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: 160/2019/DSPT
Ngày: 18-9-2019
V/v tranh chấp đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai 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

- ***Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:***

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

Các Thẩm phán: Ông **Trương Minh Tuấn.**

Ông **Trần Quốc Cường.**

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông **Bùi Ngọc Đức** - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng:*** Ông **Quách Đức Dũng** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 18 tháng 9 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 145/2018/TLPT-DS ngày 26-6-2018 về "Tranh chấp đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2018/DSST ngày 16-4-2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1083/2019/QĐ-PT ngày 30-8-2019, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Cụ **Ngô Thị T**, sinh năm 1932; địa chỉ cư trú: tỉnh Quảng Ngãi, có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị T1**, sinh năm 1970; địa chỉ cư trú: tỉnh Quảng Ngãi (Văn bản ủy quyền ngày 18-7-2017), có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:

Luật sư Huỳnh Ngọc A - Văn phòng Luật sư Q, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Quảng Ngãi (Văn bản yêu cầu ngày 09-7-2018), có mặt.

- *Bị đơn*: Ông **Phùng Đình Q**, sinh năm 1972 và bà **Mai Thị T2**, sinh năm 1972; cùng địa chỉ cư trú: tỉnh Quảng Ngãi, đều vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà **Lê Thị P**, sinh năm 1965; địa chỉ cư trú: tỉnh Quảng Ngãi (Văn bản ủy quyền ngày 19-10-2017), có mặt.

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

+ Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi; địa chỉ trụ sở: tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Duy H - Chức vụ: Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi - Chi nhánh huyện Đ; địa chỉ trụ sở: Tổ dân phố 2, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Quảng Ngãi (Văn bản ủy quyền số 287/QĐ-STNMT ngày 26-5-2017), vắng mặt.

+ Cụ Ngô Thị S, sinh năm 1927; địa chỉ cư trú: huyện Đ, tỉnh Quảng Ngãi, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Tấn H, sinh năm 1966; địa chỉ cư trú: huyện Đ, tỉnh Quảng Ngãi (Văn bản ủy quyền ngày 02-6-2017), vắng mặt.

+ Ông Mai X, sinh năm 1970 và bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1978; cùng địa chỉ cư trú: huyện Đ, tỉnh Quảng Ngãi, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông X: Bà Nguyễn Thị D; địa chỉ cư trú: huyện Đ, tỉnh Quảng Ngãi (Văn bản ủy quyền ngày 01-6-2017), có mặt.

+ Chị Phùng Thị D, sinh năm 1997; địa chỉ cư trú: huyện Đ, tỉnh Quảng Ngãi, vắng mặt.

+ Cháu Phùng Minh V, sinh ngày 08-8-2002; địa chỉ cư trú: huyện Đ, tỉnh Quảng Ngãi, vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của cháu V: Bà Mai Thị T2, ông Phùng Đình Q (là cha, mẹ ruột của cháu V, đồng thời là bị đơn trong vụ án), đều vắng mặt.

+ Bà Nguyễn Thị T3, anh Võ Thanh T4, sinh năm 1988, anh Võ Thanh S, sinh năm 1990 và anh Võ Thanh T5, sinh năm 1992; cùng địa chỉ cư trú: Đ, tỉnh Quảng Ngãi, đều vắng mặt.

+ Anh Võ Văn T6, sinh năm 1984; địa chỉ cư trú: huyện Đ, tỉnh Quảng Ngãi, vắng mặt.

+ Anh Võ Văn B, sinh năm 1994; địa chỉ cư trú: huyện Đ, tỉnh Quảng Ngãi, vắng mặt.

+ Ông Trương U và bà Mai Thị G; địa chỉ thường trú: huyện Đ, tỉnh Quảng Ngãi, vắng mặt.

+ Bà Lê Thị P và ông Nguyễn Anh M; cùng địa chỉ cư trú: Đ, tỉnh Quảng Ngãi, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo "Đơn khởi kiện" và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn (ủy quyền cho bà Nguyễn Thị T1) trình bày:*

Nguyên thửa đất số 1341, tờ bản đồ số 36, diện tích 855,3 m^2 tại huyện Đ, tỉnh Quảng Ngãi có nguồn gốc là của cha, mẹ các cụ Ngô Thị S và Ngô Thị T là cụ Ngô Văn D (tên thường gọi là Ngô D) và cụ Đỗ Thị N tạo lập, xây dựng nhà ở và cư trú ổn định từ trước năm 1945. Cụ Ngô Văn D chết năm 1972, cụ Đỗ Thị N chết năm 1992 (đều không để lại di chúc).

Thửa đất có tứ cận: phía Đông giáp đất ông H, phía Tây giáp đất ông Đổng và bà Lê Thị L, phía Nam giáp đất bà G, phía Bắc giáp đường đi trong thôn. Cụ D, cụ N sinh được 02 người con là cụ Ngô Thị S và cụ Ngô Thị T (không có con nuôi). Sau khi cụ N qua đời (năm 1992), ngôi nhà không có người ở, nên bị xuống cấp nghiêm trọng, do đó năm 1995, cụ T tháo dỡ ngôi nhà và sử dụng đất vào việc trồng lang, mì, còn cụ S khi đó ở cùng xã nhưng khác thôn, không có điều kiện cùng cụ T sử dụng đất.

Con gái cụ Ngô Thị T là bà Mai Thị T2 lấy chồng là Phùng Đình Q nhưng chưa có chỗ ở ổn định, nên năm 1999, cụ T cho vợ chồng bà T2 100 m^2 đất (thuộc thửa đất số 1341) để làm nhà ở và vợ chồng bà T2 đã xây dựng một ngôi nhà cấp 4, diện tích khoảng 80 m^2 (nằm gần về phía Tây của thửa đất), có tứ cận: phía Đông, phía Tây, phía Nam đều giáp phần đất còn lại, phía Bắc giáp đường đi trong thôn. Năm 2005, cụ Ngô Thị T tiếp tục cho con trai là ông Mai X diện tích 100 m^2 đất (tiếp giáp với thửa đất đã cho vợ chồng bà T2 về phía Tây - thuộc thửa đất số 1341) và vợ chồng ông Mai X, bà Nguyễn Thị D xây dựng một ngôi nhà cấp 4, diện tích khoảng 100 m^2 (việc cụ Ngô Thị T cho vợ chồng bà Mai Thị T2 và vợ chồng ông Mai X chỉ nói bằng miệng, không lập văn bản).

