

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI ĐÀ NẴNG**

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

Bản án số: 07/2024/DS-PT

Ngày: 17/01/2024

V/v: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất; huỷ 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: bà **Võ Thị Ngọc Dung**

Các thẩm phán: ông **Nguyễn Văn Tiến**

ông **Phạm Ngọc Thái**

- Thư ký phiên tòa: bà **Đặng Ngọc Gia Linh**, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: bà **Trần Thị Thắng** - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 01 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 235/TLPT-DS ngày 09 tháng 11 năm 2023 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất; huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 70/2023/DS-ST ngày 22/9/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 545/2023/QĐ-PT ngày 28 tháng 12 năm 2023 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* ông Lê Văn S, sinh năm 1975 và bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1980; địa chỉ: thôn G, xã H, huyện B, tỉnh Quảng Bình. Ông S có mặt.

Đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Thu H: ông Hà Nhật L, sinh năm 1987; địa chỉ: thôn T, xã Đ, thành Phố Đ, tỉnh Quảng Bình. Có mặt.

2. *Bị đơn:* ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1960 và bà Trần Thị T, sinh năm 1962; địa chỉ: thôn G, xã H, huyện B, tỉnh Quảng Bình. Ông D có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T: Nguyễn Ngọc D1, sinh năm 1956; địa chỉ: TDP Đ, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông D: ông Ngô Đức Đ; địa chỉ: xóm E, xã N, N, Nghệ An. Có mặt.

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

- Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Quảng Bình.

Người đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Ngọc T1 - Chủ tịch UBND.
Vắng mặt.

- Ủy ban nhân dân xã H, huyện B, tỉnh Quảng Bình; địa chỉ: xã H, huyện B, tỉnh Quảng Bình;

Người đại diện theo pháp luật: ông Lưu Bá L1 - Chủ tịch UBND.
Vắng mặt.

- Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B;

Người đại diện theo pháp luật: ông Ngô Tiên T2 - Phó Giám đốc phụ trách Chi nhánh. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Ông Đặng Văn C; sinh năm 1928; địa chỉ: thôn G, xã H, huyện B, tỉnh Quảng Bình. Vắng mặt.

- Anh Nguyễn Đức H1, sinh năm 1984 và chị Hoàng Thị L2, sinh năm 1986; địa chỉ: thôn G, xã H, huyện B, tỉnh Quảng Bình. Vắng mặt.

Người kháng cáo: bị đơn ông Nguyễn Văn D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Tại đơn khởi kiện, bản tự khai và trong các buổi hòa giải cũng như tại phiên tòa nguyên đơn ông Lê Văn S, bà Nguyễn Thị Thu H trình bày:***

Ngày 15 tháng 9 năm 2001, ông Nguyễn Văn D và bà Trần Thị T chuyển nhượng cho ông S một thửa đất tại vị trí H - Thôn G - H - B (bên đường T ngã ba xã H đi đường H). Thửa đất có kích thước rộng 10m, sâu 21m (Diện tích 210m²) và tách ra từ thửa đất lớn của vợ chồng ông D bà T. Hai bên đã thống nhất thỏa thuận, cắm mốc giao đất thực địa thửa đất và đã giao nhận tiền đầy đủ tại nhà vợ chồng ông D. Ông S và vợ chồng ông D đã cùng chứng kiến và ký vào giấy chuyển nhượng. Tại thời điểm chuyển nhượng vợ chồng ông D chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất trên. Sau khi nhận chuyển nhượng đất đến đầu năm 2004, theo chủ trương của nhà nước, ông đã hiến 1m chiều sâu của thửa đất để làm mương thoát nước (theo hợp đồng chuyển nhượng thì thửa đất có chiều rộng 10m, sâu 21m, diện tích 210 m² tuy nhiên hiện nay 1m chiều sâu đã hiến để làm mương thoát nước nên thửa đất chỉ còn lại chiều sâu 20m, diện tích 200m²).

Tháng 8 năm 2004, ông làm nhà ở, xây hàng rào bao quanh thửa đất diện tích 200m² nhận chuyển nhượng từ ông D cho đến ngày hôm nay và thực hiện tốt nghĩa vụ và quyền công dân, không vi phạm pháp luật nhà nước và hương ước của thôn, xã. Trong quá trình xây nhà, xây hàng rào kiên cố bao quanh thửa đất công khai và sinh sống ổn định từ đó tới nay phía chính quyền địa phương và vợ chồng ông D không ý kiến phản đối gì. Quá trình ông xây nhà, xây hàng rào bao quanh thửa đất và sinh sống từ năm 2004 đến nay được nhiều người dân sống lâu năm, liên tục và gần thửa đất là các ông/bà: bà Bùi Thị Ngọc H2, bà Lê

Thị V, bà Nguyễn Thị D2, ông Lưu Trung X (nguyên trưởng thôn 7), ông Cao Đình V1 đều có đơn xác nhận sự việc.

Tháng 8 năm 2004, thực hiện chính sách cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đại trà đổi trên địa bàn xã H đối với người đang sử dụng đất mà chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông đã được UBND xã H xác nhận nguồn gốc sử dụng đất, sơ đồ địa chính (Rộng 10m, sâu 20m, diện tích 200m², lô số 121 - Bản đồ số 9 - Bản đồ địa chính xã H, huyện B). UBND xã đã đề xuất UBND huyện B cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho ông được thể hiện tại các giấy tờ tài liệu đã cung cấp theo đơn khởi kiện.

Quá trình sinh sống trên đất, ông thấy phía sau thửa đất 200m² mà ông đã nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn D có một thửa đất vườn của ông Đặng Văn C. Do có nhu cầu sử dụng nên ông gặp và đặt vấn đề với ông C muốn nhận chuyển nhượng phần đất vườn này và được ông C đồng ý. Giữa vợ chồng ông và vợ chồng ông C có thỏa thuận chuyển nhượng phần đất trên, lập giấy mua bán viết tay vào ngày 07/5/2006 về việc chuyển nhượng thửa đất, thửa đất có đặc điểm hình chữ nhật, kích thước 13,5m x 11,5m hiện nay ông vẫn đang lưu giữ giấy gốc, giá trị chuyển nhượng hai bên thỏa thuận là 5.000.000 đồng (năm triệu đồng). Sau khi ký vào giấy tờ chuyển nhượng, ông đã giao đủ số tiền cho ông C và ông C giao đất cho ông sử dụng. Cũng trong năm 2006, ông đã tiến hành xây dựng hàng rào bao quanh phần đất đã nhận chuyển nhượng của ông C đầu nối vào hàng rào phần đất nhận chuyển nhượng của ông D đã xây trước đó và sử dụng phần đất từ đó cho đến nay. Đến khoảng năm 2008 -2009, trên phần đất nhận chuyển nhượng của ông C ông đã tiến hành xây nhà bếp và các công trình phụ, nhà kho bằng bê tông kiên cố, tô hom lợp mái tôn tổng diện tích khoảng 30 m để sử dụng và trồng cây ăn quả, hoa màu từ đó cho đến nay

