

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÀO CAI**

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

Bản án số: 08/2023/DS - PT

Ngày 04 - 05 - 2023

V/v “*Tranh chấp đất đai*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÀO CAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Chu Văn Thanh

Các Thẩm phán: Ông Đặng Phi Long

Ông Phạm Ngọc Toàn

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Dương Thu Ngân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lào Cai tham gia phiên tòa:*
Ông Trần Xuân Phong - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 07/02/2023, ngày 07/3/2023, ngày 31/3/2023 và ngày 04/5/2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 29/2022/TLPT-DS ngày 08/11/2022 về việc “*Tranh chấp đất đai*”. Do bản án dân sự số 12/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân thị xã S, tỉnh Lào Cai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 37/2022/QĐ-PT ngày 15/12/2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 03/2023/QĐ-PT ngày 05/01/2023; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 23/2023/QĐ-PT ngày 07/02/2023, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 33/2023/QĐ-PT ngày 07/3/2023, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 32/2023/QĐ-PT ngày 31/3/2023 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Trương Thị H - Sinh năm 1973;

Địa chỉ: Tổ 7, đường M, phường S, thị xã S, tỉnh Lào Cai. Có mặt tại phiên tòa.

2. *Bị đơn:* Ông Sùng A G - Sinh năm 1961;

Địa chỉ: Thôn S, xã H, thị xã S, tỉnh Lào Cai. (Điện thoại: 035.719.2023). Có mặt tại phiên tòa.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Anh Sùng A D - Địa chỉ: Thôn S, xã H, thị xã S, tỉnh Lào Cai (Ủy quyền tại phiên tòa phúc thẩm ngày 07/3/2023). (Điện thoại: 0389.147.115). Có mặt tại phiên tòa.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của Bị đơn: Ông Tạ Quang T - Luật sư Công ty Luật TNHH Đ, Đoàn luật sư thành phố Hà Nội. Địa chỉ: Số 12, ngách 17, ngõ 94-96, đường T, phường Đ, quận B, thành phố Hà Nội. Có mặt tại phiên tòa.

3. Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Trương Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn bà Trương Thị H trình bày:

Năm 2016, bà Trương Thị H mua của ông Nguyễn Tiến N và bà Nguyễn Thị P khoảng 1000m² đất, diện tích đất có chiều ngang so với mặt đường M là 40m, chiều sâu khoảng 25m. Tứ cận thửa đất: Một phần giáp đất của ông Trần Xuân T, một mặt tiếp giáp với đất bà Nguyễn Thị H, hai mặt còn lại tiếp giáp đất gia đình bà H. Giá mua mảnh đất là 60.000.000 đồng, bà P vợ ông N đã nhận đủ số tiền này. Việc mua bán ông N và bà H không viết giấy tờ gì. Sau khi mua đất của ông N gia đình bà H đã chặt một số cây thông, cây trúc, cây tre ông N đã trồng trước đó, đến năm 2019 bà H có trồng lại một số cây tre nhỏ.

Năm 2020, bà H thấy có một số hộ người Mông đến trồng ngô trên diện tích đất tranh chấp, do gia đình chưa có nhu cầu sử dụng và đất của gia đình đã được cấp sổ quản lý vườn rừng nên bà H vẫn để các hộ dân sử dụng.

Đến khoảng cuối năm 2021 thì các hộ gia đình đã rào đất và tranh chấp với gia đình bà H. Bà H làm đơn đề nghị UBND phường S đề nghị giải quyết thì biết được người tranh chấp đất với gia đình bà H là ông Sùng A L và ông Sùng A G. Trong vụ án này, bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Sùng A G phải tháo dỡ hàng rào cột sắt, lưới B40 dựng trái phép trên đất của bà H và trả lại cho bà H diện tích đất tranh chấp là 418,7m² (Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của TAND thị xã S).

