

**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: 36/2024/DS-PT

Ngày: 19-02-2024

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất và
yêu cầu hủy 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

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Việt Cường

Các Thẩm phán:

Ông Nguyễn Văn Tào

Ông Nguyễn Tấn Long.

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Duy Hoàng - 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:
Ông Đoàn Minh Lộc - Kiểm sát viên.

Ngày 19-02-2024, 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 222/2019/TLPT-DS ngày 02-11-2023 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”, do Bản án dân sự sơ thẩm số 59/2023/DS-ST ngày 11-9-2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 86/2024/QĐ-PT ngày 29-01-2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Ngô Văn T, sinh năm 1966; địa chỉ cư trú: Thôn T, xã H, huyện Q, tỉnh Quảng Bình, có mặt tại phiên tòa.

1.2. Bà Trương Thị U, sinh năm 1965; địa chỉ cư trú: Thôn T, xã H, huyện Q, tỉnh Quảng Bình, có mặt tại phiên tòa.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Ngô Văn T:

Ông Trương Văn S, sinh năm 1994; địa chỉ cư trú: Thôn T, xã H, huyện Q, tỉnh Quảng Bình, có mặt tại phiên tòa.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Ngô Văn Á, sinh năm 1963; địa chỉ cư trú: Thôn T, xã H, huyện Q, tỉnh Quảng Bình, có mặt tại phiên tòa.

2.2. Bà Trương Thị L, sinh năm 1967; địa chỉ cư trú: Thôn T, xã H, huyện Q, tỉnh Quảng Bình, có mặt tại phiên tòa.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Trương Thị L:

Luật sư Nguyễn Minh N - Công ty L4; địa chỉ công ty: Tầng H Tòa nhà C, số B Cầu G, phường D, quận C, thành phố Hà Nội, có mặt tại phiên tòa.

Luật sư Ngô Văn T1 - Công ty L4; địa chỉ công ty: Tầng H Tòa nhà C, số B Cầu G, phường D, quận C, thành phố Hà Nội, có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân huyện Q, tỉnh Quảng Bình.

Người đại diện theo uỷ quyền:

Ông Nguyễn Văn T2 - Chức vụ: Trưởng phòng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Q, vắng mặt.

2. Ủy ban nhân dân xã H, huyện Q, tỉnh Quảng Bình; địa chỉ: Xã H, huyện Q, tỉnh Quảng Bình.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Văn L1 - Chức vụ: Chủ tịch, vắng mặt.

3. Ngân hàng TMCP S1 (S2) - Chi nhánh Q1.

Người đại diện theo ủy quyền:

Ông Mai Thành L2 - Chức vụ: Trưởng phòng Phòng kiểm soát rủi ro; địa chỉ: đường Q, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, có mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn, ông Ngô Văn T và bà Trương Thị U trình bày:

Thửa đất hiện nay đang tranh chấp mang tên ông Ngô Văn A trước đây có ba gia đình cùng sử dụng là bà Trương Thị D, bố mẹ nguyên đơn (Ngô Văn H và Trương Thị Á) và bố mẹ bà Trương Thị D (Trương Văn T3 và Mai Thị Đ). Đến năm 1997, gia đình ông Ngô Văn A và bà Trương Thị L (bị đơn) đã mua số cây phi lao trồng trên phần đất và toàn bộ diện tích đất của bà D. Sau khi bố mẹ bà D chết đã để lại đất cho con trai là ông Trương Văn O quản lý, sử dụng. Đến năm 1997, ông O đi làm ăn ở M, không sử dụng và đã giao lại toàn bộ diện tích đất cho gia đình nguyên đơn (Ngô Văn T, Trương Thị U) sử dụng bằng hình thức tặng cho (bằng miệng, không có văn bản). Như vậy, sau năm 1997, trên thửa đất chỉ còn hai gia đình sử dụng là gia đình nguyên đơn và gia đình bị đơn (có xác nhận của những người làm chứng, gồm các ông, bà: Mai Văn B - Trưởng thôn T, xã H, bà Trương Thị D và ông Trương Văn O). Do hiểu biết pháp luật còn hạn chế, nên nguyên đơn chưa kê khai để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là Giấy CNQSDĐ), không có tên trong Sổ mục kê và bản đồ địa chính. Tuy nhiên, quá trình cấp Giấy CNQSDĐ cho gia đình bị đơn, Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) xã H và UBND huyện Q không xem xét thực địa, xác minh nguồn gốc đất, chủ sở hữu thửa đất, mà chỉ cấp đất dựa trên việc kê khai không của gia đình bị đơn là không đúng quy định của pháp luật về đất đai. Căn cứ quy định tại Thông tư số 346/1998/TT-TCĐC ngày 16-3-1998 của T6 hướng dẫn thủ tục đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp Giấy

CNQSDĐ (văn bản có giá trị pháp lý áp dụng tại thời điểm thực hiện việc cấp Giấy CNQSDĐ vào năm 2000), nhưng trong hồ sơ cấp Giấy CNQSDĐ cho gia đình bị đơn hoàn toàn không có đơn xin cấp đất, biên bản niêm yết công khai. Như vậy, quá trình thực hiện thủ tục cấp Giấy CNQSDĐ cho bị đơn đã có sai phạm quy định của Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành, bỏ qua các quy trình thủ tục mang tính bắt buộc, không xác minh nguồn gốc đất, không có ý kiến của gia đình nguyên đơn (là người sử dụng đất trực tiếp), nên nguyên đơn đã khiếu nại

Ngày 12-12-2019, Thanh tra huyện Q đã ban hành Kết luận Thanh tra có nội dung: “... Việc cấp Giấy CNQSDĐ số phát hành P 352238 ngày 16-8-2000 của UBND huyện Q, cấp riêng cho ông Ngô Văn Á đối với thửa đất số 105, tờ bản đồ số 5, xã H, nay là các Giấy CNQSDĐ số phát hành CG 628472, CG 628471, CG 628470 và CG 627469 là không đúng đối tượng”. Khi xem xét trong hồ sơ Thanh tra của UBND huyện Q (tài liệu này giai đoạn sơ thẩm không có trong hồ sơ vụ án) thể hiện lời khai của bà D và bà L, cụ thể: Tại Biên bản làm việc lúc 15 giờ 30 phút ngày 15-11-2019, bà D xác định: Khu đất mà gia đình ông Ngô Văn Á đang sử dụng, thửa đất số 105, tờ bản đồ số 05, mang tên ông Ngô Văn Á, được cấp ngày 16-8-2000, trước đây có ba hộ sử dụng, chia ra hai phần rõ ràng. Phía Bắc và phía Nam. Trong đó gia đình bà D sử dụng phần đất ở phía Nam; phần đất còn lại ở phía Bắc do hai gia đình sử dụng là gia đình của bố mẹ bà D và gia đình ông T. Ngoài ra, bà D xác nhận ranh giới thửa đất trước đây bà sử dụng nay đã bán cho ông Á (bị đơn), có cạnh phía Bắc giáp với phần phía Nam chuồng bò của gia đình ông T (nguyên đơn) kéo dài đến giáp Đường E, theo hiện trạng hiện nay và tại Biên bản làm việc lúc 15 giờ 30 phút ngày 18-10-2019, bà Trương Thị L (bị đơn) thừa nhận: Thửa đất số 386, có một chuồng bò và một số cây phi lao xung quanh chuồng bò do ông Ngô Văn T (nguyên đơn) trồng, trên thửa đất số 385 có một phần đất gia đình ông T trồng khoai lang. Như vậy, lời khai của bà D và của bà L hoàn toàn phù hợp với lời khai của nguyên đơn và phù hợp với xác nhận của ông Trương Văn O là em của bà D (người được bố mẹ giao quản lý, sử dụng đất), phù hợp với việc mô tả, xác định ranh giới mà nguyên đơn đã dẫn đặc khi Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ. Kết quả thẩm định tại chỗ trên phần đất tranh chấp hiện nay cũng có một chuồng bò và 32 cây dương các loại. Tài sản trên thửa đất là một chuồng bò được nguyên đơn làm và 32 gốc phi lao là của bố mẹ nguyên đơn trồng trước năm 1990 và nguyên đơn trồng bổ sung vào khoảng năm 2001. Cây cối trên đất là một chứng cứ quan trọng để xác định ai là người trồng cây trên đất?, nguồn gốc thửa đất?. Mặt khác, theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự quy định về những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh, thì những tình tiết, sự kiện rõ ràng và một bên đương sự thừa nhận hoặc không phản đối những tình tiết mà bên đương sự kia đưa ra, thì đương nhiên có giá trị pháp lý và không cần phải chứng minh. Vì vậy, có cơ sở để khẳng định thửa đất số 105, tờ bản đồ số 05, mang tên ông Ngô Văn Á (bị đơn) trước thời điểm được cấp Giấy CNQSDĐ có hai gia đình quản lý, sử dụng hai phần riêng biệt (phía Bắc và phía Nam), phía Bắc do nguyên đơn sử dụng, phía Nam do bị đơn sử dụng. Ranh giới giữa hai phần đất được xác định là từ điểm cuối của chuồng bò và những cây dương xung quanh chuồng bò, do nguyên đơn trồng kéo ra đến Đường 569 (theo xác nhận của bà D) và xác nhận của bà D hoàn toàn phù hợp với hiện trạng các cây dương và chuồng bò hiện có trên đất, cũng như đã phù hợp với

