

Bản án số: 141/2022/DS-PT.

Ngày: 18/11/2022

V/v: “*Tranh chấp QSDĐ*”

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

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG**

***Thành phần hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:***

*Thẩm phán- chủ tọa phiên toà:* Bà Phạm Thị Minh Hiền.

*Các thẩm phán:* Bà Nguyễn Thị H Giang;

Ông Đặng Văn Quyết.

***Thư ký phiên toà:*** Bà Nguyễn Ngọc Thương Hiền- Cán bộ Toà án nhân dân tỉnh Bắc Giang.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang:*** Ông Nguyễn Đức Sơn– Kiểm sát viên.

Ngày 18/11/2022, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bắc Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 90/2022/TLPT- DS ngày 05/9/2022 về việc: “*Tranh chấp QSDĐ*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 23/2022/DS-ST ngày 20/7/2022 của Toà án nhân dân huyện T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 176/2022/QĐ-PT ngày 02/11/2022 giữa:

**Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị Th, sinh năm 1970, (có mặt).

Cư trú: Thôn C, xã Ph, huyện T, tỉnh Bắc Giang;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị Th:

Luật sư Hoàng Văn Sả - Công ty luật TNHH T, Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội, (vắng mặt).

**Bị đơn:** Ông Trịnh Văn Th1, sinh năm 1976, (có mặt).

Cư trú: Thôn C, xã Ph, huyện T, tỉnh Bắc Giang;

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

- Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1979, (có mặt);

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác: Tòa án không triệu tập:**

- Chị Trịnh Thị Hồng Q, sinh năm 1998;

- Chị Trịnh Thị Hồng X, sinh năm 2002;
- Ông Lương Văn H1, sinh năm 1968;
- Anh Lương Văn H2, sinh năm 1991;
- Anh Lương Văn H3, sinh năm 1992;
- Chị Trịnh Thị Ng, sinh năm 1996;

Đều cư trú: Thôn C, xã Ph, huyện T, tỉnh Bắc Giang.

Ông Lương Văn H1, anh Lương Văn H2, anh Lương Văn H3, chị Trịnh Thị Ng đều ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Th.

Chị Trịnh Thị Hồng Q, chị Trịnh Thị Hồng X đều ủy quyền cho ông Trịnh Văn Th1;

- Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Giang do ông Nguyễn Quang V- Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký Đất đai huyện T là người đại diện theo ủy quyền;

- Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bắc Giang do bà Nguyễn Thị Y- Phó phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T, là người đại diện theo ủy quyền;

- Ủy ban nhân dân xã Ph, huyện T do ông H5g Văn Th3- Công chức Văn phòng - Thống kê xã Ph, là người đại diện theo ủy quyền;

Cư trú: Thôn C, xã Ph, huyện T, tỉnh Bắc Giang.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**Nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Th trình bày:** Bà là vợ ông Lương Văn H5. Năm 1992 vợ chồng bà nhận chuyển nhượng thửa đất của UBND xã Ph có địa chỉ tại thôn C, xã Ph, huyện T, tỉnh Bắc Giang. Sau đó, gia đình bà đã xây dựng nhà cửa và sử dụng ổn định. Đất của hộ gia đình bà là thửa đất số 41, tờ bản đồ số 27 đã được thể hiện trên Bản đồ địa chính xã Ph năm 1999. Năm 2000, UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận QSDĐ mang tên hộ ông Lương Văn H5 với diện tích là 1.026m<sup>2</sup>. Năm 2014, khi đo đạc lại bản đồ địa chính thì thửa đất này là thửa đất số 33, tờ bản đồ số 65. Ngày 24/3/2016, Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Bắc Giang cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số CD 425226 cho bà Nguyễn Thị Th, ông Lương Văn H5 với diện tích 932,4m<sup>2</sup> nhưng gia đình bà đã bị thiếu 93,6m<sup>2</sup> đất. Bà đã có đơn khiếu nại đến Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Giang. Ngày 18/10/2019, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Giang đã có Quyết định số 581/QĐ-TNMT giải quyết Đơn khiếu nại của ông Lương Văn H5 và bà Nguyễn Thị Th có nội dung: Thu hồi Quyết định 133/QĐ-TNMT ngày 25/03/2016 của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã cấp cho vợ chồng ông H5, bà Th.