Bị đơn ông Sùng A G trình bày:

Về nguồn gốc đất tranh chấp là của bố mẹ ông G là ông Sùng A P và bà Má Thị S cho ông G từ năm 1970, kể từ khi được cho đất ông G đã sử dụng liên tục để trồng cây ngô. Ngày 09/12/2021 bà H lên tranh chấp, nói ông G đã làm trên đất của bà H và thuê một số người lên phát cỏ. Diện tích đất bà H tranh chấp của ông G là hơn 400m². Về tài sản trên đất hiện nay ông G đang trồng cây ngô. Đến ngày 24/12/2021 ông G tiến hành rào lại toàn bộ diện tích đất để quản lý đất.

Về ranh giới đất giữa nhà ông G với nhà bà H là hàng cây thông, trước đây có các cây cột bê tông để làm ranh giới đất, nhưng kể từ thời điểm tranh chấp thì những cọc bê tông này đều đã được nhổ đi.

Về giáp ranh của thửa đất như sau: Một chiều giáp với đất nhà bà Trương Thị L; Một chiều giáp với đất nhà bà N; Một chiều giáp với đất nhà bà Trương Thị H.

Việc bà H tranh chấp đất của ông G là không đúng, do từ khi bố mẹ ông G khai phá đến nay, sau đó để lại cho ông G năm 1970, thì gia đình ông G sử dụng liên tục và không bao giờ thấy ai lên tranh chấp. Hiện nay nhà nước đã tiến hành đo đạc để bồi thường cho gia đình ông G thì bà H lại lên tranh chấp. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà H thì ông G không chấp nhận, đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H.

Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân thị xã S, tỉnh Lào Cai đã quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 229, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 166; Điều 170 và Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trương Thị H về việc buộc ông Sùng A G phải tháo dỡ hàng rào cột sắt, lưới B40 dựng trái phép trên đất của bà H và trả lại cho bà H diện tích đất tranh chấp là 418,7m². (Kèm theo bản án là sơ đồ hiện trạng thửa đất được xem xét, thẩm định ngày 12/4/2022).

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 13/10/2022, Nguyên đơn bà Trương Thị H kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 12/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân thị xã S, tỉnh Lào Cai. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai xét xử phúc thẩm vụ án theo hướng hủy bản án sơ thẩm do xác định ông Sùng A G là bị đơn là không đúng, người tranh chấp là ông Sùng A L.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn bà Trương Thị H thay đổi nội dung kháng cáo, cụ thể giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm số 12/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân thị xã S, tỉnh Lào Cai, theo hướng: Buộc ông Sùng A G Tháo dỡ toàn bộ hàng rào cột sắt lưới B40 trả lại cho bà H diện tích đất tranh chấp. Tại cấp phúc thẩm Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ lại, bà H nhất trí với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của TAND tỉnh Lào Cai, xác định diện tích đất tranh chấp mà bà buộc bị đơn ông Sùng A G phải trả lại là 333,2m².

Người đại diện theo ủy quyền của Bị đơn anh Sùng A D giữ nguyên quan điểm đã trình bày, không nhất trí với yêu cầu khởi kiện và kháng cáo của nguyên đơn bà Trương Thị H. Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn là ông Tạ Quang T cho rằng nguyên đơn bà Trương Thị H trình bày nguồn gốc

đất một phần là mua của ông Nguyễn Tiên N, một phần nằm trong Sổ quản lý rừng của gia đình bà nhưng bà H không xác định được vị trí, hình thể, ranh giới đất mua của ông N đã chứng minh bà không biết rõ diện tích đất của mình. Ngoài ra, bà H không cung cấp được chứng cứ chứng minh việc mua bán đất với ông N, lời khai của những người làm chứng có sự mâu thuẫn, không rõ ràng nhưng chưa được làm rõ. Bị đơn ông Sùng A G đã sử dụng đất ổn định, hàng năm đều canh tác trồng ngô trên đất. Nếu bà H quản lý, sử dụng đất thường xuyên thì phải biết việc bị đơn trồng ngô trên đất. Ngoài ra, trên đất trước khi xảy ra tranh chấp có hàng rào bằng cột bê tông xác định ranh giới nhưng đã bị nhô đi, điều này chứng minh có người đã cố tình xóa ranh giới này. Vì vậy, người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Trương Thị H, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thị xã S.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lào Cai phát biểu ý kiến:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án thì Hội đồng xét xử, thư ký tòa án đã thực hiện đúng theo trình tự, thủ tục tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đều chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự; Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Trương Thị H, Sửa bản án sơ thẩm số 12/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân thị xã S, tỉnh Lào Cai, theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trương Thị H; Tuyên án phí, chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét, đánh giá đầy đủ, toàn diện các chứng cứ. Hội đồng xét xử nhận định.

