là ông Nguyễn Văn Q và Hoàng Trọng H cũng xác nhận về nguồn gốc đất, quá trình sử dụng đất của nguyên đơn đúng với trên thực tế giống như kết luận của UBND xã.

Đối với phần diện tích 208,1m² đất đang tranh chấp thì thực tế hiện trạng do nguyên đơn sử dụng từ trước đến nay và trong quá trình nguyên đơn trồng cây và xây dựng nhà vệ sinh, một phần của ngôi nhà ở thì phía bị đơn không có ý kiến phản đối. Mặt khác, trong quá trình sử dụng đất, bị đơn đã làm hàng rào xây, làm quán kiên cố nằm tiếp giáp với lối đi, hàng cây lâu năm do nguyên đơn trồng đã hình thành một ranh giới tự nhiên giữa hai thửa đất trên thực tế. Như vậy, trên thực tế các bên đã có sự tự thừa nhận về ranh giới và hoàn toàn phù hợp với quy định về mốc ngăn cách các bất động sản theo khoản 1 Điều 176 Bộ luật dân sự “...*Chủ sở hữu bất động sản chỉ được dựng cột mốc, xây tường ngăn trên phần đất thuộc quyền sở hữu của mình..*”.

Vì vậy, có đủ cơ sở xác định tại thời điểm cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 07 cho nguyên đơn và thửa đất số 06 cho bị đơn vào cùng ngày 17/5/2006, không kiểm tra hiện trạng sử dụng đất trên thực tế của các hộ sử dụng đất; không ký giáp ranh của các chủ sử dụng đất liền kề, cho nên đã cấp phân diện tích 208,1m² đất và các tài sản trên phần đất thuộc quyền quản lý, sử dụng của nguyên đơn từ năm 1976 để cấp cho bị đơn là vi phạm về trình tự, thủ tục cấp đất được quy định tại Điểm a, b Khoản 2 Điều 135, khoản 2 Điều 144 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ hướng dẫn thi hành một số điều của luật đất đai 1993.

[4] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn thấy rằng: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ, cho nên yêu cầu phản tố của bị đơn về buộc nguyên đơn phải phá bỏ, di dời các tài sản trên phần đất tranh chấp để trả lại quyền sử dụng đất có diện tích 208,1m² cho bị đơn là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[5] Bản án sơ thẩm đã đánh giá xem xét toàn bộ các chứng cứ và đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện, hủy một phần GCNQSDĐ đã cấp cho bị đơn tại Thửa đất số 06, tờ bản đồ số 11; diện tích: 1486.3m² (400m² đất ở và

1086,3m² đất vườn) tại Thôn F, xã X, huyện B, tỉnh Quảng Bình do UBND huyện B, tỉnh Quảng Bình cấp ngày 30/8/2012 mang tên bị đơn Nguyễn Văn T- Hoàng Thị S để các bên đương sự liên hệ các cơ quan nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai để đăng ký biến động diện tích theo đúng hiện trạng sử dụng trên thực tế là có căn cứ.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá: Chi phí tổ tụng cho việc xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và đo vẽ hết 5.600.000 đồng do nguyên đơn nộp. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên buộc bị đơn hoàn trả cho nguyên đơn toàn bộ số tiền này.

Về án phí sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên buộc bị đơn ông Nguyễn Văn T và bà Hoàng Thị S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và yêu cầu phản tố không được chấp nhận, nhưng ông T, bà S là người cao tuổi và có đơn xin miễn giảm án phí, cho nên được miễn án phí theo quy định của pháp luật.

Kháng cáo toàn bộ bản án của bị đơn không có cơ sở chứng minh hợp lý nên không được chấp nhận.

[6] Xem xét kháng nghị:

Kháng nghị cũng thừa nhận nguyên đơn đang sử dụng đất trên thực tế từ lâu, đồng thời xác định việc cấp Giấy chứng nhận QSD đất phần đất tranh chấp cho bị đơn là không đúng. Bản chất của tranh chấp là xác định phần diện tích đất 208,1m² là của ai; việc tuyên bị đơn trả lại đất trong trường hợp này là trả lại quyền sử dụng đất của diện tích đất tranh chấp. Bản án sơ thẩm đã tuyên nội dung buộc bị đơn trả lại đất là cụ thể, thuận lợi cho quá trình thi hành án và chấm dứt triệt để tranh chấp. Do đó, hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy không cần thiết phải sửa bản án sơ thẩm về nội dung này.

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 và Kháng nghị, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2024/DS-ST ngày 05 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: ông Nguyễn Văn T và bà Hoàng Thị S được miễn nộp.

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

