TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 66/2024/DS-PT

Ngày: 28/02/2024

V/v: "Tranh chấp quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Đình Khánh;

Các thẩm phán: Ông Bùi Xuân Trọng;

Bà Lê Thị Mai.

Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Nhật Phương - Thư ký Toà án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa: Ông Đỗ Văn Hữu, kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 28 tháng 02 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 493/2023/TLPT-DS ngày 29 tháng 11 năm 2023 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất" do có kháng cáo của bị đơn đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2023/DS-ST ngày 08/9/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Kạn, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 391/2023/QĐ-PT ngày 12/01/2024, giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Ông Ma Văn P, sinh năm 1965; địa chỉ: Tổ C, phường X, thành phố B, tỉnh Bắc Kạn; có mặt.

**Bị đơn*: Ông Hoàng Văn Đ, sinh năm 1982; địa chỉ: Tổ C, phường X, thành phố B, tỉnh Bắc Kạn; có mặt.

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

1. UBND thành phố B

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Kiên C – Phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố B; vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

2. Bà Hoàng Thị T, sinh năm 1983.

3. Bà Vy Thị D, sinh năm 1964.

4. Ông Hoàng Văn H, sinh năm 1963.

5. Bà Ma Thị Đ1, sinh năm 1964.

6. Anh Ma Văn H1, sinh năm 1990.

7. Chị Trần Thị A, sinh năm 1990.

Cùng địa chỉ: Tổ C, phường X, thành phố B, tỉnh Bắc Kạn; chị T, bà D, ông H, bà Đ1, anh H1 đều có mặt; chị Trần Thị A vắng mặt và đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

***Nguyên đơn trình bày*:** Thửa đất tranh chấp là thửa đất nằm ở khu vực đối diện nhà ông, có nguồn gốc là đất ven suối bỏ hoang, không ai canh tác sử dụng và ông cũng chưa từng nghe ai nói ai là người sử dụng phần đất này. Năm 2010 gia đình ông chuyển đến sinh sống tại tổ C, phường X khi đó thấy đất bỏ hoang nên gia đình ông đã đổ đất đá cải tạo thành mặt bằng với diện tích khoảng 30 m^2. Trên diện tích này năm 2015 ông đã làm nhà để xe ô tô bằng khung sắt, mái tôn và làm kho chứa củi, xung quanh có trồng cây ăn quả như chuối, chanh, vả…Lúc ông đổ đất đá để tạo thành mặt bằng và dựng nhà để xe trên đất thì mọi người trong xóm trong đó có cả gia đình ông Đ đều biết và không ai có ý kiến gì, vì nghĩ là diện tích đất nhỏ không đủ để cấp Giấy chứng nhận QSD đất nên ông không kê khai nhưng ông sử dụng liên tục từ năm 2010 đến nay, năm 2022 gia đình ông Đ cho rằng phần đất tranh chấp nằm trong thửa đất số 24, tờ bản đồ 42 đã được UBND thành phố B cấp cho hộ ông Hoàng Văn Đ và bà Hoàng Thị T nên ông Đ đã làm đơn đến UBND phường X để đòi lại phần đất mà hiện nay gia đình ông đang sử dụng.

Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thì diện tích đất tranh chấp giữa ông và ông Hoàng Văn Đ là 71,6 m^2, trong đó có 53,8 m^2 nằm trong thửa đất số 24, tờ bản đồ số 42 đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất số CE 756092 ngày 07/11/2016 cho hộ ông Hoàng Văn Đ và bà Hoàng Thị T, trong 53,8 m^2 có 49,1 m^2 là phần đất hiện nay ông đang quản lý sử dụng, còn 4,7 m^2 là phần đất ông Đ đang sử dụng để làm vườn, trên phần đất 4,7 m^2 này có 01 hàng rào bằng tre và vườn rau của gia đình ông Đ, tuy nhiên phần đất 4,7 m^2 cũng là đất do ông tôn tạo, khi làm nhà để xe ông lùi ra nên nhà ông Đ mới rào vườn sát đến nhà để xe của ông; 17,8 m^2 là đất đường giao thông và đất suối do UBND phường X quản

lý. Đối với phần đất do UBND phường X quản lý (17,8 m^2), ông không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Ông yêu cầu khởi kiện như sau:

- Yêu cầu ông Đ phải tháo dỡ, di dời hàng rào tre, thu hoạch rau trên đất trên phần đất 4,7 m^2 để trả lại phần đất tranh chấp có diện tích 53,8 m^2 nằm trong thửa 24, tờ bản đồ số 42, địa chỉ thửa đất: Tổ C, phường X, thành phố B, tỉnh Bắc Kạn cho ông và công nhận quyền sử dụng phần đất tranh chấp trên cho ông.

- Yêu cầu hủy một phần quyết định số 1854/QĐ – UBND ngày 17/6/2016 của UBND thành phố B về việc cấp Giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (cấp lần đầu) cho 45 hộ gia đình địa chỉ thửa đất tại tổ B, phường X, thành phố B và Hủy giấy chứng nhận QSD đất số CE 756092 ngày 07/11/2016 của UBND thành phố B cấp cho hộ ông Hoàng Văn Đ và bà Hoàng Thị T đối với diện tích tranh chấp 53,8 m^2 nằm trong thửa 24, tờ bản đồ số 42, địa chỉ thửa đất: Tổ C, phường X, thành phố B, tỉnh Bắc Kạn

Đối với các yêu cầu phản tố của bị đơn ông không nhất trí.

Bị đơn trình bày:

Thửa đất tranh chấp có nguồn gốc do bố mẹ ông là ông Hoàng Văn H và bà Vy Thị D mua với bà Mai Thị B có lập giấy mua bán viết tay vào ngày 30/4/2000. Sau khi mua đất gia đình ông đã san ủi đất phần đồi lấp hết phần chuồng trại ao cá thành hiện trạng như hiện nay. Năm 2004 khi ông lập gia đình ra ở riêng tại khu đất này, trên phần đất tranh chấp ông có dựng một cửa hàng vật tư cấp thoát nước. Năm 2009 ông đã dỡ cửa hàng để chuyển đi nơi khác, sau khi dỡ cửa hàng gia đình ông không sử dụng đất nhưng vẫn quản lý đất. Năm 2010 gia đình ông P chuyển đến khu vực này sinh sống, khoảng năm 2012 con trai ông P là anh Ma Văn H1 đã hỏi ông để mượn đất làm chỗ để xe ô tô. Năm 2015 gia đình ông đã cải tạo đổ đất lên phần đất mua với bà B nhưng riêng phần đất tranh chấp vẫn để cho con trai ông P làm chỗ để xe ô tô, hiện trạng phần đất tranh chấp khi đó bị sói mòn, không bằng phẳng nên ông P đã tôn tạo lại cho bằng phẳng và dựng nhà để xe bằng cột sắt, mái tôn lên phần đất mượn của gia đình ông. Năm 2016 ông được cấp Giấy chứng nhận QSD đất thửa đất số 24, tờ bản đồ số 42 bao gồm cả phần đất tranh chấp. Khoảng năm 2017-2018 gia đình ông đã nhắc nhở việc ông P dựng nhà để xe nhưng ông Phòng k nghe, hai bên gia đình đã căng thẳng, tranh cãi đến năm 2022 ông đã làm đơn đề nghị UBND

phường X, UBND phường đã yêu cầu ông P phải dỡ nhà xe để trả lại đất cho ông nhưng ông Phòng không nhất trí.

Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thì diện tích đất tranh chấp giữa ông và ông P là 53,8 m^2 nằm trong thửa đất số 24, tờ bản đồ số 42 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 756092 ngày 07/11/2016 cho ông và bà Hoàng Thị T, trong 53,8 m^2 có 49,1 m^2 là phần đất hiện nay ông P đang quản lý sử dụng, còn 4,7 m^2 là phần đất ông đang sử dụng để làm vườn.

Nay ông P khởi kiện yêu cầu ông tháo dỡ, di dời tài sản trên phần đất 4,7 m^2, trả đất tranh chấp, công nhận QSD 53,8 m^2 cho ông P, hủy Giấy chứng nhận đã cấp cho ông, ông không nhất trí với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông P .

Ông có yêu cầu phản tố như sau:

Yêu cầu gia đình ông P phải cắt (chặt), tháo dỡ và di dời các tài sản trên đất gồm: các cây trồng, nhà để xe*...(theo biên bản xem xét thẩm định)* để trả lại phần đất tranh chấp có diện tích 49,1m^2 thuộc thửa đất số 24, tờ bản đồ số 42, địa chỉ: Tổ B (nay là tổ C), phường X, thành phố B, tỉnh Bắc Kạn cho ông.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Hoàng Thị T trình bày: Bà nhất trí với toàn bộ lời khai và yêu cầu phản tố của bị đơn, không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà không có yêu cầu độc lập.

- Ông Hoàng Văn H và bà Vy Thị D trình bày :

Phần đất tranh chấp giữa ông P và ông Đ có nguồn gốc nằm trong khu đất ông bà mua với bà Mai Thị B vào năm 2000. Thời điểm mua đất với bà B, phần đất tranh chấp ông Nguyễn Đình B1 *(em chồng của bà B)* đang sử dụng trồng rau lang. Sau khi mua bán xong, ông Nguyễn Đình B1 không sử dụng nữa. Ông bà cho các con ra ở ngôi nhà cũ mua lại của bà B để đi học, phần đất tranh chấp được phát quang để gia đình sử dụng chăn nuôi, trồng trọt, đến năm 2003 thì con trai ông bà là ông Đ dựng quán để bán vật liệu xây dựng. Năm 2002 đo đạc bản đồ địa chính gia đình ông bà đã kê khai và chỉ mốc giới đo đạc nhưng không hiểu vì sao lại có tên ông Nguyễn Đình B1 trên bản đồ, bản đồ 2002 ông bà cũng có tên trên bản đồ đối với thửa đất số 16 *(thửa đất liền kề với đất tranh chấp)*, gia đình ông bà và gia đình ông B1 không có tranh chấp. Gia đình ông bà vẫn quản lý sử dụng đất, năm 2016 ông Đ được cấp Giấy chứng nhận QSD đất thửa đất có tranh chấp.

Trước khi ông Đường được cấp giấy chứng nhận QSD đất, ông bà đã chia đất cho vợ chồng ông Đ, vợ chồng ông Đ là người quản lý sử dụng đất, trên đất

không có tài sản gì của ông bà, ông bà đã cho vợ chồng ông Đ thửa đất trên, nên không có liên quan và cũng không có quyền lợi gì trên phần đất tranh chấp. Việc tranh chấp giữa ông P và anh Đ, ông bà đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật, không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nhất trí với yêu cầu phản tố của bị đơn, ông, bà không có yêu cầu độc lập.

- Bà Ma Thị Đ1 trình bày: Bà nhất trí với toàn bộ lời khai và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không nhất trí với yêu cầu phản tố của bị đơn, bà không có yêu cầu độc lập.

- Chị Trần Thị A trình bày: Chị nhất trí với toàn bộ lời khai và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không nhất trí với yêu cầu phản tố của bị đơn, chị không có yêu cầu độc lập.

- Anh Ma Văn H1 trình bày: Anh là con trai sống cùng nhà với ông Ma Văn P. Về nguồn gốc đất tranh chấp là đất bỏ hoang ven suối không ai sử dụng. Năm 2010 khi gia đình anh chuyển đến tổ C, phường X để sinh sống thì gia đình anh đã đổ đất cải tạo thành mặt bằng để trồng chuối và dựng tạm một nhà để xe bằng cột gỗ từ năm 2010. Năm 2015 gia đình anh mới dựng cột sắt, lợp mái tôn làm nhà để xe và sử dụng đến nay. Trước khi gia đình anh cải tạo đất thành mặt bằng thì hiện trạng đất khi đó chỉ là phần đất thoải dốc xuống bờ suối trên đất mọc toàn cỏ dại, không ai sử dụng, nếu khi đó gia đình anh không cải tạo, đổ đất để giữ đất thì đất sẽ bị xói mòn dần làm mất đường đi vào trong xóm. Thời điểm gia đình anh đổ đất, tất cả mọi người trong xóm đều biết và không ai có ý kiến. Năm 2022 ông Đ mới làm đơn ra UBND phường để yêu cầu giải quyết. Anh xác nhận không có việc anh hỏi ông Đ mượn đất năm 2012 như ông Đ trình bày. Nay ông Đ có yêu cầu phản tố buộc gia đình anh phải tháo dỡ nhà xe, di dời tài sản trên đất để trả lại đất cho ông Đ, anh không nhất trí. Anh nhất trí với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, anh không có yêu cầu độc lập.

Tại văn bản số: 1269/UBND-TNMT ngày 07/7/2023 của UBND thành phố B đã trình bày ý kiến với yêu cầu của người khởi kiện như sau:

Về hồ sơ cấp Giấy chứng nhận QSD đất của hộ ông Hoàng Văn Đ và bà Hoàng Thị T có đầy đủ tài liệu, giấy tờ có liên quan gồm:

+ Đơn đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của hộ ông Hoàng Văn Đ và bà Hoàng Thị T được lập ngày 15/12/2015;

+ Biên bản kiểm tra thực địa các thửa đất xin cấp lần đầu giấy chứng nhận QSD đất của các hộ gia đình, cá nhân thuộc tổ B, phường X, thành phố B (ngày 25/4/2016 đến ngày 28/4/2016);

+ Phiếu lấy ý kiến của khu dân cư về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất được UBND phường X xác nhận ngày 15/4/2016;

+ Thông báo số 67/TB-UBND ngày 17/3/2016 của UBND phường X về việc niêm yết công khai hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (lần đầu);

+ Biên bản kết thúc công khai hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (lần đầu) ngày 06/4/2016;

+ Hồ sơ kỹ thuật thửa đất số 24, tờ bản đồ số 42, diện tích 101,5m do UBND phường X xác nhận ngày 15/4/2016;

+ Danh sách kèm theo Tờ trình của Phòng T;

+ Quyết định số 1854/QĐ-UB ND ngày 17/6/2016 (Có danh sách kèm theo Quyết định);

+ Giấy chứng nhận QSD đất số CE 756092 ngày 07/11/2016 của UBND thành phố B cấp cho hộ ông Hoàng Văn Đ và bà Hoàng Thị T1 đối với thửa đất số 24, tờ bản đồ số 42, diện tích 101,5m.

