

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CAO BẰNG
TỈNH CAO BẰNG**

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

Bản án số: 68/2022/DS-ST

Ngày: 04/10/2022

V/v: *Tranh chấp quyền sử dụng đất*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CAO BẰNG - TỈNH CAO BẰNG**

- Thành phần hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hanh

Các hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trịnh Văn Phương

2. Ông Đỗ Đức Dũng

Thư ký phiên tòa: Ông Lục Đức Long - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cao Bằng tham gia phiên tòa: Bà Hoàng Thu Hằng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 29, 30 tháng 9, ngày 03, 04 tháng 10 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng. Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng tiến hành xét xử công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 97/2021/TLST-DS ngày 20 tháng 12 năm 2021 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 198/2022/QĐXXST-DS ngày 16 tháng 9 năm 2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bùi Đức T – sinh năm 1965

Vi Thị P - sinh năm 1967

Cùng địa chỉ: xóm 09, xã V, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Phùng Thị U – sinh năm 1965 (Theo Giấy ủy quyền ngày 08/02/2022) (có mặt)

Địa chỉ: Tổ 07, phường S, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng

- *Bị đơn:* Ông Hoàng Văn H (có mặt)

Địa chỉ: Tổ 01, phường N, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng.

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

1. Đinh Thị K, sinh năm 1942 (có mặt)

Địa chỉ: Xóm 09, xã V, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng.

2. Nguyễn Thị T, sinh năm 1979 (có mặt)

Địa chỉ: Tổ 01, phường N, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng.

3. Bà Trương Thị K (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ 01, phường N, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng.

- *Người làm chứng:*

1. Hoàng Thị H; (có mặt)

Địa chỉ: Tổ 01, phường N, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng.

2. Hoàng Văn D; (có mặt)

Địa chỉ: Tổ 01, phường N, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng.

3. Hoàng Văn Đ; (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ 01, phường N, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng.

4. Nông Thị H; (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ 01, phường N, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng.

5. Nông Thị T; (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ 01, phường N, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng.

6. Vi Thị H (có mặt)

Địa chỉ: Xóm 09, V, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng.

7. Chu Văn K; (có mặt)

Địa chỉ: Tổ 01, phường N, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng.

8. Dương Quốc B; (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ 01, phường N, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng.

9. Đoàn Thị S; (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ 01, phường N, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng.

10. Linh Thị L; (có mặt)

Địa chỉ: Tổ 01, phường N, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng.

11. Linh Thị P; (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ 01, phường N, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng.

12. Linh Văn H; (có mặt)

Địa chỉ: Tổ 01, phường N, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng.

13. Lục Văn T; (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ 01, phường N, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng.

14. Nông Văn Đ; (có mặt)

Địa chỉ: Tổ 01, phường N, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng.

15. Nguyễn Thị K; (có mặt)

Địa chỉ: Tổ 01, phường N, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng.

16. Sầm Văn S; (có mặt)

Địa chỉ: Xóm 09, xã V, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng.

17. Trương Thị K; (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ 01, phường N, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng.

18. Đinh Thị C; (có mặt)

Địa chỉ: Tổ 01, phường N, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng.

19. Vi Văn S; (có mặt)

Địa chỉ: Xóm 09, xã V, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng.

20. Đoàn Ngọc X (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ 01, phường N, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai nguyên đơn Vi Thị P, Bùi Đức T và trong quá trình giải quyết vụ án đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Phùng Thị U trình bày:

Bà Đinh Thị K, sinh năm 1942 được ông cha là ông Đinh Ngọc G để lại cho khoảng 4.200 m² đất (thuộc khu đồi Gò Kéo) tại địa chỉ Tổ 01, phường N, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng. Khi ông cha để lại đất không có giấy tờ gì, sau đó bà K là người trực tiếp quản lý, sử dụng thửa đất này để trồng cây nhót và cây sắn. Thửa đất này thuộc loại đất đồi.

Năm 1996, bà K viết giấy chuyển nhượng đất cho ông Bùi Đức T, Vi Thị P, kể từ đó hai vợ chồng ông T, bà P là người quản lý, sử dụng để chăn nuôi bò của gia đình (không trồng thêm cây cối gì). Trong quá trình quản lý, sử dụng có người làm chứng là bà Hoàng Thị O, ông Đinh Xuân C, bà Đoàn Thị U, ông Đoàn Công T là người biết sự việc này. Trong quá trình canh tác, sử dụng gia đình không thực hiện kê khai, nộp thuế với cơ quan nhà nước do đất vườn đồi không phải nộp thuế đất. Trong 4.200 m² đất này có 3.500 m² đất gia đình ông T đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Còn lại diện tích khoảng 800 m² gia đình dùng để chăn thả bò do có tranh chấp với gia đình ông H nên chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đến năm 2015, khi ông T đi kê khai để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với 4.200m² đất này thì phát hiện ra gia đình ông H đã tiến hành thủ tục kê khai với thửa đất có diện tích khoảng 800m² (là phần diện tích đất tranh chấp) nên ông không thực hiện việc kê khai cấp GCNQSD đất được. Ông T, bà P khẳng định phần diện tích đất này thuộc thửa đất của gia đình, trước đây có ranh giới rõ ràng, tuy nhiên ông H đã tiến hành mức đất đi nên ranh giới hiện nay không còn nguyên trạng nữa. Thửa đất tranh chấp thuộc một phần thửa số 05, tờ bản đồ số 22, địa chỉ Tổ 01, phường N, thành phố Cao Bằng. Tiếp giáp phần đất tranh chấp có 01 bể nước công ty Xây dựng và phát triển nông thôn 1 xây. Về các hướng tiếp giáp: Phía Đông giáp đường dân sinh; phía Tây giáp đất ông Nông Văn T, ông Bùi Đức T (có ta luy); phía Bắc giáp đất ông Nông Văn T; phía Nam giáp đường bê tông.

Khi có tranh chấp xảy ra, gia đình ông T làm đơn giải quyết tranh chấp đất ra chính quyền địa phương tháng 05/2021 tổ dân phố hòa giải không thành, tháng 08/2021 hòa giải tại Ủy ban nhân dân phường Ngọc Xuân nhưng kết quả hòa giải không thành. Do đó, ông T bà P nộp đơn khởi kiện đến Tòa án yêu cầu ông Hoàng Văn H trả lại cho bà Vi Thị P và ông Bùi Đức T diện tích khoảng 800m² đất, thuộc thửa đất số 05, tờ bản đồ số 22, địa chỉ: Tổ 1, phường N, thành

phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng. Sau khi có K quả đo vẽ phía nguyên đơn đã bổ sung yêu cầu khởi kiện diện tích đất tranh chấp theo K quả đo vẽ, yêu cầu bị đơn ông Hoàng Văn H trả lại trả lại diện tích đất: 1.311,4m² (theo kết quả đo vẽ thực tế).