[1] Về hình thức đơn kháng cáo:

Đơn kháng cáo của Nguyên đơn bà Trương Thị H có đầy đủ nội dung, nộp đúng thời hạn theo quy định của pháp luật, là căn cứ để để Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm.

[2] Xét nội dung kháng cáo của bà Trương Thị H:

[2.1] Đối với nội dung kháng cáo của nguyên đơn bà Trương Thị H cho rằng Tòa án sơ thẩm xác định bị đơn ông Sùng A G đang tranh chấp quyền sử dụng đất với bà là không đúng. Tại phiên tòa phúc thẩm bà H trình bày do tranh chấp quyền sử dụng đất phát sinh giữa bà H với gia đình ông Sùng A G bao gồm ông G và các con của ông G như anh Sùng A D, anh Sùng A L..., quá trình giải quyết tranh chấp thì cả gia đình ông G cùng tham gia, diện tích đất tranh chấp trong cùng một khu vực nên bà H có sự nhầm lẫn khi xác định cụ thể từng phần

đất đang có tranh chấp với từng người trong gia đình ông G. Đến nay, bà H xác định diện tích đất tranh chấp đang giải quyết trong vụ án là tranh chấp với ông Sùng A G. Do bà H đã có ý kiến thay đổi nội dung kháng cáo nên Hội đồng xét xử không xem xét đến nội dung kháng cáo về việc xác định bị đơn trong vụ án.

[2.2] Xét nội dung kháng cáo liên quan đến việc xác định quyền sử dụng đất hợp pháp đối với diện tích đất tranh chấp:

Về nguồn gốc đất tranh chấp:

Theo Đơn khởi kiện nguyên đơn bà H trình bày năm 1991 bà kết hôn với ông Phạm Việt H, năm 1992 gia đình bà được UBND huyện Sa Pa cấp đất làm vườn rừng theo Sổ quản lý vườn rừng đứng tên ông Phạm Việt H, diện tích đất được cấp là 6.000m². Trong quá trình giải quyết vụ án bà H trình bày nguồn gốc diện tích đất tranh chấp với ông G là do gia đình bà mua của ông Nguyễn Tiến N từ năm 2016 với giá 60.000.000 đồng, khi mua hai bên không làm giấy tờ gì nhưng bà H đã được đã bàn giao đất, trả đủ tiền cho vợ chồng ông N và giữa hai bên đến nay không có tranh chấp gì. Tại cấp phúc thẩm bà H xác định diện tích đất tranh chấp có một phần nằm trong diện tích đất mà gia đình bà đã được cấp Sổ quản lý vườn rừng năm 1992 và một phần mua của ông Nguyễn Tiến N, tuy nhiên do diện tích đất nằm trong cùng một khu vực trong đó có cả phần đang tranh chấp với ông Sùng A G và con trai ông G là anh Sùng A L đang được giải quyết trong vụ án khác nên bà H chỉ xác định chung mà không xác định được trong phần đất tranh chấp có diện tích cụ thể là bao nhiêu mua của ông N, bao nhiêu diện tích nằm trong Sổ quản lý vườn rừng của gia đình bà.

Để chứng minh về nguồn gốc diện tích đất tranh chấp, tại Tòa án cấp sơ thẩm bà H đã đề nghị Tòa án lấy lời khai của những người làm chứng là những người dân có đất giáp ranh, liền kề với khu vực có diện tích đất tranh chấp. Theo lời khai của ông Nguyễn Tiến N và vợ là bà Nguyễn Thị P đều xác định nguồn gốc đất tranh chấp là do gia đình ông bà khai hoang từ năm 1985, diện tích đất khoảng 1.000m² trong đó có một phía giáp đất của gia đình bà H, sau đó gia đình ông bà để lại toàn bộ diện tích đất cho bà H với giá 60.000.000 đồng, hai bên không làm giấy tờ gì nhưng đã bàn giao đất, giao tiền đầy đủ và không có tranh chấp. Diện tích đất bán cho bà H gia đình ông N, bà P chưa làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất, chưa được cấp GCNQSDĐ. Mặc dù ông N chuyển nhượng đất cho bà H vào năm nào thì cả ông N và bà H đều không nhớ chính xác. Tuy nhiên các bên đều thừa nhận về số tiền và gianh giới diện tích đất ông N đã chuyển nhượng