Đối chiếu với các quy định của pháp luật về trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận QSD đất thì việc cấp Giấy chứng nhận QSD đất cho hộ ông Hoàng Văn Đ và bà Hoàng Thị T là đúng quy định của pháp luật

** Về nguồn gốc sử dụng đất; loại hồ sơ (TTHC) cấp Giấy chứng nhận QSD đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; hạn mức tối thiểu cấp giấy chứng nhận QSD đất;...*

- Về nguồn gốc sử dụng đất: Thửa đất số 24, tờ bản đồ số 42, diện tích 101,5m^2 đất trồng cây lâu năm (CLN). Địa chỉ thửa đất: Tổ Bản Đồn 1 (nay là tổ C), phường X, thành phố B, cấp cho hộ ông Hoàng Văn Đ và bà Hoàng Thị T có nguồn gốc do bố mẹ khai phá năm 1980, đến năm 2004 chia cho con sử dụng, được UBND phường Xuất Hóa xác nhận tại Đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận QSD đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và P1 lấy ý kiến khu dân cư về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất ngày 15/4/2016.

- Về hạn mức tối thiểu được cấp Giấy chứng nhận QSD đất nông nghiệp: Đối với thửa đất số 24, tờ bản đồ số 42, diện tích 101,5 m^2 đất trồng cây lâu năm (CLN). Địa chỉ thửa đất: Tại tổ B (nay là tổ C), phường X, thành phố B cấp cho

hộ ông Hoàng Văn Đ và bà Hoàng Thị T thuộc thửa đất Đăng ký và cấp Giấy chứng nhận QSD đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (lần đầu), do đó theo quy định là không có hạn mức tối thiểu. Chỉ có quy định hạn mức tối đa đối với việc giao đất nông nghiệp là đất trồng cây lâu năm được quy định tại khoản 2 Điều 129 Luật Đất đai năm 2013 như sau: "Hạn mức giao đất trồng cây lâu năm cho mỗi hộ gia đình, cá nhân không quá 10 héc ta đối với xã, phường, thị trấn ở đồng bằng; không quá 30 héc ta đối với với xã, phường, thị trấn ở trung du, miền núi". Trong trường hợp tách thửa đất nông nghiệp thì có quy định hạn mức tối thiểu được tách thửa.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 756092 ngày 07/11/2016 của UBND thành phố B cấp cho hộ ông Hoàng Văn Đ và bà Hoàng Thị T đối với thửa đất số 24, tờ bản đồ số 42, diện tích 101,5 m^2. Địa chỉ thửa đất: Tổ Bản Đồn 1 (nay là tổ C), phường X, thành phố B ngoài cấp quyền sử dụng đất cho ông Hoàng Văn Đ và bà Hoàng Thị T còn cấp QSD cho cá nhân nào khác trong hộ ông Hoàng Văn Đ và bà Hoàng Thị T không: Trong trường hợp này ông Hoàng Văn Đ và bà Hoàng Thị T đăng ký và cấp Giấy chứng nhận QSD đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần đầu là (hộ gia đình), do đó tại khoản 29, Điều 3 Luật Đất đai năm 2013 quy định: "Hộ gia đình sử dụng đất là những người có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình, đang sống chung và có quyền sử dụng đất chung tại thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất; nhận chuyển quyền sử dụng đất". Như vậy, "Hộ gia đình sử dụng đất" là những thành viên của hộ ông Hoàng Văn Đ và bà Hoàng Thị T có tên trong sổ hộ khẩu gia đình tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên "Hộ gia đình" sẽ là những người có quyền sở hữu, sử dụng chung tài sản đó.

- Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn (ông Ma Văn P) về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 756092 ngày 07/11/2016 của UBND thành B cấp cho hộ ông Hoàng Văn Đ và bà Hoàng Thị T đối với thửa đất số 24, tờ bản đồ số 42, diện tích 101,5 m^2; địa chỉ thửa đất Tổ B (nay là tổ C), phường X, thành phố B. Về hồ sơ Đăng ký và cấp Giấy chứng nhận cho hộ ông Hoàng Văn Đ và bà Hoàng Thị T đã được các cấp, ngành thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được quy định tại Điều 70, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, do đó theo yêu cầu của nguyên đơn đề nghị hủy Giấy chứng nhận QSD đất nêu trên là không có cơ sở.

Những người làm chứng:

- Bà Mai Thị B trình bày: Năm 2000 bà được bán cho ông Hoàng Văn H và bà Vy Thị D là bố mẹ của ông Đ khu đất có địa chỉ ở N, Bản Đ, xã X (nay là tổ C, phường X*)*. Việc mua bán đất được lập thành giấy tờ viết tay có chữ ký của các bên và có xác nhận của trưởng thôn ông Hoàng Đại P2. Khi mua bán không đo đạc xác định mốc giới, diện tích thửa đất mà chỉ ước chừng, vị trí thửa đất bà bán là toàn bộ khu đất có nhà cũ, công trình xung quanh, ao, cây ăn quả...khu đất kéo dài từ trên đỉnh đồi *(có cột điện cao thế)* kéo dài xuống đến bờ suối, phần đất tranh chấp là phần đất từ trên đỉnh thẳng xuống đến bờ suối. Trước khi bán đất cho ông H, bà D bà đã cho ông B1 (em chú) mượn đất để trồng mía và trồng rau lang. Việc ông B1 có tên trên bản đồ năm 2002 đối với thửa đất này bà không biết nhưng bà khẳng định ông B1 không liên quan đến phần đất tranh chấp. Năm 2010 ông P từ nơi khác tới đây sinh sống bà có được bà A1 nhờ làm giấy tờ bán đất cho ông P, tuy nhiên thửa đất mà ông P mua là mảnh đất hiện tại ông P đang làm nhà không liên quan đến phần đất tranh chấp. Việc ông P cho rằng đất tranh chấp là đất hoang là không đúng thực tế vì phần đất này bà đã bán cho ông H, sau đó ông Đ sử dụng đất để làm cửa hàng vật liệu, bà đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Bà Quách Thị L trình bày: Bà với nguyên đơn, bị đơn có quan hệ hàng xóm, không có mâu thuẫn. Bà là vợ của ông Nguyễn Đình B1 *(em chồng của bà Mai Thị B, ông B1 đã chết)*, khoảng năm 1990 gia đình bà chuyển đến sinh sống tại xóm N, thôn Bản Đồn 1 thấy khu đất hiện nay đang tranh chấp giữa ông P và ông Đ không có ai làm nên vợ chồng bà đã hỏi mượn anh trai là ông Nguyễn Đình B2 *(chồng bà Mai Thị B)* để làm vườn trồng mía, rau lang vào năm 1993. Vị trí làm vườn bao gồm cả nhà để xe và cả vườn hiện tại của ông Đ. Đến khoảng năm 1997, bà không canh tác nữa mà trả lại đất cho bà B. Vợ chồng bà chưa bao giờ xin cấp Giấy chứng nhận QSD đối phần đất này vì bà chỉ mượn bà B canh tác và đã trả lại đất, do vậy việc ông B1 đứng tên trên bản đồ vào năm 2002 bà không biết. Bà khẳng định gia đình bà không liên quan đến phần đất tranh chấp, hiện tại việc tranh chấp giữa ông P và ông Đ, bà đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Bà Hà Thị M trình bày: Bà là hàng xóm của ông P và ông Đ và là người sinh sống lâu năm ở khu vực này nên biết rõ nguồn gốc đất tranh chấp, đất tranh chấp trước năm 2010 là đất ven suối, bỏ hoang, không ai canh tác, năm 2010 ông P chuyển từ Đ đến sinh sống mới khai phá, tôn tạo. Phần đất bà Bình b cho ông H, bà D là đất bà B mua với em cậu bà là ông Hà Văn C1 *(hiện nay đã*

chết), việc mua bán cụ thể về mốc giới như thế nào, bà không rõ nhưng bà khẳng định phần đất tranh chấp không phải là đất của bố mẹ bà ngày xưa mà chỉ là đất ven suối, mọi người đi lại. Gia đình ông Đ chưa bao giờ sử dụng đất tranh chấp.