lời khai của các đương sự trong vụ án. Hiện nay chuồng bò (xây năm 2013, mua bò cùng năm 2013) và các cây dương nằm hoàn toàn trên thửa đất số 386 và một phần nằm trên thửa đất số 387. Vì vậy, cần xác định ranh giới là điểm cuối cùng của chuồng bò và các cây dương do nguyên đơn trồng kéo dài ra đến Đường E để xác định diện tích thực tế mà các bên đã sử dụng là phù hợp.

Điều 14 của Luật Đất đai năm 1987 chỉ quy định áp dụng đối với “Đất đã giao sử dụng”, có nghĩa là đất đã được Nhà nước thực hiện thủ tục giao đất. Thửa đất gia đình nguyên đơn tạo lập có nguồn gốc là do khai hoang, đủ điều kiện để được cấp Giấy CNQSDĐ, hoàn toàn không phải là đất do Nhà nước giao và nếu Nhà nước đã giao đất, nhưng sau đó người sử dụng đất đã chuyển đi nơi khác thì Nhà nước vẫn phải thực hiện thủ tục thu hồi đất bằng quyết định thu hồi theo quy định. Đối với thửa đất trên, Nhà nước chưa bao giờ có quyết định thu hồi.

Tại Biên bản thỏa thuận ngày 24-02-2017, được lập giữa hai gia đình, có nội dung các bên thống nhất sau khi gia đình bị đơn cấp đổi được Giấy CNQSDĐ sẽ tách một phần đất phía Bắc của thửa đất có chiều rộng phía trước và sau 9 m để tặng cho phần đất này cho nguyên đơn. Lý do phát sinh biên bản thỏa thuận là việc gia đình nguyên đơn mới phát hiện gia đình bị đơn đã được đứng tên trong Giấy CNQSDĐ toàn bộ thửa đất mà ba gia đình sử dụng. Thời điểm này, bị đơn cũng đang tiếp tục thực hiện thủ tục cấp đổi Giấy CNQSDĐ, nên nguyên đơn đã khiếu nại đến UBND xã, UBND huyện về việc cấp đất chồng lấn, không đúng đối tượng. Do sợ hồ sơ cấp đổi Giấy CNQSDĐ bị đình trệ hoặc có thể bị thu hồi do cấp không đúng trình tự, nên phía bị đơn đã đứng ra thương lượng với nguyên đơn như nêu trên.

Do có đầy đủ cơ sở để khẳng định việc cấp Giấy CNQSDĐ đối với thửa đất số 105, tờ bản đồ số 05, xã H cho bị đơn vào năm 2000 là cấp chồng lên đất của nguyên đơn đang sử dụng, nên nguyên đơn đề nghị Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 325238 đối với thửa đất số 105, tờ bản đồ số 5 do UBND huyện Q cấp ngày 16-8-2000, nay là các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 628472, CG628471, CG628470 và số CG628469, lần lượt thuộc các thửa đất số 385, 386, 387 và số 388, tờ bản đồ số 09, do UBND huyện Q cấp ngày 16-6-2017, mang tên ông Ngô Văn Á, bà Trương Thị L; đồng thời, yêu cầu ông Ngô Văn Á, bà Trương Thị L trả lại diện tích đất khoảng 1.600 m² để UBND huyện Q tiến hành cấp Giấy CNQSDĐ đất với phần đất trên cho gia đình nguyên đơn.

Bị đơn, ông Ngô Văn Á và bà Trương T4 trình bày:

Thực hiện chính sách của UBND huyện Q đưa dân cư đến sinh sống tại làng mới. Năm 1987, gia đình bị đơn đã chuyển đến sinh sống tại thôn N, xã H, huyện Q. Sau 10 năm sinh sống tại thôn N, người dân làng đã trở về thôn T. Theo đó, năm 1993, bị đơn nhận mua lại toàn bộ cây phi lao của gia đình bà Trương Thị D và được nhượng lại quyền sử dụng đất của gia đình bà D, với số tiền là 500.000 đồng (năm trăm nghìn đồng), không có giấy tờ mua bán cây. Đất của bà D là thửa số 105, tờ bản đồ số 05, xã H, có diện tích 5.825 m². Đến năm 1997, bị đơn đã chặt cây và làm nhà, sinh sống ổn định trên thửa đất đó, không có tranh chấp. Khi bị đơn mới về nhận đất sinh sống, thì trên một phần thửa đất đã trồng khoai lang (không biết ai trồng). Năm 2000, UBND xã H xuống kiểm tra, lấy thông tin các thửa đất trong xã để xem xét cấp Giấy CNQSDĐ cho các hộ gia đình, trong đó có hộ gia đình bị đơn và hộ gia đình