Tuy nhiên, năm 2009 gia đình ông D vẫn tiến hành kê khai và được UBND huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bao gồm toàn bộ phần đất mà ông đã nhận chuyển nhượng của ông D theo giấy mua bán đất năm 2001 và cả phần đất và tài sản trên đất mà ông mua lại của ông C vào năm 2016. Năm 2013, gia đình ông D tiếp tục làm làm thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng số BQ 645652, đối với thửa đất số 84, tờ bản đồ số 13, tại địa chỉ: thôn G, xã H, huyện B, diện tích 1045,1 m² được UBND huyện B cấp ngày 15/12/2013. Vì vậy, không hiểu vì lý do gì mà Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2013 của ông D được cấp đổi không những vẫn nguyên hiện trạng như sổ cũ bao trùm lên toàn bộ thửa đất mà ông đã nhận chuyển nhượng của ông D vào năm 2001 mà còn bao chiếm luôn phần đất phía sau nhà ông đã nhận chuyển nhượng từ ông Đặng Văn C vào năm 2006 ngoài ra còn bao chiếm luôn khoảng 210,5m² phần đất ruộng của bà Phan Thị M ở thôn G, xã H vào giấy chứng nhận của ông D. Nhận thấy, việc UBND xã năm 2004 đã rà soát, đối chiếu, xác nhận gia đình ông đủ điều kiện cấp giấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đã kiến nghị UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông nhưng sau đó UBND huyện B vào các năm 2009, 2013 vẫn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu và cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông D là điều hết sức vô lý, trái quy định của pháp luật đất đai.

Từ sau năm 2013, đến nay rất nhiều lần ông đã yêu cầu vợ chồng ông D làm thủ tục tách thửa đất đã chuyển nhượng vào năm 2001 và trả lại phần đất mà ông đã nhận chuyển nhượng từ ông C đang nằm trong Giấy chứng nhận của ông D do ông D tự ý kê khai không đúng thực tế nhưng vợ chồng ông D tạo nhiều lý do từ chối như: Giấy chứng nhận QSDĐ đó đang thế chấp ở Ngân hàng, năm 2021 thì ông D đưa ra yêu cầu buộc ông phải thay đổi nội dung thỏa thuận trong hợp đồng, thu nhỏ diện tích đã chuyển nhượng thì mới tách thửa sang tên cho ông; cụ thể là thửa đất trước đây cả trước và sau đều rộng 10 m ngang nhưng giờ ông phải lấy phía trước 10 m phía sau chỉ còn 9,1 m ngang với mục đích của ông D là để thửa đất được rộng hơn nhưng ông không đồng ý, vì thế xảy ra tranh chấp giữa hai hộ gia đình trong thời gian dài.

Sự việc hòa giải tại UBND xã không thành nên ông phải làm đơn khởi kiện đến Tòa án để buộc ông D trả lại diện tích ông đã nhận chuyển nhượng được tính từ bờ mương vào phần đất ông D bán cho ông dài khoảng 8 m đến 9 m; những hộ gia đình xung quanh liền kề làm Giấy CNQSD đất là từ tim đường vào là 22 m. Giấy CNQSD đất số 84 của Ông D làm sai quy định vì đo rất gần tim đường. Từ những căn cứ trên, ông khởi kiện và yêu cầu Tòa án giải quyết những nội dung như sau:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết ngày 15 tháng 9 năm 2001 giữa Lê Văn S và vợ chồng ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị Tuyết . Tuyến 200m phần phía Đông thuộc thửa đất số 84, tờ bản đồ số 13, tại địa chỉ Thôn G, xã H, huyện B thuộc quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của Lê Văn S và Nguyễn Thị Thu H. Hiện nay diện tích đất này đang nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn D, thửa đất số 84, tờ bản đồ số 13, tại địa chỉ Thôn G, xã H.

- Đề nghị Tòa án buộc ông Nguyễn Văn D phải trả lại cho ông quyền sử dụng đất đối với diện tích đất kích thước 13,5 m x 11,5 m = 155,25 m, diện tích đất đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Đặng Văn C năm 2006 có vị trí nằm tiếp giáp phần phía sau phần đất đã nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn D vào năm 2001. Hiện nay diện tích đất này cũng đang nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn D, thửa đất số 84, tờ bản đồ số 13, tại địa chỉ Thôn G, xã H.

- Đề nghị Tòa án hủy một phần Giấy chứng nhận QSDĐ mang tên ông Nguyễn Văn D và bà Trần Thị T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 645652, thửa đất số 84, tờ bản đồ số 13, tại địa chỉ Thôn G, xã H, huyện B, diện tích 1045,1 m được UBND huyện B cấp ngày 15/12/2013 đối với phần diện tích đất khoảng 355,25m vì đã cấp chồng lên diện tích đất mà trước đó ông S đã nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn D (210m) và nhận chuyển nhượng của ông Đặng Văn C (155,25 m).

- Tuyên phần diện tích đất 355,25m ông S đã nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn D (210m²) và nhận chuyển nhượng của ông Đặng Văn C (155,25 m²) thuộc quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của gia đình ông để ông được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất đã

chuyển nhượng theo hiện trạng sử dụng đất thực tế và theo hợp đồng đã ký kết đối với tổng diện tích 355,25 m, và diện tích nhà ở ông đã xây từ năm 2004 là khoảng 145m²

*** *Tại bản tự khai, hòa giải và tại phiên tòa, bị đơn ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị T và người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Ngọc D1 thống nhất trình bày:***

Năm 1993 vợ chồng ông được UBND xã H cấp một thửa đất có các phía tiếp giáp như sau:

- + Phía Đông tiếp giáp nương nước thủy lợi;
- + Phía Bắc tiếp giáp đất nhà ở của anh H1 chị H2 (theo bản đồ năm 1997 là thửa số 79 nay là thửa số 57);
- + Phía Tây (phía sau) là ao hồ mặt nước hoang, khu nhà ở của giáo viên và đất nông nghiệp của Hợp tác xã;
- + Phía Nam, năm 1995 có ranh giới tiếp giáp với đất của anh T3.

