

Bản án số: 43/2025/DS-ST

Ngày: 10 - 6 - 2025

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: Bà Nguyễn Thanh Hoa

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Xuân Thí và Ông Nguyễn Đức Lý

- Thư ký phiên tòa: Bà Trương Thị Thanh Thuý- Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Quảng Bình.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Thu Hiền - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Quảng Bình mở phiên tòa sơ thẩm xét xử công khai vụ án dân sự thụ lý số: 24/2025/TLST-DS ngày 24 tháng 02 năm 2025 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 229/2025/QĐXXST-DS ngày 26/5/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1965; địa chỉ: Thôn Tây N, xã Cự N, huyện Bố T, tỉnh Quảng Bình; Có mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Trương Thị Tô U; địa chỉ: số 102 Dương Văn A, phường Đồng H, TP Đồng H, tỉnh Quảng Bình; Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông H: Luật sư Dương Văn T – Công ty Luật TNHH MTV Gia T; địa chỉ: số 102 Dương Văn A, phường Đồng H, TP Đồng H, tỉnh Quảng Bình; Có mặt.

- Bị đơn: Ông Phan Công M, sinh năm 1956 và bà Trần Thị H, sinh năm 1959; địa chỉ: Thôn Tây N, xã Cự N, huyện Bố T, tỉnh Quảng Bình (bà H ủy quyền cho ông Phan Công M tham gia tố tụng); Ông Phan Công M có mặt.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

+ UBND xã Cự N, huyện Bố T, tỉnh Quảng Bình; vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

+ UBND huyện Bố T, tỉnh Quảng Bình; vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

+ Bà Phan Thị T, sinh năm 1967; địa chỉ: Thôn Tây N, xã Cự N, huyện Bố

T, tỉnh Quảng Bình; Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 23/01/2025 của ông Nguyễn Văn H, tại bản tự khai và tại phiên hoà giải ông Nguyễn Văn H và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ông - Nguyễn Văn H và vợ ông là Phan Thị T là người sử dụng thửa đất số 39, tờ bản đồ số 26, với diện tích $4266m^2$ (trong đó có $300m^2$ đất ở và $3966m^2$ đất HNK); địa chỉ: thôn Tây N, xã Cự N, huyện Bố T, tỉnh Quảng Bình (Sau đây gọi là “**Thửa đất số 39**”) ổn định, liên tục, không vi phạm pháp luật về đất đai, không xảy ra tranh chấp với ai từ những năm 1991 và vợ chồng ông đã được Ủy ban nhân dân huyện Bố T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 818294; số vào sổ cấp GCN: 00059 ngày 26/8/2010 (Sau đây gọi là “**GCNQSDĐ số BB818294**”).

Đến ngày 01/12/2021, vợ chồng ông được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Bố T cập nhật biến động tại trang 3 của GCNQSDĐ số BB818294 với nội dung biến động như sau: “*Chuyển mục đích sử dụng từ đất trồng cây hàng năm khác thành đất ở tại nông thôn với diện tích $200m^2$ (hai trăm mét vuông) theo Quyết định số 5165/QĐ-UBND của UBND huyện Bố Trạch. Diện tích sau khi chuyển mục đích là: $4266m^2$, trong đó đất ở tại nông thôn $500m^2$, đất trồng cây hàng năm khác $3766m^2$, theo hồ sơ số 000059*”.

Như vậy, toàn bộ Thửa đất số 39 từ khi ông khai hoang sử dụng đến khi được cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (năm 2010) đến khi đăng ký biến động (năm 2021) và đến nay đều có diện tích đất không thay đổi là $4266m^2$ thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng ông là Nguyễn Văn H và Phan Thị T.

Tuy nhiên, khoảng năm 2015 ông phát hiện ông Phan Công M và bà Trần Thị H có hành vi lấn chiếm và sử dụng trái phép khoảng $425,2m^2$ đất thuộc Thửa đất số 39 của vợ chồng ông. Vợ chồng ông đã nhiều lần yêu cầu ông M, bà H chấm dứt hành vi, khôi phục hiện trạng và trả lại mặt bằng $425,2m^2$ đất cho ông nhưng ông M, bà H cho rằng đó là đất của họ và không thực hiện theo yêu cầu của ông. Vì tình làng nghĩa xóm nên ông đã không làm căng thẳng sự tình trên. Đến khoảng năm 2021, vợ chồng ông làm thủ tục tách thửa thì Văn phòng đăng ký đất đai không tách thửa với lý do thửa đất đang có tranh chấp.