nguyên đơn. Gia đình bị đơn đã thực hiện đầy đủ thủ tục theo hướng dẫn của huyện và được UBND huyện Q cấp Giấy CNQSDĐ số phát hành R352238 đối với thửa đất số 105, tờ bản đồ số 05, diện tích 5.825 m² (150 m² đất ở và 5.675 m² đất vườn) và hộ gia đình nguyên đơn cũng được cấp Giấy CNQSDĐ đối với thửa đất hiện tại nguyên đơn đang sinh sống (gần thửa đất của bị đơn). Đến năm 2006, Nhà nước có chủ trương làm Đường 569, gia đình bị đơn được đền bù giải phóng mặt bằng, với số tiền 24.000.000 đồng (bao gồm đền bù giá trị đất, không nhớ diện tích và cây phi lao). Năm 2012, bị đơn đã xin chuyển mục đích sử dụng đất đối với 100 m² đất trồng cây hằng năm sang đất ở để xây nhà. Tháng 3-2017, bị đơn xin cấp đổi Giấy CNQSDĐ và được UBND huyện Q cấp Giấy CNQSDĐ đất, số phát hành CD 157366, tại thửa đất số 107, tờ bản đồ số 09, diện tích 3.065,7 m² (250 m² đất ở và 2.815,7 m² đất trồng cây hằng năm). Tháng 5-2017, bị đơn gửi đơn đề nghị tách thửa đất nêu trên thành 04 thửa đất để chia cho các con. Tháng 6-2017, UBND huyện Q đã cấp 04 Giấy CNQSDĐ, cụ thể: (1) Giấy CNQSDĐ số phát hành CG628472, thửa đất số 385, tờ bản đồ số 09, diện tích 982,2 m² (150 m² đất ở và 832,2 m² đất trồng cây hằng năm); (2) Giấy CNQSDĐ, số phát hành CG628471, thửa đất số 386, tờ bản đồ số 09, diện tích 647,4 m² (60 m² đất ở và 587,4 m² đất trồng cây hằng năm); thửa đất này, năm 2022, bị đơn thế chấp tại Ngân hàng VP Bank tỉnh Q - Phòng G (hiện nay đã xóa thế chấp); (3) Giấy CNQSDĐ số phát hành CG628470, thửa đất số 387, tờ bản đồ số 09, diện tích 587,4 m² (60 m² đất ở và 556,7 m² đất trồng cây hằng năm); thửa đất này, tháng 02-2023 thế chấp tại Ngân hàng S1 - Chi nhánh tỉnh Q1 (S2) để vay 01 tỷ đồng (chưa được xóa thế chấp) và (4) Giấy CNQSDĐ số CG628469, thửa đất số 388, tờ bản đồ số 09, diện tích 587,4 m² (80 m² đất ở và 739,5 m² đất trồng cây hằng năm); thửa đất này, năm 2020 thế chấp tại Ngân hàng N1 - Chi nhánh Q2, thửa đất này không liên quan đến nội dung tranh chấp. Đến năm 2019, gia đình nguyên đơn mới bắt đầu tranh chấp đất và khởi kiện bị đơn ra xã H, chứ trước đó không có tranh chấp gì. Quá trình sử dụng đất, gia đình nguyên đơn đã xây dựng chuồng bò từ năm 2014, với sự cho phép của bị đơn (do trước đó chuồng bò của nguyên đơn làm gần công ra vào đất của gia đình bị đơn, gây mùi hôi thối, ảnh hưởng đến hoạt động sinh hoạt bình thường của gia đình). Tuy nhiên, ngày 13-7-2021, nguyên đơn đã tự ý phá dỡ chuồng bò cũ và đổ cột bê tông xi măng như hiện nay, phía bị đơn đã yêu cầu nguyên đơn không được xây dựng, cải tạo trên đất của gia đình bị đơn, nhưng nguyên đơn vẫn cố tình thực hiện (đã quay lại toàn bộ quá trình phá dỡ chuồng bò cũ và xây dựng chuồng bò). Do đó, việc nguyên đơn cho rằng bị đơn được cấp Giấy CNQSDĐ chồng lên phần đất của gia đình nguyên đơn là không có căn cứ. Chính quyền xã H, huyện Q cũng xác định không có căn cứ để ghi nhận gia đình nguyên đơn sử dụng chung thửa đất với gia đình bị đơn. Căn cứ vào quá trình sử dụng, căn cứ quy trình cấp Giấy CNQSDĐ của cơ quan chức năng cho gia đình bị đơn cho thấy đất gia đình bị đơn sử dụng là độc lập, không có cơ sở chứng minh gia đình nguyên đơn sử dụng đất cùng với gia đình bị đơn. Cả hai gia đình đều được cấp Giấy CNQSDĐ trong cùng một năm, cùng thời điểm UBND huyện Q có chủ trương hợp thức hóa các thửa đất cho các hộ gia đình sinh sống tại xã H, nên gia đình nguyên đơn hoàn toàn biết việc gia đình bị đơn được cấp Giấy CNQSDĐ, nhưng không có ý kiến, kiến nghị gì. Vì vậy, đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- UBND xã H trình bày:

Xã H trải qua 3 giai đoạn thiết lập bản đồ địa chính. Các năm 1995, 2007 và 2020 chỉnh lý bản đồ địa chính toàn xã. UBND xã H căn cứ bản đồ địa chính để cấp Giấy CNQSDĐ. Việc sử dụng đất hai bên gia đình tự thỏa thuận diện tích canh tác, sử dụng. Xây dựng chuồng bò là việc riêng của hai gia đình, UBND xã không biết thời gian xây dựng?. Việc đền bù giải phóng mặt bằng mở rộng Đường 569 lưu ở Ban Q3 (Ban A) huyện Q. Các thửa đất số 385, 386, 387 và số 388, tờ bản đồ số 09, thôn T, xã H, huyện Q trước đây là thửa số 105, tờ bản đồ số 05, diện tích 5.825 m², thể hiện trên Bản đồ giải thửa 299, được UBND huyện Q phê duyệt ngày 15-7-1995, được quy chủ cho gia đình ông Ngô Văn Á (bị đơn) từ năm 1995. Từ năm 1993 đến năm 2017, gia đình ông Ngô Văn T (nguyên đơn) không kê khai hoặc có đơn đề nghị cấp đổi với diện tích 1.600 m² mà hai gia đình đang tranh chấp. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- UBND huyện Q trình bày:

UBND huyện giữ nguyên ý kiến tại Công văn số 1008/UBND-TNMT ngày 11-11-2020. Ngày 31-7-2000, UBND xã H có Tờ trình số 04 TT/UB về việc đề nghị hợp thức hóa và cấp Giấy CNQSDĐ ở cho các hộ gia đình trong xã H, trong đó có hộ ông Ngô Á (bị đơn), tại thửa đất số 105, tờ bản đồ số 05, diện tích 5.825 m² (đất ở 150 m² và đất vườn 5.675 m²), với năm ở từ 1977 (kèm theo Biên bản hội nghị xét đề nghị hợp thức hóa cấp Giấy CNQSDĐ của Đảng ủy, Hội đồng nhân dân, UBND xã H ngày 28-7-2000). Ngày 16-8-2000, UBND huyện Q có Quyết định số 88/QĐ/UB về việc hợp thức hóa đất ở và đất vườn để cấp Giấy CNQSDĐ cho các hộ gia đình tại xã H, trong đó có hộ ông Ngô Ân. Đồng thời, ông Ngô Á được UBND huyện Q cấp Giấy CNQSDĐ số phát hành R 352238, thửa đất số 105, tờ bản đồ số 05, diện tích 5.825 m² (đất ở 150 m², đất màu 5.675 m²). Ngày 05-10-2000, ông Ngô Á đã nộp tiền lệ phí trước bạ 101.600 đồng vào ngân sách Nhà nước. Ngày 10-9-2011, ghi đăng ký biến động tại Giấy CNQSDĐ: Thu hồi 230,3 m² để xây dựng đường giao thông theo Quyết định số 89/QĐ-UBND ngày 14-7-2011 của UBND huyện Q, diện tích còn lại 5.594,7 m² (đất ở 150 m², đất vườn 5.444,7 m²). Ngày 24-7-2012, ghi đăng ký biến động tại Giấy CNQSDĐ. Chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây hàng năm khác sang đất ở, với diện tích 100 m² theo Quyết định số 158/QĐ-UBND ngày 22-6-2012 của UBND huyện Q. Ngày 20-5-2015, ghi đăng ký biến động tại Giấy CNQSDĐ. Đỉnh chính tên chủ sử dụng đất từ Ngô Ân thành Ngô Văn Á. Ngày 25-8-2016, ghi đăng ký biến động tại Giấy CNQSDĐ, tiếp tục sử dụng đất trồng cây hàng năm khác (đất màu) đến ngày 31-12-2065. Ngày 02-3-2017, ông Ngô Văn Á có đơn đề nghị cấp đổi Giấy CNQSDĐ theo bản đồ địa chính, với thông tin là thửa đất số 107, tờ bản đồ số 09, diện tích 3.065,7 m² (đất ở 250 m², đất bằng trồng cây hàng năm khác (BHK) 2.815,7 m²) và bổ sung tên vợ bà Trương Thị L. Đến ngày 20-3-2017, UBND huyện Q đã ký cấp đổi sang Giấy CNQSDĐ số phát hành CD 157366. Ngày 16-5-2017, ông Ngô Văn Á, bà Trương Thị L có đơn đề nghị tách thửa đất số 107, tờ bản đồ số 09 thành 04 thửa đất. Ngày 30, 31-5-2017, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất đã thực hiện thẩm định thực địa, trích đo địa chính tách thửa đất số 107, tờ bản đồ số 09, diện tích 3.065,7 m² (đất ở 250 m², đất BHK 2.815,7 m²) thành 04 thửa đất gồm: (1) Thửa đất số 385, diện tích 982,2 m² (đất ở 350 m², đất BHK 632,2 m²), (2) thửa đất số 386, diện tích 647,4 m² (đất ở 200 m², đất BHK 447,4 m²),

(3) thửa đất số 387, diện tích 616,6 m² (đất ở 100 m², đất BHK 516,6 m²) và (4) thửa đất số 388, diện tích 819,5 m² (đất ở 200 m² đất BHK 619,5 m²). Ngày 16-6-2017, UBND huyện Q đã ký cấp Giấy CNQSDĐ số phát hành CG 628472 cho thửa đất số 385, số CG 628471 cho thửa đất số 386, số CG 628470 cho thửa đất số 387 và số CG 628469 cho thửa đất số 388. Ngày 02-8-2017, UBND huyện Q có Quyết định số 102/QĐ-UBND cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất bằng trồng cây hằng năm khác sang đất ở đối với thửa đất số 386, diện tích 40 m²; thửa đất số 387, diện tích 40 m² và thửa đất số 388, diện tích 120 m².