Bị đơn Hoàng Văn H và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Hoàng Thị T trình bày: Thửa đất tranh chấp là đất của gia đình ông khai phá, trước đây ông Trương Văn C là bố đẻ của ông Trương Văn P, sau đó ông P đẻ ra bà Trương Thị K (là mẹ đẻ của ông H) để lại đất cho ông quản lý. Việc để lại cho đất từ thời ông C cho các con chỉ nói bằng miệng, không lập văn bản giấy tờ tặng cho gì. Từ năm 1986, bà K đã dựng 01 căn nhà 03 gian và chuồng trại trên thửa đất thửa đất số 05, tờ bản đồ số 22, địa chỉ: Tổ 1, phường N, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng. Căn nhà này sau khi xây dựng có bà K và con gái sinh sống. Từ nhỏ ông sống với bà nội ở cạnh đó, cách khoảng 20 đến 30 mét (hiện nay vẫn sống ở khu đất gần đó). Đến năm 1990, bà K đi miền nam sống với anh trai là ông Hoàng Văn P do đó bà K đã viết giấy tờ tặng cho ông Hường thửa đất với diện tích 3.272 m² tại địa chỉ xóm Gò Kéo, Tổ 01, phường N, thành phố Cao Bằng. Kể từ năm 1990, khi được bà K tặng cho thửa đất này gia đình ông vẫn quản lý, sử dụng đất đó. Trên đất gia đình tôi trồng sắn, ngô, đu đủ, xâu xâu đến năm 1999, tôi trồng thêm cây keo, cây lát, cây mỡ trên đất này. Việc gia đình ông canh tác, quản lý, sử dụng đất này có người dân xung quanh đều biết. Năm 2014, gia đình tôi đã làm thủ tục kê khai và có tên trong bản đồ địa chính năm 2015 nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì có tranh chấp. Đất này đã được tách thành 02 thửa, thửa đất 04, tờ bản đồ số 22 diện tích 1502,8 m² và thửa đất 05, tờ bản đồ số 22 diện tích 1668,7 m². Loại đất là đất đồi. Thửa đất tranh chấp có tứ cận tiếp giáp: Phía Đông giáp đường dân sinh; Phía Tây giáp đất nhà ông Bùi Đức T; Phía Bắc giáp đất ông Nông Đức T; Phía Nam giáp đường bê tông. Thửa đất này có ranh giới rõ ràng, có ta lỵ cao, ở vị trí cao nhất có độ cao 1,8 mét, vị trí thấp có độ cao 1,2 mét.

Về cây cối trên thửa đất tranh chấp gia đình ông đã tiến hành khai thác vào năm 2020. Đến tháng 05/2021, gia đình ông T có hành vi chặt phá cây của gia đình tôi. Hiện nay vẫn còn nguyên trạng cây ông T chặt phá. Về yêu cầu bồi thường thiệt hại do ông T chặt phá cây cối sẽ được tách ra giải quyết bằng vụ án khác. Bị đơn không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và xác định theo bản đồ địa chính năm 2015, thửa đất số 04, 05 tờ bản đồ số 22, địa chỉ Tổ 01, phường N, thành phố Cao Bằng có tên ông Hoàng Văn H là người quản lý sử dụng. Thửa đất tranh chấp đã được bà Trương Thị K viết giấy tặng cho, có xác nhận của những người trong tổ dân phố về quá trình quản lý sử dụng đất nên yêu cầu được công nhận quyền quản lý sử dụng đối với phần diện tích đất này.

Lời khai của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thị K: Xác nhận khu đất tranh chấp là đất đồi Gò Kéo, thuộc xã Vĩnh Quang do ông bà tổ tiên để lại cho bà canh tác, bà canh tác trồng cây sắn, ngô được một vài năm thì để lại cho con gái Vi Thị P và con rể Bùi Đức T quản lý sử dụng. Bà xác định ranh giới đất được tính từ khu vực bể nước đổ lại là của gia đình bà và phần đất thuộc địa phận xã Vĩnh Quang.

Lời khai của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị K: Bà là mẹ đẻ của ông Hoàng Văn H. Phần đất tranh chấp hiện nay do bố mẹ đẻ bà là ông Trương Văn P (đã chết), bag Hoàng Thị C (đã chết) để lại cho bà. Đất này do bố mẹ khai phá, đất này chưa kê khai cấp giấy CNQSDĐ, khi còn sống để lại cho bà canh tác, chỉ nói bằng miệng và không lập giấy tờ gì. Trên phần đất này năm 1986 bà dựng một căn nhà tạm bằng tre có chuồng trâu, nuôi gà, có lò sấy. Khi đó bà sống cùng chồng và con. Chồng bà là Hoàng Văn M (tên gọi khác: Hoàng Tiến C) (chồng thứ nhất), có 03 người con là Hoàng Văn P, Hoàng Văn H, Hoàng Thị N (đã chết). Sau đó bà lấy chồng thứ hai là Hoàng Văn Q (đã chết), có một người con là Hoàng Thị B. Năm 1990 khi vào miền Nam sinh sống bà có viết giấy tặng cho đất và hoa màu cho con trai là Hoàng Văn H. Quá trình quản lý sử dụng phần đất tranh chấp có một con hào đã được hình thành từ lâu ai là người đào bà không biết. Giáp đường hào có một con đường mòn mọi người thường xuyên dùng đường đó đi lấy củi trong rừng. con đường này nằm trên đất của gia đình bà ở phía dưới hào phần đất thấp hơn là đất thuộc quyền quản lý của gia đình bà K. Bà không thấy gia đình bà K canh tác trên đất này chỉ cho người khác thuê để canh tác. Đất hiện đang tranh chấp thuộc địa phận Gò Kéo, N, thành phố Cao Bằng.