Nhận thấy, hành vi tự ý sử dụng đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng ông mà không được vợ chồng ông cho phép là vi phạm khoản 1 và khoản 10 Điều 12 Luật Đất đai 2013, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông. Do đó, tháng 05/2023 vợ chồng ông đã làm đơn yêu cầu UBND xã Cự N hòa giải, nhưng vợ chồng ông và ông M, bà H hòa giải không thành.

Tháng 9/2023 vợ chồng ông đã làm Đơn khởi kiện đề ngày 27/9/2023 gửi đến Tòa án nhân dân huyện Bố Trạch để yêu cầu giải quyết. Trong quá trình giải

quyết vụ án, Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Bồ Trạch đã cung cấp cho Tòa án một bộ hồ sơ liên quan đến Thửa đất số 39. Sau khi nghiên cứu hồ sơ, ông mới được biết Thửa đất số 39 của vợ chồng ông đã được cấp đổi thành Thửa đất số 551, tờ bản đồ số 28, diện tích 3880,1m² và Ủy ban nhân dân huyện Bồ Trạch đã cấp đổi thành Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV460661; số vào sổ cấp GCN: CH01661, cấp ngày 16/4/2015 (Sau đây gọi là “**GCNQSDĐ số BV460661**”). Nhận thấy các yêu cầu tại Đơn khởi kiện ngày 27/9/2023 không đủ để giải quyết triệt để vụ án nên ông đã rút Đơn khởi kiện để khởi kiện lại bằng một vụ án khác do việc UBND huyện Bồ Trạch cấp đổi GCNQSDĐ như trên là không phù hợp với quy định pháp luật, bởi các lý do sau:

- Vợ chồng ông chưa từng nhận, chưa từng nhìn thấy GCNQSDĐ số BV460661.

- Vợ chồng ông không làm đơn yêu cầu cấp đổi GCNQSDĐ đối với Thửa đất số 39.

- Cơ quan có thẩm quyền không thu hồi GCNQSDĐ số BB 818294 của vợ chồng ông.

- Vợ chồng ông vẫn sử dụng Thửa đất số 39 với diện tích là 4266 m² và sử dụng GCNQSDĐ số BB 818294; ông vẫn được đăng ký biến động ngày 01/12/2021 (*tức là sau thời điểm cấp đổi GCNQSDĐ số BV460661 - ngày 16/4/2015*). Điều đó khẳng định diện tích thực tế mà vợ chồng ông sử dụng từ trước đến nay là 4266m², không có sự thay đổi về diện tích.

Do đó, việc UBND huyện Bồ Trạch cấp đổi GCNQSDĐ như trên là trái với quy định tại khoản 2 Điều 106 Luật đất đai 2013; điểm c khoản 3 Điều 76, 86 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP; Điều 10 Thông tư số 24/2024/TT-BTNMT; khoản 26 Điều 1 Nghị định 148/2020/NĐ-CP.

Theo đó, ông H đã khởi kiện đề nghị tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV460661; số vào sổ cấp GCN: CH01661, đối với Thửa đất số 551, tờ bản đồ số 28; địa chỉ: thôn Tây N, xã Cự N, huyện Bồ T, tỉnh Quảng Bình; diện tích 3880,1m² do Ủy ban nhân dân huyện Bồ Trạch cấp ngày 16/4/2015 mang tên hộ ông Nguyễn Văn H và Phan Thị T.

Tuyên buộc ông Phan Công M và bà Trần Thị H chấm dứt hành vi xâm chiếm đất đai của vợ chồng ông bà Nguyễn Văn H và Phan Thị T, khôi phục hiện trạng và trả lại mặt bằng phần diện tích 425,4m² đất mà ông M, bà H sử dụng trái phép cho ông H, bà T.