Tháng 6-8-2019, ông Ngô Văn T (nguyên đơn) có đơn cho rằng UBND huyện đã cấp Giấy CNQSDĐ cho ông Ngô Văn Á, bà Trương Thị L (bị đơn) trên phần đất cha mẹ ông Ngô Văn T để lại cho ông là không đúng quy định và đề nghị xem xét, giải quyết. UBND huyện đã giao Thanh tra huyện thực hiện thẩm tra, xác minh, kết luận việc cấp Giấy CNQSDĐ cho ông Ngô Văn Á, bà Trương Thị L. Ngày 12-12-2019, Thanh tra huyện có Kết luận số 175/KL-TTr về việc cấp Giấy CNQSDĐ cho ông Ngô Văn Á ở xã H.

Kết quả thẩm tra: Trước đây thửa đất số 105, tờ bản đồ số 05, có diện tích 5.825 m² có 03 hộ sử dụng, trong đó: Gia đình bà Trương Thị D sử dụng phần phía Nam; phần phía Bắc do gia đình ông Ngô Văn T (nguyên đơn) và mẹ bà Trương Thị D sử dụng (gia đình ông T sử dụng phần đất phía Đông, mẹ bà D sử dụng phần đất phía Tây). Năm 1997, gia đình ông Ngô Văn Á (bị đơn) mua số cây phi lao trồng trên đất của bà D, đồng thời được gia đình bà D nhượng lại diện tích đất của mình và sử dụng cho đến nay. Đối với diện tích còn lại ở phía Bắc của thửa đất, sau khi mẹ bà D chuyển đi ở nơi khác và bố mẹ ông Ngô Văn T (nguyên đơn) qua đời, vợ chồng ông T tiếp tục sử dụng đến nay. Kết luận: Giấy CNQSDĐ số phát hành P 352238 ngày 16-8-2000 cho riêng ông Ngô Văn Á đối với thửa đất số 105, tờ bản đồ số 05 (bản đồ giải thửa) xã H, nay là các Giấy CNQSDĐ số phát hành CG 628472, số CG 628471, số CG 628470 và số CG 628469 là không đúng đối tượng. Tuy nhiên, Giấy CNQSDĐ số phát hành P 352238 đã được chuyển mục đích sử dụng 100 m² từ đất trồng cây hằng năm khác sang đất ở theo Quyết định số 158/QĐ-UBND của UBND huyện Q. Sau khi được tách thửa và cấp Giấy CNQSDĐ mới đã tiếp tục chuyển mục đích sử dụng đất cho 03 Giấy CNQSDĐ. Vì vậy, việc cấp Giấy CNQSDĐ đã chuyển mục đích sử dụng đất theo khoản 5 Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ không thuộc diện phải thu hồi. Đồng thời, theo quy định tại khoản 6 Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ, thì việc thu hồi Giấy CNQSDĐ đã cấp không thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 106 của Luật Đất đai, chỉ được thực hiện khi có bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân đã được thi hành. Sau đó, UBND huyện đã có Công văn số 248/UBND-TNMT ngày 31-3-2020 trả lời đơn cho ông Ngô Văn T.

Qua kiểm tra một số tài liệu liên quan: Công văn đề nghị giải quyết tranh chấp số 07/TNMT ngày 06-01-2017 của Phòng T7 huyện về việc cấp đổi Giấy CNQSDĐ tại xã H; Báo cáo số 17/BC-UBND ngày 09-3-2017 của UBND xã H về việc đã tổ chức cuộc họp hòa giải thành tranh chấp đất đai giữa 02 hộ; Biên bản thỏa thuận ngày 24-02-2017 giữa 02 hộ. Về hồ sơ cấp Giấy CNQSDĐ, cấp đổi, tách thửa và chuyển mục đích sử dụng đất đã thực hiện theo đúng thủ tục hành chính.

Đối với nội dung về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất của ông Ngô Văn T (nguyên đơn) yêu cầu được cấp Giấy CNQSDĐ: Theo ông Ngô Văn T thì gia đình ông có thửa đất khoảng 1.600 m (36 m x 46 m), có vị trí: Phía Nam giáp đất của ông Ngô Văn Á và bà Trương Thị L (bị đơn); phía Đông giáp thửa đất của ông Mai Xuân P; phía Bắc giáp khe nước; phía Tây giáp Đường E. Hiện tại, không có hồ sơ địa chính thể hiện nguồn gốc và quá trình sử dụng đất của ông Ngô Văn T tại khu vực đất nêu trên. Theo như vị trí mà ông T mô tả, thì phần diện tích tranh chấp này về phía Bắc tiếp giáp khe suối và phía Tây tiếp giáp Đường E đã cấp Giấy CNQSDĐ cho ông Ngô Văn Á và bà Trương Thị L (theo Bản đồ giải thửa 299 lập năm 1995, thì là thửa đất hoang, theo hồ sơ và Bản đồ địa chính lập năm 2006 và 2020 thì chủ sử dụng đất là ông Ngô Văn Á). Mặt khác, theo Biên bản thẩm định về việc tách thửa quyền sử dụng đất và xác định tài sản trên đất ngày 30-7-2017 của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ1) thì thửa đất số 385, có tài sản gắn liền với đất nhà ở cấp 4 một tầng xây dựng năm 2005, bếp, sân của hộ ông Ngô Văn Á và bà Trương Thị L.

Quá trình đăng ký sử dụng đất qua các thời kỳ, thì hộ ông Ngô Văn T (nguyên đơn) không có đứng tên, mà chỉ có hộ ông Ngô Văn Á, bà Trương Thị L (bị đơn) đăng ký cả khu đất (04 thửa). Thực tế ông Ngô Văn T có sử dụng chung, nhưng không phân định ranh giới cụ thể, cần xác định rõ hiện trạng sử dụng của hộ ông T. Đồng thời, khi cấp Giấy CNQSDĐ cho hộ ông Ngô Văn Á, bà Trương Thị L (bổ sung tên khi cấp đổi), thì hộ ông Ngô Văn T đã có thỏa thuận cho ông Á, bà L cấp đổi và ông Á, bà L nhượng lại một phần diện tích có kích thước tiếp giáp phía Bắc khe suối 36,69 m, phía Tây tiếp giáp Đường 569 là 9 m và phía sau là 9 m cho ông T, bà U nhưng sau khi cấp đổi xong thì hộ ông Á, bà L chưa thực hiện thỏa thuận, nên các bên xem xét lại nội dung này để thực hiện, bảo đảm quyền dân sự của các bên.

