

Bản án số: 35/2023/TCDS-PT

Ngày: 13-8-2023

V/v: Tranh chấp quyền sử dụng 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 phúc thẩm gồm có:**

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* bà Từ Thị Hải Dương

*Các Thẩm phán:* ông Nguyễn Thái Sơn và ông Dương Viết Hải

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Lê Anh Tuấn - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình:** Bà Lê Thị Ngọc Loan.

Trong ngày 13/8/2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 85/2022/TLPT-DS ngày 10 tháng 11 năm 2022 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”

Do Bản án sơ thẩm số 49/2022/TCDS-ST ngày 28/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2733/2022/QĐ-PT ngày 22/11/2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Phan Đình P; sinh năm 1948 và bà Phạm Thị D; sinh năm: 1947; Địa chỉ: Tổ 01, Tổ dân phố b, phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, vắng mặt.

- *Đại diện theo ủy quyền của đồng nguyên đơn là:* Chị Phan Thị Nhật L; sinh năm 1977; Địa chỉ: Tổ 01, Tổ dân phố b, phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, có mặt.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Phan Đình P là ông Hà Nhật L – Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm Trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Quảng Bình, có mặt.*

- *Bị đơn:* Ông Trần Trọng M; sinh năm: 1955 và bà Hồ Thị Th; sinh năm 1956; Địa chỉ: Tổ 01, Tổ dân phố b, phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, vắng mặt.

- *Đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Hồ Thị Th là anh:* Trần Hùng C; sinh năm: 1985; Địa chỉ: Tổ 01, Tổ dân phố b, phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình có mặt.

- *Đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Trần Trọng M là anh:* Dương Văn Th; sinh năm: 1970; Địa chỉ: Số 102 đường D, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, có mặt.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:* Ủy ban nhân dân phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình; Người đại diện theo pháp luật: ông Phan Văn Tr - Phó Chủ tịch phụ trách, có đơn đề nghị xử vắng mặt.

- UBND thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình có đơn đề nghị xử vắng mặt.

- *Người làm chứng:*

1. Ông Trần Ngọc H; Sinh năm: 1932; Địa chỉ thường trú: Cụm 1, Tổ dân phố b, phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, vắng mặt.

2. Ông Dương Đình V; sinh năm: 1940; Địa chỉ thường trú: Cụm 1, Tổ dân phố b, phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, vắng mặt.

3. Ông Đặng Xuân H; sinh năm: 1951; Địa chỉ thường trú: Cụm 1, Tổ dân phố b, phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình vắng mặt.

4. Ông Trương Văn Th, sinh năm 1946; Địa chỉ: Tổ dân phố 7, Tổ dân phố b, phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, vắng mặt.

5. Ông Nguyễn M Gi, sinh năm 1956; Địa chỉ: Tổ dân phố 7, Tổ dân phố b, phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, vắng mặt.

6. Ông Nguyễn Thanh B, sinh năm 1962; Địa chỉ: Tổ dân phố 10, Tổ dân phố b, phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, vắng mặt.

7. Ông Nguyễn Xuân Th, sinh năm 1951; Địa chỉ: Cụm 1, Tổ dân phố b, phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, vắng mặt.

8. Ông Trần Trọng T, sinh năm 1950; Địa chỉ: Tổ dân phố b, phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, vắng mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, đại diện nguyên đơn trình bày:*

Năm 1978 gia đình ông Phan Đình P và bà Phạm Thị D được xã Lý Ninh cũ cấp cho một thửa đất ở tại Xóm Mới, Trường Cơ điện Quảng Bình nay thuộc Tiểu khu 7, phường Nam Lý, thành phố Đồng Hới. Sau khi được cấp đất gia đình tôi đã làm nhà ở trên thửa đất nói trên. Trong quá trình sinh sống, phía trước cạnh thửa đất của gia đình tôi có một mảnh đất bỏ hoang, không có ai canh tác nên năm 1990 gia đình tôi có khai hoang để trồng cây lâu năm, đào đất đắp đường và làm hồ nuôi cá (hiện nay trên bản đồ địa chính phường Nam Lý thửa đất gia đình tôi khai hoang thuộc thửa số 24, tờ bản đồ số 60, diện tích: 420,4m<sup>2</sup> phường Nam Lý).