Ngày 26/5/2025, ông H rút một phần đơn khởi kiện, chỉ đề nghị Tòa án tuyên hủy giấy CNQSDĐ số BV460661; số vào sổ cấp GCN: CH01661, đối với thửa đất số 551, tờ bản đồ số 28; địa chỉ: thôn Tây N, xã Cự N, huyện Bồ T, tỉnh Quảng Bình do UBND huyện Bồ Trạch cấp ngày 16/4/2015 mang tên hộ ông Nguyễn Văn H và Phan Thị T.

Ngày 29/5/2025, ông H sửa đổi đơn khởi kiện, đề nghị Tòa án tuyên

hủy giấy CNQSDĐ số BV460661; số vào sổ cấp GCN: CH01661, đối với thửa đất số 551, tờ bản đồ số 28; địa chỉ: thôn Tây N, xã Cự N, huyện Bố T, tỉnh Quảng Bình do UBND huyện Bố Trạch cấp ngày 16/4/2015 mang tên hộ ông Nguyễn Văn H và Phan Thị T; tuyên buộc ông M, bà H chấm dứt hành vi xâm chiếm đất đai của vợ chồng ông, khôi phục hiện trạng và trả lại mặt bằng phần diện tích 89,4 m² đất mà ông M, bà H sử dụng trái phép cho ông H, bà T.

Bị đơn ông Phan Công M trình bày:

Năm 1990, ông tới khai hoang và làm nhà ở tại thửa đất hiện tại. Năm 2001, ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 5042 m² tại thửa đất số 471, tờ bản đồ số 22. Nay là thửa đất số 501, tờ bản đồ số 28. Đến năm 2010, ông H làm hàng rào phân cách giữa hai thửa đất. Năm 2021, ông H làm đơn kiện ông lấn chiếm đất đai đến UBND xã. Giữa hai gia đình đã có hòa giải tại xã nhưng không thành. Sau đó, ông H làm đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân huyện Bố Trạch. Việc tranh chấp đất đai giữa ông và ông H cũng đã được giải quyết tại Bản án số 19/2024/DS-ST ngày 08/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Bố Trạch. Ông cho rằng ông sử dụng đúng phần diện tích đã được cấp. Nay ông H khởi kiện, ông đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình không chấp nhận đơn khởi kiện của ông H.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan UBND huyện Bố T tại Công văn số 875/UBND-NNMT ngày 02/6/2025 trình bày ý kiến như sau:

- Về hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông, bà Nguyễn Văn H - Phan Thị T:

Ông, bà Nguyễn Văn H - Phan Thị T có đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 39, tờ bản đồ số 26 xã Cự N, diện tích 4266 m² được UBND huyện Bố Trạch cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BB 818294, số vào sổ giấy chứng nhận 00059 ngày 26/8/2010.

Theo Dự án hoàn thiện hồ sơ địa chính và cơ sở dữ liệu đất đai tại xã Cự N, thửa đất số 39, tờ bản đồ số 26 xã Cự N, diện tích 4266m² được đo đạc, cấp đổi thành thửa đất số 551, tờ bản đồ số 28, diện tích 3880,1m² và được UBND huyện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BV 460661, số vào sổ CH 01661, cấp ngày 16/4/2015. Đến thời điểm hiện tại, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nói trên ông, bà Nguyễn Văn H - Phan Thị T chưa nhận.

- Về hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông, bà Phan Công M - Trần Thị H:

Năm 2012, thực hiện Dự án hoàn thiện hồ sơ địa chính và cơ sở dữ liệu đất đai tại xã Cự N, ông bà Phan Công M - Trần Thị H có đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 676, tờ bản đồ số 28 xã Cự N, diện tích 6856,8m², mục

đích sử dụng đất trồng cây lâu năm. Được UBND xã Cự N xác nhận sử dụng từ năm 2004 và được UBND huyện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BV 460583, số vào sổ CH 01583, cấp ngày 16/4/2015.

Đề nghị Quý tòa căn cứ vào giấy tờ có liên quan và căn cứ theo các quy định của pháp luật để giải quyết theo đúng quy định.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan UBND xã Cự N, huyện Bố T tại Công văn số 376/UBND ngày 21/4/2025 trình bày ý kiến như sau:

Sau khi kiểm tra toàn bộ hồ sơ địa chính đang quản lý tại UBND xã không tìm thấy hồ sơ cấp đất năm 2010 tại thửa đất số 39, tờ bản đồ số 26 cho ông, bà Nguyễn Văn H- Phan Thị T lưu trữ tại địa phương.