- Ngân hàng TMCP S1 (S2) - Chi nhánh Q1 *trình bày:*

Ngày 23-02-2022, ông Ngô Văn Á và bà Trương Thị L (bị đơn) có vay vốn tại Ngân hàng 01 tỷ đồng, tài sản thế chấp là 616,6 m² đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 387, tờ bản đồ số 09, thôn T, xã H, huyện Q, tỉnh Quảng Bình, theo Giấy CNQSDĐ số phát hành CG628470, số vào sổ cấp GCN: CHO1492. Nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, tuyên hủy Giấy CNQSDĐ đã thế chấp vay vốn thì sẽ ảnh hưởng rất lớn đến quyền lợi của Ngân hàng. Tài sản thế chấp đã được cấp Giấy CNQSDĐ, Hợp đồng thế chấp đã được cơ quan có thẩm quyền chứng nhận và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định. Trong trường hợp, việc cấp Giấy CNQSDĐ không đúng quy định của pháp luật, thì Ngân hàng đề nghị áp dụng khoản 2 và khoản 3 Điều 133 của Bộ luật Dân sự để bảo vệ quyền lợi cho Ngân hàng, cụ thể: *“Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu, nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch đó không bị vô hiệu. Trường hợp tài sản phải đăng ký mà chưa được đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, thì giao dịch dân sự với người thứ ba bị vô hiệu, trừ trường hợp người thứ ba ngay tình nhận được tài sản này thông qua đấu giá tại tổ chức có thẩm quyền hoặc giao dịch với người mà theo bản án, quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền là chủ sở hữu tài sản, nhưng sau đó chủ thể này không phải là chủ sở hữu tài sản do bản án, quyết định bị*

hủy, sửa” và “Chủ sở hữu không có quyền đòi lại tài sản từ người thứ ba ngay tình, nếu giao dịch dân sự với người này không bị vô hiệu theo quy định tại khoản 2 Điều này, nhưng có quyền khởi kiện, yêu cầu chủ thể có lỗi dẫn đến việc giao dịch được xác lập với người thứ ba phải hoàn trả những chi phí hợp lý và bồi thường thiệt hại”.

Do tài sản thế chấp đã được đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, nên Hợp đồng thế chấp sẽ không bị vô hiệu theo quy định tại khoản 2 của Điều 133 của Bộ luật Dân sự. Trường hợp nguyên đơn thắng kiện thì cũng không có quyền đòi lại tài sản đã thế chấp. Đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy Giấy CNQSDĐ số phát hành CG628470, số vào sổ cấp GCN: CHO1492, thửa đất số 387, tờ bản đồ số 09, thôn T, xã H, huyện Q, tỉnh Quảng Bình. Trong trường hợp, Tòa án hủy Giấy CNQSDĐ thì phần còn lại của thửa đất số 387, tờ bản đồ số 09 vẫn đủ đảm bảo khoản vay của ông A, bà L tại Ngân hàng.

Người làm chứng:

- Bà Trương Thị D trình bày:

Trước đây trên thửa đất đang tranh chấp có một phần của bố mẹ bà sử dụng, một phần bố mẹ ông Ngô Văn T (nguyên đơn) sử dụng. Khoảng năm 1980, nước lũ lên cao, nên bố mẹ bà và bố mẹ ông T dời sang vị trí cao hơn để ở (nơi ở mới rất gần thửa đất cũ). Sau khi lũ qua, bố mẹ ông T và ông T không ở đó nữa, nhưng vẫn tiếp tục sử dụng liên tục trên toàn bộ thửa đất đó để trồng khoai sắn, cây phi lao, chăn nuôi bò cho đến tận ngày nay. Thửa đất của bà nằm phía Nam (tiếp giáp với thửa đất tranh chấp) là do bà khai hoang và sử dụng liên tục đến năm 1997, sau đó nhượng lại cho ông Ngô Văn A và bán 25 gốc phi lao với giá 500.000 đồng (năm trăm nghìn đồng). Hiện nay trên thửa đất tranh chấp có một chuồng bò và một số gốc phi lao, bà khẳng định đó là tài sản của ông Ngô Văn T. Số cây phi lao đó là do bố mẹ ông T trồng khi còn sống và ông T trồng thêm vào sau này (bà trực tiếp chứng kiến). Ông A không sử dụng thửa đất tranh chấp, nên không có tài sản gì trên thửa đất tranh chấp.

- Ông Trương Văn O trình bày:

Ông Trương Văn O xác định ông sinh ra, lớn lên và sống cùng bố mẹ (Trương Văn T3, Mai Thị Đ) và chị gái là Trương Thị D trên thửa đất hiện nay (là một phần của thửa đất tranh chấp giữa ông Ngô Văn T và ông Ngô Văn A), nên biết rất rõ sự việc, cụ thể: Trên thửa đất tranh chấp, trước đây phần phía Tây do bố mẹ ông khai hoang, sử dụng; phần phía Đông do bố mẹ ông Ngô Văn T (nguyên đơn) khai hoang, sử dụng. Đối với phần đất phía Tây, sau khi bố mẹ qua đời (khoảng năm 1985), ông O tiếp quản lý, sử dụng. Sau một thời gian canh tác, vì điều kiện kinh tế khó khăn, nên gia đình ông chuyển vào M để làm ăn. Trước khi vào N, ông đã cho lại toàn bộ phần đất phía Tây cho ông T, bà U. Đối với phần đất phía Đông, sau khi bố mẹ ông T qua đời, thì gia đình ông T sử dụng liên tục để trồng khoai sắn, cây phi lao, chăn nuôi. Hiện nay, trên thửa đất tranh chấp gồm 01 chuồng bò và toàn bộ cây phi lao là tài sản của ông Ngô Văn T. Toàn bộ cây phi lao trên thửa đất do bố mẹ ông T trồng trước năm 1990 và ông T trồng thêm vào khoảng năm 2000. Từ trước đến nay ông Ngô Văn A (bị đơn) chưa bao giờ sử dụng trên thửa đất tranh chấp và không có tài sản gì trên thửa đất tranh chấp.

- Ông Mai Xuân P trình bày:

Ông Mai Xuân P xác nhận, ông nguyên là trưởng thôn T, kiêm Bí thư thôn T (năm 1994 và năm 1995) và làm cán bộ xã H từ năm 1996 đến năm 2012; đồng thời, là hộ ở liền kề thửa đất tranh chấp. Trên thửa đất ông đang ở cạnh phía Tây tiếp giáp với thửa đất của ông Ngô Văn H và bà Trương Thị Á là bố mẹ của Ngô Văn T (thửa đất tranh chấp, phần phía Bắc) và thửa đất của bà Trương Thị D (phần phía Nam). Sau khi ông H, bà Á qua đời thì để lại thửa đất này cho vợ chồng ông T, bà U (nguyên đơn) canh tác, chăn nuôi. Sau khi bà Trương Thị D chuyển đi nơi khác ở đã nhượng lại phần đất khai hoang cho ông Ngô Văn Á (bị đơn) để làm nhà sinh sống cho đến nay. Ông P khẳng định trên thửa đất tranh chấp có một chuồng bò do ông T, bà U dựng lên để nuôi bò từ lâu; ngoài ra, trên đất có khoảng vài ba chục cây phi lao (duy) do gia đình ông T trồng trước đây, phần đất còn lại được bà U (vợ ông T) dùng để trồng khoai, sắn theo mùa vụ. Từ trước đến nay ông Ngô Văn Á chưa bao giờ sử dụng thửa đất tranh chấp và không có tài sản gì trên thửa đất tranh chấp. Thửa đất tranh chấp mà gia đình ông T sử dụng có ranh giới phía Bắc tiếp giáp khe nước, phía Tây giáp với Đường E, phía Đông tiếp giáp với thửa đất do ông đang ở, phía Nam tiếp giáp với thửa đất của ông Á đang ở. Về ranh giới đất giữa hai thửa đất của ông Á và ông T nằm ở phía Nam chuồng bò và các cây phi lao của ông T trồng, tiếp giáp với tường nhà mới xây của gia đình ông Á kéo thẳng ra Đường E..