Từ khi khai hoang thửa đất cho đến nay, gia đình tôi vẫn sử dụng canh tác trên thửa đất trên. Để thuận lợi trong quá trình sử dụng đất và thực hiện quyền của người sử dụng đất, năm 2011, gia đình tôi đã thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu đối với thửa đất số 24, tờ bản đồ số 60, diện tích: 420,4m<sup>2</sup> địa chỉ Tiểu khu 7, phường Nam Lý. Tại thời điểm năm 2011 tôi đã làm Đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 24, tờ bản đồ số 60, trong Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, UBND phường Nam Lý đã xác nhận nội dung kê khai về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất, hiện trạng sử dụng đất là phù hợp với quy hoạch, đất không có tranh chấp. Ngày 13/4/2011, đại diện Tiểu khu 7, phường Nam Lý cũng đã thực hiện lập Phiếu lấy ý kiến của khu dân cư về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất làm

cơ sở cho việc công nhận quyền sử dụng đất, có đại diện 07 (bảy) hộ dân liền kề thửa đất số 24, tờ bản đồ số 60 đã ký xác nhận vào Phiếu lấy ý kiến về việc thửa đất số 24 do gia đình tôi khai hoang từ trước năm 1993 đến nay, tình trạng không có tranh chấp trong đó có hộ ông Trần Trọng M vợ là bà Hồ Thị Th cũng ký xác nhận.

Trong quá trình chờ làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận thửa đất thì vào năm 2017 gia đình ông Trần Trọng M có xin phép gia đình tôi đặt tạm trên thửa đất các chậu hoa sứ (gia đình ông Trần Trọng M kinh doanh cây cảnh và chậu cây cảnh). Mặc dù không được gia đình tôi đồng ý và Tổ dân phố cũng đã nhiều lần nhắc nhở yêu cầu gia đình ông M thu dọn nhưng ông M vẫn không chấp hành, từ đó xảy ra tranh chấp đất đai trên thửa đất số 24, tờ bản đồ số 60 phường Nam Lý.

Tôi nhận thấy ông Trần Trọng M và bà Hồ Thị Th mặc dù trước đó đã ký vào Phiếu lấy ý kiến khu dân cư xác nhận thửa đất là do gia đình tôi khai hoang cũng như nguồn gốc, thời điểm sử dụng đất thỏa mãn điều kiện để xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng sau đó đã lấn chiếm thửa đất số 24, tờ bản đồ số 60 địa chỉ Tiểu khu 7, phường Nam Lý, xâm phạm quyền quyền và lợi ích hợp pháp về quyền sử dụng đất của gia đình tôi.

Vì vậy nguyên đơn làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới xem xét thụ lý giải quyết vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn ông Phan Đình P, bà Phạm Thị D và bị đơn ông Trần Trọng M vợ là bà Hồ Thị Th. Buộc hộ ông M bà Th phải trả lại cho nguyên đơn quyền sử dụng thửa đất Tho đúng bản đồ địa chính thửa đất số 24, tờ bản đồ số 60, diện tích 420,4m<sup>2</sup>, địa chỉ tại Tiểu khu 7, phường Nam Lý, thành phố Đồng Hới để gia đình tôi có cơ sở tiếp tục đề nghị các cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn đồng ý cho gia đình ông M sử dụng một phần diện tích mà gia đình ông M xây nhà ở lấn chiếm trên ô 24 và mở rộng thêm 03m để gia đình ông M làm đường giao thông vào nhà của ông.

**- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Phan Đình P là ông Hà Nhật L có ý kiến:**

Bổ sung thêm về phần trình bày của chị L là thửa đất trên đã có nguồn gốc rõ ràng, trên cơ sở lấy ý kiến và UBND phường đã xác nhận năm 2011 để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 24, theo tôi thì các bên nên hòa giải để đưa ra quan điểm tối ưu nhất. Gia đình chị L đồng ý cho gia đình ông M sử dụng một phần diện tích mà gia đình ông M xây nhà ở lấn chiếm trên ô 24 và mở rộng thêm 3m để gia đình ông M làm đường giao thông vào nhà của ông M. Các vấn đề khác vẫn giữ nguyên quan điểm như ý kiến của nguyên đơn tại đơn khởi kiện và tại các phiên hòa giải.

**Đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Hồ Thị Th là anh Trần Hùng C trình bày:**

Năm 1985 gia đình bà Th được ông Ch - ở thị trấn Hoàn Lão - Bố Trạch - Quảng Bình chuyển nhượng cho 01 thửa đất tại khu vực Xóm Mới, Trường Cơ điện Quảng Bình để làm nhà ở (thửa đất này thuộc thửa số: 18, tờ bản đồ số 60 đã được UBND thị xã Đồng Hới cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình tôi). Liền kề với thửa đất gia đình bà Th sử dụng về phía Nam là đất của gia đình

ông Phan Đình P và bà Phạm Thị D. Trước năm 1993, tại khu vực gia đình tôi và gia đình bà D sinh sống là một vùng trũng thấp, gần bờ ruộng. Tại thời điểm đó, ở khu vực này còn hoang hóa, hai gia đình chỉ có 01 con đường chung đi men theo bờ ruộng để vào nhà, trong đó nhà bà Th ở phía ngoài, nhà ông P, bà D ở phía trong và con đường này là con đường cụt chỉ đến ngang nhà bà D là hết đường. Khoảng năm 1993, chủ của thửa ruộng giáp với con đường đi chung của hai nhà mất nên thửa ruộng này bị bỏ hoang nên hai gia đình đã đào đất từ thửa ruộng này và đắp lại thành một con đường thẳng để hai gia đình đi lại. Việc đào đắp và mở rộng con đường này được làm trong nhiều năm, mỗi năm tự đào đắp một ít chứ không phải trong một thời gian nhất định. Phần đất của thửa ruộng sau khi bị lấy đi đã tạo thành một cái hồ sâu chạy song song với con đường được kéo dài từ phần đất giáp với cạnh phía Đông của nhà bà Th qua nhà ông P, bà D. Sau khi lấy đất để làm đường thửa đất này vẫn để hoang hóa. Đến năm 1996 thửa đất trên được đo đạc thuộc thửa đất số: 24, tờ bản đồ số: 60 - Bản đồ địa chính phường Nam Lý, diện tích: 200m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng: Đất hoang, chủ sử dụng đất là: UBND phường Nam Lý. Sau năm 1996 do nhu cầu sử dụng đất của gia đình nên gia đình bà Th đã cải tạo một phần của thửa đất này với diện tích khoảng 200m<sup>2</sup> để làm ao nuôi cá. Đến năm 2013 gia đình bà Th sử dụng để trồng hoa súng. Trong quá trình sử dụng đất gia đình bà Th có đắp đất, đá làm ranh giới sử dụng đất giữa 02 gia đình và sinh sống hòa thuận cho đến năm 2019 gia đình ông Phan Đình P có thuê người về đo đạc lại toàn bộ diện tích thửa đất số 24 và có xin xác nhận chủ sử dụng đất liền kề, lúc này gia đình bà Th mới phát hiện ra phần đất gia đình bà sử dụng lâu nay được đo gộp vào phần đất của gia đình ông P sử dụng nên gia đình bà Th không ký từ đó giữa 02 gia đình không tự thỏa thuận được với nhau nên phát sinh tranh chấp.

Tại buổi hòa giải ngày 23/4/2020 do UBND phường Nam Lý tổ chức, gia đình ông P, bà D có đưa ra 02 loại giấy tờ đó là: Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 24, tờ bản đồ số 60 có xác nhận của UBND phường Nam Lý ngày 05/4/2011; Phiếu lấy ý kiến khu dân cư về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất đối với thửa đất số 24, tờ bản đồ số 60 có xác nhận của UBND phường Nam Lý ngày 13/4/2011. Tôi khẳng định rằng đây là các giấy tờ được kê khai để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên vào thời điểm năm 2011, nhưng hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông P, bà D đã không đủ điều kiện để được cấp có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nay gia đình ông P, bà D sử dụng lại các tài liệu này để làm chứng cứ khởi kiện gia đình bà Th thấy chưa hợp lệ vì đây là 02 loại giấy tờ được sử dụng để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không được cấp có thẩm quyền chấp nhận; sau khi hồ sơ bị hoàn trả gia đình bà D đã sử dụng tài liệu này để làm chứng cứ khởi kiện như vậy là không hợp lệ. Sau khi tìm hiểu các quy định của Luật đất đai quy định về việc tổ chức họp khu dân cư để lấy Phiếu lấy ý kiến khu dân cư tôi mới hiểu được quy trình lấy Phiếu ý kiến khu dân cư vào năm 2011 đối với thửa đất số 24, tờ bản đồ số 60 là chưa đúng. Bị đơn là những người không am hiểu pháp luật nhưng khi tiến hành lấy ý kiến gia đình bà Th không được ai giải thích rõ về các quy định của pháp luật liên quan đến việc lấy ý kiến đối với từng thửa đất. Tại buổi lấy ý kiến có rất nhiều hộ