Quá trình sử dụng đất có biến động tăng vì lý do: Năm 1995 (thời điểm đo vẽ bản đồ địa chính xã H được phê duyệt năm 1997) thửa đất của gia đình ông được tách thành 02 thửa số 80 và 81, diện tích 471m. Việc tạo thành 02 thửa là do gia đình ông D có đắp bờ ngăn ở giữa thửa đất để cải tạo đất và tiện cho việc sản xuất hoa màu nên họ đo đạc thành 02 thửa. Năm 2009 (thời điểm đo đạc lại thực địa để cấp sổ đỏ) có diện tích tăng lên thành 923m và gia đình ông nhất trí nhập lại thành thửa số 81. Về việc diện tích đất tăng từ 471m lên thành 923m thì cùng năm 1995, UBND xã H cấp đất cho ông T3 chồng lên đất của gia đình ông 3m (mặt tiền) nên U giao cho gia đình ông sử dụng thêm phần đất phía sau (phía T4) có đất nông nghiệp của Hợp tác xã và một phần đất nhà ở của giáo viên cấp 2,3 đã di chuyển và một phần đất hoang hóa gia đình ông đã bỏ tiền thuê lao động đào đắp hàng trăm mét khối đất để san lấp, cải tạo phần đất này. Theo đó, phần đất tăng thêm không được thể hiện vào tờ bản đồ đo vẽ năm 1995 phê duyệt năm 1997 là vì thời điểm đó chưa xác định được diện tích đất giao thêm. Năm 2013, thửa đất số 81 của gia đình ông được cấp đổi thành thửa đất số 84; tờ bản đồ số 13; diện tích biến động thành 1.045,1m (tăng 122,1 m so với năm 2009). Việc thửa đất có biến động tăng về diện tích là do cấp đổi theo diện tích đo đạc hiện trạng bằng thiết bị định vị chính xác nên diện tích có biến động, (như ý kiến của ông Lê Quang T5 phó Chủ tịch UBND xã phát biểu tại phiên hòa giải ngày 10/8/2022 của xã H). Và thực tế thửa đất số 79 của anh chị Hùng Hoa năm 1995 liền kề có diện tích 500m đến năm 2013 tăng thành 786m, thửa đất của anh T3 từ 275m lên thành 427m.

Năm 2001, do có nhiều khoản tiền nợ cá nhân nên ông đã giấu bà T bán cho ông Lê Văn S một phần diện tích của thửa đất, ngày 28 tháng 7 năm 2001 ông D và ông S nhất trí ký giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Giấy chuyển nhượng ông S tự viết giấy tay đem cho ông D ký trong đó thể hiện rõ kích thước: 10m x 16m (không tính bờ nương) có các cận phía Bắc, T4, Đ1, N ...; giá bán là: 5.000.000 đồng. Đến khoảng năm 2004, bà T mới biết được việc mua bán đất giữa ông và ông S. Sau đó, bà T có ý định khiếu kiện nhưng do ông ngăn

cấm nên bà T không thực hiện được việc khiếu kiện, khiếu nại. Năm 2006, ông S xây dựng lấn chiếm phần đất phía Tây Nam của gia đình ông, gia đình ông đã nhiều lần ngăn cản; gửi đơn kiến nghị đến UBND xã H, nhưng vẫn không được giải quyết. Trong các năm 2009, 2021 ông S có gặp ông rồi gửi đơn đến UBND xã xin tách thửa để được cấp giấy chứng nhận sử dụng đất nhưng ông bà không nhất trí, bởi do ông S lấn chiếm một phần diện tích đất của gia đình ông.

Đối với Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi ngày 15/9/2001 là do ông S giả tạo, giả mạo chữ ký của ông nhằm che giấu việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/7/2001; Giấy chuyển nhượng đất ngày 07/5/2006 giữa vợ chồng ông S và vợ chồng ông Đặng Văn C được hai bên làm giả tạo nhằm lừa dối cơ quan, tổ chức, cá nhân để có mưu cầu lợi ích cho bản thân và không hợp pháp. Do vậy, ông, bà bác bỏ toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn do có hành vi vi phạm pháp luật trong việc lấn chiếm đất đai, xác lập giả mạo các loại giấy tờ; buộc ông nguyên đơn phải tháo dỡ công trình xây dựng trả lại phần diện tích đất lấn chiếm và gia đình ông sẽ có trách nhiệm tách phần đất theo diện tích đã ký kết chuyển nhượng giao quyền sử dụng đất cho ông S, bà H đúng quy định của pháp luật.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Văn C trình bày:**

Gia đình ông có một thửa đất vườn ở thôn G, xã H có nguồn gốc do Hợp tác xã phân cho gia đình ông canh tác. Thửa đất có vị trí tiếp giáp với phía mặt sau thửa đất của ông D và anh S (đất của anh Lê Văn S nhận chuyển nhượng lại từ đất của ông Nguyễn Văn D năm 2001) thửa đất của ông có đặc điểm hình chữ nhật, kích thước 13.5m x 11.5 m. Năm 2006, anh S có gặp ông đặt vấn đề muốn nhận chuyển nhượng thửa đất vườn để tăng diện tích thửa đất đang sinh sống và để có đất canh tác, trồng hoa màu và được ông đồng ý. Giữa vợ chồng ông và vợ chồng anh S có thỏa thuận chuyển nhượng đất, lập giấy mua bán viết tay vào ngày 07/5/2006 hiện nay anh S vẫn đang lưu giữ giấy gốc, giá trị chuyển nhượng hai bên thỏa thuận là 5.000.000 đồng (năm triệu đồng). Sau khi ký vào giấy tờ chuyển nhượng, ông đã nhận đủ số tiền 5 triệu từ anh S và giao đất cho anh S sử dụng và anh S đã tiến hành xây dựng hàng rào bao quanh thửa đất để trồng hoa màu từ đó cho đến nay. Nay ông được biết thông tin thửa đất của ông đã chuyển nhượng cho anh S đã bị gia đình ông D đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là rất vô lý, xâm phạm nghiêm trọng quyền lợi của anh S. Về giấy tờ chứng minh nguồn gốc sử dụng đất của ông đã bán cho anh S thì không có giấy tờ gì vì đất được Hợp tác xã Trường Lưu giao và cũng chưa được cấp Giấy CNQSD đất mà chỉ có những người làm chứng chứng nhận cho việc canh tác sử dụng đất của ông từ năm 1983-2006. Vì vậy, ông xin xác nhận sự việc mua bán chuyển nhượng thửa đất với anh S và nguồn gốc thửa đất đề nghị các cơ quan chức năng bảo vệ quyền lợi cho anh S theo quy định của pháp luật. Đối với đơn khởi kiện của anh S về vấn đề liên quan đến phần đất trước đây anh S đã nhận chuyển nhượng của ông thì ông hoàn toàn nhất trí như ý kiến anh S đã trình bày và đề nghị Tòa án xem xét buộc gia đình ông D trả lại cho anh S phần đất trên theo quy định của pháp luật.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Đức H1, chị Hoàng Thị L2 trình bày tại Giấy xin xác nhận ngày 21/7/2023:**