Lời khai của các nhân chứng như sau:

Ông Hoàng Văn D khai: Từ khi sinh ra và lớn lên tôi cư trú tại địa chỉ Tổ 01 mới, phường N, thành phố Cao Bằng (từ năm 1971). Ông có thấy bà K dựng tạm một ngôi nhà (tôi không nhớ rõ thời gian dựng nhà) gần bể nước (đứng ở vị trí bể nước ngôi nhà ở bên phía tay trái). Trong quá trình sinh sống ở đây tôi được thấy bà K thường xuyên canh tác và quản lý sử dụng phần diện tích đất (có trồng cây cối, trồng hoa màu, dựng chõng trại và lò sấy). Bà K và chồng con sống ở đó một thời gian sau đó chuyển vào miền Nam sinh sống (tôi không nhớ rõ thời gian). Khi bà K đi ông H là người quản lý, sử dụng đất này. Phần đất của gia đình ông H do sói mòn đất nên hình thành một mương nước kéo dài (giống như đường hào) tính từ phần mương nước đổ lại về phía bể nước thuộc quyền quản lý sử dụng của ông H, còn phần đất bên kia của mương nước thuộc về quyền sở hữu của ai ông không biết. Phần đất ông H đang quản lý sử dụng thuộc địa phận phường N, thành phố Cao Bằng, ông cũng không thấy gia đình ông T, bà P quản lý, sử dụng đất này.

Bà Nguyễn Thị K, Hoàng Thị P khai: Phần đất tranh chấp giữa ông T và ông H có một con hào do người đào. Con hào đã được hình thành từ lâu, không biết ai đào. Đường hào này một số người dân đi qua để lấy củi trong rừng. Phần bên kia hào (có bể nước) là của gia đình nhà bà K, bà K có trồng sắn và xây dựng chuồng trâu trên đất đó liên tục. Đến năm 1990 bà K chuyển vào miền Nam sinh sống thì ông H tiếp tục quản lý và sử dụng từ đó đến nay. Ranh giới đất giữa ông T và ông H là đường hào giống thẳng qua bể nước một đoạn, phần trên ranh giới trước đây có bụi tre nhưng hiện nay không còn. Tính từ đường hào phần đất cao hơn là của nhà ông H, phần đất thấp hơn tính từ hào trước đây của bà K làm ruộng sau đó bà K để lại đất cho vợ chồng ông T thì vợ chồng ông T cho họ trồng ngô. Vợ chồng ông T không canh tác trên đất này.

Ông Nông Văn Đ khai: Năm 1994 gia đình chuyển về đây sinh sống có biết ông H có thửa đất ở trên Gò Kéo gia đình đang canh tác trồng hoa màu. Đến năm 1999 gia đình ông H mới trồng cây lâm nghiệp (keo, thông, lát) trên thửa đất đó gia đình đã quản lý và sử dụng khai thác cây. Đến năm 2003 nhà nước có chương trình nước sạch nông thôn ở xóm. Ông tổ trưởng xóm lên nhà ông H để xin phép gia đình cho xóm xây bể áp lực để dồn nước về. Hiện nay bể vẫn đang sử dụng từ năm 1994 tôi được biết gia đình ông H quản lý và canh tác không có tranh chấp gì trên thửa đất đó. Từ lúc sinh sống ở đây từ năm 1994 đến nay chưa thấy ông T và bà P canh tác trên thửa đất đó ngày nào. Ranh giới giữa đất nhà ông T và ông H là có một con đường đi chung rộng khoảng 80cm đến 1m để đi chung, đi lấy củi, phần đất của ông H từ mép đường hất về phía bể nước là của ông H. Thửa đất số 05 tờ bản đồ số 22 địa chỉ tổ 01 Ngọc Xuân thuộc quyền sử dụng của ông H.

Lời khai Linh Thị L, Linh Quang H, Hoàng Văn Đ, Lục Văn T, Đoàn Thị S, Linh Thị P, Hoàng Thị H thể hiện: trên phần đất tranh chấp có hào đào với con đường mòn cắt ngang mảnh đất một bên của bà K canh tác một bên của bà K canh tác. Năm 1986 bà K làm nhà ở và có cả chuồng trại lò sấy thuốc lá nằm trên mảnh đất tranh chấp này. Năm 1990 bà K dỡ nhà chuyển vào Nam để lại cho bà nội cùng ông H canh tác mảnh đất này đến nay. Năm 1999 là ông H trồng cây keo và thông cùng một số cây khác. Năm 2020 thì khai thác cây thông. Năm 2003 nhà nước có chương trình xây bể nước sạch cho cả xóm, lúc đó trưởng xóm lên hỏi ý kiến ông H. Từ đó đến nay mảnh đất do ông H quản lý và sử dụng. Đây là đất do bố mẹ đẻ của bà K để lại cho bà K và bà K để lại cho ông H quản lý và sử dụng đến nay.

Người làm chứng Dương Quốc B, Sầm Văn S, Nông Thị T đều khai nhận quá trình sinh sống có thấy ông H trồng hoa màu trên phần diện tích đất tranh chấp.

Ông Chu Văn K khai: Ông sinh ra ở tổ 01 Ngọc Xuân. Khi còn nhỏ thấy mẹ ông H trồng ngô, đỗ. Sau năm 1992 mẹ ông H đi miền Nam, có để lại cho con trai là Hoàng Văn H tăng gia. Từ lúc mẹ anh H (bà K) đi miền Nam ông H canh tác đến bây giờ trên mảnh đất trồng ngô, chuối, cây lát, keo. Hai mảnh đất bên ông bà T và mảnh đất anh H có con đường mòn và hào ngăn cách. Phần đất đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ông H, có đường ranh giới là con đường mòn qua giữa rộng khoảng 5m của xóm đi rầy đi lấy củi. Hiện các hộ không đi đường này nữa. Dưới hào là thuộc đất của nhà bà K canh tác từ xưa. Trên hào cách ra 5m mới đến đất của anh H. Phần 5m đầu đường mòn thuộc đất chung. Không thuộc của ông H và cũng không thuộc của ông T. Hiện nay một số hộ vẫn đi qua đường này.

Bà Đinh Thị C khai: Bà là người sinh ra và lớn lên tại xóm Đồng Cống, Vĩnh Quang và thường đi lại qua khu đất tranh chấp. Từ trước năm 1978 đây là đất của nhà nước, bỏ không, không ai canh tác. Phần đất thuộc khu đất Gò Kéo. Tại phần đất giáp hào trước đây bà K có trồng lạc, ngô nhưng do sức khỏe yếu nên không tiếp tục canh tác nữa, ông T, bà P cũng không canh tác chỉ thả trâu bò và để cây mọc tự nhiên để lấy củi. Năm 1998 ông H mới trồng cây trên đất.