Năm 2015, cụ Ngô Thị S và cụ Ngô Thị T bàn bạc, thống nhất phân chia phần đất còn lại cho những người con khác của cụ T và cho con của cụ S mỗi người một phần đất, diện tích đất còn lại giao cho con trai cụ T là ông Mai N thừa kế để xây nhà thờ cụ Ngô Văn D và cụ Đỗ Thị N. Tuy nhiên, vợ chồng bà T2 không đồng ý và cho rằng phần đất này đã được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà, do đó cụ T khiếu nại đến Ủy ban nhân dân xã P, huyện Đ. Qua hòa giải, cụ T được biết, năm 1999, vợ chồng bà T2 lợi dụng việc đang ở trên đất, đã tự ý kê khai, đăng ký toàn bộ thửa đất của cụ D, cụ N và được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (năm 1999). Đến năm 2006, được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và năm 2016 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (số phát hành CA 072113, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 05075, ngày 04-7-2016) đối với thửa đất số 1341, tờ bản đồ số 36, xã P, huyện Đ, tỉnh Quảng Ngãi.

Xác định đây là thửa đất do cụ Ngô Văn D, cụ Đỗ Thị N lưu hạ lại cho con là cụ Ngô Thị T và cụ Ngô Thị S. Việc vợ chồng bà Mai Thị T2 lợi dụng sống trên thửa đất này rồi kê khai, đăng ký và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là trái pháp luật, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của cụ T và cụ S. Vì vậy, cụ Ngô Thị T yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc vợ chồng bà Mai Thị T2 trả lại cho cụ Ngô Thị T và cụ Ngô Thị S diện tích đất là 645,8 m^2, tại thửa đất số 1341, tờ bản đồ số 36, trong tổng diện tích đất là 855,3 m^2, xã P, huyện Đ, tỉnh Quảng Ngãi (theo đo vẽ thực tế là 867,6 m^2).

- Đối với phần đất có diện tích 100 m^2 cụ đã cho vợ chồng bà Mai Thị T2 xây dựng nhà từ năm 1999, cụ vẫn đồng ý cho. Đối với phần đất có diện tích 121,8 m^2, có nhà ở của vợ chồng ông Mai X, bà Nguyễn Thị D, mà cụ cho từ năm 2005, thì cụ Ngô Thị T và cụ Ngô Thị S sẽ làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Mai X, khi được Tòa án công nhận quyền sử dụng đất cho hai

cụ và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Nhà nước đã cấp cho bà Mai Thị T2, ông Phùng Đình Q.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số phát hành CA 072113, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 05075 ngày 04-7-2016, do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp cho vợ chồng bà Mai Thị T2 đối với thửa đất số 1341, tờ bản đồ số 36, diện tích 855,3 m^2, tại xã P, huyện Đ, tỉnh Quảng Ngãi (đo vẽ thực tế là 867,6 m^2).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Thửa đất số 1341 là của cụ Ngô Văn D, cụ Đỗ Thị N tạo lập và được chính quyền cũ công nhận. Cụ Ngô Thị T và cụ Ngô Thị S là con của cụ D, cụ N. Do đó, sau khi cụ D và cụ N chết, thì di sản của cụ D, cụ N trở thành tài sản của cụ T và cụ S.

Năm 1999, bà Mai Thị T2, ông Phùng Đình Q được cụ T cho 100 m^2 đất để xây nhà, nhưng bà T2 lại chiếm giữ toàn bộ thửa đất số 1341, sau đó kê khai, đăng ký xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và trong đơn kê khai ghi là "Đất ông, bà lưu hạ", nhưng bà T2 không cung cấp được chứng cứ để chứng minh được cụ N tặng cho thửa đất này. Cụ Ngô Thị T và cụ Ngô Thị S còn sống, do đó bà Mai Thị T2 chưa có quyền được thừa kế đối với thửa đất số 1341, nhưng Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Mai Thị T2, ông Phùng Đình Q là không đúng quy định của pháp luật.

Vì vậy, đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ Ngô Thị T, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và buộc bà Mai Thị T2 và ông Phùng Đình Q phải trả lại diện tích 645,8 m^2 đất, trong thửa đất số 1341, tờ bản đồ số 36, xã P, huyện Đ cho cụ Ngô Thị T, cụ Ngô Thị S.

- Tại văn bản trình bày ý kiến ngày 29-5-2017 và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn (ủy quyền cho bà Lê Thị P) trình bày.

Thửa đất vợ chồng bà Mai Thị T2, ông Phùng Đình Q đang sử dụng xây nhà ở và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do ông bà của bà Mai Thị T2 (cụ Ngô Văn D, cụ Đỗ Thị N) tạo lập từ lâu đời. Năm 1972, cụ Ngô Văn D chết; năm 1992, cụ Đỗ Thị N chết (đều không để lại di chúc). Do đất bị bỏ hoang hóa từ lâu, không ai sử dụng và do hoàn cảnh kinh tế khó khăn, vợ chồng bà T2 khai hoang, phục hóa phát dọn cây bụi, cải tạo san lấp mặt bằng để trồng cây, hoa màu, làm nhà ở trên thửa đất này. Quá trình sử dụng đất không có ai tranh chấp. Đến năm 1999, vợ chồng bà T2 lập hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, với nội dung kê khai nguồn gốc đất là do ông bà của bà T2 chết để lại, bỏ hoang hóa không ai sử dụng. Sau đó, bà T2 đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (đứng tên hộ bà Mai Thị T2) đối với thửa đất số 692, tờ bản đồ số 07, diện tích 770 m^2. Việc đăng ký kê khai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng bà T2 là đúng sự thật, không ai trong gia đình, họ tộc tranh chấp về việc sử dụng đất cũng như việc lập hồ sơ để được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng bà T2.

Năm 2006, Nhà nước có chủ trương cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất, vợ chồng bà T2 được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo bản đồ địa chính đo vẽ năm 2006, thì thửa đất này được đổi thành thửa số 68, tờ bản đồ số 36, diện tích 656,1 m^2. Tại hồ sơ cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vợ chồng bà Mai Thị T2 cũng kê khai nguồn gốc đất là do ông, bà để lại năm 1992 là đúng sự thật, phù hợp với hồ sơ ban đầu cấp năm 1999.