Ngày 22/11/2019, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Giang có Quyết định số 655/QĐ-TNMT về việc thu hồi Giấy chứng nhận QSDĐ số CD 425226, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã cấp ngày 24/3/2016 cho ông H5, bà Th. Ngày 11/08/2020, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Giang ban hành Quyết định số 69/QĐ-TNMT thu hồi Quyết định 133/QĐ-TNMT ngày 25/03/2016 của Giám đốc sở Tài nguyên và Môi trường về việc hủy Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã cấp cho ông H5 và bà Th. Ngày 20/11/2020, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Giang ban hành văn bản 3667/TNMT-VPDK có nội dung: Đề nghị bà Th liên hệ với Cơ quan, chức năng để xác định cụ thể ranh giới của thửa đất, đo đạc và vẽ sơ đồ thửa đất, để chỉnh lý hồ sơ địa chính của thửa đất hộ ông H5, bà Th theo quy định. Ngày 02/02/2021, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện T đã tiến hành đo đạc lại thửa đất của gia đình bà. Ngày 18/03/2021, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện T có kết quả đo đạc thửa đất của gia đình bà trong đó có 926m<sup>2</sup> đất không có tranh chấp và 105m<sup>2</sup> đất đã bị gia đình ông Th1 lấn chiếm. Đối chiếu với bản đồ năm 1999 và Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận QSDĐ năm 2000 đều thể hiện diện tích đất của gia đình bà là 1.026m<sup>2</sup>. Tại báo cáo số 20/BC-UBND của UBND xã Ph ngày 15/10/2018 về nguồn gốc thửa đất số 41 và thửa đất số 44 tờ bản đồ 27 đo đạc năm 1999 của hộ ông Lương Văn H5, bà Nguyễn Thị Th và hộ ông Trịnh Văn Th1 thể hiện: Theo bản đồ địa chính đo đạc năm 1999 hộ ông Lương Văn H5 và bà Th sử dụng đúng với hiện trạng tại thửa đất số 41, tờ bản đồ 27 diện tích 1026m<sup>2</sup> và đã được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ năm 2000 tại thôn C, xã Ph. Theo bản đồ địa chính đo đạc năm 1999 hộ ông Trịnh Văn Th1 sử dụng đúng với hiện trạng tại thửa đất số 44, tờ bản đồ 27 diện tích 1460m<sup>2</sup> và đã được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ năm 2000 tại thôn C, xã Ph. Nay, bà khởi kiện yêu cầu gia đình ông Trịnh Văn Th1 trả lại cho gia đình bà 105m<sup>2</sup> đất tranh chấp.

**Bị đơn là ông Trịnh Văn Th1 trình bày:** Thửa đất gia đình ông đang sử dụng có nguồn gốc là do bố đẻ ông là cụ Trịnh Bá Chi (sinh năm 1949, đã chết năm 2009) làm đơn xin mua 1.800m<sup>2</sup> đất ở Đồi Cây Chám, xã Ph (nay là Thôn C, xã Ph) của UBND xã Phúc Hòa vào ngày 30/8/1994, với giá tiền là 2.500.000 đồng. Thửa đất 1.800m<sup>2</sup> có hình dạng chữ nhật như sơ đồ kẻ vẽ trong Đơn xin mua đất ngày 30/8/1994. Ngày 09/9/1994, bố ông đã được UBND xã giao đất diện tích đất này. Sau khi được UBND xã giao đất, gia đình ông đã trồng cây xương rồng làm hàng rào ngăn cách giữa đất của gia đình ông và đất của hộ gia đình bà Th vào tháng 10/1994. Tháng 10/1997, ông kết hôn với bà Nguyễn Thị H. Tháng 2/1998, vợ chồng ông ra ở riêng trên thửa đất này. Năm 1998, vợ chồng ông đã làm nhà và công trình phụ như hiện nay để sinh sống. Khi làm nhà ở và xây công trình trên đất, vợ chồng ông đã xây dựng đúng trên phần đất mà UBND xã Ph đã giao gồm: 03 gian nhà xây bằng cay vôi, diện tích 60m<sup>2</sup>, 01 gian nhà bếp xây cay đất 15m<sup>2</sup>,

01 chuồng lợn xây cay đất diện tích 20m<sup>2</sup>, 01 chuồng bò xây bằng cay đất diện tích 10m<sup>2</sup>, 01 nhà ngang xây bằng cay đất, gạch diện tích 20m<sup>2</sup>. Vị trí đất đang tranh chấp có tứ cận: Phía Bắc giáp đất nhà bà Nguyễn Thị Th, phía Nam giáp trường cấp 01 xã Ph, phía Đông giáp nhà ông Lương Văn Chắc, phía Tây giáp đất nhà bà Nguyễn Thị Th, thuộc thửa đất 44, tờ bản đồ 27, địa chỉ: Thôn C, xã Ph, huyện T. Quá trình vợ chồng ông sinh sống trên thửa đất này không có tranh chấp về ranh giới với hộ gia đình nào. Ngày 28/12/2000, hộ gia đình ông được UBND huyện Tân Yên cấp Giấy chứng nhận QSDĐ tại thửa đất số 44, tờ bản đồ số 27, diện tích 1.460m<sup>2</sup> mang tên hộ Trịnh Văn Th1. Do không hiểu biết, không so sánh diện tích đất cấp Giấy chứng nhận QSDĐ năm 2000 và diện tích đất mà bố ông đã mua của UBND xã Phúc Hòa trước đây, nên ông không biết là diện tích đất mà gia đình ông đã được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ năm 2000 đã bị thiếu 340m<sup>2</sup> so với diện tích đất mà bố ông mua của xã Ph từ năm 1994. Theo ông thì bản đồ địa chính xã Ph đo đạc năm 1999 là không đúng với hiện trạng sử dụng đất của gia đình ông. Năm 2014, UBND huyện Tân Yên đo đạc lại bản đồ địa chính thì ông được thông báo diện tích đất thực tế gia đình ông đang sử dụng là 1.612,1m<sup>2</sup>. Bản đồ địa chính số 27, đo đạc năm 1999 đã không đúng với hiện trạng sử dụng đất của gia đình ông vì khi đo bản đồ thì gia đình ông đã làm nhà trên thửa đất này. Giữa 2 thửa đất đã được phân chia ranh giới bằng hàng rào cây xương rồng do ông trồng từ năm 1994. Năm 2003, gia đình ông và gia đình bà Th đã dỡ hàng rào cây xương rồng. Ông và bà Th bỏ ra 750.000 đồng để cùng nhau xây tường bao cao 1,2m, dài khoảng trên 40m ở phía Bắc giáp đất của hộ bà Th để phân định ranh giới đất như hiện nay. Mặt khác, khi đo đạc bản đồ thì gia đình ông không được chứng kiến và cũng không được chỉ mốc giới. Gia đình ông bị thiếu 340m<sup>2</sup> đất so với diện tích đất gia đình ông đã mua của xã Ph từ năm 1994. Nay, ông không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của bà Th và không đồng ý trả lại 105m<sup>2</sup> tranh chấp cho bà Th. Các con ông là chị Trịnh Thị Hồng Q, sinh năm 1998, chị Trịnh Thị Hồng X, sinh năm 2002, chị Trịnh Đức A, sinh năm 2012 không có công sức gì và không liên quan đến phần đất tranh chấp. Ông đề nghị Tòa án không đưa các con ông tham gia tố tụng.