Theo bà, đây là khu đất do ông Đinh Văn G để lại cho bà Đinh Thị K, theo vị trí mép bể đi xuống có hình thành dòng chảy của nước và mọi người thường đi qua lối đi đó. Ranh giới thửa đất nhà ông H và ông T tính theo rãnh nước chảy từ bể nước kéo xuống dưới. Theo bà, nên chia đôi phần diện tích đất tranh chấp cho cả hai bên.

Bà Vi Thị H, Vi Văn S trình bày: khoảng năm 1996 sau khi tan hợp tác xã thì gia đình bà K nhận lại đất và tiếp tục canh tác, trồng lạc, sắn. Sau khi bà K chuyển nhượng cho bà P, ông T thì ông bà chỉ để thả trâu bò, không canh tác gì. Giáp với phần đất tranh chấp mẹ ông H có dựng tạm một lều nhỏ ở phía trên bể nước, không nằm trong phần đất tranh chấp, sau đó bà K chuyển đi nơi khác sinh sống. Ranh giới một bên tiếp giáp với đường hào, phía nam giáp với đường mòn, phía đông kéo từ bể nước xuống có đường nước nhưng không còn nguyên trạng như trước. phần hào bà được giúp ông T đào nhưng đó là để ngăn trâu bò không phải là ranh giới thửa đất. Phần đất tranh chấp thuộc địa phận xã Vĩnh Quang.

Bà Nông Thị O, Sầm Thị A xác nhận, khu đất tranh chấp có 02 phần, 01 phần của biển G (bà K), 01 phần của nhà Ngao Q (bố ông X). Đất tranh chấp là do ông bà tổ tiên để lại cho bà K. Năm 1986 bà K có dựng nhà trên đất nhưng không thuộc phần đất tranh chấp này, do đó ông H không có quyền quản lý sử dụng đất.

Ông Đinh Xuân T, Đinh Ngọc T khai: Đây là đất do ông cha để lại cho bà K, bà P và ông T chỉ thả trâu, bò không canh tác trên đất, để cây cỏ mọc tự nhiên, gỗ tạp. Năm 2003 Nhà nước đầu tư dự án nước sạch trên phần đất tranh chấp. Năm 2009 ông H trồng cây lâu năm trên đất, năm 2019 thu hoạch cây. Năm 2020 thuê máy xúc san gạt đất.

Ông Trương Văn T, bà Đoàn Thị U khai: Năm 1960 phần đất đưa vào Hợp tác xã, có ông Trương Văn N về làm nhà ở cạnh phần đất nhà ông X. Năm 1989 giải thể hợp tác xã, ông N trả lại đất, ông G nhận lại đất và để lại cho bà B, sau đó bà B để lại cho con gái bà K.

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 01/4/2022 thể hiện: phần diện tích đất tranh chấp thuộc thửa 5, tờ bản đồ 22, bản đồ địa chính 2016. Về hướng tiếp giáp: phía đông giáp đường dân sinh (có 01 phần tiếp giáp với bể nước), phía Tây giáp đất ông Nông Văn T, Bùi Đức T (có taluy), phía bắc giáp đất ông Nông Văn T, phía Nam giáp đường bê tông. Tài sản trên đất gồm: 04 cây lim, 30 gốc cây keo đã bị chặt, 02 cây lát, 02 cây vả, 124 cây chuối, 94 cây đu đủ, 05 cây keo, 09 cây xoan, 06 cây xua, 03 cây xoài, 01 cây sâu sấu. Ngoài ra trên đất còn trồng một số hoa màu: ngô, bí, khoai, sắn...

Tại Công văn số 227/UBND-ĐC ngày 02/8/2022 của UBND phường Ngọc Xuân thể hiện: Theo hồ sơ địa chính năm 1995 bản đồ địa chính chưa đo vẽ phần đất tranh chấp. Theo hồ sơ địa chính năm 2016 và sơ đồ trích đo địa chính khu đất do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên môi trường thực hiện ngày 01/4/2022 thửa đất tranh chấp gồm 02 phần: Phần bên trên là đất trồng rừng sản xuất, phần đất này thuộc một phần của thửa đất số 96, tờ bản đồ 01, bản đồ địa chính đất lâm nghiệp năm 1995, ngày 18/11/2006 UBND thị xã Cao Bằng đã cấp

GCNQSDĐ cho ông Nông Đức T, tổ 01, phường N, số AH 254991. Phần bên dưới giáp đường dân sinh là đất trồng cây lâu năm vùng 2, theo sổ mục kê đất đai năm 2016 hộ ông Hoàng Văn H đã kê khai, phần đất tranh chấp thuộc một phần thửa 5, tờ bản đồ 22, bản đồ địa chính 2016. Thửa đất đang tranh chấp không phải là đất công, không nằm trong quy hoạch khu lâm viên Kỳ Sầm.

Tại biên bản xác minh tại xã Vĩnh Quang thể hiện: Theo bản đồ đo vẽ 2015 phạm vi đất tranh chấp có một phần tại thửa số 67, tờ bản đồ số 47, diện tích 72,6m² trong tổng diện tích 2680,5m² được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Bùi Đức T, Vi Thị P. Theo bản đồ 1995 phạm vi đất tranh chấp thuộc 01 phần thửa đất số 04, tờ bản đồ số 40, diện tích 2760 m² diện tích đất tranh chấp là 47,5m².

Tại phiên tòa, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với phần đất phía bên trên là 439,5m² đã được cấp GCNQSDĐ của ông Nông Văn T và phần diện tích đất 72,5m² đã được cấp GCNQSDĐ tại thửa số 67 mang tên Bùi Đức T, Vi Thị P. Nay ông T, bà P khởi kiện yêu cầu ông Hoàng Văn H trả lại diện tích đất còn lại là 782,5 m² thuộc một phần thửa 5, tờ bản đồ 22, bản đồ địa chính 2016.