Năm 2016, phát hiện Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp đổi năm 2006 không đúng do đo thiếu đất, nên vợ chồng bà T2 đề nghị cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân xã P xác nhận ngày 11-5-2016, với nội dung: *"Vào năm 2006, Trung tâm trắc địa và Quan trắc môi trường Quảng Ngãi đo đạc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T2, ông Q đã tách một phần đất phía Nam của thửa 692 thành thửa số 1157, tờ bản đồ số 36, xã P, với diện tích 199,2 m^2, do đó Ủy ban nhân dân xã P đề nghị nhập 02 thửa đất thành 01 thửa đúng với hiện trạng sử dụng đất hiện nay cho vợ chồng bà T2"*. Sau đó, ngày 04-7-2016, vợ chồng bà T2 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chỉnh lý thành thửa đất số 1341, tờ bản đồ số 36, diện tích 855,3 m^2. Vì vậy, bà Mai Thị T2 và ông Phùng Đình Q không đồng ý yêu cầu khởi kiện của cụ Ngô Thị T.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Cụ Ngô Thị S (ủy quyền cho ông Nguyễn Tấn H) trình bày:

Cụ Ngô Thị S thống nhất với ý kiến của cụ Ngô Thị T về nguồn gốc thửa đất. Việc vợ chồng bà T2 lợi dụng ở trên thửa đất này rồi đăng ký, kê khai và được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1999, được cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được cấp lại vào năm 2016 đối với thửa đất mà cha, mẹ cụ S để lại là xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của cụ S và cụ T.

Cụ Sanh đồng ý việc cụ Ngô Thị T cho vợ chồng bà Mai Thị T2, ông Phùng Đình Q 100 m^2 đất từ năm 1999 và cho vợ chồng ông Mai X, bà Nguyễn Thị D 100 m^2 đất từ năm 2005 trong tổng diện tích đất mà cha, mẹ của cụ S và cụ T chết để lại. Cụ Ngô Thị S đồng ý cho vợ chồng bà T2 tiếp tục được sử dụng phần diện tích 100 m^2 (trên đất có nhà cấp 4, do bà T2 xây dựng) mà cụ T đã cho vào năm 1999. Đối với phần diện tích đất có nhà ở của vợ chồng ông Mai X, bà Nguyễn Thị D, thì cụ S sẽ làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Mai X khi được Tòa án công nhận quyền sử dụng đất cho các cụ.

+ Ông Mai X và bà Nguyễn Thị D (ông X ủy quyền cho bà D) trình bày:

Ông, bà ngoại của ông Mai X là cụ Ngô Văn D và cụ Đỗ Thị N có hai người con là Ngô Thị S và Ngô Thị T. Nguồn gốc thửa đất số 1341, tờ bản đồ số 36, xã P, huyện Đ, tỉnh Quảng Ngãi hiện đang tranh chấp là do cụ D và cụ N tạo lập. Sau khi cụ D, cụ N chết, thì cụ Ngô Thị T (mẹ của ông Mai X) là người quản lý, sử dụng. Năm 1996, bà Mai Thị T2 (là em của ông Mai X) lấy chồng, nhưng không có chỗ ở, nên năm 1999, cụ Ngô Thị T cho bà Mai Thị T2 diện tích 100 m^2 đất, trong thửa đất số 1341 để làm nhà ở. Năm 2005, cụ Ngô Thị T cũng cho vợ chồng ông, bà khoảng 100 m^2 để làm nhà ở (việc cụ Ngô Thị T cho đất vợ chồng ông, bà và vợ

chồng bà T2 chỉ nói miệng, không lập thành văn bản).

Năm 2015, khi cụ Ngô Thị T và cụ Ngô Thị S bàn bạc chia thửa đất cho các con, thì vợ chồng bà Mai Thị T2 không đồng ý, vì cho rằng Nhà nước đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất cho vợ chồng bà. Do đó, cụ Ngô Thị T đã khởi kiện yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp cho vợ chồng bà T2 và buộc vợ chồng bà T2 phải trả lại cho cụ T và cụ S diện tích 645,8 m^2 đất, tại thửa đất số 1341, tờ bản đồ số 36, vợ chồng ông đồng ý.

Đối với phần diện tích đất cụ Ngô Thị T đã cho vợ chồng ông, bà làm nhà thì để cụ T toàn quyết định. Đối với ngôi nhà của vợ chồng ông X xây dựng trên đất từ năm 2005, vợ chồng ông X không yêu cầu Tòa án giải quyết. Ngoài ra, tại phần đất ông, bà được cụ Ngô Thị T cho, ông bà đã trồng một số cây Bơ, Bưởi, nhừn không yêu cầu cụ T, cụ S phải trả lại giá trị.

+ Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Quảng Ngãi (ủy quyền cho ông Phan Duy Hạnh) trình bày.

Năm 1999, bà Mai Thị T2 đứng tên kê khai nguồn gốc sử dụng đất bà đang sử dụng là do "Ông, bà lưu hạ". Sau đó, ngày 31-12-1999, Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử đất số 00265 QSDĐ/944/QĐ-UB đối với thửa đất số 692, tờ bản đồ số 7, diện tích 770 m^2 mang tên hộ bà Mai Thị T2, mục đích sử dụng: đất ở 200 m^2, đất vườn 570 m^2. Năm 2006, đo đạc lập bản đồ địa chính, thửa đất nêu trên được tách thành 02 thửa là thửa số 68, diện tích 656,1 m^2, loại đất ONT và thửa số 1157, diện tích 199,2 m^2, loại đất NTD, thuộc tờ bản đồ số 36, xã P và bà Mai Thị T2, ông Phùng Đình Q được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 68, diện tích 656,1 m^2 (đất ONT 100 m^2, đất HNK 556,1 m^2) số phát hành AI 607370, số vào sổ cấp giấy chứng nhận H 01995 ngày 08-11-2006. Năm 2016, bà T2, ông Q thấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp đổi năm 2006 không đúng theo hiện trạng sử dụng đất, nên bà T2, ông Q lập hồ sơ cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Qua kiểm tra hồ sơ nhận thấy có 02 nội dung sai sót:

- Thứ nhất, theo quy định tại khoản 5 Điều 98 của Luật Đất đai đối với trường hợp có sự chênh lệch diện tích giữa số liệu đo đạc thực tế so với số liệu ghi trong giấy chứng nhận đã cấp mà ranh giới thửa đất đang sử dụng không thay đổi so với ranh giới thửa đất tại thời điểm có giấy tờ về quyền sử dụng đất, không có tranh chấp với người sử dụng đất liền kề, thì khi cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được xác định theo số liệu đo đạc thực tế.

- Thứ hai, trường hợp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T2, ông Q có sai sót thông tin về thửa đất, cụ thể: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1999 có ghi 200 m^2 đất ONT, nhưng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp đổi năm 2006 thì chỉ ghi 100 m^2 đất ONT. Qua xem xét hồ sơ cấp đổi năm 2016, nhận thấy việc sử dụng đất của vợ chồng bà T2, ông Q được Ủy ban nhân dân xã P xác nhận là sử dụng đất ổn định; kiểm tra hồ sơ địa chính không có thông tin về việc chuyển quyền sử dụng đất. Do đó, áp dụng quy định tại điểm b, khoản 1 Điều 106

của Luật Đất đai để giải quyết đối với trường hợp có sai sót thông tin về thửa đất.