Năm 2021 ông, bà Nguyễn Văn H- Phan Thị T làm đơn đăng ký biến động tại thửa đất số 39, tờ bản đồ số 26 (Biến động chuyển mục đích sử dụng đất từ đất vườn sang đất ở tại nông thôn sử dụng lâu dài) được UBND huyện cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

Hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSDĐ tại thửa đất số 551, tờ bản đồ số 28 tại thôn Tây N, xã Cự N, huyện Bố T, tỉnh Quảng Bình. Ông, bà Nguyễn Văn H – Phan Thị T được UBND huyện cấp đổi giấy chứng nhận QSDĐ; Qua kiểm tra sổ mục kê, sổ địa chính, bản đồ địa chính đo đạc theo dự án xây dựng và hoàn thiện cơ sở dữ liệu đất đai xã Cự N phê duyệt ngày 10/8/2016 thì thửa đất số 39, tờ bản đồ số 26 được đo đạc lại thành thửa đất số 551, tờ bản đồ số 28, diện tích 3880,1m². Thửa đất đã được UBND huyện Bố T cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ ông, bà Nguyễn Văn H – Phan Thị T số phát hành BV 460661, số vào sổ cấp GCN: CH 01661, cấp ngày 16/4/2015 với diện tích 3880,1m² toàn bộ hồ sơ được đơn vị tư vấn bàn giao cho chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Bố Trạch quản lý không bàn giao cho UBND xã.

Về việc thửa đất số 39, tờ bản đồ số 26, sau khi thực hiện dự án hoàn thiện hồ sơ địa chính có diện tích nhỏ hơn: Trong quá trình đo đạc đơn vị tư vấn đã đo đạc theo hiện trạng sử dụng đất của gia đình.

Tại Công văn số 1017/CN-VPĐK ngày 21 tháng 4 năm 2025 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Bố Trạch về việc cung cấp thông tin liên quan đến thửa đất số 551, tờ bản đồ số 28 tại xã Cự N, huyện Bố T, tỉnh Quảng Bình có nội dung: Qua kiểm tra sổ mục kê, sổ địa chính, bản đồ địa chính đo đạc theo dự án xây dựng và hoàn thiện cơ sở dữ liệu đất đai xã Cự N phê duyệt ngày 10/8/2016 thì thửa đất số 39, tờ bản đồ số 26 được đo đạc lại thành thửa đất số 551, tờ bản đồ số 28, diện tích 3880,1m². Thửa đất đã được UBND huyện Bố Trạch cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ ông, bà Nguyễn Văn H- Phan Thị T số phát hành BV 460661, số vào sổ cấp GCN: CH 01661, cấp ngày 16/4/2015 với diện tích 3880,1m². Qua kiểm tra Giấy chứng nhận đã cấp năm 2015 cho hộ ông,

bà Nguyễn Văn H- Phan Thị T, đối với thành phần hồ sơ đã lập đảm bảo đúng theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, về nội dung thông tin về đối tượng sử dụng đất đã được cấp chưa đúng quy định do thửa đất số 39, tờ bản đồ số 26 đã được UBND huyện Bố T cấp Giấy chứng nhận năm 2010 cho ông, bà Nguyễn Văn H – Phan Thị T là tài sản riêng nhưng Giấy chứng nhận đã cấp năm 2015 lại cấp cho hộ ông, bà Nguyễn Văn H- Phan Thị T.

Theo yêu cầu của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, ngày 03/4/2025, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá phần đất có tranh chấp.

- Thửa đất số 39, tờ bản đồ số 26 (nay là thửa đất số 551, tờ bản đồ số 28) theo dẫn đặc của ông H có tứ cận như sau:

+ Phía Tây Bắc giáp thửa 676, kích thước 48,55m; từ điểm 4-6

+ Phía Đông Bắc giáp thửa đất số 501, 527, có kích thước 85,76 m; từ điểm 6-24

+ Phía Đông Nam giáp thửa 583; 582; đường giao thông; có kích thước 46,76 m; từ điểm 24-19

+ Phía Tây Nam giáp thửa 564; có kích thước 92,62 m; từ điểm 19-4.