Bị đơn vẫn giữ nguyên ý kiến đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng như sau: Quá trình thụ lý vụ án, chuẩn bị đưa vụ án ra xét xử, Tòa án tiến hành đúng theo quy định của pháp luật, xác định đúng quan hệ tranh chấp, đương sự trong vụ án và tiến hành các thủ tục tố tụng đúng pháp luật, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự. Các đương sự chấp hành tốt các quy định về quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Qua nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa hôm nay đối chiếu với các quy định của pháp luật, Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cao Bằng nhận thấy: Về nguồn gốc thửa đất tranh chấp cả hai bên đều cho rằng là đất của tổ tiên khai phá, ông bà bố mẹ để lại trên cơ sở giấy chuyển nhượng tuy nhiên cả hai bên lại không có giấy tờ chứng minh, thửa đất hiện nay chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Gia đình ông T, bà P cho rằng thửa đất này gia đình ông, bà vẫn sử dụng để chăn thả bò thường xuyên, lời trình bày phù hợp với lời khai của các nhân chứng bà O, ông S, bà H. Có thể thấy rằng nguyên đơn ông T, bà P từ khi nhận chuyển nhượng đất từ bà K (mẹ đẻ) ông bà không tiến hành làm thủ tục kê khai đăng ký tại địa chính phường hay chính quyền địa phương đối với thửa đất trên để khẳng định chủ quyền của mình. Sau khi được chuyển nhượng ông bà cũng không sử dụng đất đúng mục đích, không trồng cây trên đất trong một thời gian dài, những người dân sống lâu năm, hàng xóm sống xung quanh khu đất cũng khẳng định chỉ thấy ông T, bà P chăn thả bò trên thửa đất được một thời gian. Khi ông H trồng cây trên đất trong suốt một thời gian dài, liên tục ông T có ý kiến, có yêu cầu gia đình ông H dừng lại nhưng không làm đơn lên các cơ quan chức năng yêu cầu giải quyết, không có giấy tờ, biên bản chứng minh.

Hai bên đương sự không thống nhất được việc đào hào ngăn cách là do ai đào hay là gianh giới đất từ trước và không thống nhất được việc xác định trên thửa đất tranh chấp có 01 căn nhà, có trường trâu, trường gà, có lò sấy là nhà của bà K hay không. Trên thực tế vẫn có đường hào nhưng không còn căn nhà, trường trâu, lò sấy như các bên đưa ra nên không thể xác định được chính xác là đường hào có từ thời điểm nào và căn nhà ở đâu. Tuy nhiên từ khi bà K chuyển vào miền Nam sinh sống đã để lại cho con trai Hoàng Văn H từ năm 1990 đến nay gia đình ông H đã canh tác, quản lý, sử dụng thửa đất này liên tục, trên đất gia đình ông trồng sắn, ngô, đu đủ, sầu sấu đến năm 1999 trồng thêm cây keo, cây lát, cây mỡ. Trong suốt 20 năm liên tục không xảy ra tranh chấp với ai, Đến năm 2015 khi đi làm thủ tục xin cấp GCNQSDĐ ông T, bà P phát hiện gia đình ông H đã tiến hành kê khai với 800m² đất này gia đình ông mới làm đơn lên Ủy ban phường Ngọc Xuân. Theo tờ bản đồ số 22, thửa đất số 04,05 địa chỉ Tổ 01, phường N, thành phố Cao Bằng có tên ông Hoàng Văn H là người quản lý, sử dụng. Theo Tờ bản đồ địa chính thì thửa đất số 67, tờ bản đồ số 47 GCNQSDĐ đã cấp cho ông T, bà P năm 2015 và thửa đất đang tranh chấp không phải là thửa đất liền thửa với nhau. Ông T, bà P cho rằng đất được chuyển nhượng lại tuy nhiên ông bà không quản lý, sử dụng, không canh tác, không kê khai cũng như thực hiện nghĩa vụ đối với đất của mình, không nắm được diện tích, tứ cận, gianh giới cụ thể. Như vậy không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Từ những phân tích trên, đề nghị HĐXX áp dụng :

- Điều 203 Luật đất đai năm 2013;
- Căn cứ các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 266, Điều 267, Điều 271, Điều 272, Điều 273 Bộ luật TTDS năm 2015 .
- Điều 163, Điều 164, Điều 169 Bộ luật dân sự năm 2015;
- Căn cứ Nghị quyết 326/2016 ngày 30/12/2016 của UBTW

Xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Giao cho bị đơn tiếp tục quản lý, canh tác đối với diện tích đất: 782,5 m² cho đến khi có quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Về án phí: Nguyên đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra, căn cứ vào K quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi xem xét đầy đủ ý kiến trình bày của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, người làm chứng, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về tố tụng: Tranh chấp giữa các bên là tranh chấp về đất đai và tài sản tranh chấp là diện tích đất tọa lạc tại tổ 2, phường N, thành phố Cao Bằng. Căn cứ vào khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân

dân cấp huyện và Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng thụ lý giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm là đúng trình tự, thủ tục tố tụng.

[2] Về yêu cầu khởi kiện: Theo đơn khởi kiện, nguyên đơn ông T, bà P nộp đơn khởi kiện đến Tòa án yêu cầu ông Hoàng Văn H trả lại cho bà Vi Thị P và ông Bùi Đức T diện tích khoảng 800m² đất, thuộc thửa đất số 05, tờ bản đồ số 22, địa chỉ: Tổ 1, phường N, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng. Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện phần diện tích đất tranh chấp có diện tích 1311,6m². Qua xem xét bản đồ xét thấy, phần diện tích đất tranh chấp thuộc một phần diện tích đất 439,5m² thuộc thửa 384, đất rừng của ông Nông Văn T quản lý đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và 01 phần diện tích đất 72,5m² thuộc thửa đất 67, tờ bản đồ số 47 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Bùi Đức T. Tại phiên tòa, ông T rút yêu cầu đối với 02 phần diện tích đất trên và yêu cầu ông Hoàng Văn H phải trả lại quyền sử dụng đất đối với diện tích 782,4m² thuộc một phần thửa số 5, tờ bản đồ 22. Xét thấy, việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện nên Tòa án vẫn tiến hành xem xét.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[3.1] Tại biên xem xét thẩm định tại chỗ ngày 01/4/2022 thể hiện: diện tích 782,4m² thuộc một phần thửa số 5, tờ bản đồ 22, bản đồ địa chính 2016. Về hướng tiếp giáp: phía đông giáp đường dân sinh (có 01 phần tiếp giáp với bề nước), phía Tây giáp đất ông Nông Văn T, Bùi Đức T (có taluy), phía bắc giáp đất ông Nông Văn T, phía Nam giáp đường bê tông. Tài sản trên đất gồm: 04 cây lim, 30 gốc cây keo đã bị chặt, 02 cây lát, 02 cây vả, 124 cây chuối, 94 cây đu đủ, 05 cây keo, 09 cây xoan, 06 cây xua, 03 cây xoài, 01 cây sâu sâu. Ngoài ra trên đất còn trồng một số hoa màu: ngô, bí, khoai, sắn,...