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

**Bà Nguyễn Thị H trình bày:** Bà là vợ ông Trịnh Văn Th1, bà thống nhất với lời khai, trình bày của chồng bà là ông Th1.

**Chị Trịnh Thị Hồng Q, chị Trịnh Thị Hồng X đều là con ông Th1, đều ủy quyền cho ông Trịnh Văn Th1 trình bày:** Chị Trịnh Thị Hồng Q, chị Trịnh Thị Hồng X đều thống nhất với ý kiến của ông Th1.

**Ông Lương Văn H5 là chồng bà Nguyễn Thị Th; anh Lương Văn H1, anh Lương Văn H2, chị Trịnh Thị Ng đều là con bà Th, đều ủy quyền cho bà Th**

trình bày: Anh Lương Văn H1, anh Lương Văn H2, chị Trịnh Thị Ng đều xác định không có công sức đóng góp, tôn tạo gì đối với phần đất tranh chấp.

**Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Giang do ông Nguyễn Quang V là người đại diện theo ủy quyền đã trình bày:** Ngày 28/12/2000, UBND huyện T ban hành Quyết định số 62/QĐ-CTH V/v cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho các hộ tại xã Ph trong đó có ông Lương Văn H5, bà Nguyễn Thị Th được cấp 1.026m<sup>2</sup> (gồm đất thổ cư 400m<sup>2</sup>, đất vườn 626m<sup>2</sup>) tại thửa đất số 41, tờ bản đồ số 27 ở thôn C, xã Ph, huyện T, tỉnh Bắc Giang. Ngày 23/9/2015, ông Lương Văn H5, bà Nguyễn Thị Th làm đơn trình báo mất Giấy chứng nhận QSDĐ; ngày 29/10/2016, ông Lương Văn H5, bà Nguyễn Thị Th làm đơn đề nghị cấp lại thửa đất số 41, tờ bản đồ số 27 diện tích 932,4m<sup>2</sup> (gồm đất ở diện tích 400m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm 532,4m<sup>2</sup>). Ngày 25/3/2016, Sở Tài nguyên và Môi trường ban hành Quyết định số 133/QĐ-TNMT hủy Giấy chứng nhận QSDĐ đã cấp cho ông Lương Văn H5, bà Nguyễn Thị Th; ngày 24/3/2016, Sở Tài nguyên và Môi trường cấp lại Giấy chứng nhận số CD 425226 cho ông Lương Văn H5, bà Nguyễn Thị Th được quyền quản lý, sử dụng diện tích 932,4m<sup>2</sup> (đất ở 400m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm 532,4m<sup>2</sup>) tại thửa 33, tờ bản đồ số 65 (thửa cũ là tại thửa đất số 41, tờ bản đồ số 27). Ngày 30/5/2019, ông Lương Văn H5, bà Nguyễn Thị Th có đơn khiếu nại Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số CD 425226 cho gia đình bà Th không đúng quy định. Ngày 18/10/2019, Sở Tài nguyên và Môi trường ban hành Quyết định số 581/QĐ-TNMT về việc giải quyết đơn khiếu nại của ông Lương Văn H5, bà Nguyễn Thị Th, (lần đầu). Ngày 22/11/2019, Sở Tài nguyên và Môi trường ban hành Quyết định số 655/QĐ-TNMT V/v thu hồi Giấy chứng nhận QSDĐ số CD 425226 đã cấp cho ông Lương Văn H5, bà Nguyễn Thị Th. Theo hồ sơ cấp Giấy chứng nhận QSDĐ đang lưu trữ tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện T thì diện tích thửa đất ông Lương Văn H5 đang sử dụng giảm so với diện tích được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ năm 2000 là 93,6m<sup>2</sup>. Thửa đất ông Lương Văn H5 có ranh giới rõ ràng được phân định ranh giới bằng tường rào bao quanh thửa đất. Nay các bên có tranh chấp về quyền sử dụng đất, Sở Tài nguyên và Môi trường Bắc Giang đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