Tổng diện tích 4242,8 m²

- Thửa đất số 676, tờ bản đồ số 26 theo dẫn đặc của ông M có tứ cận như sau:

+ Phía Tây Bắc giáp thửa 528, 502, 576

+ Phía Đông Bắc giáp thửa 453, 475, 501

+ Phía Đông Nam giáp thửa 551

+ Phía Tây Nam giáp thửa 564

Tổng diện tích: 6856,8 m²

- Thửa đất 501 có hiện trạng đúng với bản đồ địa chính.

- Phần tranh chấp có diện tích 425,4 m². Từ điểm 3-4-6-9-3. Phần tranh chấp này nằm trên thửa đất số 676 và 501 (của ông Phan Công M) Trên phần đất tranh chấp có 152,8 m² cây keo do ông M trồng năm 2022.

- Trên cơ sở Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, Hội đồng định giá tiến hành định giá như sau:

+ Về đất: đất trồng cây lâu năm, vị trí 1 có đơn giá 46.000 đồng/m².

+ Về cây: Cây keo có đường kính dưới 10 cm có giá 41.000 đồng/cây

Tại phiên tòa, nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử tuyên hủy giấy CNQSDĐ số BV460661; số vào sổ cấp GCN: CH01661, đối với thửa đất số 551, tờ bản đồ số 28; địa chỉ: thôn Tây N, xã Cự N, huyện Bố T, tỉnh Quảng Bình do UBND huyện Bố T cấp ngày 16/4/2015 mang tên hộ ông, bà Nguyễn Văn H - Phan Thị T; tuyên buộc ông M, bà H chấm dứt hành vi xâm chiếm đất đai của vợ chồng ông, khôi phục hiện trạng và trả lại mặt bằng phần diện tích 89,4 m² đất mà ông M, bà H sử dụng trái phép cho ông H, bà T. Nguyên đơn ông H tự nguyện chịu chi phí thẩm định, định giá 6.000.000 đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đều thống nhất với ý kiến của nguyên đơn.

Bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận việc ông H yêu cầu buộc ông M, bà H chấm dứt hành vi xâm chiếm đất đai của vợ chồng ông H, khôi phục hiện trạng và trả lại mặt bằng phần diện tích 89,4 m² đất mà ông M, bà H sử dụng trái phép cho ông H, bà T. Vì bị đơn cho rằng bị đơn không lấn chiếm đất của nguyên đơn. Đối với yêu cầu của nguyên đơn đề nghị tuyên hủy giấy CNQSDĐ số BV460661; sổ vào sổ cấp GCN: CH01661, đối với thửa đất số 551, tờ bản đồ số 28; địa chỉ: thôn Tây N, xã Cự N, huyện Bố T, tỉnh Quảng Bình do UBND huyện Bố Trạch cấp ngày 16/4/2015 mang tên hộ ông, bà Nguyễn Văn H - Phan Thị T thì đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ quy định của pháp luật để giải quyết.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan- bà Phan Thị T nhất trí với trình bày của nguyên đơn ông H.

** Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình tham gia phiên tòa*

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

- Về nội dung:

Đề nghị áp dụng Điều 5, 17, 100, 166, 170 Luật đất đai 2013, Điều 4, 13, 26, 31, 138 Luật đất đai 2024, Điều 164, 166 Bộ luật dân sự 2015, Điều 76 Nghị định số 43/2014/ND-CP, Điều 10 Thông tư số 24/2024/TT-BTNMT.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn hủy giấy chứng nhận QSDĐ số CH 01661 đối với thửa đất số 551, tờ bản đồ 28, địa chỉ: thôn Tây N, xã Cự N, huyện Bố T, tỉnh Quảng Bình; diện tích 3880,1m² do Ủy ban nhân dân huyện Bố T cấp ngày 16/4/2015 mang tên hộ ông Nguyễn Văn H bà Phan Thị T; không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông H đối với yêu cầu buộc ông M, bà H chấm dứt hành vi lấn chiếm, trả lại diện tích 89,4m² đất.