Như vậy, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi - Chi nhánh Đ đã kiểm tra, đo đạc lại chính xác theo đúng thực tế và chỉnh lý thửa đất số 68 và thửa đất số 1175 thành thửa đất mới số 1341, tờ bản đồ số 36, diện tích 855,3 m^2 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T2, ông Q diện tích đất ONT 200 m^2, đất BHK 655,3 m^2 là đúng quy định. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đối với diện tích thực tế của thửa đất số 1341, tờ bản đồ số 36, xã P tăng 12,3 m^2 so với diện tích ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nếu xác định ranh giới thửa đất từ khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đến nay không thay đổi là do sai số khi đo đạc, phần diện tích đất tăng 12,3 m^2 là thuộc thửa đất số 1341, được sử dụng trên thực tế và sẽ được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 5 Điều 98 của Luật Đất đai năm 2013.

+ Cháu Phùng Thị D và cháu Phùng Minh V trình bày.

Chị Phùng Thị D và cháu Phùng Minh V (là con bà Mai Thị T2, ông Phùng Đình Q) không có ý kiến gì về việc khởi kiện của cụ Ngô Thị T và đề nghị được giải quyết vắng mặt.

+ Bà Nguyễn Thị T3 trình bày:

Ngày 08-8-2010, bà và chồng là ông Võ Văn A (chết ngày 06-7-2017) có nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Trương U và bà Mai Thị G một thửa đất có chiều dài 20 m, chiều rộng 4,5 m, thuộc thửa đất số 1341, tờ bản đồ số 36, tại, xã P, huyện Đ, với giá 77.000.000 đồng. Bà trực tiếp giao tiền cho ông Út và bà Gái (bà Trọng xác định cụ Ngô Thị T, bà Mai Thị T2 và ông Phùng Đình Q không nhận số tiền chuyển nhượng nêu trên).

Vợ chồng bà có 05 người con là Võ Văn T6, Võ Thanh T4, Võ Thanh S, Võ Thanh T5 và Võ Văn B, bà sẽ cùng các con bàn bạc để xác định có khởi kiện yêu cầu giải quyết việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà với vợ chồng ông Trương U và bà Mai Thị G không. Chậm nhất đến ngày 28-7-2017 sẽ có ý kiến gửi Tòa án, nếu hết thời hạn này mà bà và các con không có ý kiến, thì xem như bà và các con không khởi kiện giải quyết việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên.

+ Bà Mai Thị G, ông Trương U trình bày:

Năm 2010, do nhà bà bị hư hỏng, không có tiền sửa chữa, nên bà xin cụ Ngô Thị T một phần đất trong vườn nhà để bán lấy tiền sửa nhà. Cụ Tư và các con thống nhất cắt cho bà phần đất phía sau nhà ông Mai X, bà Nguyễn Thị D và nhà bà Mai Thị T2, ông Phùng Đình Q. Sau khi được cho đất, bà chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị T3 với giá 77.000.000 đồng, bà Trọng đã trả đủ tiền. Tuy nhiên, để bà Trọng được đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nhận chuyển nhượng, thì phải có chữ ký của vợ chồng bà T2, ông Q (vì bà T2, ông Q làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lúc nào gia đình cụ T không biết).

Khi gia đình họp bàn thống nhất cho bà đất, cụ Ngô Thị T cũng thống nhất cho mỗi người con một phần đất trong thửa đất số 1341, bà Mai Thị T2 và ông

Phùng Đình Q có nhiệm vụ tách thửa ra cho các anh, chị, em trong gia đình, nhưng sau đó bà T2 và ông Q thay đổi ý kiến, cho rằng đất là của gia đình mình nên không tách cho anh, chị em. Trong gia đình, ai cũng biết thửa đất số 1341, tờ bản đồ số 36, xã P là của cụ Ngô Thị T và cụ Ngô Thị S và cụ T chỉ cho bà T2 một phần đất để làm nhà ở, không cho toàn bộ thửa đất số 1341, nên vợ chồng bà T2, ông Q không có quyền được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ thửa đất số 1341. Từ khi bà bán đất cho bà Trọng đến nay, bà không giao được đất, cũng như không tách được diện tích đất đã bán cho bà Trọng, nhưng bà và bà Trọng sẽ tự giải quyết với nhau.

+ Bà Lê Thị P trình bày:

Bà Mai Thị T2 có mượn của bà một số tiền để khám, chữa bệnh. Do bà T2 không có tiền trả, nên đã cắt bán cho bà một phần diện tích đất (nằm trong thửa đất hiện nay cụ T đang tranh chấp với bà T2, ông Q). Việc mua bán chỉ nói miệng, không lập thành văn bản và cũng không được công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền. Tuy nhiên, bà không yêu cầu Tòa án giải quyết việc mua bán đất giữa bà với bà T2, ông Q.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi đã tiến hành làm việc với Ủy ban nhân dân xã P và Ủy ban nhân dân huyện Đ; tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2018/DSST ngày 16-4-2018, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi:

Căn cứ vào các Điều 27, 34, 147, 157, 165, 264, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 163, 164, 169, 170, 255, 256, 631, 634, 674, 675, 676 và Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 103 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 3 Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29-3-1999 và Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ; tiểu mục 2 mục I Thông tư số 1417/1999/TT-TCĐC ngày 18-9-1999 của Tổng cục địa chính; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của cụ Ngô Thị T.

- Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của cụ Ngô Thị T về việc buộc vợ chồng bà Mai Thị T2, ông Phùng Đình Q phải trả cho cụ Ngô Thị T và cụ Ngô Thị S diện tích 129,7 m^2 đất, trong thửa đất số 1341, tờ bản đồ số 36, xã P, huyện Đ, tỉnh Quảng Ngãi.

Tuyên xử:

1. Ghi nhận sự tự nguyện của cụ Ngô Thị T và cụ Ngô Thị S về việc giao cho ông Phùng Đình Q, bà Mai Thị T2 được quyền quản lý, sử dụng phần diện tích đất 100 m^2 có nhà ở mà ông Q, bà T2 đã xây dựng năm 1999 trong thửa đất số 1341, tờ bản đồ số 36, xã P, huyện Đ, tỉnh Quảng Ngãi.