**Ủy ban nhân dân huyện T do bà Nguyễn Thị Y là người đại diện theo ủy quyền trình bày:** Thửa đất số 41, tờ bản đồ số 27 (bản đồ đo đạc năm 1999) thuộc thôn C, xã Ph, huyện T có nguồn gốc do UBND xã Ph giao. Theo hồ sơ địa chính (sổ cấp GCN QSDĐ, sổ địa chính) năm 2000, thửa đất có diện tích 1.026m<sup>2</sup> là thửa số 41, tờ bản đồ số 27 tại thôn C, xã Ph, huyện T được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ mang tên ông Lương Văn H5 và bà Nguyễn Thị Th tại Quyết định số 62/QĐ-CTH ngày 28/12/2000. Năm 2014, xã Ph đo đạc bản đồ thửa đất của ông H5 và bà Th sử dụng được thể hiện tại thửa số 33, tờ bản đồ số 65, diện tích 932,4m<sup>2</sup>. Ngày 23/9/2015, ông Lương Văn H5 và bà Nguyễn Thị Th có đơn xin trình báo về việc mất Giấy chứng

nhận QSDĐ cấp tại Quyết định số 62/QĐ-CTH ngày 28/12/2000; ngày 29/10/2015 ông Hoàn và bà Th có đơn đề nghị cấp lại Giấy chứng nhận QSDĐ vì lý do bị mất. Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận QSD đất cho ông H5 và bà Th được UBND xã Ph, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện T thực hiện đúng theo quy định. Ngày 24/3/2016, ông H5 và bà Th được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Giang cấp Giấy chứng nhận QSDĐ tại thửa số 33, tờ bản đồ số 65, diện tích 932,4m<sup>2</sup> (theo báo cáo của UBND xã Ph diện tích đất bị giảm 93,6m<sup>2</sup> do sai lệch về hình thể của thửa đất).

+ Thửa đất số 41, tờ bản đồ số 27 thuộc thôn C, xã Ph, huyện T, tỉnh Bắc Giang được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho những ai? Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã đúng theo thẩm quyền, trình tự, thủ tục của pháp luật và đúng diện tích không ?

Căn cứ hồ sơ địa chính thửa đất số 41, tờ bản đồ số 27 thuộc thôn C, xã Ph được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho ông Lương Văn H5 và bà Nguyễn Thị Th sử dụng từ khi UBND xã giao đến nay.

Việc cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho ông Lương Văn H5 và bà Nguyễn Thị Th tại Quyết định số 62/QĐ-CTH ngày 28/12/2000 do UBND huyện T là đúng thẩm quyền theo quy định của luật đất đai.

+ Về trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận QSDĐ: Thửa đất số 41, tờ bản đồ số 27, diện tích 1026m<sup>2</sup> thuộc thôn C, xã Ph, huyện T là được cấp theo Quyết định số 62/QĐ-CTH ngày 28/12/2000 của UBND huyện T. Nhưng hiện nay UBND xã Ph và Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện T không còn lưu giữ hồ sơ nên UBND huyện T không xác định được trình tự thủ tục có đúng quy định hay không?

Hiện nay thửa đất số 41, tờ bản đồ số 27 thuộc thôn C, xã Ph, huyện T, tỉnh Bắc Giang có bị thu hồi Giấy chứng nhận QSDĐ không? Căn cứ thu hồi Giấy chứng nhận QSDĐ ?

Thửa đất số 41, Tờ bản đồ số 27, thuộc thôn C, xã Ph, năm 2016 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Giang đã cấp Giấy chứng nhận QSDĐ thể hiện tại thửa số 33, tờ bản đồ số 65, diện tích 932,4m<sup>2</sup> (đất ở 400m<sup>2</sup>, đất trồng CLN 532,4m<sup>2</sup>). Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Giang đã ban hành các Quyết định sau:

- Quyết định số 133/QĐ-TNMT, ngày 25/3/2016 về việc hủy Giấy chứng nhận QSDĐ đã cấp cho ông Lương Văn H5 và bà Nguyễn Thị Th tại xã Ph. huyện T cấp tại Quyết định số 62/QĐ-CTH ngày 28/12/2000,

Lý do hủy Giấy chứng nhận QSDĐ: Do mất Giấy chứng nhận QSDĐ.

- Quyết định số 655/QĐ-TNMT ngày 22/11/2019 về việc thu hồi Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đã cấp cho ông Lương Văn H5 và bà Nguyễn Thị Th tại thôn C, xã Ph, huyện T.

Lý do thu hồi Giấy chứng nhận QSDĐ: Việc cấp Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất chưa đảm bảo về trình tự theo quy định tại khoản 3, Điều 77 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ

quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai năm 2013; điểm d, khoản 2, Điều 106 Luật đất đai năm 2013.

- Quyết định 461/QĐ-TNMT ngày 11/8/2020 về việc thu hồi Quyết định số 133/QĐ-TNMT, ngày 25/3/2016.