Các đương sự phải chịu chi phí thẩm định, định giá, án phí theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Tại phiên tòa nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Hội đồng xét xử sau khi xem xét các tài liệu chứng cứ đã được xuất trình, sau khi nghe thẩm vấn tranh tụng tại phiên tòa sơ thẩm thấy rằng:

[1]Về tố tụng: Quan hệ pháp luật giữa các đương sự là tranh chấp về quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được qui

định tại khoản 9 Điều 26; Điều 34 và khoản 1 Điều 37 Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đó, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình.

[2]Về nội dung:

+ *Đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Hội đồng xét xử thấy rằng:*

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 818294 đối với Thửa đất số 39 tờ bản đồ số 26, với diện tích 4266m²; địa chỉ: thôn Tây N, xã Cự N, huyện Bố T, tỉnh Quảng Bình được đăng ký và cập nhật biến động vào năm 2021 là phù hợp với quy định pháp luật.

Ông H và bà T là người sử dụng Thửa đất số 39 tờ bản đồ số 26, với diện tích 4266m² ổn định, liên tục, không vi phạm pháp luật về đất đai từ những năm 1991.

Ngày 26/8/2010 ông H, bà T được Ủy ban nhân dân huyện Bố T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 818294 đối với Thửa đất số 39.

Ngày 01/12/2021, ông H, bà T được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Bố Trạch cập nhật biến động tại trang 3 của GCNQSDĐ số BB818294 với nội dung biến động như sau: *“Chuyển mục đích sử dụng từ đất trồng cây hàng năm khác thành đất ở tại nông thôn với diện tích 200m² (hai trăm mét vuông) theo Quyết định số 5165/QĐ-UBND của UBND huyện Bố Trạch. Diện tích sau khi chuyển mục đích là: 4266m², trong đó đất ở tại nông thôn 500m², đất trồng cây hàng năm khác 3766m², theo hồ sơ số 000059”*.

Quá trình sử dụng và cập GCNQSDĐ số BB818294 (được đăng ký biến động năm 2021) nêu trên là hoàn toàn phù hợp với quy định pháp luật, phù hợp với diện tích theo Sổ mục kê và Hồ sơ đề nghị cấp GCNQSDĐ của ông H.

Tại hồ sơ do Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Bố Trạch cung cấp kèm theo Công văn số 1453/CN-VPĐK ngày 30/7/2024 liên quan đến cấp đổi Thửa đất số 39 thể hiện: Hồ sơ thể hiện Thửa đất số 39 của ông H, bà T đã được cấp đổi thành Thửa đất số 551, tờ bản đồ số 28, diện tích 3880,1m² và Ủy ban nhân dân huyện Bố Trạch đã cấp đổi thành Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV460661; số vào sổ cấp GCN: CH01661, cấp ngày 16/4/2015.

Tuy nhiên, việc UBND huyện Bố Trạch cấp đổi GCNQSDĐ số BV460661 như trên là không phù hợp với quy định pháp luật, bởi các lý do sau: Cơ quan có thẩm quyền không thu hồi GCNQSDĐ số BB 818294 của vợ chồng ông H; Vợ chồng ông H vẫn sử dụng Thửa đất số 39 với diện tích là 4266m² và vẫn sử dụng GCNQSDĐ số BB 818294; vẫn được đăng ký biến động ngày 01/12/2021 (tức là sau thời điểm cấp đổi GCNQSDĐ số BV 460661).