Tại Công văn số 227/UBND-ĐC ngày 02/8/2022 của UBND phường N thể hiện: Theo hồ sơ địa chính năm 1995 bản đồ địa chính chưa đo vẽ phần đất tranh chấp. Theo hồ sơ địa chính năm 2016 và sơ đồ trích đo địa chính khu đất do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên môi trường thực hiện ngày 01/4/2022 thửa đất tranh chấp gồm 02 phần: Phần bên trên là đất trồng rừng sản xuất, phần đất này thuộc một phần của thửa đất số 96, tờ bản đồ 01, bản đồ địa chính đất lâm nghiệp năm 1995, ngày 18/11/2006 UBND thị xã Cao Bằng đã cấp GCNQSDĐ cho ông Nông Đức T, tổ 01, phường N, số AH 254991. Phần bên dưới giáp đường dân sinh là đất trồng cây lâu năm vùng 2, theo sổ mục kê đất đai năm 2016 hộ ông Hoàng Văn H đã kê khai, phần đất tranh chấp thuộc một phần thửa 5, tờ bản đồ 22, bản đồ địa chính 2016. Thửa đất đang tranh chấp không phải là đất công, không nằm trong quy hoạch khu lâm viên Kỳ Sầm.

[3.2] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại quyền sử dụng đất căn cứ theo giấy chuyển nhượng đất đề ngày 10/10/1996 và quá trình quản lý sử dụng đất có các nhân chứng sống lâu năm xác nhận. Hội đồng xét xử nhận thấy:

Thứ nhất: Về nguồn gốc đất, nguyên đơn cho rằng nguồn gốc phần diện tích đất tranh chấp do ông bà tổ tiên để lại cho bà Đinh Thị K, sau đó bà K để lại cho con gái Vi Thị P và con rể Bùi Đức T theo giấy chuyển nhượng đất đề ngày 10/10/1996. Quá trình giải quyết bà Đinh Thị K thừa nhận được ông bà tổ tiên

để lại khu đất đồi Gò Kéo nhưng bà không có tài liệu chứng minh, do không có điều kiện canh tác nên bà để lại cho con gái Vi Thị Phần sử dụng. Điều này là phù hợp với lời khai của một số nhân chứng sống lâu năm.

Thứ hai: Xét giấy chuyển nhượng đất bà Đinh Thị K cho ông Bùi Đức T và bà Vi Thị P với nội dung chuyển nhượng 01 đám đất đồi ở Gò Kéo với số tiền 1.000.000đ (Một triệu đồng) tại Vĩnh Quang vào năm 1996. Giấy tờ không ghi cụ thể diện tích đất, tứ cận tiếp giáp, ranh giới đất, tên thửa đất, địa chỉ thửa đất và không có người làm chứng, không có xác nhận của chính quyền địa phương. Theo quy định tại Điều 31 Luật Đất đai năm 1993 thì thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở nông thôn làm tại Ủy ban nhân dân huyện. Theo tài liệu thể hiện, bà K và ông T đều không thực hiện thủ tục chuyển nhượng tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định pháp luật tại thời điểm chuyển nhượng đất.

Đến năm 2019, ông T đã kê khai và được cấp GCNQSDĐ số CQ 178613 đối với thửa đất 67, tờ bản đồ 47, bản đồ địa chính 2016, diện tích 2680,5m², nguyên đơn xác định đây là khu đồi Gò Kéo, đã được bà K chuyển nhượng lại. Do đó, ông T được quyền quản lý và sử dụng đối với toàn bộ diện tích đất này.

Đối với phần diện tích đất còn lại là 782,5m² ông T cho rằng, đây là phần diện tích đất liền thửa đất số 67, thuộc khu đồi Gò Kéo, thuộc địa phận xã Vĩnh Quang. Khi ông T kê khai sổ địa chính thì không thực hiện được do chưa xác định phần diện tích đất thuộc địa phận của xã V hay N. Đến năm năm 2015 khi đo đạc bản đồ 2015 thì ông H mới kê khai và tách ra thành thửa số 5. Căn cứ theo bản đồ địa chính năm 1995 tại V thì ranh giới địa phận xã V được xác định đến thửa đất số 4, nay là thửa số 67, đã được cấp GCNQSDĐ cho ông T và phù hợp với ranh giới được xác định theo bản đồ địa chính năm 2015. Theo bản đồ địa chính năm 1995 tại N thì phần diện tích đất thửa số 5 chưa đo đạc đến. Như vậy, không có căn cứ xác định thửa đất số 67 tờ bản đồ 47 và thửa số 5 tờ bản đồ 22 là cùng một thửa. Theo bản đồ địa chính năm 2015 thì phần diện tích đất tranh chấp thuộc thửa số 5 thuộc địa phận phường N. Việc ông T thực hiện kê khai phần diện tích đất theo giấy chuyển nhượng của bà K là phù hợp với thửa số 67 (khu đồi Gò Kéo), không bao gồm thửa đất số 5. Do đó, không có căn cứ xác lập quyền sử dụng đất theo giấy chuyển nhượng này.

Thứ ba, quá trình quản lý, sử dụng đất: Theo lời khai của nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thị K và các nhân chứng Đinh Ngọc T, Đinh Xuân T, Vi Văn S, Vi Thị H thể hiện: bà K canh tác một thời gian ngắn khoảng 3 năm sau đó để lại phần đất cho gia đình ông T bà P quản lý, sử dụng, gia đình ông T không canh tác thường xuyên, chỉ để chăn thả trâu, bò, không trồng cây hay canh tác trên đất. Chủ yếu canh tác phần ruộng đất phía bên dưới đường hào.

Quá trình sử dụng đất, ông T, bà P có đào hào chạy dọc theo đất để ngăn trâu bò, điều này phù hợp K quả xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện: phía Tây giáp đất ông Bùi Đức T có 01 ta luy, cao 1,8m, chỗ thấp cao 1,2m, phần còn lại thoải thoải về phía nam. Tính theo phần đường hào có diện tích khoảng 72,6m² đất (cách đường hào đất) phần tiếp giáp với thửa đất 93 (do ông Nông Văn T quản lý) và thửa số 5 (hiện ông H quản lý) vẫn nằm trong GCNQSDĐ của ông

T. Hiện bị đơn không canh tác sử dụng phần diện tích đất giáp hào. Lối đường mòn đi chung các hộ dân không đi đường này nữa. Nguyên đơn không yêu cầu xem xét với phần diện tích đất này. Như vậy, có đủ cơ sở khẳng định ông T, bà P không canh tác, quản lý sử dụng liên tục thửa đất số 05.