Lý do thu hồi Giấy chứng nhận QSDĐ: Thực hiện Quyết định số 581/QĐ-TNMT ngày 18/10/2019 của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường về việc giải quyết đơn khiếu nại của ông Lương Văn H5 và bà Nguyễn Thị Th cùng trú tại thôn C, xã Ph, huyện T.

Diễn biến hiện trạng thửa đất số 41, tờ bản đồ số 27 thuộc thôn C, xã Ph, huyện T, tỉnh Bắc Giang bị thay đổi diện tích trên? Lý do thay đổi diện tích của thửa đất số 41, tờ bản đồ số 27 thuộc thôn C, xã Ph, huyện T, tỉnh Bắc Giang của Giấy chứng nhận QSD đất đã cấp?

Theo hồ địa chính (sổ cấp GCN QSD đất, sổ địa chính) năm 2000, thửa đất số 41, tờ bản đồ số 27 được cấp Giấy chứng nhận QSD đất mang tên ông Lương Văn H5 và bà Nguyễn Thị Th tại Quyết định số 62/QĐ-CTH ngày 28/12/2000, diện tích 1026m<sup>2</sup>, địa chỉ thửa đất tại thôn C, xã Ph, huyện T.

Năm 2014 xã Ph đo đạc bản đồ thửa đất của ông H5 và bà Th sử dụng được thể hiện tại thửa số 33, tờ bản đồ số 65, diện tích 932,4m<sup>2</sup>.

Ngày 23/9/2015, ông Lương Văn H5 và bà Nguyễn Thị Th có đơn xin trình báo về việc mất Giấy chứng nhận QSD đất, ngày 29/10/2015 ông Hoàn và bà Th có đơn đề nghị cấp lại Giấy chứng nhận do bị mất. Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận QSD đất cho ông H5 và bà Th được UBND xã Ph, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện theo quy định. Đến ngày 24/3/2016 ông H5 và bà Th được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận QSD đất tại thửa số 33, tờ bản đồ số 65, diện tích 932,4m<sup>2</sup> (theo báo cáo của UBND xã Ph diện tích giảm 93,6m<sup>2</sup> do sai lệch về hình thể thửa đất).

+ Căn cứ, lý do thu hồi Giấy chứng nhận QSD thửa đất số 41, tờ bản đồ số 27 thuộc thôn C, xã Ph, huyện T, tỉnh Bắc Giang?

Theo Quyết định số 133/QĐ-TNMT, ngày 25/3/2016 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc hủy Giấy chứng nhận QSDĐ đã cấp cho ông Lương Văn H5 và bà Nguyễn Thị Th tại xã Ph, huyện T (đã cấp theo Quyết định số 62/QĐ-CTH ngày 28/12/2000 của UBND huyện T).

Lý do hủy Giấy chứng nhận QSDĐ: Do mất Giấy chứng nhận QSDĐ.

+ Quan điểm của UBND huyện T đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Th đã yêu cầu gia đình ông Trịnh Văn Th1 trả lại bà Th quyền sử dụng đất có diện tích 105m<sup>2</sup> tại thửa số 41, tờ bản đồ số 27 thuộc thôn C, xã Ph, huyện T:

Diện tích đất tranh chấp 104,2m<sup>2</sup> không nằm trong diện tích 1460m<sup>2</sup> được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ ngày 28/12/2000 mang tên hộ ông Trịnh Văn Th1. Đề nghị Tòa án xác minh thêm đối với các hộ giáp ranh với thửa đất của ông Trịnh Văn Th1 về thời điểm vợ chồng ông Th1 xây dựng công trình nhà ở trên phần đất nằm giáp

với thửa đất của ông H5, bà Th ở thôn C, xã Ph. Đề nghị Tòa án tham khảo Quyết định số 581/QĐ-TNMT ngày 18/10/2019 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc giải quyết đơn khiếu nại của ông Lương Văn H5 và bà Nguyễn Thị Th cùng trú tại thôn C, xã Ph.