2. Giao cho ông Phùng Đình Q, bà Mai Thị T2 được quyền quản lý, sử dụng phần diện tích đất 129,7 m^2 để bù đắp công sức gìn giữ, cải tạo đất trong thửa đất số 1341, tờ bản đồ số 36, xã P, huyện Đ, tỉnh Quảng Ngãi.

Tổng cộng phần diện tích đất mà ông Phùng Đình Q, bà Mai Thị T2 được quyền quản lý, sử dụng là 229,7 m^2 trong thửa đất số 1341, tờ bản đồ số 36, xã P,

huyện Đ, tỉnh Quảng Ngãi.

3. Buộc ông Phùng Đình Q, bà Mai Thị T2 phải trả lại 516,1 m^2 đất trong thửa đất số 1341, tờ bản đồ số 36, xã P, huyện Đ, tỉnh Quảng Ngãi cho cụ Ngô Thị T và cụ Ngô Thị S.

4. Ghi nhận việc ông Mai X, bà Nguyễn Thị D đồng ý trả lại diện tích 121,8 $m^{2:}$ đất mà ông X, bà D đã xây nhà, trong thửa đất số 1341, tờ bản đồ số 36, xã P, huyện Đ, tỉnh Quảng Ngãi để cho cụ Ngô Thị T, cụ Ngô Thị S toàn quyền quyết định và việc ông X, bà D không yêu cầu cụ T và cụ S trả lại giá trị 02 cây bơ, 01 cây bưởi có trên đất mà ông X, bà D đã trồng.

Cụ Ngô Thị T, cụ Ngô Thị S và vợ chồng ông Phùng Đình Q, bà Mai Thị T2 có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng hiện trạng được giao quản lý, sử dụng.

(Phần diện tích đất được trả lại cho cụ Ngô Thị T, cụ Ngô Thị S và giao cho vợ chồng ông Phùng Đình Q, bà Mai Thị T2 quản lý, sử dụng và các vật kiến trúc, có sơ đồ bản vẽ kèm theo và là một bộ phận không thể tách rời của bản án).

5. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có số phát hành CA 072113, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CS 05075 ngày 04-7-2016 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp cho ông Phùng Đình Q, bà Mai Thị T2, tại thửa đất số 1341, tờ bản đồ số 36, xã P, huyện Đ, tỉnh Quảng Ngãi.

6. Không xem xét, giải quyết việc mua bán, chuyển nhượng đất giữa bà Mai Thị G, ông Trương U với bà Nguyễn Thị T3, ông Võ Văn A (đã chết) trong vụ án này.

7. Không xem xét, giải quyết việc mua bán, chuyển nhượng đất giữa bà Mai Thị T2, ông Phùng Đình Q với bà Lê Thị P, ông Nguyễn Anh M trong vụ án này.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

- Ngày 07 tháng 5 năm 2018, bà Mai Thị T2 và ông Phùng Đình Q kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ Ngô Thị T.

- Tại Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 19/2018/KN-DS-VC2 ngày 10 tháng 5 năm 2018, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng sửa một phần bản án sơ thẩm tại điểm 4 phần quyết định theo hướng:

Ghi nhận sự tự nguyện của cụ Ngô Thị T, cụ Ngô Thị S về việc giao cho vợ chồng ông Mai X, bà Nguyễn Thị D được quyền quản lý, sử dụng phần diện tích đất 121,8 m^2 có nhà ở mà ông X, bà D đã xây dựng năm 2005 nằm trong thửa đất số 1341, tờ bản đồ số 36, xã P, huyện Đ, tỉnh Quảng Ngãi. Bổ sung nội dung ông X, bà D có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng theo hiện trạng được giao quản lý, sử dụng. Đồng thời, điều chỉnh sơ đồ phân chia thửa đất kèm theo bản án nội dung phần diện tích B (121,8 m^2) giao cho ông Mai X, bà Nguyễn Thị D quản lý, sử dụng; phần diện tích C (516 m^2) giao cho cụ Ngô Thị T, cụ Ngô Thị S quản lý, sử dụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ Ngô Thị T.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng giữ nguyên nội dung kháng nghị, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa điểm 4 phần quyết định của bản án sơ thẩm (như nêu trên); đồng thời, 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 bà Mai Thị T2 và ông Phùng Đình Q.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cho rằng: Nguyên thửa đất số 1341, tờ bản đồ số 36, diện tích 855,3 m^2 tại huyện Đ, tỉnh Quảng Ngãi có nguồn gốc là của cụ Ngô Văn D và cụ Đỗ Thị N tạo lập, xây dựng nhà ở và cư trú ổn định từ trước năm 1945. Cụ Ngô Văn D chết năm 1972, cụ Đỗ Thị N chết năm 1992 (đều không để lại di chúc).

Cụ D, cụ N sinh được 02 người con là cụ Ngô Thị S và cụ Ngô Thị T. Sau khi cụ N qua đời (năm 1992), ngôi nhà không có người ở, nên bị xuống cấp nghiêm trọng. Năm 1995, cụ T tháo dỡ nhà và sử dụng đất vào việc trồng lang, mì, còn cụ S ở khác thôn, không cùng cụ T sử dụng đất.

Con gái cụ Ngô Thị T là Mai Thị T2 lấy chồng (Phùng Đình Q) nên năm 1999, cụ T cho vợ chồng bà T2 100 m^2 đất để làm nhà ở. Năm 2005, cụ Ngô Thị T tiếp tục cho con trai là Mai X diện tích 100 m^2 đất (giáp với thửa đất đã cho vợ chồng bà T2 về phía Tây), vợ chồng ông Mai X, bà Nguyễn Thị D xây dựng nhà cấp 4 và ở từ đó đến nay.

Năm 2015, cụ Ngô Thị S và cụ Ngô Thị T thống nhất phân chia phần đất còn lại cho những người con khác của cụ T và cho con của cụ S mỗi người một phần đất. Diện tích đất còn lại giao cho con trai cụ T là ông Mai N thừa kế để xây nhà thờ. Tuy nhiên, vợ chồng bà T2 cho rằng phần đất này đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà, nên không đồng ý. Cụ Tư khiếu nại và được biết, năm 1999, vợ chồng bà T2 đã kê khai, đăng ký toàn bộ thửa đất của cụ D, cụ N và được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2006, được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và năm 2016 được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1341, tờ bản đồ số 36, xã P, huyện Đ, tỉnh Quảng Ngãi.

Xác định thửa đất là do cụ Ngô Văn D, cụ Đỗ Thị N lưu hạ lại cho con là cụ Ngô Thị T và cụ Ngô Thị S. Việc vợ chồng bà Mai Thị T2 kê khai, đăng ký và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là trái pháp luật. Vì vậy, cụ Ngô Thị T khởi kiện và được Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện.