Quá trình chuẩn bị xét xử phúc thẩm, bà H cho rằng việc TAND thị xã S lấy lời khai của một số người làm chứng là không khách quan và đề nghị TAND tỉnh Lào Cai lấy lời khai lại. Ngày 10/01/2023, TAND tỉnh Lào Cai đã tiến hành lấy lời khai của một số người làm chứng theo đề nghị của nguyên đơn, trong đó có một số người làm chứng đã được TAND thị xã S lấy lời khai khi giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm. Theo Biên bản lấy lời khai người làm chứng ngày 10/01/2023 đối với bà Đỗ Thị L (Mẹ đẻ của bà H), bà Nguyễn Thị H (Vợ của ông Phạm Văn H và là em gái bà Nguyễn Thị P - vợ ông N) đều trình bày về

việc Biên bản lấy lời khai người làm chứng ngày 15/9/2022 của TAND thị xã S không ghi đúng những nội dung mà người làm chứng đã khai, sau khi Tòa án làm biên bản thì người làm chứng không đọc lại nội dung nên không biết về nội dung đã ghi. Về nội dung, đối với lời khai của bà Đỗ Thị L là mẹ đẻ của bà H nên để đảm bảo tính khách quan thì HĐXX không xem xét. Theo lời khai của bà Nguyễn Thị H là người đang quản lý sử dụng đất vườn rừng giáp với diện tích đất tranh chấp giữa bà Trương Thị H và ông Sùng A G, thì khoảng năm 1988 bà H được bố mẹ cho 01 mảnh đất vườn tại khu vực dưới chân núi H, vị trí đất một phía giáp đất vườn rừng của nhà bà Trương Thị H, phía bên trên là đất của bà Nguyễn Thị N, một phía giáp đất của ông Nguyễn Tiến N; Diện tích đất tranh chấp giữa bà H và ông G trước kia là đất của ông N bán cho bà H (mảnh đất giáp chân hòn đá to, phía sau nhà bà H).

Người làm chứng ông Đào Văn D cho biết tại buổi lấy lời khai ngày 15/9/2022 của TAND thị xã S do Thẩm phán lấy lời khai nói vị trí đất tranh chấp là phía sau nhà ông Dân hiện nay nên ông mới xác nhận là không phải phần đất của ông N. Tuy nhiên sau này ông Dân được biết diện tích đất tranh chấp nằm phía sau khách sạn của nhà bà Trương Thị H. Vì vậy, ông Dân xác định là ông Nguyễn Tiến N có đất ở đây, sau đó ông N bán đất cho ai thì ông Dân không được biết.

Như vậy, xét thấy lời khai của bà Trương Thị H về nguồn gốc đất phù hợp với lời khai của người làm chứng ông Nguyễn Tiến N, bà Nguyễn Thị H, ông Đào Văn D là những người dân sinh sống lâu năm và có đất vườn nằm giáp ranh, liền kề với diện tích đất tranh chấp.

Bị đơn ông G cho rằng nguồn gốc đất tranh chấp do bố mẹ ông là ông Sùng A P và bà Má Thị S khai hoang và cho ông từ năm 1970. Quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông G không cung cấp được bất kỳ chứng cứ nào chứng minh về nguồn gốc đất là do bố mẹ khai phá, sau đó tặng cho ông. Đối với chứng cứ là Đơn đề nghị của bà Má Thị S là mẹ đẻ của ông G về việc xác định mảnh đất trên H sau nhà thờ là đất của bà S để lại cho con cháu làm ăn xét thấy lời khai của bà S là không khách quan vì bà S là mẹ đẻ của ông G, hơn nữa trong Đơn đề nghị bà S chỉ xác nhận mảnh đất trên núi H chứ không xác định chính xác vị trí đất tại đâu. Do đó nội dung xác nhận của bà S không có căn cứ để chứng minh về nguồn gốc đất là do bà khai phá và tặng cho con cháu. Lời khai của người làm chứng ông Sùng A S, bà Má Thị L xác định về nguồn gốc đất là không khách quan vì đều có quan hệ ruột thịt với ông Sùng A G.