**Ủy ban nhân dân xã Ph do ông Hoàng Văn Th3 đại diện theo ủy quyền trình bày tại (Văn bản 35/BC- UBND ngày 22/12/2021) như sau:** Nguồn gốc thửa đất số 41 tờ bản đồ 27 đo đạc năm 1999 diện tích, hiện trạng và ranh giới thửa đất khi UBND xã giao thực tế cho hộ ông Lương Văn H5, bà Nguyễn Thị Th. Theo bản đồ địa chính năm 1999, hộ ông Lương Văn H5, bà Nguyễn Thị Th, thôn C xã Phúc Hoà, được sử dụng thửa đất có diện tích  $1.026m^2$  là thửa số 41, tờ bản đồ 27 tại thôn C xã Phúc Hoà, huyện T. Ranh giới thửa đất đã được UBND xã Ph đo đạc bản đồ địa chính từ năm 1999. Năm 2000, hộ ông Lương Văn H5 và bà Th đã được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận QSDĐ tại thửa đất số 41 tờ bản đồ 27 diện tích  $1.026m^2$  ở thôn C xã Phúc Hoà. Việc cấp Giấy chứng nhận QSDĐ của UBND huyện T cho các hộ gia đình là đúng thẩm quyền; đúng trình tự thủ tục của pháp luật và đúng với diện tích đất theo Giấy chứng nhận QSDĐ được cấp năm 2000. Hiện tại thì Giấy chứng nhận QSDĐ mà hộ ông Lương Văn H5, bà Nguyễn Thị Th được cấp năm 2000 đối với thửa đất số 41, tờ bản đồ 27 thuộc thôn C, xã Ph, huyện T, tỉnh Bắc Giang không bị Nhà nước thu hồi. Hiện trạng thửa đất số 41, tờ bản đồ 27 thuộc thôn C, xã Ph, huyện T, tỉnh Bắc Giang đã bị thay đổi về diện tích vì lý do: Hai hộ gia đình bà Nguyễn Thị Th, ông Trịnh Văn Th1 đã tự ý xây tường rào ngăn cách ranh giới khi chưa xác định rõ ranh giới theo Giấy chứng nhận QSDĐ được cấp năm 2000. Hồ sơ lưu trữ tại UBND xã theo bản đồ địa chính đo đạc năm 1999; sổ địa chính cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 2000 và sổ mục kê dữ liệu đo đạc năm 1999 của hộ ông Lương Văn H5, bà Nguyễn Thị Th thôn C, xã Phúc Hoà. Theo bản đồ địa chính của xã Ph năm 1999, hộ ông Trịnh Văn Th1, sử dụng thửa đất số 44 tờ bản đồ 27, diện tích  $1.460m^2$ , tại thôn C, xã Phúc Hoà, huyện T. Ranh giới của thửa đất này được thể hiện trên bản đồ địa chính năm 1999. Năm 2000, hộ ông Th1 đã được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận QSDĐ tại thửa đất số 44 tờ bản đồ 27 diện tích  $1.460m^2$ , tại thôn C, xã Phúc Hoà. Nay, là thửa đất số 42, tờ bản đồ 65, diện tích  $1.612.1m^2$  tại thôn C, xã Ph (theo đo đạc bản đồ địa chính xã Ph năm 2014). Hiện tại phần diện tích đất tăng  $152.1m^2$  đang có tranh chấp với hộ ông Lương Văn H5 và bà Nguyễn Thị Th nhưng có  $104,2m^2$  đất là không nằm trong diện tích  $1.460m^2$  mà tên hộ ông Trịnh Văn Th1 được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ ngày 28/12/2000. Hộ ông Th1 chưa được cấp phần diện tích đất tranh chấp này trong Giấy chứng nhận QSDĐ năm 2000. Thửa đất số 41, tờ bản đồ số 27, thôn C, xã Ph và thửa đất số 44, tờ bản đồ số 27, thôn C, xã Ph, nằm trong quy hoạch sử dụng đất ở của xã Ph. Nay, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hộ ông Trịnh Văn Th1 trả số diện tích  $93.6m^2$  cho gia đình ông Lương Văn



H5, bà Nguyễn Thị Th tại thửa đất số 41, tờ bản đồ 27 thuộc thôn C, xã Ph, huyện T, UBND xã Ph có quan điểm như sau:

Năm 2017, gia đình bà Nguyễn Thị Th, ông H5 có đơn đề nghị gửi đến UBND xã Ph có nội dung: Hộ bà Th được Nhà nước giao sử dụng thửa đất số 41, tờ bản đồ số 27, diện tích 1026m<sup>2</sup> ở thôn C xã Ph. Năm 2000, đã được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ nhưng sau đó đã bị mất Giấy chứng nhận QSDĐ, đề nghị được cấp lại Giấy chứng nhận QSDĐ. Năm 2016, bà Th đã được cấp lại Giấy chứng nhận QSDĐ theo diện tích đo đạc mới năm 2013- 2014 là 932,4m<sup>2</sup>. Sau khi so sánh giữa diện tích đất ghi trong Giấy chứng nhận QSDĐ được cấp năm 2000 và diện tích ghi trong Giấy chứng nhận QSDĐ được cấp mới đã bị hụt là 93,6m<sup>2</sup> đất. Tại biên bản làm việc ngày 04/5/2017, tổ công tác của UBND xã Ph cùng với các thành phần tham gia gồm có: Ông Nguyễn Văn Thống- BTCB, ông Ngô Văn Lượng - Trưởng thôn, đại diện gia đình hộ bà Nguyễn Thị Th và ông Trịnh Văn Th1 thôn C. Khi đó ông Th1 đã thừa nhận số diện tích đất tăng của gia đình ông Th1 thì có 93,6m<sup>2</sup> đất là của gia đình bà Th, hai bên gia đình có hướng thỏa thuận về việc thanh toán bằng tiền đối với diện tích đất đang có tranh chấp. Tuy nhiên đến nay việc tranh chấp này vẫn chưa được giải. Việc nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hộ ông Trịnh Văn Th1 trả số diện tích 93.6m<sup>2</sup> cho gia đình ông Lương Văn H5, bà Nguyễn Thị Th tại thửa đất số 41, tờ bản đồ 27 thuộc thôn C, xã Ph, huyện T là có căn cứ.