Gia đình anh H1, chị L2 đang ở trên phần đất của bố mẹ là ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị T; căn nhà trên đất anh chị ở là do ông D, bà T xây dựng từ năm 2016 nên mọi giấy tờ liên quan đến đất đai nhà cửa thì ông D, bà T đứng ra giải quyết, anh chị không có ý kiến gì khác.

*** Tại Công văn số 609/UBND ngày 04/4/2023 của Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Quảng Bình nêu ý kiến:**

1. Về hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông, bà Nguyễn Văn D - Trần Thị T:

Ngày 10/10/2008, ông, bà Nguyễn Văn D - Trần Thị T có đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 81, tờ bản đồ địa chính số 9 xã H, diện tích 923m² (trong đó đất ở 250m², đất trồng cây hàng năm khác 673m²). Về nguồn gốc, thời điểm sử dụng đất của ông, bà Nguyễn Văn D - Trần Thị T được UBND xã H xác nhận đất được UBND xã H giao ngày 15/10/1993, thời điểm sử dụng đất để ở từ ngày 20/02/1994. Sau đó được UBND huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành AO 553166, số vào sổ 00490 vào ngày 10/7/2009 cho ông, bà Nguyễn Văn D - Trần Thị T đối với thửa đất số 81, tờ bản đồ địa chính số 09 xã H.

Năm 2010, thực hiện dự án hoàn thiện hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu và thông tin đất đai trên địa bàn xã H, ông bà Nguyễn Văn D - Trần Thị T có đơn đề nghị cấp đổi, cấp lại 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 81, tờ bản đồ địa chính số 9 xã H. Đến ngày 15/12/2013, ông bà Nguyễn Văn D - Trần Thị T được UBND huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BQ 645652, số vào sổ CH 01652 tại thửa đất số 84, tờ bản đồ địa chính số 13 xã H, diện tích 1045,1m².

2. Về quan điểm của UBND huyện B: Đề nghị Q 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. UBND huyện sẽ căn cứ theo quyết định của Tòa án nhân dân có thẩm quyền để thực hiện.

*** Tại Công văn số 869/CNVPĐK ngày 14/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B, tỉnh Quảng Bình nêu ý kiến:**

Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 81, tờ bản đồ số 9, diện tích 923,0 m tại xã H, được UBND huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 10/7/2009. Hồ sơ cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất từ thửa đất số 81, tờ bản đồ số 9 thành thửa đất số 84, tờ bản đồ số 13, diện tích 1045,1 m tại thôn G, xã H, huyện B, tỉnh Quảng Bình. Chi nhánh VPĐKĐĐ cung cấp Bản đồ địa chính năm 1997 và 2013.

Nguồn gốc sử dụng đất đối với phần diện tích tăng thêm theo Phiếu ý kiến khu dân cư xác định diện tích tăng do sai số trong đo đạc. Do khối lượng công việc hiện nay tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B hiện nay còn lớn, cho nên Chi nhánh đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình xem xét cho Chi nhánh không cử cán bộ tham gia tố tụng tại Tòa án.

*** Người làm chứng bà Phan Thị M trình bày:**

Bà được Hợp tác xã Hạ Trạch huyện B cấp một thửa đất ruộng để trồng lúa nước vào trước năm 1984; có đặc điểm như sau: Thửa đất hình chữ nhật, bị khuyết một góc hình tam giác vuông ở cạnh phía T, diện tích thửa đất khoảng 210,5 m, chiều rộng thửa đất 15 m, chiều sâu 15,5 m, đặc điểm tứ cận: Phía Bắc 11,5m-giáp với đất ông Đặng Văn C ở xã H, huyện B; Phía đông 15m - giáp với đất ông Nguyễn Văn D ở xã H, huyện B; Phía Nam 15,5m- giáp với đất ông Lê Quang T6 ở xã H, huyện B; Phía Tây có hai đoạn, đoạn 1 dài 8,8m-giáp với đất ông Hoàng Văn L3 và đoạn 2 dài 7m - giáp với đất ông Lưu Thái H3 cùng ở xã H, huyện B;

Thửa đất có cạnh phía đông dài 15 m tiếp giáp với thửa đất của ông Nguyễn Văn D và nằm phía mặt sau của đất ông D tính từ tỉnh lộ 560. Sau khi được cấp đất tôi sử dụng trồng lúa canh tác, sau này không có sức lao động bà M đã cho người khác thuê lại. Trong thời gian canh tác trên thửa đất từ năm 1995 cho đến nay, vì thửa đất của bà tiếp giáp ngay đất ông D nên bà biết được sự việc anh Lê Văn S đã nhận chuyển nhượng một phần đất của ông D và xây hàng rào, xây nhà trên thửa đất, sau đó anh Lê Văn S tiếp tục nhận chuyển nhượng phần diện tích đất ruộng của ông Đặng Văn C tiếp giáp phía sau đất ông D và xây hàng rào bao quanh thửa đất và sử dụng ổn định cho đến nay. Gần đây tìm hiểu bà M mới được biết là diện tích đất của anh S đã bị ông D làm thủ tục đăng ký biến động bao chiếm vào trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông D.

*** Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và kết quả đo vẽ ngày 22/3/2023 thì hiện trạng sử dụng đất của các bên như sau:**

- Diện tích đất tranh chấp thuộc thửa đất số 84, tờ bản đồ số 13, diện tích 1045,1 m², mang tên ông Nguyễn Văn D bà Trần Thị T; có vị trí, kích thước như sau:

- + Phía Tây Bắc giáp thửa đất số 58, tờ bản đồ số 1 kích thước 15, 53 m
- + Phía Đông Bắc giáp thửa đất 404, có kích thước 40,34 m
- + Phía Tây Nam giáp phần còn lại của thửa đất số 84, tờ bản đồ số 13, có kích thước 11,24 + 2,91 + 16 m
- + Phía Đông Nam giáp đường giao thông, có kích thước 9,58 m
- Phần đất các bên tranh chấp có hàng rào bao quanh, đã xây dựng nhà ở kiên cố (Có sơ đồ đo vẽ kèm theo) với tổng diện tích ông S, bà H đang sử dụng là 406 m²; Phần đất còn lại của gia đình ông D, bà T đang sử dụng là 639,75 m²

- Theo biên bản định giá ngày 22/3/2023 (BL 126-127): Thửa đất số 84, tờ bản đồ số 13, diện tích 1045,1 m², mang tên ông Nguyễn Văn D bà Trần Thị T; địa chỉ thửa đất tại: Thôn G, H, huyện B, thuộc: Đất ở tại nông thôn: Vị trí A, khu vực 3 nông thôn có giá: 663.000 đồng/m²; Đất vườn: 33.000 đồng m².

- Giá tài sản trên đất ông S, bà H đang sử dụng:

+ Ngôi nhà 01 tầng: 96 m²; có giá trị 5.264.000 đồng/ m² x 96 m² = 505.344.000 đồng

+ Hàng rào sau: 1.030.000 đồng x 12,47 m = 12.844.000 đồng

+ Hàng rào tiếp giáp giữa nhà ông S và ông D: 141.000 đồng x (35,15 m) = 4.956.150 đồng

+ Bép + Công trình phụ: 1.067.000 đồng/ m² x 24 m² = 25.608.000 đồng

+ Cây cối trên đất; 01 cây măng cầu + 01 cây bơ + 01 cây ổi + 01 cây chanh + 01 cây mít; 05 cây x 70.000 đồng = 350.000 đồng

Sau khi nhận được kết xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, các bên đương sự đều không có ý kiến gì và thống nhất với kết quả do Hội đồng thẩm định và định giá và thừa nhận kết quả đo vẽ ngày 22/3/2023 của Hội đồng thẩm định Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình;

- Quá trình giải quyết vụ án:

Ông Nguyễn Văn D yêu cầu giám định chữ ký của ông trong Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất làm nền nhà ngày 28/7/2001 và Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất nền nhà ngày 15/9/2001; Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình đã ra quyết định trưng cầu giám định số 511/2023/QĐ-TCGD ngày 21/2/2023; Kết luận giám định số 213 ngày 24/02/2023 của Phòng K Công an tỉnh Q kết luận: *không đủ cơ sở kết luận chữ ký đứng tên Nguyễn Văn D” dưới mục: “Người bán” trên tài liệu cần giám định ký hiệu A1 so với chữ ký đứng tên so với chữ ký đứng tên Nguyễn Văn D dưới mục “Chồng” trên tài liệu cần giám định ký hiệu A2 có phải do một người ký ra do thiếu mẫu so sánh*

Ông Lê Văn S cũng có yêu cầu giám định chữ ký của ông D tại Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất nền nhà ngày 15/9/2001; Kết luận giám định số 340 ngày 12/4/2023 của Phòng K Công an tỉnh Q kết luận: *không đủ cơ sở kết luận chữ ký “Diếp” dưới mục: “Người viết đơn” trên tài liệu cần giám định ký hiệu A1; “Chủ sử dụng đất” trên tài liệu cần giám định ký hiệu A2 so với chữ ký đứng tên Nguyễn Văn D dưới mục “Người bán” trên tài liệu mẫu so sánh ký hiệu M có phải do một người ký ra do thiếu mẫu so sánh*

*** Tại bản án hành chính sơ thẩm số 70/2023/HC-ST ngày 22/09/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình đã quyết định:**

Căn cứ khoản 9 Điều 26; các Điều 34, 147, 157, 158, 164, 165, 166, Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 97, Điều 100, 203 Luật đất đai 2013; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về án phí và lệ phí Tòa án; Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn S và bà Nguyễn Thị Thu H về việc tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 210m² đất làm nền nhà ngày 15/9/2021 giữa ông Lê Văn S và bà Nguyễn Thị Thu H (bên mua) với ông Nguyễn Văn D và bà Trần Thị T (bên bán)

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 155,25m² đất ngày 07/5/2006 giữa ông Lê Văn S và bà Nguyễn Thị Thu H (bên mua) với ông Đặng Văn C và bà Nguyễn Thị H4 (bên bán).

- Buộc ông Nguyễn Văn D và bà Trần Thị T phải trả lại toàn bộ diện tích đất mà ông Lê Văn S và bà Nguyễn Thị Thu H đã nhận chuyển nhượng và sử dụng theo hiện trạng trên thực tế là 406m² (trong đó có 97m² đất ở và 309m² đất vườn) tại thửa đất số 84, tờ bản đồ số 13, diện tích 1045,1m² (trong đó đất ở 250m², đất trồng cây hàng năm khác 759,1m²); địa chỉ thửa đất: xã H, huyện B, tỉnh Quảng Bình; đã được UBND huyện B, tỉnh Quảng Bình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất vào ngày 12/5/2013 có số phát hành BQ645652, số vào sổ CH 01652 mang tên ông Nguyễn Văn D và bà Trần Thị T; cụ thể như sau:

+ Phía Đông giáp bờ mương thủy lợi và đường giao thông có chiều rộng 9.58m (từ điểm 7 đến điểm 6 trên sơ đồ).

+ Phía Tây giáp ruộng lúa có chiều rộng 15,15m (từ điểm 4 đến điểm 5 trên sơ đồ).

+ Phía Nam giáp thửa đất và nhà ông D có tổng chiều dài 27,24m; trong đó đoạn 01 dài 16m (từ điểm 7 đến điểm 8 trên sơ đồ) và đoạn 2 có chiều dài 11,24m (từ điểm 9 đến điểm 4 trên sơ đồ).

+ Phía Bắc giáp thửa 404 có chiều dài 40,34m (từ điểm 6 đến điểm 5 trên sơ đồ).

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BQ645652, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 01652 đối với thửa đất số 84, tờ bản đồ số 13, diện tích 1045,1m² (trong đó đất ở 250m², đất trồng cây hàng năm khác 759,1m²); địa chỉ thửa đất: xã H, huyện B, tỉnh Quảng Bình do UBND huyện B, tỉnh Quảng Bình cấp ngày 15/12/2013 mang tên ông Nguyễn Văn D và bà Trần Thị Tuyết .