[2.2] Về giấy tờ pháp lý chứng minh quyền sử dụng đất đối với diện tích đất tranh chấp:

Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 12/4/2022 của TAND thị xã S xác định diện tích đất tranh chấp giữa bà H và ông G là 418,7m². Theo Văn bản số 419/TNMT-QLĐ ngày 22/8/2022 của Phòng Tài nguyên và môi trường thị xã S thì sau khi lồng ghép lên bản đồ địa chính đã được nghiệm thu năm 2018 thì trong 418,7m² diện tích đất tranh chấp giữa bà H và ông G có 34,8m² thuộc thửa đất số 47, tờ bản đồ số 7 được quy chủ là Công ty cổ phần Du lịch H;

có 383,9m² thuộc thửa đất số 51, tờ bản đồ số 9, được quy chủ tên bà T (T). Tuy nhiên, theo Biên bản lấy lời khai của ông Tạ Anh T - Phó trưởng ban phụ trách Ban quản lý khu du lịch sinh thái H (BL 80) và Biên bản lấy lời khai của ông Nguyễn Trường Q - Trưởng bộ phận kế hoạch kinh doanh, bảo vệ, soát vé, bảo trì của Ban quản lý khu du lịch sinh thái H (BL 78-79): Theo Kết luận số 01/KT-TT ngày 08/01/2020 của Thanh tra tỉnh Lào Cai thì diện tích đất tranh chấp giữa bà H và ông G không nằm trong diện tích 17,37ha mà Ban quản lý khu du lịch sinh thái H đang được giao quản lý theo Công văn số 663/UBND-TNMT ngày 26/02/2020 của Chủ tịch UBND tỉnh Lào Cai. Đến tháng 12/2016 thì UBND tỉnh Lào Cai đã có quyết định thu hồi toàn bộ diện tích đất trên của công ty và giao cho UBND thị xã S quản lý. Hiện nay Công ty cổ phần Du lịch Cao su H không còn quản lý đối với toàn bộ diện tích đất trên. Theo Biên bản lấy lời khai người làm chứng ngày 08/9/2022 đối với ông Phan Nho T (BL 99) thì khẳng định vợ chồng ông T và bà Nguyễn Thị Thu T không có diện tích đất tranh chấp theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và công văn trả lời của Phòng Tài nguyên và môi trường thị xã S.

Tại cấp phúc thẩm theo đề nghị của các đương sự và Tòa án xét thấy cần thiết đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ lại đối với diện tích đất tranh chấp. Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 12/4/2023 của TAND tỉnh Lào Cai thì diện tích đất tranh chấp do nguyên đơn và bị đơn xác định 333,2m², tiến hành lồng ghép phần diện tích đất chồng chéo do các đương sự xác định lên tờ bản đồ địa chính số 02, phường S được đo vẽ năm 2018, biên tập 2022 thấy có 01 phần diện tích 312,7 m² đất CLN (Đất trồng cây lâu năm) chồng chéo vào thửa đất số 51 được quy chủ cho bà T, ông T, 01 phần diện tích trùng vào thửa số 47 diện tích 20,5m² đất TMD (Đất thương mại dịch vụ) được quy chủ cho Công ty du lịch H. Tài sản trên đất bao gồm: Hàng rào khung sắt lưới mắt cáo có chiều dài 36 m, chiều cao 1,4m và một số cây ngô nhỏ do bị đơn ông G trồng sau khi đã xảy ra tranh chấp (khoảng 02 tháng). Tại phiên tòa Nguyên đơn và bị đơn đều nhất trí về diện tích đất tranh chấp như Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 12/4/2023 của TAND tỉnh Lào Cai.