Do có nội dung trên, bản án dân sự sơ thẩm số 23/2022/DS-ST ngày 20/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện T đã áp dụng khoản 2, Điều 5, khoản 3, Điều 17, điểm c, khoản 1, Điều 99, Điều 100, Điều 166, Điều 167; điểm b, khoản 1, Điều 169, khoản 1, khoản 2, Điều 170, Điều 179, khoản 1, Điều 203 của Luật đất đai; Điều 106, Điều 107, Điều 163, Điều 164, Điều 166, Điều 174, Điều 175, Điều 176, Điều 357, Điều 468 của BLDS; khoản 9 Điều 26, Điểm a, khoản 1, Điều 35, điểm a, khoản 1, Điều 39, khoản 1, Điều 147, khoản 1, Điều 157, khoản 1, Điều 165, điểm b, khoản 2 Điều 227, khoản 3, điều 228, Điều 271, khoản 1, Điều 273 của BLTTDS; khoản 4, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội xử:

1. Buộc ông Trịnh Văn Th1, bà Nguyễn Thị H trả lại cho bà Nguyễn Thị Th, ông Lương Văn H5 156.300.000 đồng (tương ứng giá trị 104,2m<sup>2</sup> đất lần chiếm (được hình thành bởi các điểm ABCD) của thửa đất số 41, tờ bản đồ 27, địa chỉ thửa đất: thôn C, xã Ph, huyện T, tỉnh Bắc Giang, (có sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất kèm theo).

2. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng:

Ông Trịnh Văn Th1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 7.815.000đồng.

Buộc ông Trịnh Văn Th1, bà Nguyễn Thị H phải chịu tổng số tiền chi phí định giá tài sản và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 3.584.000 đồng. Do bà Nguyễn Thị Th đã nộp tổng số tiền 3.584.000 đồng tiền tạm ứng chi phí định giá

tài sản và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ nên cần buộc ông Trịnh Văn Th1, bà Nguyễn Thị H phải trả lại cho bà Nguyễn Thị Th 3.584.000 đồng chi phí định giá, thẩm định này.

Ngoài ra bản án còn tuyên lỗi suất chậm thi hành án, quyền thi hành án và quyền kháng cáo cho các bên đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 09/6/2022, bà Th nộp đơn kháng cáo không đồng ý với Quyết định của bản án sơ thẩm về việc nhận tiền đối với phần diện tích đất tranh chấp, bà Th đề nghị vợ chồng ông Th1 phải trả lại cho vợ chồng bà Th phần diện tích đất đang có tranh chấp.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn là bà Th vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án cụ thể như sau:

+ Bà Th đã trình bày: Bản án sơ thẩm đã xác định phần đất đang có tranh chấp có diện tích 104,2m<sup>2</sup> thuộc quyền quản lý, sử dụng của gia đình bà thì bà hoàn toàn nhất trí. Tuy nhiên bản án sơ thẩm lại giao cho vợ chồng ông Th1 được quản lý, sử dụng phần đất này và vợ chồng ông Th1 phải trả cho vợ chồng bà số tiền 156.300.000 đồng (tương ứng với giá trị của phần đất đang có tranh chấp) thì bà không đồng ý. Bà đề nghị được nhận bằng đất, không đồng ý nhận bằng tiền. Bà đồng ý hỗ trợ cho vợ chồng ông Th1 số tiền 15.000.000 đồng để vợ chồng ông Th1 di dời các tài sản trên phần đất đang có tranh chấp có diện tích 104,2m<sup>2</sup> để trả lại phần đất trống cho vợ chồng bà.

+ Vợ chồng ông Th1 và bà H đã trình bày: Bản án sơ thẩm đã xác định phần đất đang có tranh chấp thuộc quyền quản lý, sử dụng của gia đình bà Th thì vợ chồng ông bà cũng không có kháng cáo. Ông bà cũng đồng ý trả lại đất tranh chấp tranh chấp có diện tích 104,2m<sup>2</sup> cho bà Th; đồng ý nhận số tiền hỗ trợ của bà Th là 15.000.000 đồng, để di dời các tài sản của ông bà trên phần đất đang có tranh chấp, để trả lại phần đất trống có diện tích 104,2m<sup>2</sup> cho vợ chồng bà Th.

**Đại diện VKSND tỉnh Bắc Giang phát biểu quan điểm:**

- Về tố tụng: Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang và các đương sự đã chấp hành đầy đủ các trình tự, thủ tục của BLTTDS.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang áp dụng Điều 300; khoản 2, Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận sự thỏa thuận của các đương sự, sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Buộc vợ chồng ông Th1 phải di dời các tài sản trên phần đất tranh chấp có diện tích 104,2m<sup>2</sup> để trả lại QSDĐ cho vợ chồng bà Th; bà Th; chấp nhận sự tự nguyện của bà Th về việc bà Th đồng ý hỗ trợ cho vợ chồng ông Th1 số tiền 15.000.000 đồng.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

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

Vợ chồng bà Nguyễn Thị Th ông Lương Văn H5 sinh sống tại thửa đất ở thôn C, xã Ph, huyện T, tỉnh Bắc Giang. Năm giáp với đất của vợ chồng bà Th về phía Đông Nam là thửa đất của vợ chồng ông Trịnh Văn Th1, bà Nguyễn Thị H. Giữa 2 hộ gia đình đã xảy ra tranh chấp về QSDĐ đối với phần đất có diện tích 104,2m<sup>2</sup> nằm giáp ranh giữa 2 hộ gia đình.