[2]. Xét kháng cáo của bị đơn (bà Mai Thị T2 và ông Phùng Đình Q):

[2.1]. Về tố tụng:

- Cụ Ngô Thị T có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng bà Mai Thị T2, ông Phùng Đình Q phải trả lại quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp lại cho vợ chồng bà T2, ông Q. Theo quy định tại khoản 9 Điều 26, Điều 34 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 32 Luật Tố tụng hành chính năm 2015, thì Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi thụ lý, giải quyết là đúng quy định của pháp luật.

- Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn (bà Mai Thị T2, ông Phùng Đình Q) xác định có chuyển nhượng một phần thửa đất cho vợ chồng bà Nguyễn Thị T3, ông Võ Văn A (ông A chết vào tháng 7-2017); còn người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là bà Lê Thị P cho rằng bà T2, ông Q đã chuyển nhượng một phần thửa đất mà bà T2, ông Q được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà (Lê Thị P và ông Nguyễn Anh M). Do đó, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi đưa bà Nguyễn Thị T3 cùng các con là các anh Võ Văn T6, Võ Thanh T4, Võ Thanh S, Võ Thanh T5, Võ Văn B, vợ chồng ông M, bà P tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là thực hiện đúng quy định tại khoản 4 Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Anh M, ông Trương U, bà Nguyễn Thị T3 và các anh Võ Văn T6, Võ Thanh T4, Võ Thanh S, Võ Thanh T5, Võ Văn B đã được Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa. Do đó, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi xét xử vắng mặt các đương sự là đúng quy định tại khoản 2 Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2.2]. Về nội dung:

[2.2.1]. Về nguồn gốc thửa đất:

Tại Giấy Đại Nam Trung Kỳ Chánh Phủ (bút lục số 35, 36) thể hiện cụ Ngô Văn D (Ngô D) và cụ Đỗ Thị N được Sở Địa chính, tỉnh Quảng Ngãi cấp Trích lục địa bộ, giao sử dụng thửa đất số 689, với diện tích 02 sào 04 thước tại thôn L, tổng P (nay là thửa đất số 1341, tờ bản đồ số 36, xã P), huyện Đ. Tại Công văn số 199/UBND ngày 15-11-2017 (bút lục số 364), Ủy ban nhân dân xã P xác nhận: *"... Về nguồn gốc thửa đất số 1341, tờ bản đồ số 36, xã P nguyên trước đây là của vợ chồng ông Ngô Văn D và bà Đỗ Thị N sử dụng từ trước năm 1945. Khi vợ chồng ông D qua đời năm 1992, thì diện tích đất này để lại cho ai sử dụng UBND xã không rõ. Trước năm 1999, bà Mai Thị T2 (cháu ngoại của ông D, bà N) đến canh tác sử dụng và làm nhà ở trên diện tích đất này. Năm 1999, bà Mai Thị T2 kê khai thửa đất, nội dung kê khai là ông, bà lưu hạ..."*; đồng thời, quá trình giải quyết vụ án, bà Mai Thị T2 thừa nhận: *"Trước đây tôi được biết nguồn gốc đất do ông, bà tôi tạo lập từ lâu đời. Ông, bà tôi chết không để lại giấy tờ giao thửa đất này cho ai sử dụng..."* (các bút lục số 75, 78, 79). Như vậy, căn cứ vào các chứng cứ như đã nêu, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy đã có đủ cơ sở để xác định thửa đất số 1341, tờ bản đồ số 36, xã P là tài sản của cụ Ngô Văn D và cụ Đỗ Thị

N.

Năm 1972, cụ Ngô Thị D chết, đến năm 1992 cụ Đỗ Thị N chết (đều không để lại di chúc). Cụ D và cụ N có 02 người con là cụ Ngô Thị T và cụ Ngô Thị S (các bút lục số 37, 38, 42, 43). Theo quy định tại khoản 1 Điều 25 Pháp lệnh thừa kế năm 1990; khoản 1 Điều 679 của Bộ luật dân sự năm 1995; khoản 1 Điều 676 của Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 1 Điều 651 của Bộ luật Dân sự năm 2015, thì hàng thừa kế thứ nhất bao gồm: *"Vợ, chồng, cha đẻ, mẹ đẻ, cha nuôi, mẹ nuôi, con đẻ, con nuôi của người chết"*; do đó, tài sản mà cụ D, cụ N để lại là thửa đất số 1341, tờ bản đồ số 36, xã P, huyện Đ trở thành di sản thừa kế và người được hưởng thừa kế là cụ Ngô Thị T và cụ Ngô Thị S.

Năm 1999, vợ chồng bà Mai Thị T2, ông Phùng Đình Q được cụ Ngô Thị T cho một phần đất diện tích khoảng 100 m^2 (trong thửa đất số 1341, tờ bản đồ số 36) để làm nhà ở, nhưng sau đó bà T2 và ông Q đã chiếm hữu, sử dụng toàn bộ diện tích thửa đất là 855,3 m^2 (theo đo vẽ thực tế là 867,6 m^2) là không đúng pháp luật, đã xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của cụ Ngô Thị T và cụ Ngô Thị S.

Bà Mai Thị T2, ông Phùng Đình Q cho rằng thửa đất bị bỏ hoang, không ai sử dụng, nên ông, bà đến khai hoang, phục hóa, phát dọn cây cỏ, cải tạo, san lấp mặt bằng để trồng cây, hoa màu và làm nhà ở trên thửa đất. Sau đó, được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do đó thửa đất này (số 1341, tờ bản đồ số 36, xã P) thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông, bà. Tuy nhiên, do đã có căn cứ để xác định nguồn gốc thửa đất số 1341, tờ bản đồ số 36, xã P, huyện Đ là tài sản của cụ Ngô Văn D và cụ Đỗ Thị N, trên thửa đất có nhà ở của cụ D, cụ N. Năm 1999, bà Mai Thị T2, ông Phùng Đình Q mới được cụ Ngô Thị T cho 100 m^2 đất để làm nhà ở, nên việc bà T2, ông Q cho rằng đã khai hoang thửa đất này là không có cơ sở.

[2.2.2]. Về quyền thừa kế tài sản:

Cụ Ngô Thị T và cụ Ngô Thị S là con của cụ Ngô Văn D và cụ Đỗ Thị N. Do đó, theo quy định của pháp luật về thừa kế tài sản, thì cụ T và cụ S được hưởng di sản thừa kế là thửa đất số 1341, tờ bản đồ số 36, xã P, huyện Đ. Tính đến thời điểm hiện nay, thời hiệu hưởng di sản thừa kế vẫn còn trong hạn luật định, nên thửa đất này thuộc quyền quản lý, sử dụng của cụ T và cụ S.