cùng xin ý kiến đối với nhiều thửa đất khác nhau nên gia đình bà Th cho rằng tất cả những người tham gia đều ký cho nhau để ai cũng được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Riêng đối với gia đình bà D, gia đình bà có rất nhiều thửa đất nên khi ký vào phiếu lấy ý kiến khu dân cư cho gia đình bà Th cũng không biết rằng thửa đất bà đang xin ý kiến có 01 phần đất của gia đình bà Th sử dụng. Cũng trong buổi lấy ý kiến đó, tôi cũng xin ý kiến để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất liền kề trước nhà gia đình bà Th nhưng do không hiểu biết về ký hiệu các thửa đất nên gia đình bà Th đã xin ý kiến đối với thửa đất số: 18, tờ bản đồ số 60 trong lúc thửa đất này đã được UBND thị xã Đồng Hới cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình tôi năm 2003. Từ những ý kiến, gia đình bà Th không đồng ý việc ông P, bà D yêu gia đình bà Th trả lại 01 phần đất thuộc thửa đất số 24, tờ bản đồ số 60 bản đồ địa chính phường Nam Lý cho gia đình bà vì thửa đất trên là do gia đình bà Th đã khai hoang và sử dụng từ trước cho đến nay nên không đồng ý với phương án đó.

**- Đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Trần Trọng M là anh Dương Văn Th trình bày:** Vẫn giữ nguyên quan điểm như ý kiến trình bày tại bản tự khai của ông Trần Trọng M và nội dung các phiên hòa giải. Về tình trạng pháp lý của thửa đất đang tranh chấp : Thửa đất số 24, tờ bản đồ số 60 phường Nam Lý chưa được cấp GCNQSDĐ , Hồ sơ kỹ thuật thửa đất được lập ngày 20/11/1996, tên chủ sử dụng là Đất hoang ; Sổ mục kê, bản đồ địa chính, trích lục bản đồ không thể hiện chứng cứ chứng M người đang sử dụng đất . Về hiện trạng sử dụng đất đối với thửa đất đang tranh chấp : Tho như kết quả đo đạc xác định hiện trạng sử dụng đất ngày 06/12/2021 của hội đồng thẩm định định giá tại chỗ thì thửa đất trên hiện nay là thửa đất số 67 tờ bản đồ số 47 phường Nam Lý và thực tế hiện trạng thì trên thửa đất đang thể hiện có hồ nuôi trồng thủy sản , một phần nhà kiên cố của ông M – bà Th (Bị Đơn). Nguyên đơn ông Phan – Bà Dung không có tài sản hay vật kiến trúc hay cây cối , hoa màu của chính họ trên thửa đất đề chứng M họ đang là người sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Do đó, đề nghị HĐXX không chấp nhận đơn khởi kiện của Nguyên đơn do ông Phan Đình P và bà Phạm Thị D không có quyền tranh chấp đối với thửa đất số 24, tờ bản đồ 60, diện tích 420,4m<sup>2</sup> phường Nam Lý.

**- Ý kiến của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, Ủy ban nhân dân phường Nam Lý:** Về nguồn gốc đất tranh chấp tại vị trí Bản đồ địa chính số 24, tờ bản đồ số 60, diện tích 420,4m<sup>2</sup>, UBND phường Nam Lý đã có Công văn trả lời số 1128/UBND ngày 14/12/2020 và Công văn trả lời số 388/UBND ngày 08/4/2021 việc xác nhận nguồn gốc thửa đất số 24, tờ bản đồ số 60 như sau:

- Tho bản đồ đo đạc năm 1996 thửa đất số 24 tờ bản đồ số 60, là đất hoang bằng chưa sử dụng do UBND phường quản lý, diện tích 420,4m<sup>2</sup>.