QSDĐ được cấp đổi có nguồn gốc là thửa số 39, tờ bản đồ 26, diện tích 4266 m² cấp cho ông bà Nguyễn Văn H và Phan Thị T nhưng quá trình đo đạc, lập hồ sơ cấp đổi cơ quan có thẩm quyền không thể hiện lý do diện tích đất bị giảm mạnh 385,9 m², giấy chứng nhận đã cấp cho ông, bà nhưng khi cấp đổi lại cấp cho hộ ông bà; sau khi đã cấp đổi giấy chứng nhận QSDĐ cơ quan cấp giấy không thông báo cho người sử dụng đất nhận lại giấy chứng nhận mới, không thu hồi giấy chứng nhận cũ, đến năm 2021 người sử dụng đất xin chuyển mục đích sử dụng đất cơ quan có thẩm quyền lại ghi thông tin thay đổi cho phép chuyển mục đích sử dụng đất ngay trên sổ cũ được cấp năm 2010 và xác định tổng diện tích đất là 4266 m², trong khi năm 2015 đã cấp đổi sổ mới với diện tích 3880,1 m². Mặt khác tại biên bản thẩm định tại chỗ đã xác định diện tích đất thực tế ông Hải đang sử dụng có diện tích 4242,8 m². Như vậy việc cấp đổi giấy chứng nhận QSDĐ đối với thửa đất số 551, tờ bản đồ 28, địa chỉ: thôn Tây N, xã Cự N, huyện Bố T, tỉnh Quảng Bình; diện tích 3880,1m² do Ủy ban nhân dân huyện Bố Trạch cấp ngày 16/4/2015 mang tên hộ ông Nguyễn Văn H bà Phan Thị T không đúng quy định pháp luật, ảnh hưởng quyền lợi của người sử dụng đất. Do đó yêu cầu của ông H là có căn cứ, Hội đồng xét xử thấy cần chấp nhận.

+ *Đối với yêu cầu buộc ông Phan Công M và bà Trần Thị H chấm dứt hành vi xâm chiếm đất đai của vợ chồng ông, khôi phục hiện trạng và trả lại mặt bằng phần diện tích 89,4m² đất mà ông M, bà H sử dụng trái phép, Hội đồng xét xử thấy rằng:*

Căn cứ hồ sơ cấp đất của ông M, biên bản thẩm định tại chỗ, sơ đồ thửa đất thấy rằng phần diện tích đất đang tranh chấp thuộc thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ông M vào năm 2015, các bụi cây, cột bê tông làm ranh giới của 2 thửa đất không bị xê dịch. Tại biên bản thẩm định đã xác định diện tích đất ông H đang sử dụng thực tế là 4242,8 m², không có tài liệu chứng cứ nào thể hiện ông M lấn chiếm của ông H diện tích 89,4 m² đất. Do đó yêu cầu buộc ông M chấm dứt hành vi lấn chiếm, trả lại đất lấn chiếm là không có căn cứ để chấp nhận.

[3] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá : Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 6.000.000 đồng đã chi đủ, chi đúng quy định của pháp luật và nguyên đơn tự nguyện chịu khoản chi phí này nên cần công nhận sự tự nguyện của nguyên đơn tự nguyện chi phí này.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn buộc ông Phan Công M và bà Trần Thị H chấm dứt hành vi xâm chiếm đất đai của vợ chồng ông, khôi phục hiện trạng và trả lại mặt bằng phần diện tích 89,4m² đất mà ông M, bà H sử dụng trái phép là không được chấp nhận nên ông Nguyễn Văn H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên ông H thuộc đối tượng người cao tuổi nên được miễn án phí sơ thẩm.

[4] Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định tại Điều 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26; khoản 1 Điều 34; 147, 157, 158, 164, 165, 166, 227, 228, 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 5, 17, 100, 166, 170 Luật đất đai 2013, Điều 4, 13, 26, 31, 138 Luật đất đai 2024, Điều 164, 166 Bộ luật dân sự 2015, Điều 76 Nghị định số 43/2014/ND-CP, Điều 10 Thông tư số 24/2024/TT-BTNMT.

Căn cứ Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn hủy giấy giấy chứng nhận QSDĐ số BV460661; số vào sổ cấp GCN: CH 01661 đối với thửa đất số 551, tờ bản đồ 28, địa chỉ: thôn Tây N, xã Cự N, huyện Bố T, tỉnh Quảng Bình; diện tích 3880,1m² do Ủy ban nhân dân huyện Bố Trạch cấp ngày 16/4/2015 mang tên hộ ông Nguyễn Văn H bà Phan Thị T;

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông H đối với yêu cầu buộc ông M, bà H chấm dứt hành vi lấn chiếm, trả lại diện tích 89,4m² đất.

2. Về án phí: Ông Nguyễn Văn H được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá là 6.000.000 đồng, công nhận sự tự nguyện của nguyên đơn tự nguyện chi phí này.

Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 10/6/2025); người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết tại chính quyền địa phương.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Quảng Bình;
- Cục THADS tỉnh Quảng Bình;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(đã ký)

Nguyễn Thanh Hoa