- Bà Đinh Thị P3, ông Hà Xuân T2, chị Hoàng Thị H2, ông Đào Văn T3, bà Ma Thị T4, chị La Thị N, ông Triệu Duy V trình bày: Các ông bà đều là hàng xóm của ông P và ông Đ và là những người sinh sống lâu năm ở khu vực này. Về nguồn gốc đất tranh chấp giữa ông P và ông Đ các ông bà đều khẳng định đất tranh chấp là đất ven suối một bên là suối một bên là đường đi vào trong bản, phần đất này từng là đường tránh của cầu N, sau khi làm xong cầu N thì đất vẫn là đường xuống suối để dân đi lại, sau này bị suối sói mòn vào tạo thành hủm, trước năm 2010 là đất bỏ hoang không ai canh tác hay làm gì trên đất vì là đất ven suối và đường đi lại xuống suối của dân. Năm 2010 ông P chuyển từ Đ đến sinh sống ở đây, ông P mới đổ đất đá dần cải tạo thành mặt bằng để làm nhà để xe như hiện nay. Lúc đầu ông P đổ đất đá lên với mục đích mở rộng thêm đường vì đường đi vào trong bản hơi bé và khi có xe ô tô thì ông P dựng tạm nhà để xe bằng cột gỗ, mái bạt đến năm 2015 mới dựng nhà xe bằng cột sắt mái tôn. Việc ông P đổ đất đá cải tạo thành mặt bằng như hiện nay, cả xóm đều biết, có lúc mọi người còn hộ nhà ông P gạt san đất, không ai có ý kiến gì cả. Việc tranh chấp giữa ông P ông Đ mới xảy ra gần đây khoảng năm 2022 còn trước đó không thấy giữa hai bên có ý kiến gì. Các ông bà đều khẳng định không thấy nhà ông Đ sử dụng phần đất tranh chấp bao giờ. Đối với việc tranh chấp giữa ông P và ông Đ các ông bà đề nghị xem xét theo quy định của pháp luật.

- Bà Ma Thị C2 trình bày: Bà là tổ trưởng tổ 3 và cũng là em gái vợ của ông Ma Văn P. Về nguồn gốc đất tranh chấp là đất hoang có bãi găng và là đường đi xuống suối không ai canh tác. Sau này do bị suối xói mòn nên tạo thành cái hủm. Quá trình sử dụng đất vì là đất hoang nên không ai canh tác gì trên đất, trước đó có bà Quách Thị L vợ ông Nguyễn Đình B1 trồng mía nhưng cũng rất lâu rồi và phần đất bà L trồng mía là ở gần đất tranh chấp chứ không phải đất tranh chấp. Năm 2010 ông P chuyển từ Đ đến sinh sống tại đây mới bắt đầu đổ đất đá để cải tạo đất và sau đó khi con trai ông P là anh Ma Văn H1 mua xe ô tô thì nhà ông P mới dựng nhà để xe bằng cột gỗ đến năm 2015 ông P dựng nhà để xe bằng cột sắt, mái tôn. Ông P đổ đất đá cả xóm ai cũng biết và còn hộ gia đình ông P san gạt đất để tạo thành đường đi cho rộng, không ai có ý kiến gì. Năm 2022 mới xảy ra tranh chấp giữa ông P và ông Đ, trước đó bà chưa từng

được giải quyết tranh chấp giữa nhà ông Đ và nhà ông P lần nào kể cả khi ông P đổ đất và dựng nhà xe cũng không thấy ông Đ có ý kiến báo cáo gì cả.

Năm 2015 có dự án đo đạc để cấp Giấy chứng nhận QSD đất bà có được triển khai trình tự, thủ tục đến tổ phố, được lấy ý kiến khu dân cư tuy nhiên đối với thửa đất có đất tranh chấp hiện nay, bà không được đi thực địa cùng đoàn đo đạc, ông Đ cũng không chỉ ranh giới thực địa, gia đình ông P cũng không được ký giáp ranh đối với thửa đất này. Bà không hiểu lý do tại sao nhà ông Đ lại được cấp Giấy chứng nhận QSD đất đối với thửa đất trên. Việc bà xác nhận vào phiếu ghi ý kiến đất không có tranh chấp là ở phần đất khác của nhà ông Đ cụ thể là chỗ hiện nay bố mẹ ông Đ đang làm nhà và phần đất phía bên trong chứ không liên quan đến đất tranh chấp. Bà khẳng định từ trước năm 2015 thì đất ở khu vực này chưa ai được cấp Giấy chứng nhận QSD đất, gia đình ông Đ cũng chưa từng canh tác hay làm gì trên đất vì đất đó chỉ là đất ven suối nên việc ông Đường đ cấp Giấy chứng nhận QSD đất là không đúng quy định. Bà đề nghị giải quyết việc tranh chấp theo đúng quy định của pháp luật và cũng xem xét công sức tôn tạo và công nhận đất cho ông P.

- Ông Hoàng Đại P2 trình bày: Ông làm trưởng thôn Bản Đồn 1 từ năm 1999 đến năm 2001, trong thời gian làm trưởng thôn ông được ký xác nhận việc mua bán đất giữa nhà bà B và nhà ông H vì thời điểm đấy việc mua bán đất cần có chữ ký của trưởng thôn. Thời điểm đó chỉ có bà B đưa giấy mua bán cho ông ký và bà B nói là bán khu đất có nhà cho ông H, bà D chứ không đưa ông ra thực địa khu đất để chỉ ranh giới mua bán, bản thân ông cũng không được ra thực địa để chứng kiến việc mua bán nên không biết bà Bình bán đất từ đâu đến đâu, ông ký xác nhận là có việc mua bán giữa bà B và ông H và đất không có tranh chấp. Về quá trình sử dụng đất sau mua bán và việc tranh chấp hiện nay giữa ông P và ông Đ ông không nắm được, nên không có ý kiến.

- Ông Nguyễn Đình Q trình bày: Nguồn gốc đất tranh chấp giữa ông P và ông Đ là một phần đất nhỏ nằm trong khu đất năm 2000 mẹ ông là bà Mai Thị Bình b1 cho bố mẹ anh Đ là ông H và bà D. Vị trí đất bà Bình bán cho ông H, bà D được thể hiện trong giấy tờ mua bán là từ trên đỉnh theo đường xe ủi kéo đến đường dân sinh bao gồm cả phần đất bên dưới đường đến bờ suối trong đó bao gồm cả phần đất hiện nay ông P đang dựng nhà để xe.