Các bên đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về phần chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 29/9/2023, Tòa án nhận đơn kháng cáo Bản án sơ thẩm của bị đơn ông Nguyễn Văn D yêu cầu HĐXX phúc thẩm hủy hoặc sửa Bản án sơ thẩm bác

toàn bộ yêu cầu khởi kiện bà buộc ông Lê Văn S, bà Nguyễn Thị Thu H trả toàn bộ đất lấn chiếm cho vợ chồng ông.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Bị đơn kháng cáo và người đại diện theo ủy quyền: đề nghị HĐXX phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm vì có nhiều vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, việc ban hành bản án không đúng, không đầy đủ và thông báo đình chính không đúng quy định. Về nội dung thì Bản án sơ thẩm nhận định không khách quan, vượt quá phạm vi khởi kiện dẫn đến xâm phạm quyền lợi của bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Văn D.

- Nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền: đề nghị HĐXX phúc thẩm giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

- Quan điểm của đại diện VKSND cấp cao tại Đà Nẵng:

+ Về tố tụng: quá trình giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử, Thư ký tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự.

+ Về nội dung: căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì Quyết định tại Bản án sơ thẩm là có căn cứ, phù hợp; đối với các vi phạm mà đại diện bị đơn nêu, về cơ bản không làm thay đổi bản chất của vụ án, cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm; đề nghị HĐXX bác kháng cáo của bị đơn giữ nguyên Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định của Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trả lại quyền quản lý, sử dụng đất cho mình nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” và thẩm quyền giải quyết vụ án là đúng theo quy định tại khoản 9 Điều 26, Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính.

[1.3] Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện Viện kiểm sát có phát biểu quan điểm, tuy bản án gốc có ghi nhận “*chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn*” nhưng bản án chính không thể hiện nên Tòa án sơ thẩm có ban hành Quyết định sửa chữa, bổ sung Bản án sơ thẩm không đúng theo Điều 268 Bộ luật Tố tụng dân sự; Tòa án sơ thẩm cần nghiêm túc rút kinh nghiệm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Nguồn gốc và biến động thửa đất tranh chấp: Thửa đất tranh chấp là thửa đất số 81, tờ bản đồ địa chính số 9, có địa chỉ tại thôn G, xã H, huyện B, tỉnh Quảng Bình (thửa đất số 81). Nay là thửa đất số 84, tờ bản đồ số 13.

Tại tờ bản đồ địa chính số 9 năm 1997, thể hiện thửa đất số 81 được gộp từ 2 thửa: thửa số 80, diện tích 250 m^2 và thửa số 81, diện tích 241 m^2 , với tổng diện tích 491 m^2 , không thể hiện tên người sử dụng.

Tại hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thể hiện UBND xã H xác nhận thửa đất số 81 được giao ngày 15/10/1993, thời điểm sử dụng đất để ở từ ngày 20/02/1994, chủ sử dụng là ông D và bà T. Năm 2009, thửa đất số 81 được cấp cho ông cho ông Nguyễn Văn D và bà Trần Thị T với diện tích 923 m^2 (trong đó đất ở 250 m^2 , đất trồng cây hàng năm khác 673 m^2). Tăng so với bản đồ năm 1997 là 432 m^2 .

Tại hồ sơ cấp đổi năm 2012, UBND huyện B cấp GCNQSD đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BQ645652, số vào sổ CH 01652, tại thửa đất số 84, tờ bản đồ địa chính số 13 xã H, diện tích $1045,1\text{ m}^2$ (trong đó đất ở 250 m^2 , đất trồng cây hàng năm khác $759,1\text{ m}^2$) mang tên ông Nguyễn Văn D và bà Trần Thị Tuyết. So với đo đạc năm 2009 tăng $122,1\text{ m}^2$.

Như vậy, xác định nguồn gốc thửa đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ông D và bà T. Diện tích qua các lần cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có biến động tăng thêm, theo ý kiến của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B thì phần diện tích tăng thêm là do sai số trong đo đạc.

[2.2] Hiện trạng sử dụng đất:

Theo kết quả thẩm định tại chỗ ngày 22/3/2023 cho thấy: tổng diện tích của thửa đất số 84 theo hiện trạng sử dụng là $1.045,75\text{ m}^2$. Phần đất của ông D hiện nay con trai ông là Nguyễn Đức H1 đang ở có diện tích là $639,75\text{ m}^2$; phần đất ông S, bà H đang sử dụng là 406 m^2 . Trên phần đất ông S sử dụng có 01 ngôi nhà 1 tầng, xây dựng năm 2004, có hàng rào bao quanh xây kiên cố (xây vào năm 2006) do ông S xây dựng. Diện tích xây dựng ngôi nhà là $127,5\text{ m}^2$.

[2.3] Xét việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn:

Giữa hai bên đương sự ông Nguyễn Văn D và ông Lê Văn S đều thừa nhận vào năm 2001 ông D có chuyển nhượng cho ông S một lô đất để ông S xây dựng làm nhà ở, tình tiết này không cần chứng minh theo Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Diện tích đất chuyển nhượng được tách ra từ diện tích đất thuộc thửa đất số 81. Việc chuyển nhượng thể hiện bởi 02 Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất nền nhà ngày 28/7/2001 và Giấy ngày 15/9/2001. Ông D chỉ thừa nhận Giấy chuyển nhượng ngày 28/7/2001, có diện tích là 10m (mặt tiền tính theo bờ mương) x 16 m; giá chuyển nhượng là 5.000.000 đồng; bên mua chỉ có ông S ký tên và bên bán chỉ có ông D ký tên. Đối với Giấy chuyển nhượng lập ngày 15/9/2001, thể hiện giữa vợ chồng ông D, bà T lập giấy chuyển nhượng quyền

sử dụng nền nhà bằng đánh máy với diện tích $210m^2$ ($10m \times 21m$) với giá 15.000.0000 đồng; có tứ cạnh tiếp giáp như sau: Phía Đông giáp với bề mương thủy lợi; Phía Bắc giáp với nền nhà anh H1; Phía Nam giáp nhà ông D; Phía Tây giáp đất canh tác; đã trả và nhận đủ tiền; bên chuyển nhượng có cả hai vợ chồng ông D và bà T ký tên, bên nhận chuyển nhượng chỉ có ông S ký tên. Thời điểm giữa các bên lập giấy chuyển nhượng đất trên thì gia đình ông D chưa được cấp GCNQSDĐ. Ông D không thừa nhận Giấy chuyển nhượng lập ngày 15/9/2001 và đã yêu cầu giám định chữ ký. Kết luận giám định về chữ ký của ông D qua hai lần đều không xác định được vì không đủ mẫu so sánh.