Theo tiêu mục 2.3. mục 2 Phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP về việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân gia đình nêu rõ, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thời điểm từ năm 1980 - 15/10/1993 phải được lập thành văn bản có chứng nhận của Công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền.

b.3) Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiêu mục 2.3 mục 2 này, nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố... và bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, thì Tòa án công nhận hợp đồng”.

Căn cứ theo quy định tại Điều 4, 5, 6 Luật Đất đai năm 1993: “Người sử dụng đất có trách nhiệm bảo vệ, cải tạo, bồi bổ và sử dụng đất hợp lý, có hiệu quả; phải làm đầy đủ thủ tục địa chính, nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất và các khoản thu khác theo quy định của pháp luật”. Nhà nước khuyến khích người dân phủ xanh đất trống, đồi núi trọc.

Xét thấy, ông T bà P không thực hiện việc canh tác, cải tạo và trồng cây lâu năm trên đất vì đây là loại đất trồng cây lâu năm, ông T chỉ để làm bãi thả trâu bò tự nhiên. Như vậy, có đủ cơ sở xác định, giấy chuyển nhượng đất đề ngày 10/10/1996 không có chứng thực hoặc công chứng, ông T, bà P không kê khai đăng ký đất đai tại cơ quan có thẩm quyền và không canh tác hoặc trồng cây lâu năm theo đúng mục đích loại đất. Do đó giấy chuyển nhượng đất là vi phạm về hình thức hợp đồng, Tòa án không công nhận hợp đồng này.

[3.3] Bị đơn ông H không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, căn cứ vào giấy tặng cho đất của mẹ đẻ Trương Thị K cho ông H đề ngày 4/5/1990, quá trình quản lý sử dụng đất liên tục và ông đã kê khai trong sổ mục kê và đứng tên trong bản đồ địa chính năm 2016 nên xác định phần diện tích đất tranh chấp thuộc quyền quản lý sử dụng của ông. Hội đồng xét xử nhận thấy:

Thứ nhất, Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn và bà Trương Thị K cho rằng nguồn gốc đất do ông bà tô tiên để lại nhưng không có tài liệu chứng minh. Quá trình sử dụng đất, ông H, bà K và một số nhân chứng đều xác nhận, năm 1986 bà K có dựng tạm một căn nhà tạm bằng tre có chuồng trâu, nuôi gà, có lò sấy, bà K có trồng cây hoa màu và sinh sống tại đó được một thời gian. Đến năm 1990 chuyển vào miền Nam sinh sống nên đã để lại đất cho ông H quản lý sử dụng. Tuy nhiên, do hiện nay những tài sản trên đất không còn, vị trí công trình trên đất không trùng khớp giữa các lời khai của nhân chứng và bị đơn nên không có đủ cơ sở xác định vị trí ngôi nhà và công trình phụ ở vị trí nào và có thuộc thửa đất số 05 không.

Thứ hai, về giấy tờ tặng cho đất của bà Trương Thị K cho ông Hoàng Văn H đề ngày 04/5/1990 có nội dung bà K chuyển vào Gia Lai sinh sống nên tặng cho con trai là Hoàng Văn H mảnh đất diện tích 3.272m² đất vườn đồi tại Bản Gò Kéo, N. Có thể hiện sơ đồ thửa đất, chiều dài các cạnh nhưng không thể hiện tứ cận tiếp giáp, ranh giới, số thửa đất, địa chỉ thửa đất. Có người làm chứng Hoàng Văn P, Linh Thị L ký tên xác nhận, không có công chứng, chứng thực.

Tại phiên tòa, nguyên đơn có yêu cầu giám định chữ ký, tuổi mực của giấy tờ tặng cho. Hội đồng xét xử xét thấy, quá trình giải quyết vụ án bà Trương Thị K có khẳng định bà tặng cho đất cho ông H toàn bộ phần đất bà quản lý nhưng không nhớ rõ nội dung cụ thể giấy tặng cho, bà xác nhận được ký tên trong giấy tặng cho. Phần diện tích đất tặng cho bà chưa làm thủ tục kê khai với cơ quan nhà nước, do bà chuyển vào miền Nam sinh sống nên bàn giao lại cho ông H để quản lý canh tác và làm thủ tục đăng ký đất đai. Người làm chứng Linh Thị L xác nhận được ký tên làm chứng về nội dung giấy tờ tặng cho, giấy tờ do ai viết bà không nắm được. Như vậy, các nhân chứng đều khẳng định việc tặng cho là có thật, bên tặng cho và bên được tặng cho đều thừa nhận, không có sự mâu thuẫn về lời khai, thực tế sau khi được tặng cho gia đình ông Hường có quản lý, sử dụng diện tích đất là có thật, xét thấy không cần thiết tiến hành giám định chữ ký, tuổi mực trong giấy tặng cho.

Theo quy định của Luật Đất đai năm 1987, pháp luật thời kỳ này nghiêm cấm việc mua, bán phát canh thu tô chuyển nhượng đất đai dưới mọi hình thức.

Tại điểm b tiểu mục 2.2 mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP quy định: “*b) Nếu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được thực hiện thì Tòa án công nhận hợp đồng trong các trường hợp sau đây:*

...

b.3) Bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã xây nhà ở, công trình kiến trúc, trồng cây lâu năm, đầu tư sản xuất, kinh doanh không vi phạm quy định về quy hoạch và bên chuyển nhượng cũng không phản đối khi bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất xây nhà ở, công trình kiến trúc, trồng cây lâu năm, đầu tư sản xuất, kinh doanh trên đất đó”.

Nhận thấy, sau khi được tặng cho, ông H chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 5 nhưng đứng tên kê khai trong sổ mục kê năm 2016. Quá trình sử dụng, những người làm chứng sinh sống lâu năm đều thừa nhận ông H là người quản lý sử dụng đất liên tục, cụ thể năm 1999 đã trồng cây lâu năm (cây keo) trên vị trí đất tranh chấp, năm 2020 ông H đã thu hoạch cây keo. Điều này phù hợp biên bản xem xét thẩm định tại chỗ có 30 gốc cây keo (đường Kh 40cm) đã bị chặt. Năm 2003 có dự án cấp nước sạch của Nhà nước nên Công ty xây dựng và phát triển nông thôn 1 đã xây dựng bể nước, trước khi tiến hành xây, tổ dân phố đã hỏi ý kiến ông Hoàng Văn H là người quản lý thửa đất và được ông H đồng ý hiến đất cho xây dựng. Căn cứ sơ đồ trích đo thửa đất tranh chấp thể hiện bể nước có 01 phần nằm trên thửa 05 là phù hợp với lời khai của các nhân chứng. Như vậy, đủ cơ sở khẳng định gia đình ông H là người trực tiếp quản lý và canh tác thửa đất số 05 từ năm 1999 đến nay là hơn 20 năm và ông H có thực hiện nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy

định của Luật đất đai năm 1993 về trách nhiệm bảo vệ, cải tạo, sử dụng đất có hiệu quả, trồng cây lâu năm để phủ xanh đất trống, đồi trọc. Do đó, việc tặng cho đất có giá trị và được công nhận.