Về quá trình sử dụng đất tranh chấp: Năm 1990 bố ông mua đất với ông Hà Văn C1, khoảng năm 1993-1994 chú thím ông là ông B1 và bà L có mượn phần đất *(nay là phần đất đang tranh chấp và vườn rau của nhà ông Đ)* để làm

vườn trồng mía, rau lang. Năm 1997 ông B1 và bà L không làm nữa. Năm 2000 mẹ ông bán đất cho ông H, bà D, năm 2004 ông chuyển ra làm nhà ở gần khu vực đất tranh chấp thì thấy khoảng năm 2006 ông Đ có dựng nhà tạm bằng gỗ để bán ống nước tại khu vực hiện nay là vườn rau của nhà ông Đ còn phần đất ông P đang dựng nhà để xe hiện nay thì ông Đ để làm sân nhà cho xe chở hàng ra vào. Ông Đ làm cửa hàng một thời gian khá lâu rồi mới chuyển ra ngoài còn thời gian chính xác thì ông không nhớ vì hay đi làm xa. Ông Đ chuyển đi đất bỏ trống, thỉnh thoảng có trồng rau nhưng không thường xuyên, nhà ông Đ vẫn quản lý đất. Sau đó thấy gia đình ông P dựng nhà để xe bằng cột tre lợp bạt, năm 2019 dựng nhà để xe ô tô như hiện nay. Ông có nghe nói là ông P mượn đất ông Đ để dựng nhà để xe. Đến khi ông P lùi ra phía ngoài này để dựng nhà xe bằng cột sắt thì vợ ông Đ là bà T có nhắc nhở nhưng nhà ông Phòng k nghe. Hiện trạng đất trước khi ông P dựng nhà để xe đã thành mặt phẳng như hiện nay chẳng qua đường đi vào thôn vào mùa mưa bùn lầy nên xóm có gọi một xe đá thải để tôn tạo mặt đường đi lại cho sạch sẽ, tôi không biết xe đá thải này là do cá nhân nào đứng ra gọi tôi chỉ thấy mọi người trong xóm có ra hộ nhau san thành mặt phẳng. Ông khẳng định ông Phòng k tôn tạo đất thành mặt phẳng như hiện nay.Việc ông Đường đ cấp Giấy chứng nhận QSD đất ông không có ý kiến vì đó là đất của ông Đ, thôn tổ đều biết. Đối với phần đất tranh chấp hiện nay giữa ông P và ông Đ ông đề nghị xem xét theo quy định của pháp luật.

- Ông Đặng Gia C3 trình bày: Ông làm cán bộ địa chính phường X từ năm 2001 đến 30/8/2016. Trong thời gian ông làm cán bộ địa chính phường có triển khai 2 lần đo đạc bản đồ là năm 2002 và năm 2015. Năm 2002 chỉ đo đạc không triển khai cấp giấy chứng nhận QSD đất, năm 2015 mới triển khai cấp Giấy chứng nhận, trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận QSD đất tại xã phường do đơn vị tư vấn làm, cán bộ địa chính chỉ ký xác nhận do vậy trong biên bản kiểm tra thực địa được lưu trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSD đất mặc dù có chữ ký của ông nhưng thực tế buổi kiểm tra đó ông không có mặt nên cũng không biết thành phần có ai tham gia, hộ ông Đ có tham gia không và cũng không biết phần đất tranh chấp thời điểm đó ai đang sử dụng còn năm 2002 gia đình ông Đ có tham gia chỉ mốc giới thửa đất số 16 và 14 hay không, ông không nhớ rõ vì thời gian đã lâu.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2023/DS-ST ngày 08/9/2023, Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Kạn đã áp dụng Điều 101, Điều 106, Điều 166, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 26, Điều 34, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều

163, Điều 165, Điều 166, Điều 227, Điều 228, Điều 229, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 32 Luật tố tụng hành chính; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án; xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ma Văn P

- Buộc ông Hoàng Văn Đ phải phải tháo dỡ, di dời hàng rào tre, thu hoạch rau trên trên phần đất 4,7 m^2 để trả lại phần đất tranh chấp có diện tích 53,8 m^2 nằm trong thửa 24, tờ bản đồ số 42, địa chỉ thửa đất: Tổ C, phường X, thành phố B, tỉnh Bắc Kạn cho ông Ma Văn P.

- Ông Ma Văn P được quyền sử dụng phần đất tranh chấp có diện tích 53,8 m^2 được giới hạn bởi các điểm mốc 1,2,5,C,D, E 10,1 nằm trong thửa đất số 24, tờ bản đồ số 42 (Bản đồ địa chính đo đạc, chỉnh lý năm 2015) địa chỉ thửa đất: Tổ C, phường X, thành phố B, tỉnh Bắc Kạn.*(Có trích đo số CL 200/2023 kèm theo)*

Bản án có hiệu lực pháp luật Ông Ma Văn P có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để cấp Giấy chứng nhận QSD đất theo quy định của pháp luật đất đai.

- Hủy một phần quyết định số 1854/QĐ-UBND ngày 17/6/2016 của UBND thành phố B về việc cấp Giấy chứng nhận QSD đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (cấp lần đầu) cho 45 hộ gia đình, địa chỉ thửa đất tại tổ B, phường X, thành phố B và Hủy giấy chứng nhận QSD đất số CE 756092 ngày 07/11/2016 của UBND thành phố B cấp cho hộ ông Hoàng Văn Đ và bà Hoàng Thị T đối với diện tích tranh chấp 53,8 m^2 nằm trong thửa 24, tờ bản đồ số 42 (Bản đồ địa chính đo đạc, chỉnh lý năm 2015), địa chỉ thửa đất: Tổ 3, phường Xuất Hóa, thành phố Bắc Kạn, tỉnh Bắc Kạn

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Hoàng Văn Đ về việc yêu cầu gia đình ông P phải cắt (chặt), tháo dỡ và di dời các tài sản trên đất gồm: các cây trồng, nhà để xe*...(theo biên bản xem xét thẩm định)* để trả lại phần đất tranh chấp có diện tích 49,1m^2 thuộc thửa đất số 24, tờ bản đồ số 42, địa chỉ: Tổ B (nay là tổ C), phường X, thành phố B, tỉnh Bắc Kạn cho ông.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 08/9/2023, bị đơn ông Hoàng Văn Đ có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm vì cho rằng quyền lợi của ông chưa được bảo

đảm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Ma Văn P giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bị đơn ông Hoàng Văn Đ giữ nguyên yêu cầu phản tố, yêu cầu kháng cáo và có quan điểm cho rằng thửa đất tranh chấp có nguồn gốc do bố mẹ ông là ông Hoàng Văn H và bà Vy Thị D mua của bà Mai Thị B có lập giấy mua bán viết tay vào ngày 30/4/2000. Sau khi mua đất gia đình ông đã san ủi đất phần đồi lấp hết phần chuồng trại ao cá thành hiện trạng như hiện nay. Do đó, ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của ông hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để xét xử sơ thẩm lại.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo bị đơn, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào kết quả tranh tụng, các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân thành phố B và bà Trần Thị A đều vắng mặt nhưng có đơn xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử xét thấy sự vắng mặt của các đương sự không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án; việc tiếp tục giải quyết vụ án như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội là phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Về thời hạn kháng cáo, sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn ông Hoàng Văn Đ có đơn kháng cáo trong thời hạn luật định theo đúng quy định tại các Điều 271, 272, 273 Bộ luật tố tụng dân sự nên kháng cáo là hợp pháp, được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.3] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết, ngày 20/11/2022, nguyên đơn ông Ma Văn P có đơn khởi kiện đề nghị Tòa án xác định quyền sử dụng phần đất tranh chấp và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

cấp cho hộ ông Hoàng Văn Đ và bà Hoàng Thị T đối với diện tích tranh chấp 53,8 m^2 nằm trong thửa 24, tờ bản đồ số 42, địa chỉ thửa đất: Tổ C, phường X, thành phố B, tỉnh Bắc Kạn. Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Kạn xác định quan hệ tranh chấp là "Tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất", tiến hành thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền, đảm bảo thời hiệu khởi kiện, phù hợp với quy định của pháp luật tại Điều 26, Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 32 Luật tố tụng Hành chính.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về xác định vị trí đất tranh chấp:

- Đối chiếu với bản đồ địa chính đo đạc, chỉnh lý năm 2015 (tờ bản đồ số 42) xác định được: Phần đất tranh chấp do nguyên đơn xác định là: 71,6 m^2. Trong đó: 53,8 m^2 nằm trong thửa đất số 24 loại đất trồng cây lâu năm (CLN)), tờ bản đồ 42 đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất cho hộ ông Hoàng Văn Đ, trong 53,8 m^2 thì nguyên đơn đang sử dụng là 49,1m^2, bị đơn đang sử dụng là 4,7 m^2; 17,8 m^2 là đất suối và đất đường giao thông do UBND phường X quản lý. Bị đơn xác định diện tích đất tranh chấp là 53,8 m^2 nằm trong thửa đất số 24, tờ bản đồ 42 đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất cho hộ ông Hoàng Văn Đ.

- Đối chiếu với bản đồ địa chính đo đạc năm 2002 (tờ bản đồ 42) xác định được: Phần đất tranh chấp do nguyên đơn xác định là: 71,6 m^2 trong đó: có 58,9 m^2 nằm trong thửa đất số 14 (đất vườn (V), tờ bản đồ số 42 đứng tên trên bản đồ là ông Nguyễn Đình B1 và 0,9m^2 nằm trong thửa đất số 16 (Đất thổ cư (T)), tờ bản đồ số 42 đứng tên trên bản đồ là ông Hoàng Văn H (bố của ông Hoàng Văn Đ).

Quá trình giải quyết và tại phiên tòa nguyên đơn không yêu cầu giải quyết phần diện tích đất suối và đất đường giao thông 17,8 m^2 do UBND phường X quản lý, nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định phần đất tranh chấp đương sự yêu cầu Tòa án giải quyết là phần đất có diện tích 53,8 m^2 nằm trong thửa đất số 24, tờ bản đồ 42 *(Bản đồ năm 2015),* loại đất trồng cây lâu năm (CLN)) đã được cấp Giấy chứng nhận QSD đất cho hộ ông Hoàng Văn Đ và nằm trong thửa đất số 14 *(đất vườn (V),* tờ bản đồ số 42 *(Bản đồ 2002*) đứng tên trên bản đồ là ông Nguyễn Đình B1 là có căn cứ.

[2.2] Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất:

Nguyên đơn khai: Đất tranh chấp có nguồn gốc là đất hoang ven bờ suối, không ai canh tác. Năm 2010 nguyên đơn đã đổ đất đá lên để cải tạo thành mặt

bằng với diện tích khoảng 30 m^2 và làm tạm 01 nhà để xe bằng cột gỗ. Năm 2015 nguyên đơn làm nhà để xe ô tô bằng khung sắt, mái tôn và làm kho chứa củi, xung quanh có trồng cây ăn quả như chuối, chanh, vả…Lúc nguyên đơn đổ đất đá để tạo thành mặt bằng và dựng nhà để xe trên đất thì mọi người trong xóm trong đó có cả gia đình ông Đ đều biết và không ai có ý kiến gì, vì nghĩ là diện tích đất nhỏ không đủ để cấp Giấy chứng nhận QSD đất nên nguyên đơn không kê khai nhưng nguyên đơn sử dụng liên tục từ năm 2010 đến nay, năm 2022 mới xảy ra tranh chấp với gia đình ông Đ.

Bị đơn khai: Đất tranh chấp nằm trong khu đất bố mẹ bị đơn là ông Hoàng Văn H và bà Vy Thị D mua với bà Mai Thị B có lập giấy mua bán viết tay vào ngày 30/4/2000. Sau khi mua đất gia đình bị đơn đã san ủi đất phần đồi lấp hết phần chuồng trại ao cá thành hiện trạng như hiện nay. Năm 2004 khi bị đơn lập gia đình ra ở riêng tại khu đất này, trên phần đất tranh chấp bị đơn dựng một cửa hàng vật tư cấp thoát nước. Năm 2009 bị đơn dỡ cửa hàng để chuyển đi nơi khác, sau khi dỡ cửa hàng bị đơn không sử dụng nhưng vẫn quản lý đất. Năm 2010 gia đình nguyên đơn chuyển đến sinh sống tại khu vực này, khoảng năm 2012 con trai nguyên đơn là anh Ma Văn H1 đã hỏi bị đơn để mượn đất làm chỗ để xe ô tô. Năm 2015 gia đình bị đơn đã cải tạo đổ đất lên phần đất mua với bà B nhưng riêng phần đất tranh chấp bị đơn vẫn để cho con trai nguyên đơn làm chỗ để xe ô tô, hiện trạng phần đất tranh chấp khi đó bị sói mòn, không bằng phẳng nên nguyên đơn đã tôn tạo lại cho bằng phẳng và lấy tôn, sắt về để dựng nhà xe bằng cột sắt, mái tôn lên phần đất mượn của gia đình bị đơn. Năm 2016 bị đơn được cấp Giấy chứng nhận QSD đất thửa đất số 24, tờ bản đồ số 42 bao gồm cả phần đất tranh chấp. Năm 2022 bị đơn đã làm đơn đề nghị UBND phường X, UBND phường đã yêu cầu nguyên đơn phải dỡ nhà xe để trả lại đất cho bị đơn nhưng nguyên đơn không đồng ý.

Xem xét *"Giấy bán nhà và hoa màu xung quanh khu nhà ở"* thấy: giấy mua bán viết tay lập vào ngày 30/4/2000, trên giấy có chữ ký xác nhận của người bán Mai Thị B, người mua Hoàng Văn H, Vi Thị D1, Hoàng Văn Đ và người làm chứng trưởng thôn Hoàng Đại P2. Nội dung thửa đất mà các bên mua bán không thể hiện diện tích, mốc giới cụ thể chỉ ghi " … *gia đình tôi có một căn hộ ở N.. nay không sử dụng đến nữa bán cho ông Hoàng Văn H… Quyền sở hữu của ông H là: Toàn bộ nhà ở, nhà bếp, giếng nước, nhà tắm…Đất đai thuộc quyền sở hữu của ông Hoàng Văn H trong phạm vi từ mép đường trên ủi cột điện* ***thẳng xuống đến bờ suối***…". Đối chiếu với Bản trích đo địa chính số CL

200/2023 kèm Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 11/5/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Kạn thấy thửa đất hiện nay bị đơn đang sử dụng làm nhà ở là thửa đất số 37 không thẳng với phần đất tranh chấp, phần đất tranh chấp thẳng với thửa đất ở của gia đình nguyên đơn. Quá trình giải quyết bà B (người bán), ông H, bà D1, ông Đ (người mua), ông P2 (người làm chứng) đều khẳng định: Có việc mua bán nhưng quá trình mua bán không xác định diện tích, mốc giới thửa đất mua bán trên thực địa, bản thân bị đơn thừa nhận không xác định được ranh giới mua bán.