- Bà Mai Thị Q trình bày:

Bà Mai Thị Q cho rằng bà sống cùng thế hệ với bố mẹ ông Ngô Văn T (nguyên đơn), nhà bà ở gần với thửa đất đang tranh chấp, nên khẳng định phần đất đang tranh chấp là của ông Ngô Văn T sử dụng. Trên toàn bộ thửa đất hiện nay mang tên Ngô Văn Á, bà Trương Thị L (bị đơn) trước đây phần phía Bắc thửa đất do bố, mẹ ông T khai hoang, sử dụng; phần phía Nam do bà Trương Thị D sử dụng. Sau khi bố mẹ ông T qua đời, thì vợ chồng ông T tiếp tục sử dụng phần đất này để trồng khoai, sắn, phi lao và chăn nuôi bò cho đến nay. Đối với phần đất phía Nam, sau khi bà D chuyển đi nơi khác ở, thì vợ chồng ông Á ở. Ranh giới hai thửa đất của ông Á và ông T nằm ở phần phía Nam chuồng bò và các cây phi lao. Hiện tại trên thửa đất tranh chấp có một chuồng bò và nhiều cây phi lao là tài sản của ông T và năm nào, bà U (vợ ông T) cũng trồng khoai lang, sắn trên thửa đất tranh chấp. Từ trước đến nay, vợ chồng ông Á không sử dụng thửa đất tranh chấp và không có tài sản gì trên thửa đất tranh chấp.

- Bà Ngô Thị M trình bày:

Nguồn gốc thửa đất trước đây là của ông Ngô Văn H và bà Trương Thị Á (bố, mẹ ông T) ở và canh tác sản xuất. Sau khi bố mẹ qua đời, thì vợ chồng ông T quản lý, sử dụng cho đến nay. Mặc dù, thửa đất đã có Giấy CNQSDĐ mang tên ông Ngô Văn Á (bị đơn), nhưng bà khẳng định thửa đất này là của ông T, trên thửa đất có các cây phi lao và chuồng bò có mái che do ông T xây dựng và sử dụng. Hằng năm, vợ chồng ông T đều trồng khoai lang, cây ngấn ngày trên thửa đất.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ hiện trạng sử dụng đất diện tích đất tranh chấp như sau:

- Diện tích tranh chấp nằm trong các thửa đất: Thửa đất số 385, số 386 và một phần thửa đất số 387, tờ bản đồ số 09, mang tên ông Ngô Văn Á, bà Trương Thị L tại thôn T, xã H, huyện Q có diện tích 1718,2 m², vị trí, kích thước:

+ Thửa đất số 385, tờ bản đồ số 09: Phía Đông Bắc giáp với thửa đất số 428, tờ bản đồ số 09 (điểm 4-5), kích thước 24,6 m; phía Đông Nam giáp thửa đất số 386, tờ bản đồ số 09 (từ điểm 5 đến điểm 13), kích thước 34,04 m; phía Tây Nam giáp tỉnh lộ 569 (từ điểm 2 đến điểm 13), kích thước 22,86 m; phía Tây Bắc giáp với đường giao thông (từ điểm 2 đến điểm 3 đến điểm 4), kích thước 3,19 m + 32,19 m. Tổng diện tích đo đạc thực tế sử dụng: 878,9 m², hiện nay phần diện tích này không có tài sản trên đất.

+ Thửa đất số 386, tờ bản đồ số 09: Phía Đông Bắc giáp với thửa đất số 428, tờ bản đồ số 09 (từ điểm 5 đến điểm 6), kích thước 20 m; phía Đông Nam giáp thửa đất số 387, tờ bản đồ số 09 (từ điểm 7 đến điểm 8, 9, 15), kích thước 12,55 m + 7,7 m + 13,4 m; phía Tây Nam giáp tỉnh lộ 569 (từ điểm 13 đến điểm 12, 14), kích thước 12,43 m + 7,61 m + 5,61 m; phía Tây Bắc giáp thửa đất số 385, tờ bản đồ số 09 (từ điểm 5 đến điểm 3), kích thước 34,04 m. Tổng diện tích đo đạc thực tế sử dụng: 675,6 m².

+ Thửa đất số 387, tờ bản đồ số 09: Phía Đông Bắc giáp với thửa đất số 428, tờ bản đồ số 09 (từ điểm số 6 đến điểm số 7), kích thước 3,7 m; phía Đông Nam giáp thửa đất số 387, tờ bản đồ số 09 (từ điểm số 7 đến điểm số 8, 9, 15), kích thước 12,55 m + 7,7 m + 13,4 m; phía Tây Nam giáp tỉnh lộ 569 (từ điểm số 14 đến điểm số A), kích thước 5,61 m; phía Tây Bắc giáp thửa đất số 386, tờ bản đồ số 09 (từ điểm số 6 đến điểm số 10, 14), kích thước 20,82 m + 12,97 m. Tổng diện tích đo đạc thực tế sử dụng: 91,7 m².

Hiện nay, trên phần diện tích thửa đất số 386 và một phần diện tích thửa đất số 387 có 01 chuồng bò diện tích 20 m² và hai khu vực cây phi lao (dương).

Theo Biên bản định giá ngày 24-5-2023 và diện tích theo sơ đồ hiện trạng: Đất vị trí 1, khu vực 2 vùng ven, có đơn giá theo giá Nhà nước: Đất ở: 960.000 đồng/m², đất vườn: 33.000 đồng/m².

Tài sản trên đất: 32 cây dương đường kính 15-25 cm, đơn giá 27.300 đồng/cây, thành tiền 27 x 27.300 đồng/cây = 737.100 đồng; 05 cây dương đường kính 25 cm, đơn giá 43.900 đồng/cây, thành tiền 05 x 43.900 đồng/cây = 219.500 đồng; 01 chuồng bò diện tích 4 m x 5 m = 20 m², đơn giá 237.000 đồng/m², thành tiền 20 m² x 237.000 đồng/m² = 4.740.000 đồng. Tổng tài sản trên đất có giá trị: 737.100 đồng + 219.500 đồng + 4.740.000 đồng = 5.696.600 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 59/2023/DS-ST ngày 11-9-2023, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, các Điều 34, 39, 147, 157, 158, 165, 166, 227, 228 và 229 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; khoản 4 Điều 32 của Luật Tố tụng hành chính; các Điều 19, 20, 23, 73 và 79 của Luật Đất đai năm 1993; các Điều 99, 100, 166, 170, 202 và 203 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 75 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ; khoản 2 Điều 17 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19-5-2014 của Bộ T8; khoản 4 Điều 26, khoản 2 Điều 27 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, xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Ngô Văn T, bà Trương Thị U.

1. Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành số phát hành CG628471, thửa đất số 386, tờ bản đồ số 09, diện tích 647,4 m², xã H do UBND huyện Q cấp ngày 16-6-2017, mang tên cho ông Ngô Văn Á, bà Trương Thị L.

- Buộc ông Ngô Văn Á, bà Trương Thị L trả lại diện tích 446 m² (đất trồng cây hằng năm) và một số tài sản trên đất nằm trong thửa đất số 386, tờ bản đồ số 09, diện tích 647,4 m², xã H, được UBND huyện Q cấp ngày 16-6-2017 mang tên ông Ngô Văn Á, bà Trương Thị L cho ông Ngô Văn T và bà Trương Thị U quản lý, sử dụng, có tứ cận, kích thước: Phía Đông giáp thửa đất số 428 từ điểm số 6 đến điểm số 24, có kích thước 13,22 m; phía Tây giáp Đường T từ điểm số 14 đến điểm số 12 đến điểm số 25, có kích thước 13,22 m; phía Nam giáp thửa đất số 387 từ điểm số 06 đến điểm số 10 đến điểm số 14, có kích thước 34,04 m; phía Bắc giáp một phần thửa đất số 386 từ điểm số 24 đến điểm số 25, có kích thước 33,93 m. Ông Trương Văn T5, bà Trương Thị U được quyền sử dụng diện tích 446 m² và số tài sản trên đất (có sơ đồ kèm theo).

- Phần đất còn lại của thửa đất số 386, tờ bản đồ số 09, có diện tích là 201,4 m² (100 m² đất ở và 101,4 m² đất trồng cây hằng năm) giao cho ông Ngô Văn Á và bà Trương Thị L tiếp tục được quyền sử dụng, có vị trí, kích thước: Phía Đông giáp thửa đất số 428 từ điểm số 05 đến điểm số 24, có kích thước 6,78 m; phía Tây giáp Đường T từ điểm số 13 đến điểm số 25, có kích thước 6,82 m; phía Nam giáp phần còn lại thửa đất số 386 giao cho ông T5, bà U từ điểm số 24 đến điểm số 25, có kích thước 33,93 m; phía Bắc giáp thửa đất số 385 từ điểm số 05 đến điểm số 13, có kích thước 34,04 m (có sơ đồ kèm theo).