[2.2.3]. Về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (số phát hành CA 072113, số vào sổ CS 05075 ngày 04-7-2016, do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp cho vợ chồng bà Mai Thị T2, ông Phùng Đình Q đối với thửa đất số 1341, tờ bản đồ số 36, diện tích 855,3 m^2, xã P (theo đo vẽ thực tế là 867,6 m^2):

Ngoài dòng chữ: *"Ông bà lưu hạ"* tại "Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất" đề ngày 30-11-1999, do bà Mai Thị T2 kê khai (bút lục số 129), thì bà T2 không cung cấp được chứng cứ nào khác để chứng minh *"Ông bà lưu hạ"* cho bà T2 thửa đất số 692, tờ bản đồ số 07 (nay là thửa đất số 1341, tờ bản đồ số 36, xã P). Ngoài ra, việc Ủy ban nhân dân huyện Đ cho rằng: *"Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Mai Thị T2 là đúng quy định tại Phần II Thông tư số*

346/1998/TT-TCĐC ngày 16 tháng 3 năm 1998" (bút lục 375), nhưng theo quy định tại tiểu mục 2 Mục I Thông tư số 1417/1999/TT-TCĐC ngày 18-9-1999 của Tổng Cục địa chính, thì việc cấp đất theo quy định tại mục 1 Phần II của Thông tư số 346/1998/TT-TCĐC ngày 16-3-1998 là đối với trường hợp đất không có giấy tờ, còn thửa đất của cụ Ngô Văn D và cụ Đỗ Thị N là loại đất có giấy tờ (Giấy Đại Nam Trung Kỳ Chánh Phủ), do đó việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải thực hiện theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 3 Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29-3-1999 của Chính Phủ: *"Giấy tờ do cơ quan có thẩm quyền thuộc chế độ cũ cấp cho người sử dụng đất ở"*.

Tại thời điểm Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (số vào sổ cấp Giấy chứng nhận 00265 QSDĐ/944/QĐ-UB(H) ngày 30-12-1999) cho hộ bà Mai Thị T2, thì quyền sử dụng đất hợp pháp theo quy định của Luật Đất đai năm 1993, Pháp lệnh thừa kế năm 1990 và Bộ luật Dân sự năm 1995 đối với thửa đất số 692, tờ bản đồ số 07 (nay là thửa đất số 1341, tờ bản đồ số 36, xã P) là của cụ Ngô Thị T, cụ Ngô Thị S và cụ T, cụ S không chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không tặng cho quyền sử dụng đất cho bà Mai Thị T2, ông Phùng Đình Q. Như vậy, Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cho hộ bà Mai Thị T2 đối với thửa đất này là không đúng quy định của pháp luật. Do đó, việc cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (số phát hành AI 607370 ngày 08-11-2006) của Ủy ban nhân dân huyện Đ và việc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (số phát hành CA 072113, số vào sổ CS05075 ngày 04-7-2016) của Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Quảng Ngãi cho bà Mai Thị T2, ông Phùng Đình Q đối với thửa đất số 1341, tờ bản đồ số 36, xã P, huyện Đ cũng không đúng quy định của pháp luật.

Tuy nhiên, 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ 00265 QSDĐ/944/QĐ-UB(H) ngày 30-12-1999 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 607370 ngày 08-11-2006) của Ủy ban nhân dân huyện Đ đã được thu hồi khi Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Mai Thị T2, ông Phùng Đình Q vào năm 2016. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ xem xét và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành CA 072113, số vào sổ CS 05075 ngày 04-7-2016 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp cho bà Mai Thị T2, ông Phùng Đình Q đối với thửa đất số 1341, tờ bản đồ số 36, xã P, huyện Đ là có cơ sở.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 103 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ đối với diện tích đất ở có vườn, ao được hình thành trước ngày 18-12-1980 và có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 100 Luật Đất đai năm 2013, thì diện tích đất ở được xác định theo giấy tờ đó. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định diện tích 867,6 m^2 đất (theo đo đạc thực tế) của thửa đất số 1341, tờ bản đồ số 36, xã P, huyện Đ được công nhận toàn bộ là đất ở là đúng quy định của pháp luật.

[2.2.4]. Về sự tự nguyện của đương sự:

Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, cụ Ngô Thị T và cụ Ngô

Thị S đồng ý cho bà Mai Thị T2 và ông Phùng Đình Q tiếp tục được quản lý, sử dụng phần diện tích đất 100 m^2 mà cụ T đã cho từ năm 1999, nhưng bị đơn (bà Mai Thị T2, ông Phùng Đình Q) không chấp nhận. Tuy nhiên, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, Tòa án cấp sơ thẩm vẫn ghi nhận sự tự nguyện này là phù hợp.

[2.2.5]. Về công sức gìn giữ, tôn tạo tài sản:

Bà Mai Thị T2, ông Phùng Đình Q không phải là người có quyền sử dụng hợp pháp đối với thửa đất số 1341, tờ bản đồ số 36, xã P, huyện Đ nhưng thực tế từ khi đến làm nhà ở từ năm 1999 đến nay, bà T2 và ông Q đã có nhiều công sức gìn giữ, cải tạo thửa đất, do đó Tòa án cấp sơ thẩm giao thêm cho bà Mai Thị T2, ông Phùng Đình Q diện tích 129,7 m^2 đất để bù đắp công sức gìn giữ, tôn tạo đất, từ đó xác định tổng diện tích đất mà bà T2, ông Q được quản lý, sử dụng là 229,7 m^2 là đúng quy định.

Như vậy, kháng cáo của bà Mai Thị T2 và ông Phùng Đình Q đã được Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét, nhưng không có cơ sở để chấp nhận.

[3]. Xét kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát:

Tại Quyết định kháng nghị số 19/2018/KN-DS-VC2 ngày 10-5-2018, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị sửa điểm 4 phần quyết định của bản án sơ thẩm theo hướng: *"Ghi nhận sự tự nguyện của cụ Ngô Thị T, cụ Ngô Thị S về việc giao cho vợ chồng ông Mai X và bà Nguyễn Thị D được quyền quản lý, sử dụng phần diện tích đất 121,8 m^2 có nhà ở mà ông X, bà D đã xây dựng từ năm 2005 nằm trong thửa đất số 1341, tờ bản đồ số 36, xã P, huyện Đ, tỉnh Quảng Ngãi. Bổ sung nội dung ông X, bà D có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng theo hiện trạng được giao quản lý, sử dụng. Điều chỉnh sơ đồ phân chia thửa đất kèm theo bản án nội dung phần diện tích B (121,8 m^2) giao cho ông Mai X, bà Nguyễn Thị D quản lý, sử dụng; phần diện tích C (516 m^2) giao cho cụ Ngô Thị T, cụ Ngô Thị S quản lý, sử dụng"*.