- Thửa đất số 24, tờ bản đồ số 60 hiện đang tranh chấp tại phường Nam Lý giữa ông Phan Đình P, bà Phạm Thị D và ông Trần Trọng M, bà Hồ Thị Th thửa đất trên đã quy chủ cho ai chưa: Tho bản đồ đo đạc phường Nam Lý năm 2010 thì một phần diện tích 242,1m<sup>2</sup> mang tên ông, bà Phan Đình P, Phạm Thị D và một phần diện tích còn lại chỉ ký hiệu là ao. Thửa đất này chưa cấp cho ai nên chưa có diện tích đất ở và đất vườn. Hiện trạng các hộ đang sử dụng: Ông P, bà D

trồng cây bạch đàn trên một phần thửa đất số 24. Một phần thì ông M, bà Th xây hồ trồng hoa súng.

Tại Bản án sơ thẩm số 49/2022/TCDS-ST ngày 28/9/2022 của Toà án nhân dân thành phố Đồng Hới đã tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Đình P và bà Phạm Thị D về việc yêu cầu bị đơn ông Trần Trọng M và bà Hồ Thị Th phải trả lại cho nguyên đơn quyền sử dụng thửa đất Tho đúng bản đồ địa chính thửa đất số 24, tờ bản đồ số 60, diện tích 420,4m<sup>2</sup>, địa chỉ tại Tổ 1, Tổ dân phố 7, phường Nam Lý, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình để gia đình ông Phan Đình P và bà Phạm Thị D có cơ sở tiếp tục đề nghị các cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 02/12/2021 và kèm theo sơ đồ trích đo thửa đất do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai TP Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình cung cấp).

Ngoài ra Bản án còn tuyên về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 11/10/2022, nguyên đơn ông Phan Đình P, bà Phạm Thị D có đơn kháng cáo đối với Bản án sơ thẩm số 49/2022/TCDS-ST ngày 28/9/2022 của Toà án nhân dân thành phố Đồng Hới, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tòa án nhân dân tỉnh Quảng bình đã có công văn gửi Sở xây dựng tỉnh Quảng Bình và UBND thành phố Đồng Hới làm rõ tình trạng quy hoạch thửa đất tranh chấp, kế hoạch sử dụng đất quy hoạch; công văn gửi Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng và phát triển quỹ đất thành phố Đồng Hới về việc sử dụng một phần thửa đất 24, tờ bản đồ 60 để làm đường giao thông, bồi thường các tài sản trên đất như thế nào; Công văn gửi UBND phường Nam Lý về hồ sơ địa chính thửa đất đang tranh chấp.

Ngày 6/3/2023, Sở xây dựng tỉnh Quảng Bình trả lời có quy hoạch chi tiết bãi đỗ xe tại khu đất kí hiệu II-BDX6 và thửa đất 67, tờ bản đồ 57 thuộc khu đất quy hoạch nêu trên; Ngày 08/5/2023, UBND tỉnh Quảng Bình có công văn số 1027/UBND-QL-ĐT trả lời hiện tại chưa bố trí được nguồn vốn nên chưa đầu tư xây dựng bãi đỗ xe tại khu đất kí hiệu II-BDX 6. Trong thời gian tới khi bố trí được nguồn vốn thì UBND sẽ thực hiện đầu tư xây dựng bãi đỗ xe tại khu đất nêu trên. Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng và phát triển quỹ đất không có văn bản phúc đáp; UBND phường Nam Lý tại văn bản số 6226 ngày 21/12/2022 có ý kiến theo bản đồ năm 1996 phường Nam Lý thì thửa đất số 24, tờ bản đồ 60 là đất hoang bằng, chưa ai sử dụng do UBND xã Nam Lý căn cứ ý kiến khu dân cư để xác định nguồn gốc sử dụng đất của ông P, bà D tại thửa 24, tờ bản đồ 60. Hiện trạng sử dụng thửa đất nói trên một phần ông P bà D trồng bạch đàn, 1 phần ông M, bà Th sử dụng xây hồ trồng hoa súng. Thửa đất 24, tờ bản đồ 60 hiện tại là thửa 67, tờ bản đồ 57 có quy hoạch bãi đỗ xe theo quyết định số 482/QĐ-UBND tỉnh ngày 24/02/2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết phường Nam Lý.