Bà Th đã khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông Th1, bà H phải trả lại cho vợ chồng bà Th phần diện tích đất tranh chấp này.

Bản án sơ thẩm đã xác định phần đất đang có tranh chấp có diện tích 104,2m<sup>2</sup> thuộc quyền quản lý, sử dụng của gia đình bà Th. Nhưng bản án sơ thẩm lại giao cho vợ chồng ông Th1 được quản lý, sử dụng phần diện tích đất này và buộc vợ chồng ông Th1 phải trả cho vợ chồng bà Th số tiền là 156.300.000 đồng (tương ứng với giá trị của phần đất đang có tranh chấp).

Sau khi xét xử, bà Th nộp đơn kháng cáo đề nghị được nhận bằng đất, không đồng ý nhận bằng tiền.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Th đồng ý hỗ trợ cho vợ chồng ông Th1 số tiền 15.000.000 đồng để vợ chồng ông Th1 di dời các tài sản trên phần đất đang có tranh chấp có diện tích 104,2m<sup>2</sup> để trả lại phần đất trống cho vợ chồng bà Th.

Vợ chồng ông Th1, bà H đồng ý nhận số tiền hỗ trợ của bà Th và đồng ý di dời các tài sản trên phần đất tranh chấp để trả lại QSDĐ cho vợ chồng bà Th.

Hội đồng xét xử xét thấy: Việc thỏa thuận của các bên đương sự là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với các quy định của pháp luật. Cần áp dụng Điều 300; khoản 2, Điều 308 BLTTDS sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm về các nội dung trên.

Vì các lẽ trên.

## **QUYẾT ĐỊNH**

Áp dụng Điều 300; khoản 2, Điều 308, BLTTDS chấp nhận kháng cáo của bà Th chấp nhận sự thỏa thuận của các đương sự sửa bản án sơ thẩm đã xử.

Áp dụng khoản 2, Điều 5, khoản 3, Điều 17, điểm c, khoản 1, Điều 99, Điều 100, Điều 166, Điều 167; điểm b, khoản 1, Điều 169, khoản 1, khoản 2, Điều 170, Điều 179, khoản 1, Điều 203 của Luật đất đai; Điều 106, Điều 107, Điều 163, Điều 164, Điều 166, Điều 174, Điều 175, Điều 176, Điều 357, Điều 468 của BLDS; khoản 9 Điều 26, Điểm a, khoản 1, Điều 35, điểm a, khoản 1, Điều 39, khoản 1, Điều 147, khoản 1, Điều 157, khoản 1, Điều 165, điểm b, khoản 2 Điều 227, khoản 3, điều 228, Điều 271, khoản 1, Điều 273 của BLTTDS; khoản 4, Điều 26 Nghị

quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội xử:

1. Chấp nhận sự thỏa thuận của bà Nguyễn Thị Th với vợ chồng ông Trịnh Văn Th1, bà Nguyễn Thị H về việc:

- Vợ chồng ông Trịnh Văn Th1, bà Nguyễn Thị H phải trả lại cho vợ chồng bà Nguyễn Thị Th, ông Lương Văn H5 104,2m<sup>2</sup> đất là hình tứ giác ABCD nằm trong thửa đất số 41, tờ bản đồ 27, có địa chỉ tại thôn C, xã Ph, huyện T, tỉnh Bắc Giang, (có sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất kèm theo bản án).

Bà Nguyễn Thị Th đồng ý hỗ trợ cho vợ chồng bà Nguyễn Thị Th, ông Lương Văn H5 số tiền 15.000.000 đồng, (mười lăm triệu đồng chẵn).

2. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng:

Ông Trịnh Văn Th1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 7.815.000đồng.

Ông Trịnh Văn Th1, bà Nguyễn Thị H phải chịu tổng số tiền chi phí định giá tài sản và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 3.584.000 đồng.

Do bà Nguyễn Thị Th đã nộp tạm ứng số tiền 3.584.000 đồng để chi phí cho việc định giá tài sản và chi phí cho việc xem xét, thẩm định tại chỗ nên cần buộc ông Trịnh Văn Th1, bà Nguyễn Thị H phải trả lại cho bà Nguyễn Thị Th số tiền 3.584.000 đồng (ba triệu năm trăm tám mươi tư ngàn đồng chẵn).

3. Về án phí DSPT: Bà Th không phải án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn trả cho bà Th 300.000 đồng đã nộp tại Biên lai thu tiền số 0011783 ngày 01/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

Trường hợp bản án, Quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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, 7a, 7b và 9 của 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.

Án xử phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Bắc Giang;
- Toà án nhân dân huyện T;
- Chi cục THADS huyện T;
- Các đương sự;
- Lưu HS; VP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà**

**Đã ký**

**Phạm Thị Minh Hiền**