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng: Năm 2005, cụ Ngô Thị T và cụ Ngô Thị S cho vợ chồng ông Mai X, bà Nguyễn Thị D 100 m^2 đất (đo thực tế 121,8 m^2) thuộc thửa đất số 1341, tờ bản đồ số 36, xã P, huyện Đ. Vợ chồng ông Mai X đã làm nhà ở kiên cố với diện tích 64,9 m^2 và trồng cây lâu năm (bơ, bưởi) trên thửa đất và sinh sống ổn định cho đến nay. Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án sơ thẩm, vợ chồng ông Mai X đồng ý để cụ Ngô Thị T tự quyết định đối với phần đất đã cho. Cụ Ngô Thị T và cụ Ngô Thị S đều thống nhất sẽ làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Mai X, bà Nguyễn Thị D khi được Tòa án công nhận quyền sử dụng đất cho hai cụ và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Mai Thị T2, ông Phùng Đình Q. Như vậy, ý chí của cụ Ngô Thị T và cụ Ngô Thị S là khi Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Mai Thị T2, ông Phùng Đình Q và công nhận quyền sử dụng đất cho hai cụ, thì hai cụ sẽ làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Mai X, bà Nguyễn Thị D. Do đó, tại điểm 4 phần quyết định của bản án sơ thẩm: *"Ghi nhận việc ông Mai X, bà Nguyễn Thị D đồng ý trả lại 121,8 $m^{2:}$ đất mà ông X, bà D đã xây nhà, trong thửa đất số 1341,*

tờ bản đồ số 36, xã P, huyện Đ, tỉnh Quảng Ngãi để cho cụ Ngô Thị T và cụ Ngô Thị S toàn quyền quyết định và việc ông X, bà D không yêu cầu cụ T và cụ S trả lại giá trị 02 cây bơ, 01 cây bưởi có trên đất mà ông X, bà D đã trồng" là đúng ý chí của các đương sự. Vì vậy, không có cơ sở để chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

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

[5]. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do kháng cáo không được chấp nhận, nên bà Mai Thị T2 và ông Phùng Đình Q phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Không chấp nhận kháng cáo của bà Mai Thị T2 và ông Phùng Đình Q.

- Không chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 19/2018/KN-DS-VC2 ngày 10-5-2018 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 06/2018/DSST ngày 16-4-2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi.

Áp dụng các Điều 164, 169, 170, 255, 256, 634, 635, 674, 675, 676 và Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều của 103 của Luật Đất đai năm 2013.

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của cụ Ngô Thị T.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ Ngô Thị T về việc buộc vợ chồng bà Mai Thị T2, ông Phùng Đình Q phải trả cho cụ Ngô Thị T và cụ Ngô Thị S diện tích 129,7 m^2 đất, trong thửa đất số 1341, tờ bản đồ số 36, xã P, huyện Đ, tỉnh Quảng Ngãi;

Tuyên xử:

1. Ghi nhận sự tự nguyện của cụ Ngô Thị T và cụ Ngô Thị S về việc giao cho ông Phùng Đình Q, bà Mai Thị T2 được quyền quản lý, sử dụng phần diện tích đất 100 m^2 có nhà ở mà ông Q, bà T2 đã xây dựng năm 1999 trong thửa đất số 1341, tờ bản đồ số 36, xã P, huyện Đ, tỉnh Quảng Ngãi.

2. Giao cho ông Phùng Đình Q, bà Mai Thị T2 được quyền quản lý, sử dụng phần diện tích đất 129,7 m^2 để bù đắp công sức gìn giữ, cải tạo đất trong thửa đất số 1341, tờ bản đồ số 36, xã P, huyện Đ, tỉnh Quảng Ngãi.

Tổng cộng phần diện tích đất mà ông Phùng Đình Q, bà Mai Thị T2 được quyền quản lý, sử dụng là 229,7 m^2 trong thửa đất số 1341, tờ bản đồ số 36, xã P, huyện Đ, tỉnh Quảng Ngãi.

3. Buộc ông Phùng Đình Q, bà Mai Thị T2 phải trả lại 516,1 m^2 đất trong thửa đất số 1341, tờ bản đồ số 36, xã P, huyện Đ, tỉnh Quảng Ngãi cho cụ Ngô Thị T và cụ Ngô Thị S.

4. Ghi nhận việc ông Mai X, bà Nguyễn Thị D đồng ý trả lại diện tích 121,8

$m^{2:}$ đất mà ông X, bà D đã xây nhà, trong thửa đất số 1341, tờ bản đồ số 36, xã P, huyện Đ, tỉnh Quảng Ngãi để cho cụ Ngô Thị T, cụ Ngô Thị S toàn quyền quyết định và việc ông X, bà D không yêu cầu cụ T và cụ S trả lại giá trị 02 cây bơ, 01 cây bưởi có trên đất mà ông X, bà D đã trồng.

Cụ Ngô Thị T, cụ Ngô Thị S và vợ chồng ông Phùng Đình Q, bà Mai Thị T2 có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng hiện trạng được giao quản lý, sử dụng.

(Phần diện tích đất được trả lại cho cụ Ngô Thị T, cụ Ngô Thị S và giao cho vợ chồng ông Phùng Đình Q, bà Mai Thị T2 quản lý, sử dụng và các vật kiến trúc, có sơ đồ bản vẽ kèm theo bản án sơ thẩm).

5. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có số phát hành CA 072113, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CS 05075 ngày 04-7-2016 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp cho ông Phùng Đình Q, bà Mai Thị T2, tại thửa đất số 1341, tờ bản đồ số 36, xã P, huyện Đ, tỉnh Quảng Ngãi.

6. Các quyết định khác của được thực hiện theo Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2018/DSST ngày 16-4-2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi.

7. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Căn cứ khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 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.

- Bà Mai Thị T2 và ông Phùng Đình Q phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016 0002769 ngày 17-5-2018 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi (do bà Lê Thị P nộp thay), nay được chuyển thành án phí; bà Mai Thị T2 và ông Phùng Đình Q đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Quảng Ngãi;
- TANDTC - Vụ II;
- VKSND cấp cao tại Đà nẵng;
- VKSND tỉnh Quảng Ngãi;
- Cục THA dân sự tỉnh Quảng Ngãi;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: H/sơ vụ án, Phòng HCTP, LTHS.

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

(Đã ký)

Phạm Việt Cường