Tại phiên tòa phúc thẩm: nguyên đơn giữ nguyên quyền kháng cáo vì cho rằng gia đình mình có cơ sở pháp lý để sử dụng thửa đất đang tranh chấp hợp pháp vì nguồn gốc thửa đất là do gia đình khai hoang, sử dụng từ trước năm

1993, được UBND phường xác nhận vào năm 2021 (phiếu lấy ý kiến khu dân cư kê khai xin cấp năm 2011); người sử dụng đất liền kề là ông Trần Trọng M cũng đã ký vào phiếu xác nhận; kết quả trích lục của thửa đất năm 2012 cũng đã quy chủ sử dụng thửa đất là ông Phan Đình P và bà Phạm Thị D; năm 2018 khi mở đường, gia đình ông bà cũng đã hiến một phần của thửa đất đang tranh chấp được BQL dự án hỗ trợ phần xây hàng rào, trụ cổng với số tiền 5 triệu đồng. Phía bị đơn đưa ra chứng cứ về nguồn gốc của thửa đất là trước đây ông Lê sử dụng, sau khi ông Lê chết thì gia đình bị đơn sử dụng trước năm 1993 là không có căn cứ vì con của ông Lê phủ nhận nguồn gốc thửa đất theo như lời trình bày của bị đơn. Quá trình sử dụng bị đơn không hề kê khai thửa đất, không dẫn đạc để được đo đạc địa chính. Hiện trạng bị đơn chỉ sử dụng thửa đất từ năm 2017 mâu thuẫn với thời điểm sử dụng đất do bị đơn trình bày. Nguyên đơn đề nghị HĐXX xem xét buộc bị đơn trả lại 150 m<sup>2</sup> tại thửa đất số 24, tờ bản đồ số 60 mà nay là thửa đất số 67, tờ bản đồ số 47 có địa chỉ tại TDP 7, phường Nam Lý, thành phố Đồng Hới cho đúng diện tích của thửa đất số 67, tờ bản đồ số 47 cho nguyên đơn.

Bị đơn không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn do nguyên đơn đưa ra những chứng cứ không có tính pháp lý:

- Thứ nhất: Nguyên đơn cho rằng đã sử dụng đất từ trước năm 1993 nhưng tại sổ mục kê chính của phường Nam Lý thì năm 1996 thì thửa đất trên là thửa đất hoang, do UBND xã quản lý.

- Phiếu lấy ý kiến khu dân cư phường không chủ trì nhưng lại ký xác nhận là không đúng quy định, không có trích lục sơ đồ các thửa đất nên những người sử dụng đất không thể biết đó là thửa đất nào để ký giáp ranh.

- Nguyên đơn không sử dụng đất và không chứng minh được mình là người sử dụng đất vì theo kết quả thẩm định thì không có công trình hay kiến trúc gì của nguyên đơn ngoài cây bạch đàn 3 năm tuổi. Trích lục của thửa đất chỉ phản ánh 1 phần nào đó hiện trạng của thửa đất, không phải là giấy tờ pháp lý chứng M quyền sử D đất, chưa quy chủ cho ai Tho sổ mục kê, hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử D đất đã không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận nên đề nghị bác đơn kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng, đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử tuyên không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Về án phí: đề nghị Hội đồng xét xử tuyên buộc nguyên đơn phải chịu án phí Tho quy định.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa cùng ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Sau khi xét xử sơ thẩm, trong thời hạn luật định, nguyên đơn có đơn kháng cáo đối với bản án sơ thẩm. Xét đơn kháng cáo là hợp lệ nên Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình thụ lý để giải quyết theo thủ tục phúc thẩm