Xem xét lời khai của bà B thấy lời khai không thống nhất cụ thể: tại Biên bản lấy lời khai ngày 22/02/2023 bà khai: *"Khi mua bán không đo đạc diện tích, bán toàn bộ khu đất, khu đất kéo dài từ trên đỉnh đồi (Có cột điện cao thế) kéo dài xuống đến bờ suối"* nhưng Biên bản lấy lời khai ngày 17/7/2023 bà lại khai phạm vi thửa đất mua bán là "*từ trên đỉnh đồi chạy thẳng đến phần đường mòn rồi lượn qua phải đến hết đầu đường dân sinh đến giáp suối".*

Khi mua bán thửa đất chưa có giấy tờ gì về đất đai.

Năm 2002 khi đo đạc bản đồ địa chính, gia đình bị đơn không kê khai, đo đạc phần đất tranh chấp, do vậy phần đất tranh chấp gia đình bị đơn không có tên trên bản đồ (thửa đất số 14) mặc dù gia đình bị đơn đo đạc kê khai thửa đất số 16 là thửa đất liền kề giáp ranh với thửa đất 14 *(phần đất tranh chấp nằm trong thửa đất số 14)*.

Quá trình giải quyết, bị đơn cung cấp một số Biên lai thu thuế nhà đất từ năm 2005 đến năm 2010. Kết quả xác minh tại UBND phường X thể hiện: Các Biên lai mà Tòa án cung cấp là những biên lai thu thực tế do Chi cục thuế thành phố ủy nhiệm thu cho UBND phường, nhưng những biên lai này không thể hiện số thửa, diện tích nên không xác định được là có thu thuế đối với phần đất tranh chấp hay không, tuy nhiên giai đoạn này chỉ thu thuế đối với đất ở, còn đối với đất tranh chấp là đất cây lâu năm (CLN).

Lời khai của người làm chứng bà Hà Thị M khẳng định: Phần đất tranh chấp không phải là đất của bố mẹ bà ngày xưa mà chỉ là đất ven suối, mọi người đi lại.

Từ những phân tích nêu trên khẳng định: Năm 2000 gia đình bị đơn có mua đất với bà Ma Thị B3 nhưng không có căn cứ khẳng định phần đất tranh chấp nằm trong khu đất mà gia đình bị đơn đã mua, do vậy lời khai của bị đơn cho rằng đất tranh chấp có nguồn gốc mua của bà Mai Thị B, có giấy viết tay lập vào ngày 30/4/2000 là không có cơ sở.

Về quá trình sử dụng đất: Bị đơn, ông H, bà D1 khai: Sau khi mua bán xong thì phần đất tranh chấp được phát quang để gia đình trồng trọt, chăn nuôi, năm 2003 bị đơn dựng một cửa hàng vật liệu đến năm 2009 thì dỡ chuyển đi nơi khác nhưng vẫn quản lý phần đất tranh chấp.

Hội đồng xét xử thấy: Nguyên đơn khai khi đến sinh sống tại đây (năm 2010) thấy đất bỏ hoang và là đất dốc ven suối, không ai canh tác. Những người làm chứng là những người sinh sống lâu năm tại khu vực này cũng đều khẳng định trước năm 2010 phần đất tranh chấp là đất ven suối bỏ hoang cây mọc rậm rạp không ai canh tác, một phần đã bị suối xói mòn tạo thành hủm. Gia đình bị đơn chưa bao giờ canh tác hay làm gì trên đất tranh chấp. Khi gia đình ông P đến sinh sống đã đổ đất đá để cải tạo thành mặt bằng với mục đích ban đầu là để mở rộng đường đi vào trong làng để thuận tiện việc đi lại, sau này ông P mới dụng nhà để xe lên, việc ông P đổ đất đá tất cả mọi người trong xóm đều biết và đều không có ý kiến gì. Bị đơn cũng thừa nhận hiện trạng phần đất tranh chấp khi đó bị sói mòn, không bằng phẳng nên nguyên đơn đã tôn tạo lại cho bằng phẳng, dựng nhà cột gỗ để làm chỗ để xe ô tô, quá trình nguyên đơn tôn tạo đất và làm nhà cột gỗ để xe ô tô, bị đơn không có ý kiến gì. Nguyên đơn khai năm 2015, nguyên đơn dựng nhà để xe ô tô bằng cột sắt và sử dụng ổn định liên tục, bị đơn không có ý kiến gì, đến năm 2022 mới xảy ra tranh chấp, những người làm chứng cũng khẳng định thời gian cải tạo mặt bằng và dựng nhà để xe ô tô phù hợp với lời khai của nguyên đơn. Bị đơn cho rằng việc nguyên đơn sử dụng đất tranh chấp là do anh Ma Văn H1 *(con trai của nguyên đơn)* hỏi mượn đất của bị đơn năm 2012, quá trình giải quyết anh Ma Văn H1 không thừa nhận việc mượn đất của bị đơn, bị đơn cũng không cung cấp được tài liệu chứng cứ để chứng minh việc mượn đất của gia đình nguyên đơn. Bị đơn khai khi gia đình nguyên đơn dựng nhà để xe bằng cột sắt, gia đình bị đơn đã nhắc nhở và báo tổ trưởng nhưng bị đơn không cung cấp được tài liệu chứng minh việc đã nhắc nhở, nguyên đơn không thừa nhận có việc bị đơn nhắc nhở, người làm chứng bà Ma Thị C2 tổ trưởng dân phố thời điểm trên xác nhận trước năm 2022 bà chưa từng được giải quyết tranh chấp giữa ông P và ông Đ đối với phần đất tranh chấp. UBND phường X khẳng định trước năm 2022 không nhận được bất cứ phản hồi nào về việc sử dụng đất của ông P cũng như bất cứ yêu cầu giải quyết tranh chấp nào giữa ông P và ông Đ. Do vậy lời khai của bị đơn cho rằng sau khi mua bán, phần đất tranh chấp được gia đình bị đơn sử dụng liên tục đến năm 2009 và từ năm 2010 đến nay vẫn quản lý phần đất tranh chấp là không có cơ

sở. Lời khai của nguyên đơn về việc đất tranh chấp có nguồn gốc là đất hoang ven suối, không ai canh tác sử dụng, năm 2010 nguyên đơn tôn tạo và sử dụng liên tục, ổn định cho đến nay là có cơ sở.

Từ những phân tích và nhận định trên, Tòa án cấp sơ thẩm xác định: Đất tranh chấp trước năm 1997 do gia đình ông B1 sử dụng, từ 1998 đến trước năm 2010 là đất hoang ven suối không ai canh tác, bị suối sói mòn tạo thành hủm, hiện trạng đất không bằng phẳng, từ năm 2010 đến thời điểm xảy ra tranh chấp (2022) gia đình nguyên đơn tôn tạo sử dụng đất liên tục, ổn định, quá trình sử dụng không tranh chấp, gia đình nguyên đơn đã tạo lập được các tài sản trên đất gồm nhà để xe cột thép, mái tôn; nhà chứa củi cột gỗ, lợp mái proximăng; 02 khóm chuối; 01 cây chanh; 01 cây Vả. Do vậy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải phải tháo dỡ, di dời hàng rào tre, thu hoạch rau trên phần đất 4,7 m^2 để trả lại phần đất tranh chấp có diện tích 53,8 m^2 nằm trong thửa 24, tờ bản đồ số 42, địa chỉ thửa đất: Tổ C, phường X, thành phố B, tỉnh Bắc Kạn cho nguyên đơn và yêu cầu công nhận quyền sử dụng phần đất tranh chấp cho nguyên đơn là có căn cứ và phù hợp pháp luật.