Thứ ba, ông H đã làm thủ tục kê khai đứng tên trong sổ mục kê năm 2016 đối với phần diện tích đất tranh chấp, ông T cho rằng có thực hiện việc kê khai nhưng kê khai sau thời điểm ông H thực hiện nên hai bên xảy ra tranh chấp. Phần diện tích đất tranh chấp hiện nay chưa được cấp GCNQSDĐ cho ai. Theo quy định tại Điều 170 Luật Đất đai năm 2013 người sử dụng đất có nghĩa vụ kê khai đăng ký đất đai. Nhận thấy, ông T không trực tiếp quản lý, sử dụng đất liên tục, quá trình ông H sử dụng đất và trồng cây lâu năm trên diện tích đất tranh chấp vào năm 1999 (phù hợp lời khai của các nhân chứng) thì ông T, bà P không phản đối, đến năm 2015 ông T xác định có đến nhắc nhở ông Hướng không được canh tác trên đất nhưng không có chứng cứ chứng minh. Đến năm 2020 khi ông H san gạt đất thì ông T mới có đơn yêu cầu chính quyền địa phương giải quyết. Thửa đất số 05 không phải đất công, không thuộc quy hoạch khu lâm viên Kỳ Sầm. Như vậy, do ông H là người trực tiếp sử dụng phần đất tranh chấp nên thực hiện kê khai địa chính năm 2016 đứng tên người sử dụng là không trái quy định pháp luật và ông H có quyền liên hệ với cơ quan quản lý đất đai có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[4] Quá trình giải quyết vụ án bị đơn có yêu cầu nguyên đơn bồi thường thiệt hại do chặt phá cây cối, hoa màu trên diện tích đất tranh chấp nhưng không thực hiện thủ tục phản tố theo quy định pháp luật do đó, Tòa án không thụ lý và xem xét giải quyết trong vụ án này.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn có ý kiến muốn thỏa thuận chia đôi phần diện tích đất tranh chấp. Tòa án đã hòa giải cho các bên đương sự tự thỏa thuận nhưng bị đơn không nhất trí và yêu cầu được công nhận quyền quản lý sử dụng đối với phần diện tích đất tranh chấp.

[5] Từ những nhận định trên, có căn cứ xác định, ông T không có quyền sử dụng đối với phần diện tích đất 782,5m² nên yêu cầu ông H trả lại quyền sử dụng đất trên là không có căn cứ chấp nhận.

[6] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ với số tiền là 6.700.000đ (*Hai triệu bảy trăm nghìn đồng*) (trong đó 4.000.000 đồng là chi phí cho đơn vị đo vẽ và 2.700.000 đồng là chi phí cho hội đồng xem xét thẩm định tại chỗ). Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Xác nhận nguyên đơn đã nộp số tiền tạm ứng chi phí thẩm định tại chỗ theo Giấy biên nhận tiền ngày 04/3/2022 số tiền 8.000.000 đồng (*Tám triệu đồng*) và nhận lại số tiền là 1.300.000đ (*Một triệu ba trăm nghìn đồng*) theo biên bản giao nhận tiền ngày 04/10/2022.

[7] Về án phí: Nguyên đơn Vi Thị P, Bùi Đức T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng.

[8] Về quyền kháng cáo: Đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào Điều 5, khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 266, Điều 267, Điều 271, Điều 272, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 131, các điều từ Điều 705 đến Điều 707 và Điều 711 của Bộ luật dân sự năm 1995, Điều 163, Điều 164, Điều 169 Bộ Luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 3, Điều 4, Điều 5, Điều 6, Điều 30, Điều 31 của Luật Đất đai năm 1993 và khoản 1 Điều 106, điểm b khoản 1 Điều 127, khoản 1 Điều 146 của Luật Đất đai năm 2003; khoản 3 Điều 100, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013;

Áp dụng Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về việc hướng dẫn áp dụng pháp luật giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân gia đình;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Đức T và bà Vi Thị P về việc yêu cầu ông Hoàng Văn H phải trả lại quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 782,5m² thuộc một phần thửa đất số 05, tờ bản đồ số 22, địa chỉ: Tổ 1, phường N, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng.

2. Ông Hoàng Văn H được quyền quản lý và sử dụng đối với phần diện tích đất 782,5m² thuộc một phần thửa đất số 05, tờ bản đồ số 22, địa chỉ: Tổ 1, phường N, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng. Phần đất có tứ cận tiếp giáp như sau: phía đông giáp đường dân sinh (có 01 phần tiếp giáp với bề nước), phía Tây giáp đất ông Nông Văn T, Bùi Đức T (có taluy), phía bắc giáp đất ông Nông Văn T, phía Nam giáp đường bê tông. (Có sơ đồ kèm theo).

Ông Hoàng Văn H có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan quản lý đất đai có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất được công nhận.

3. Về án phí: Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng). Cụ thể: Ông Bùi Đức T, bà Vi Thị P có mỗi người phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền là 150.000đ (*Một trăm năm mươi nghìn đồng*). Nay được trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông T đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số 0003092 ngày 20/12/2021 và bà P đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí 0003093 ngày 20/12/2021 tại chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cao Bằng.

4. Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 6.700.000đ (*Sáu triệu bảy trăm nghìn đồng*). Xác nhận ông T, bà P đã nộp

tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ với số tiền là 8.000.000đ (*Tám triệu đồng*) và được hoàn lại số tiền 1.300.000đ (*Một triệu ba trăm nghìn đồng*) theo biên bản giao nhận ngày 04/10/2022).

5. Về quyền kháng cáo: Án xử công khai sơ thẩm. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án được thi hành 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.

Nơi nhận:

- Tòa án tỉnh Cao Bằng;
- Viện kiểm sát TP Cao Bằng;
- Thi hành án DS TP Cao Bằng;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn.

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

Nguyễn Thị Hanh