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn buộc bị đơn phải trả lại 150 m<sup>2</sup> đất tại thửa 67, tờ bản đồ số 47, Hội đồng xét xử thấy: căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án thấy rằng, thửa đất số 24, tờ bản đồ 60 có diện tích 420 m<sup>2</sup> là thửa đất hoang bằng, không có người sử dụng do UBND phường Nam Lý quản lý (Sổ mục kê địa chính năm 1996). Như vậy, cả nguyên đơn và bị đơn cho rằng thửa đất đang tranh chấp đều do gia đình nguyên đơn và bị đơn khai hoang, sử dụng trước năm 1993 là không chính xác. Trên thực tế, hai gia đình có sử dụng thửa đất trên để lấy đất đắp đường đi vào nhà, tận dụng vùng đất bị đào để nuôi cá. Việc sử dụng đất này mang tính tự phát, không phải là việc khai hoang, phục hóa, không có ý thức bao chiếm, kê khai quyền sử dụng đất đối với cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật. Phía nguyên đơn cho rằng nguyên đơn đã xây trụ công, lập hàng rào đối với thửa đất nói trên và vào 2018 có hiến một phần đất được ban quản lý dự án xác nhận là hỗ trợ 5 triệu đồng. Tuy nhiên, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình đã hai lần có công văn gửi Ban quản lý dự án Đầu tư và phát triển quỹ đất để xác minh cụ thể hàng rào bị ảnh hưởng bao nhiêu mét, ở vị trí nào, trụ công ở vị trí nào của phần đất bị thu hồi nhưng đều không có phúc đáp. Theo chứng cứ phía nguyên đơn xuất trình là đơn xin cấp đất có xác nhận của UBND phường là đất sử dụng ổn định từ năm 1993. Tuy nhiên nội dung xác nhận này lại không đúng với sổ mục kê địa chính năm 1996 nên nội dung xác nhận của phường năm 2011 là không có căn cứ. Phiếu lấy ý kiến khu dân cư không có sự tham gia của Đại diện UBND phường nhưng lại xác nhận thời điểm, nguồn gốc sử dụng đất là không đúng quy định. Hơn nữa, theo nguyên đơn trình bày thì gia đình đã nhờ người nộp hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (tại đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có dấu của Trung tâm 1 cửa liên thông TP Đồng Hới) nhưng không được chấp nhận. Năm 2018 thực hiện nộp hồ sơ lần 2 thì xảy ra tranh chấp với gia đình ông Trần Trọng M. Theo trích lục đo đạc thửa đất năm 2011 thì thửa đất 67, tờ bản đồ 47 có tên người sử dụng là ông P, bà D nhưng theo bản đồ địa chính được sở TN và MT phê duyệt năm 2022 và sổ mục kê đất đai năm 2022 thì thửa đất trên có người sử dụng là ông P, bà D và có tranh chấp.

Ngoài ra, Tho kết quả thẩm định thì trên thửa đất tranh chấp có 1 phần nhà bị đơn xây dựng, các chậu cảnh, hồ trồng hoa súng của bị đơn, không có cây bạch đàn và các tài sản khác của nguyên đơn. Nguyên đơn không có yêu cầu xem xét thẩm định lại. Từ những nhận định trên thấy rằng không có căn cứ để xác định nguyên đơn và bị đơn sử dụng thửa đất có tranh chấp từ trước năm 1993, ổn định, liên tục và không có tranh chấp. Tòa cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả lại 1 phần của thửa đất số 67, tờ bản đồ 47 phường Nam Lý là có căn cứ. Vì vậy, bác kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 49/2022/DS-ST ngày 28/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình.

[3] Về án phí: kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên nguyên đơn thuộc đối tượng người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên;*

**QUYẾT ĐỊNH:**



Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ Luật tố tụng dân sự; Điều 197,198 Bộ luật Dân sự; Điều 4, khoản 2 Điều 12, Điều 39, khoản 2 Điều 203 Luật đất đai, điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Phan Đình P, bà Phạm Thị D, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 49/2022/TCDS-ST ngày 28/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình: không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Đình P, bà Phạm Thị D về việc buộc ông Trần Trọng M và bà Hồ Thị Th phải trả lại 150 m<sup>2</sup> đất mà ông M đang sử dụng tại thửa đất số 67, tờ bản đồ 57 phường Nam Lý, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình (trước đây là thửa đất số 24, tờ bản đồ 60 phường Nam Lý, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình).

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: ông Phan Đình P, bà Phạm Thị D được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

3. Các nội dung khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng cáo đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

4. Án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (12/6/2023).

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Quảng Bình;
- Cục THADS tỉnh Quảng Bình;
- Các đương sự;
- TAND thành phố Đồng Hới;
- Chi cục THADS thành phố Đồng Hới;
- Lưu: Tòa Dân sự, hồ sơ vụ án.

**T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ  
(đã ký)**

**Từ Thị Hải Dương**