[2.3] Xem xét việc cấp Giấy chứng nhận QSD đất thửa đất số 24, tờ bản đồ số 42, Hội đồng xét xử thấy:

Phần đất tranh chấp có diện tích 53,8 m^2 nằm trong thửa 24, tờ bản đồ số 42, địa chỉ thửa đất: Tổ C, phường X, thành phố B, tỉnh Bắc Kạn có nguồn gốc là đất hoang ven suối không ai canh tác, bị suối sói mòn tạo thành hủm, hiện trạng đất không bằng phẳng, từ năm 2010 đến thời điểm xảy ra tranh chấp (2022) gia đình nguyên đơn tôn tạo sử dụng đất liên tục, ổn định, quá trình sử dụng không tranh chấp, gia đình nguyên đơn đã tạo lập được các tài sản trên đất gồm nhà để xe ô tô, các cây trồng như chuối, chanh, vả nhưng UBND thành phố B lại cấp Giấy chứng nhận QSD đất cho hộ ông Hoàng Văn Đ và bà Hoàng Thị T là không đúng quy định của pháp luật.

Về trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 24, tờ bản đồ số 42 thể hiện: Quá trình giải quyết bị đơn khai đất có nguồn gốc mua của bà Mai Thị B năm 2000 nhưng đơn đăng ký cấp giấy chứng nhận QSD đất phần nguồn gốc sử dụng lại ghi: *"Do bố mẹ khai phá năm 1980 đến năm 2004 chia cho con";* Phiếu lấy ý kiến khu dân cư về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất ngày 05/11/2015 không thể hiện việc xác định nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất đối với thửa đất nào *(Phiếu lấy ý kiến khu dân cư về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất không có số thửa, tờ bản đồ).* Tại Biên bản

xác minh ngày 16/8/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Kạn, UBND phường X cung cấp thông tin: Phiếu lấy ý kiến khu dân cư năm 2015 không chỉ lấy ý kiến về riêng thửa đất hiện nay đang có tranh chấp mà còn lấy ý kiến đối với nhiều thửa đất khác của hộ ông Đ, quá trình giải quyết ông Đ khẳng định tại khu vực trên ngoài thửa đất tranh chấp ông đường còn 01 thửa đất khác là thửa đất số 37, hiện nay trên thửa đất số 37 có nhà của ông Hoàng Văn Đ nhưng thửa đất số 37 ông Hoàng Văn Đ chưa làm thủ tục và chưa được cấp Giấy chứng nhận QSD đất. Như vậy phần xác nhận của UBND phường X cho rằng phiếu lấy ý kiến khu dân cư là lấy ý kiến đối với nhiều thửa đất khác của ông Đ là không chính xác. Hồ sơ kỹ thuật thửa đất số 24, tờ bản đồ số 42 không có chữ ký xác nhận của chủ sử dụng đất; Biên bản kiểm tra thực địa các thửa đất xin cấp Giấy chứng nhận QSD đất lần đầu trong đó thửa đất số 24, tờ bản đồ số 42 không có hộ gia đình, cá nhân có thửa đất đề nghị cấp Giấy chứng nhận QSD đất lần đầu tham gia**,** do vậy việc xác định mốc giới thửa đất đề nghị cấp Giấy chứng nhận QSD đất là không chính xác, biên bản kiểm tra thực địa thể hiện có cán bộ địa chính phường và tổ trưởng nhân dân tổ Bản đồn 1, phường X ký xác nhận kết quả kiểm tra thực địa nhưng quá trình giải quyết vụ án ông Đặng Gia C3 cán bộ địa chính phường thời điểm năm 2016 và tổ trưởng tổ Bản đồn 1 bà Ma Thị C2 khai không được tham gia kiểm tra thực địa mà chỉ đôn đốc và ký biên bản còn việc kiểm tra thực địa do đơn vị tư vấn làm. Bị đơn khai đất tranh chấp mua của bà Mai Thị B năm 2000 nhưng bản đồ địa chính đo đạc năm 2002 thì phần đất tranh chấp nằm trong thửa đất số 14 đứng tên ông Nguyễn Đình B1, quá trình xác minh UBND phường X xác nhận: Năm 2002 trên bản đồ địa chính phần đất tranh chấp nằm trong thửa đất số 14 mang tên Nguyễn Đình B1 nhưng năm 2015 khi đo đạc chỉnh lí thì phần đất tranh chấp lại nằm trong thửa đất số 24 mang tên ông Hoàng Văn Đ. Việc thay đổi tên người sử dụng đất trên bản đồ từ thời điểm năm 2002 cho đến nay hồ sơ quản lý đất đai tại phường không thể hiện việc đăng ký biến động từ ông B1 sang ông Đ.

Với những chứng cứ đã được phân tích như trên, có căn cứ khẳng định trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 24, tờ bản đồ số 42 cho ông Hoàng Văn Đ và bà Hoàng Thị T được thực hiện đầy đủ các bước theo quy định của pháp luật, tuy nhiên quá trình thực hiện không đúng với thực tế, việc thẩm tra hồ sơ, kiểm tra thực địa không đúng quy định, không mời các hộ có đất đề nghị cấp giấy chứng nhận để xác định mốc giới thửa đất dẫn đến việc cấp cả diện tích đất nguyên đơn đang sử dụng cho ông Đ, bà T gây

ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình nguyên đơn.

Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc huỷ một phần quyết định cấp giấy chứng nhận QSD đất và Giấy chứng nhận QSD đất của UBND thành phố B, tỉnh Bắc Kạn cấp cho Hoàng Văn Đ và bà Hoàng Thị T ngày 07/11/2016 đối với phần đất tranh chấp 53,8 m^2 nằm trong thửa đất số 24 tờ bản đồ số 42 là có căn cứ, đúng pháp luật.

[2.4] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn, Hội đồng xét xử thấy: Với những chứng cứ đã phân tích và nhận định ở trên về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất và quá trình cấp Giấy chứng nhận QSD đất đối với phần đất tranh chấp khẳng định việc bị đơn được cấp giấy chứng nhận QSD đất đối với phần đất tranh chấp 53,8 m^2 nằm trong thửa đất số 24 tờ bản đồ số 42 là không đúng quy định của pháp luật, do vậy yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu gia đình ông P phải cắt (chặt), tháo dỡ và di dời các tài sản trên đất gồm: các cây trồng, nhà để xe…*(theo biên bản xem xét thẩm định)* để trả lại phần đất tranh chấp có diện tích 49,1m^2 thuộc thửa đất số 24, tờ bản đồ số 42, địa chỉ: Tổ B (nay là tổ C), phường X, thành phố B, tỉnh Bắc Kạn cho bị đơn là không có căn cứ để chấp nhận.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bị đơn, cần giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm như đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

[3] Về án phí, do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn ông Hoàng Văn Đ phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, bác kháng cáo của ông Hoàng Văn Đ; giữ nguyên quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2023/DS-ST ngày 08/9/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Kạn.

2. Về án phí: Căn cứ 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, lệ phí Tòa án, ông Hoàng Văn Đ phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0000054 ngày 12/10/2023 tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Bắc Kạn.

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

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

Nơi nhận:
- VKSND cấp cao tại Hà Nội;
- TAND tỉnh Bắc Kạn;
- VKSND tỉnh Bắc Kạn;
- Cục THADS tỉnh Bắc Kạn;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu hồ sơ vụ án, TANDCC HN.

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

Phạm Đình Khánh