Sau khi nhận chuyển nhượng ông S đã xây dựng nhà, hàng rào bao quanh và sinh sống tại thửa đất từ năm 2004. Ngày 15/8/2004, UBND xã H đã xác nhận nguồn gốc và mốc thời gian sử dụng đất của ông S, bà H tại thửa số 121, tờ bản đồ số 9 là đất được nhận chuyển nhượng lại và sử dụng từ tháng 11/2001. Tại sơ đồ lô đất thể hiện diện tích đất là $200m^2$ (rộng 10m, dài 20m), vị trí đất nằm giữa thửa đất ông D và ông H1, phù hợp với hiện trạng sử dụng đất hiện nay; tại phiên tòa phúc thẩm ông D và các hộ gia đình sinh sống lâu năm ở xung quanh cũng xác nhận việc ông S, bà H xây dựng nhà, sinh sống từ thời điểm đó. Như vậy, có đủ cơ sở xác định diện tích chuyển nhượng theo Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất nền nhà lập ngày 15/9/2001 là phù hợp.

Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất nền nhà lập ngày 15/9/2001 không được xác nhận của cơ quan có thẩm quyền là vi phạm về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Điều 707 Bộ luật Dân sự năm 1995. Tuy nhiên, Giấy chuyển nhượng được xác lập vào năm 2001, các bên đã giao đất và nhận đủ tiền, bên nhận chuyển nhượng đã làm nhà ở kiên cố từ năm 2004, bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai nên giao dịch dân sự về chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D và ông S là có hiệu lực theo quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 và hướng dẫn tại điểm b.3, tiểu mục 2.3 Mục II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

[2.4] Đối với yêu cầu buộc ông D trả lại phần đất mà ông Lê Văn S, bà Nguyễn Thị Thu H nhận chuyển nhượng của ông Đặng Văn C thể hiện tại Giấy chuyển nhượng đất ngày 07/5/2006.

Sau khi nhận chuyển nhượng diện tích $210m^2$ của gia đình ông D. Đến năm 2006, gia đình ông S tiếp tục nhận chuyển nhượng $155,25m^2$ của gia đình ông Đặng Văn C theo Giấy chuyển nhượng đất ngày 07/5/2006. Phần đất ông C bán cho ông S có vị trí tiếp nối với phần đất ông S mua của gia đình ông D và giáp với đất canh tác của xã. Sau khi mua đất của ông C, tại phiên tòa phúc thẩm ông D cũng thừa nhận từ năm 2006, gia đình ông S đã xây dựng hàng rào bao quanh toàn bộ thửa đất mua của ông D và ông C và tiếp tục sử dụng ổn định, liên tục cho đến nay và không có tranh chấp. Căn cứ vào nội dung các giấy bán đất giữa ông S với ông D đã thể hiện rõ tại thời điểm ông D bán đất cho ông S thì phần phía Tây thửa đất ông D đã bán “giáp đất canh tác” và phía Nam giáp

với “bờ nương thủy lợi” điều đó chứng minh rằng phần đất ông D có điểm bắt đầu là mép bờ nương, giáp đường giao thông và kết thúc là phần đất canh tác. Do đó, có cơ sở xác định ngoài phần đất đã mua của ông D thì ông S mua thêm phần đất 155,25m² của ông C khớp với tứ cận thửa đất mà ông D và ông S xác định. Vì vậy, Tòa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông S buộc ông D trả lại diện tích đất này nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông D để công nhận Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông C và ông S năm 2006 nhằm giải quyết triệt để vụ án là có cơ sở.

[2.5] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông D thừa nhận tại Giấy CNQSDĐ và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 84 được UBND huyện B cấp ngày 15/12/2013 cho gia đình ông D bao gồm phần diện tích ông đã chuyển nhượng cho ông S trong tổng diện tích 1045,1m², trong đó đất ở 250m², đất trồng cây hàng năm khác 759,1m². Xét thấy, tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào năm 2001 giữa gia đình ông S và gia đình ông D như phân tích ở mục [2.3] không xác định rõ loại đất chuyển nhượng vì tại thời điểm đó gia đình ông D chưa được cấp Giấy CNQSDĐ nên chưa có hạn mức đất ở. Phần diện tích tăng thêm 40,75m² so với các giấy mua bán đất của ông S đã mua của ông D và ông C 406m² (trong đó, diện tích mua đất làm nền nhà của gia đình ông D là 210m² và diện tích mua đất vườn của ông C là 155,25m²) có biến động tăng thêm về chiều dài cạnh giáp với thửa đất số 404 cũng như tăng thêm về phần giáp nương thủy lợi; còn bề rộng mặt tiền của ông S hiện đang sử dụng chỉ còn 9,58m, nhỏ hơn so với 10m mà ông D đã bán cho ông S. Do đó, nhằm đảm bảo sự công bằng cho các bên khi tách thửa sẽ có một phần diện tích đất ở nên cần chia tỷ lệ đất ở cho mỗi bên phù hợp với tổng diện tích đất mà gia đình ông D đã được cấp so với diện tích đất gia đình ông S đang sử dụng theo hiện trạng là $(250\text{m}^2 \times 406\text{m}) / 1045,1\text{m}^2 = 97\text{m}^2$. Như vậy, Giấy CNQSDĐ và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 84 cấp có tổng diện tích đất 1045,1m², trong đó có 406 m² diện tích đất cho ông S đang sử dụng theo hiện trạng, Tòa án sơ thẩm chia theo tỷ lệ ông S được 97 m² đất ở và 309 m² đất vườn là phù hợp.