2. Buộc ông Ngô Văn Á, bà Ngô Thị L3 trả lại một phần diện tích 91,7 m² (đất trồng cây hằng năm) nằm trong phần diện tích thửa đất số 387, tờ bản đồ số 09, diện tích 616,6 m² xã H, được UBND huyện Q cấp Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số phát hành CG 628470 ngày 16-6-2017, thửa đất số 387, tờ bản đồ số 09, diện tích 616,6 m², thôn T, xã H mang tên ông Ngô Văn Á, bà Trương Thị L cho ông Ngô Văn T, Trương Thị U bằng giá trị 2.751.000 đồng.

3. Buộc ông Ngô Văn Á, bà Trương Thị L tiếp tục thực hiện Hợp đồng tín dụng số 202226540007 ngày 22-02-2022 và Hợp đồng thế chấp tài sản số 202202221893464, ngày 22-02-2022 mà ông Á, bà L đã ký kết với Ngân hàng TMCP S1 (S2) - Chi nhánh Q1.

Các bên đương sự có quyền, nghĩa vụ liên hệ với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí thẩm định, định giá tài sản, án phí dân sự sơ thẩm, nghĩa vụ thi hành án và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

- Ngày 11-9-2023, bị đơn ông là Ngô Văn Á, bà Trương Thị L kháng cáo bản án sơ thẩm.

- Ngày 20-9-2023, nguyên đơn là ông Ngô Văn T kháng cáo bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa,

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1]. Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn và bị đơn đều kháng cáo bản án sơ thẩm; đơn kháng cáo của các đương sự là trong thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, do đó Hội đồng xét xử quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm.

Tại phiên tòa, các đương sự giữ nguyên kháng cáo. Nguyên đơn đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện, công nhận cho hộ gia đình nguyên đơn được quyền sử dụng 1.718,2 m², hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ ông Ngô Văn Á; bị đơn đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Như vậy, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự:

- Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn là ông Ngô Văn T và bị đơn là ông Ngô Văn Á, bà Trương Thị L.

- Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 59/2023/DS-ST ngày 11-9-2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình.

[2]. Xét kháng cáo của các đương sự:

Do cả nguyên đơn và bị đơn đều kháng cáo, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét, giải quyết cùng nội dung.

[2.1]. Về nguồn gốc, quá trình sử dụng diện tích đất tranh chấp:

Phần diện tích đất 1.718,2 m² các đương sự đang tranh chấp là một phần của thửa đất số 105, tờ bản đồ số 05, diện tích 5.825 m² (theo Bản đồ 299) được UBND huyện Q cấp Giấy CNQSDĐ số phát hành P 352238 ngày 16-8-2000, mang tên ông Ngô Á (nay là các thửa đất số 385, 386, 387 và số 388, tờ bản đồ số 09 xã H, được UBND huyện Q cấp Giấy CNQSDĐ mang tên ông Ngô Văn Á, bà Trương Thị L); theo dữ liệu quản lý đất đai tại địa phương, thì phần đất này trước năm 1993 là đất hoang (Hg) do UBND xã H, huyện Q quản lý. Tuy nhiên, nguyên đơn (ông Ngô Văn T) cho rằng nguồn gốc diện tích đất tranh chấp là do bố, mẹ ông khai phá và sử dụng từ năm 1958; mặc dù, có chuyển chỗ ở nơi khác, nhưng gia đình ông vẫn canh tác, sử dụng đất liên tục cho đến nay; gia đình ông đã trồng cây dương liễu, xây dựng chuồng bò, trồng khoai sắn trên phần đất tranh chấp. Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, thì lời khai của ông Ngô Văn T phù hợp với thời điểm năm 1997, gia đình ông Ngô Văn Á và bà Trương Thị L mua lại toàn bộ số cây phi lao của bà Trương Thị D trồng, với giá 500.000 đồng; phù hợp với lời khai của bà Trương Thị D tại Bản tự khai ngày 07-4-2023 (bút lục số 402): “... Thửa đất của tôi nằm phía Nam tiếp giáp với thửa đất tranh chấp do tôi khai hoang và sử dụng liên tục đến năm 1997, thì nhượng lại cho ông Ngô Văn Á và bán 25 gốc phi lao với giá 500.000 đồng. Hiện nay, trên thửa đất tranh chấp có một chuồng bò và một số gốc phi lao, tôi khẳng định với quý Tòa đó là tài sản của ông Ngô Văn T. Số cây phi lao đó là do bố, mẹ ông T

trồng khi còn sống và ông T trồng thêm vào sau này (việc trồng cây của bố mẹ ông T và ông Tài c mất tôi thấy và chứng kiến). Ông Ngô Văn Á không sử dụng thửa đất tranh chấp, nên không có tài sản gì trên thửa đất tranh chấp”; phù hợp lời khai của những người làm chứng sinh sống gần phần đất tranh chấp là các ông Mai Xuân P (nguyên Trưởng thôn T), ông Trương Văn O, bà Ngô Thị M và bà Mai Thị Q đều khẳng định: “Ông Ngô Văn T bà Trương Thị U là người sử dụng phần diện tích đất tranh chấp để trồng khoai, sắn từ trước đến nay”.

Đối với ranh giới thửa đất, các đương sự là ông Ngô Văn T, bà Trương Thị U, cũng như bà Trương Thị D (người sử dụng phần đất đã chuyển nhượng cho ông Ngô Văn Á, bà Trương Thị L) cùng xác định ranh giới phần đất bà D sử dụng trước đây là ở phía Nam (sau này để lại cho ông Á) từ chuồng bò của ông T trở về phía thửa đất số 388 hiện nay, điều này là có cơ sở và phù hợp với thực tế sử dụng đất của nguyên đơn (theo kết quả thăm định tại chỗ trên phần đất tranh chấp hiện nay cũng có một chuồng bò và 32 cây dương các loại do bố mẹ ông T trồng trước năm 1990, ông T trồng bổ sung vào khoảng năm 2001); đồng thời, nội dung này cũng được bà Trương Thị L (bị đơn) thừa nhận. Do đó, có cơ sở để xác định diện tích đất tranh chấp thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông Ngô Văn T (nguyên đơn), bởi lẽ: Nếu diện tích đất tranh chấp thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông Ngô Văn Á (bị đơn), thì ông Á không thể để mặc ông T xây dựng chuồng bò ngay trước khu vực nhà mình đang sinh hoạt.

Ngoài ra, tại Kết luận số 175/KL-TTTr ngày 12-12-2019, Thanh tra huyện Q kết luận về việc cấp Giấy CNQSDĐ cho hộ ông Ngô Văn Á xác định nguồn gốc sử dụng đất: *“Trước đây, thửa đất này có 03 hộ sử dụng, trong đó: Gia đình bà Trương Thị D sử dụng phần đất phía Nam; phần đất phía Bắc do gia đình ông Ngô Văn T và mẹ của bà Trương Thị D sử dụng (gia đình ông T sử dụng phần đất phía Đông, mẹ bà D sử dụng phần đất phía Tây). Năm 1997, gia đình ông Ngô Văn Á mua số cây phi lao trồng trên đất của bà D, đồng thời được gia đình bà D nhượng lại diện tích đất của mình và sử dụng cho đến nay; việc cấp quyền sử dụng đất cho hộ ông Á là không đúng đối tượng”.*

Từ các căn cứ nêu trên, có cơ sở để khẳng định diện tích đất đang tranh chấp do ông Ngô Văn T, bà Trương Thị U sử dụng từ trước thời điểm năm 1997, nên việc ông Ngô Văn Á, bà Trương Thị L (bị đơn) đăng ký, kê khai và được UBND huyện Q cấp toàn bộ diện tích đất này là không đúng pháp luật, cấp chồng lên phần đất của nguyên đơn đang sử dụng, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn: (1) Hủy một phần Giấy CNQSDĐ số phát hành CG628471, do UBND huyện Q cấp ngày 16-6-2017 cho ông Ngô Văn Á, bà Trương Thị L đối với thửa đất số 386, tờ bản đồ số 09, diện tích 647,4 m² xã H và (2) Buộc ông Ngô Văn Á, bà Trương Thị L trả lại diện tích 446 m² (đất trồng cây hàng năm) và một số tài sản trên đất nằm trong thửa đất số 386, tờ bản đồ số 09, diện tích 647,4 m² xã H cho ông Ngô Văn T và bà Trương Thị U quản lý, sử dụng là chưa đánh giá đúng các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn để phù hợp với nguồn gốc, cũng như ranh giới, hiện trạng sử dụng thực tế của các bên đương sự.