[2.6] Xét Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BQ645652, sổ vào sổ CH 01652, tại thửa đất số 84, tờ bản đồ địa chính số 13 xã H, diện tích 1045,1m² (Giấy CNQSDĐ):

Tại hồ sơ kê khai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông D vào các năm 2008, 2012: diện tích kê khai đều có biến động như nêu tại mục [2.1] nhưng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh phần diện tích đất tăng thêm mà chỉ ghi nội dung “biến động do sai số đo đạc”; tại phiếu lấy ý kiến khu dân cư để cấp đất cho ông D lại không có chữ ký của gia đình ông S mà ông S là người bên cạnh, sử dụng thửa đất này, ông D đã chuyển nhượng cho ông S và gia đình làm nhà ở từ năm 2004 và hàng rào bao quanh từ năm 2006. Như vậy, Giấy CNQSDĐ cấp không đúng với hiện trạng sử dụng đất và tài sản trên đất của vợ chồng ông S là xâm phạm quyền lợi ích hợp pháp của vợ chồng ông S nên Tòa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu hủy Giấy CNQSDĐ này và buộc vợ

chồng ông D trả lại diện tích đất cho vợ chồng ông S theo hiện trạng sử dụng với tổng diện tích là 406 m² (trong đó có 97 m² đất ở và 309 m²) như tại mục [2.5] là có căn cứ.

[3] Từ những phân tích nêu trên, HĐXX phúc thẩm xét thấy Bản án sơ thẩm tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn S và bà Nguyễn Thị Thu H là có căn cứ, cụ thể: công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 210m² đất làm nền nhà ngày 15/9/2021 giữa ông Lê Văn S và bà Nguyễn Thị Thu H (bên mua) với ông Nguyễn Văn D và bà Trần Thị T (bên bán); công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 155,25m² đất ngày 07/5/2006 giữa ông Lê Văn S và bà Nguyễn Thị Thu H (bên mua) với ông Đặng Văn C và bà Nguyễn Thị H4 (bên bán); hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BQ645652, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 01652 đối với thửa đất số 84, tờ bản đồ số 13, diện tích 1045,1m² do UBND huyện B, tỉnh Quảng Bình cấp ngày 15/12/2013 mang tên ông Nguyễn Văn D và bà Trần Thị Tuyết. Các bên đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo quy định của pháp luật.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn kháng cáo không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào khác làm thay đổi bản chất vụ việc. Do đó, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn D.

[5] Chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, bác kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn Diếp.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: bị đơn ông Nguyễn Văn D có đơn và xét được miễn án phí, lý do là người cao tuổi theo quy định.

[7] Các phần khác không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm án phí, lệ phí Tòa án;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn D. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 70/2023/DS-ST ngày 22/9/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình.

Căn cứ khoản 9 Điều 26; các Điều 34, 147, 148, 157, 158, 164, 165, 166, Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính; Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 100, 203 Luật đất đai 2013;

Tuyên:

1 Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn S và bà Nguyễn Thị Thu H về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 210m² đất làm nền nhà ngày 15/9/2021 giữa ông Lê Văn S và bà Nguyễn Thị Thu H (bên mua) với ông Nguyễn Văn D và bà Trần Thị T (bên bán).

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 155,25m² đất ngày 07/5/2006 giữa ông Lê Văn S và bà Nguyễn Thị Thu H (bên mua) với ông Đặng Văn C và bà Nguyễn Thị H4 (bên bán).

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BQ645652, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 01652 đối với thửa đất số 84, tờ bản đồ số 13, diện tích 1045,1m² (*trong đó đất ở 250m², đất trồng cây hàng năm khác 759,1m²*); địa chỉ thửa đất: xã H, huyện B, tỉnh Quảng Bình do UBND huyện B, tỉnh Quảng Bình cấp ngày 15/12/2013 mang tên ông Nguyễn Văn D và bà Trần Thị T; ông D và bà T có nghĩa vụ trả lại quyền sử dụng đất với diện tích là 406m² hiện ông Lê Văn S và bà Nguyễn Thị Thu H đã nhận chuyển nhượng và sử dụng theo hiện trạng trên thực tế (*trong đó có 97m² đất ở và 309m² đất vườn*) trong tổng diện tích 1045,1m², đã được UBND huyện B, tỉnh Quảng Bình cấp tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất vào ngày 12/5/2013 có số phát hành BQ645652; cụ thể như sau:

+ Phía Đông giáp bờ mương thủy lợi và đường giao thông có chiều rộng 9,58m (*từ điểm 7 đến điểm 6 trên sơ đồ*).

+ Phía Tây giáp ruộng lúa có chiều rộng 15,15m (*từ điểm 4 đến điểm 5 trên sơ đồ*).

+ Phía Nam giáp thửa đất và nhà ông D có tổng chiều dài 27,24m; trong đó đoạn 01 dài 16m (*từ điểm 7 đến điểm 8 trên sơ đồ*) và đoạn 2 có chiều dài 11,24m (*từ điểm 9 đến điểm 4 trên sơ đồ*).

+ Phía Bắc giáp thửa 404 có chiều dài 40,34m (*từ điểm 6 đến điểm 5 trên sơ đồ*).

(*Sơ đồ hiện trạng thửa đất số 84 tờ bản đồ số 13, kèm theo Bản án sơ thẩm 70/2023/DS-ST ngày 22/9/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình*).

Các bên đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo quy định của pháp luật.

2. Chi phí tố tụng:

- Buộc ông Nguyễn Văn D và bà Trần Thị T phải trả lại cho ông Lê Văn S và bà Nguyễn Thị Thu H số tiền 5.200.000 đồng (*năm triệu hai trăm nghìn đồng*) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, người thi hành án chậm thi hành án thì phải trả lãi đối với số tiền chậm thi hành án tương ứng với thời gian chậm thi hành án theo mức lãi suất do bên được thi hành án và bên phải thi hành án thỏa thuận; nếu không thỏa thuận được thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 357 của Bộ luật dân sự 2015.

- Về chi phí giám định chữ ký: các bên đương sự phải chịu số tiền đã nộp để thực hiện việc giám định. Ông Lê Văn S đã nộp 800.000 đồng (Tám trăm nghìn đồng) chi phí giám định chữ ký, chữ viết và đã chi đủ. Ông Nguyễn Văn D đã nộp 1.000.000 đồng (Một triệu đồng) chi phí giám định chữ ký, chữ viết và đã chi đủ

3. Án phí:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn ông Lê Văn S và bà Nguyễn Thị Thu H không phải chịu án phí sơ thẩm và được trả lại số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 31AA/2021/0005146 ngày 17/11/2022 tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Quảng Bình.

- Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn D và bà Trần Thị T phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm: ông Nguyễn Văn D được miễn theo quy định.

Trường hợp bản án được thi hành án theo quy định tại Điều 2 luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Quảng Bình;
- Toà án nhân dân tỉnh Quảng Bình
- Cục THADS tỉnh Quảng Bình;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu hồ sơ; phòng HCTP, LTHC.

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

(Đã ký)

Võ Thị Ngọc Dung