[2.2]. Đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Như đã nhận định, việc UBND huyện Q cấp quyền sử dụng đối với diện tích 1.718,2 m² đất (bao gồm toàn bộ thửa đất số 385, 386 và 162,8 m² thuộc thửa đất số 387) cho ông Ngô Văn Á, bà Trương Thị L là không đúng quy định của pháp luật, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm sẽ: (1) hủy Giấy CNQSDĐ số phát hành CG628472, thửa đất số 385, tờ bản đồ số 09, diện tích 982,2 m² do UBND huyện Q cấp ngày 16-6-2017 đứng tên ông Ngô Văn Á, bà Trương Thị L; (2) hủy Giấy CNQSDĐ số phát hành CG628471, thửa đất số 386, tờ bản đồ số 09, diện tích 647,4 m² do UBND huyện Q cấp ngày 16-6-2017 đứng tên ông Ngô Văn Á, bà Trương Thị L và (3) hủy một phần Giấy CNQSDĐ số phát hành CG628470 do UBND huyện Q cấp ngày 16-6-2017 đứng tên ông Ngô Văn Á, bà Trương Thị L đối với diện tích 162,8 m².

[2.3]. Đối với việc thế chấp quyền sử dụng đất:

Thửa đất số 387, tờ bản đồ số 09, diện tích 587,4 m², tháng 02-2023, ông Ngô Văn Á, bà Trương Thị L đã thế chấp tại Ngân hàng S1 - Chi nhánh tỉnh Q1 (S2) để bảo đảm khoản vay 01 tỷ đồng theo Hợp đồng thế chấp số 202202221893464 ngày 22-02-2022, giá trị tài sản bảo đảm là 2.200.000.000 đồng. Tại thời điểm các bên ký hợp đồng thế chấp, thì một phần thửa đất có diện tích 162,8 m² giữa ông Ngô Văn Á và ông Ngô Văn T đang có tranh chấp, trên đất cũng có tài sản là một phần chuồng bò của nguyên đơn (Ngô Văn T), nhưng Ngân hàng không xem xét, thẩm định theo đúng quy định pháp luật khi nhận thế chấp, do đó khi giải quyết hợp đồng vô hiệu, thì Ngân hàng không phải là người thứ 3 ngay tình theo quy định tại Điều 133 của Bộ luật Dân sự. Do xác định phần diện tích 162,8 m² đất nêu trên thuộc quyền sử dụng của ông Ngô Văn T, nên Hợp đồng thế chấp số 202202221893464 ngày 22-02-2022 bị vô hiệu một phần (diện tích 162,8 m²) theo quy định tại Điều 123, 130 của Bộ luật Dân sự. Tuy nhiên, các đương sự không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét. Quá trình giải quyết vụ án, Ngân hàng cho rằng đối với phần diện tích còn lại của thửa đất 387, tờ bản đồ số 09 vẫn đủ đảm bảo khoản vay, do đó các bên cần tiếp tục thực hiện để đảm bảo quyền lợi của Ngân hàng.

[3]. Từ các nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn; chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[4]. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị, Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

[5]. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do kháng cáo không được chấp nhận, do đó bị đơn là ông Ngô Văn Á, bà Trương Thị L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật. Nguyên đơn là ông Ngô Văn T được chấp nhận kháng cáo, nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn là ông Ngô Văn T.
- Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn là ông Ngô Văn Á, bà Trương Thị L.
- Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 59/2023/DS-ST ngày 11-9-2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình.

2. Căn cứ các 163, 164, 166, 169, 175, 221 và 222 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 19, 20, 23, 73 và 79 của Luật Đất đai năm 1993; các Điều 99, 100, 166, 170, 202 và 203 của Luật Đất đai năm 2013, xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Ngô Văn T, bà Trương Thị U.

2.1. Hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn liền với đất:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn liền với đất số phát hành CG628472, do UBND huyện Q cấp ngày 16-6-2017 đối với thửa đất số 385, tờ bản đồ số 09, diện tích 982,2 m² cho ông Ngô Văn Á, bà Trương Thị L.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn liền với đất số phát hành CG628471, do UBND huyện Q cấp ngày 16-6-2017 đối với thửa đất số 386, tờ bản đồ số 09, diện tích 647,4 m² cho ông Ngô Văn Á, bà Trương Thị L.

- Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn liền với đất số phát hành CG628470, do UBND huyện Q cấp ngày 16-6-2017 cho ông Ngô Văn Á, bà Trương Thị L đối với diện tích 162,8 m² đất, có tứ cận, kích thước tiếp giáp cụ thể như sau: Phía Đông giáp thửa đất số 428 từ điểm số 6 đến điểm số 7, có kích thước 3,70 m; phía Tây giáp Đường T từ điểm số 14 đến điểm số 15, có kích thước 5,61 m; phía Nam giáp thửa đất 387 từ điểm số 07 đến điểm số 15 đến điểm số 14, có kích thước 12,55 m + 7,70 m + 13,74 m; phía Bắc giáp một phần thửa đất số 386 từ điểm số 6 đến điểm số 14, có kích thước 20,82 m + 12,97 m.

2.2. Ông Trương Văn T5, bà Trương Thị U được quyền quản lý, sử dụng đất đối với các thửa đất số 385, số 386, cùng tờ bản đồ số 09 và diện tích 162,8 m² của thửa đất số 387 và số tài sản trên đất, vị trí tứ cận như sau: Phía Đông giáp thửa đất số 428 từ điểm số 4 đến điểm số 7, có kích thước 24,60 m + 6,78 m + 13,22 m + 3,70 m; phía Tây giáp Đường T từ điểm số 2 đến điểm số 15, có kích thước 3,07 m + 22,86 m + 6,82 m + 5,61 m + 7,61 m + 5,61 m; phía Nam giáp thửa đất 387 từ điểm số 7 đến điểm số 15, có kích thước 12,55 m + 7,70 m + 13,74 m; phía Bắc giáp đường giao thông từ điểm số 2 đến điểm số 4, có kích thước 3,19 m + 32,19 m (có sơ đồ kèm theo bản án).

Ông Ngô Văn T, bà Trương Thị U có quyền, nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, kê khai cấp Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn liền với các thửa đất được giao quyền quản lý, sử dụng (nêu trên) theo quy định của pháp luật về đất đai.

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

4. Về án phí dân sự:

Căn cứ khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1, khoản 2 Điều 29 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.

4.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Ngô Văn T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả cho ông Ngô Văn T và bà Trương Thị U 300.000 (ba trăm nghìn) đồng đã nộp tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2020/0001637 ngày 25-9-2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Bình.

Ông Ngô Văn A, bà Trương Thị L phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

4.2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông Ngô Văn T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; hoàn trả cho ông Ngô Văn T 300.000 (ba trăm nghìn) đồng đã nộp tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005550 ngày 22-9-2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Bình.

- Ông Ngô Văn A, bà Trương Thị L phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005550 ngày 15-9-2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Bình; ông A, bà L đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

5. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Quảng Bình;
- TANDTC - Vụ II;
- VKSND tỉnh Quảng Bình;
- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- Cục THA dân sự tỉnh Quảng Bình;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: H/sơ vụ án, Phòng HCTP và LTHS.

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

(Đã ký)

Phạm Việt Cường