Xét thấy, vị trí diện tích đất tranh chấp được xem xét thẩm định tại cấp sơ thẩm và phúc thẩm về cơ bản là thống nhất, có sự chênh lệch về diện tích đất tranh chấp do các vị trí điểm đo do các đương sự xác định không trùng khớp hoàn toàn. Về kết quả lồng ghép diện tích đất tranh chấp theo kết quả thẩm định của cả Tòa án sơ thẩm và phúc thẩm lên Bản đồ địa chính đều có phần diện tích chồng chéo vào thửa đất quy chủ cho Công ty cổ phần Du lịch H và bà T, ông T. Về số thửa đất, số tờ bản đồ có sự khác nhau là do Bản đồ địa chính thị trấn Sa Pa đo vẽ năm 2018 có sự biên tập lại năm 2022. Ngày 20/4/2023, Ban quản lý khu du lịch sinh thái H có văn bản số 07/CV-BQL xác định diện tích đất tranh chấp giữa bà Trương Thị H với ông Sùng A G không nằm trong diện tích đất 17,37ha hiện nay Ban quản lý khu du lịch sinh thái H, thị xã S đang quản lý. Do đó, Tòa án sơ thẩm xác định diện tích đất tranh chấp không liên quan đến Công ty cổ phần Du lịch H (nay là Ban quản lý khu du lịch sinh thái H) và ông T, bà T và không đưa vào tham gia tố tụng trong vụ án là phù hợp.

Tại Công văn số 14/UBND –TNMT ngày 04/01/2023 của UBND thị xã S, về việc trả lời TAND thị xã S xác định:

“Đối với thửa đất số 50, tờ bản đồ địa chính số 9, thửa đất trên chưa được quy chủ sử dụng đất, tuy nhiên đã được các hộ gia đình liên kề xác định hiện trạng và ký giáp ranh. Thửa đất số 51, tờ bản đồ địa chính số 9 được quy chủ tên bà T (Truyền) có giáp danh với các thửa đất số 54, tờ bản đồ địa chính số 9 tên bà Ngô Thị Ca, thửa 113, tờ 10 tên Công ty du lịch H, thửa 2, tờ 118 tên ông Nguyễn Tiến N, thửa 3, tờ 118 tên bà K, các hộ gia đình đã xác định danh giới để đơn vị tư vấn tổ chức đo đạc.

Căn cứ vào bản đồ địa chính thị trấn Sa Pa năm 2018 đã được UBND thị trấn Sa Pa xác nhận, được Sở tài nguyên và môi trường nghiệm thu và theo Khoản 4 Điều 3 Luật đất đai năm 2013 thì Bản đồ địa chính là bản đồ thể hiện các thửa đất và các yếu tố địa chính có liên quan, lập theo đơn vị hành chính xã, phường, thị trấn được Cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận. Tuy nhiên, trong quá trình đo đạc thành lập bản đồ địa chính, vẫn có một số sai sót do nhiều yếu tố (Người dân không phối hợp, không có mặt tại địa phương). Do đó đề nghị Tòa án nhân dân thị xã S căn cứ vào sơ đồ hiện trạng thửa đất, xác định nguồn gốc sử dụng đất để giải quyết vụ việc theo đúng quy định.”

Ngoài ra, theo lời khai của những người làm chứng thì khu vực có đất tranh chấp đã được cấp sổ vườn rừng cho các hộ gia đình gồm: Gia đình bà Đoàn Thị H được cấp từ ngày 20/5/1992, gia đình bà Nguyễn Thị H được cấp tháng 7/1992 và gia đình ông Phạm Việt H (chồng bà Trương Thị H) cấp ngày 26/6/1992, trong đó diện tích đất cấp cho bà Đoàn Thị H và bà Nguyễn Thị H có vị trí giáp đất của gia đình ông Phạm Việt H (đất của ông H nằm giữa, giáp với diện tích đất tranh chấp hiện nay), cả 03 sổ vườn rừng của 03 gia đình đều được cấp cùng thời điểm năm 1992. Tuy nhiên diện tích đất theo các Sổ quản lý vườn rừng đều chỉ thể hiện tổng diện tích, sơ đồ đo vẽ thủ công, không có tọa độ nên không xác định được chính xác vị trí đất. Do đó không có đủ căn cứ để xác định diện tích đất tranh chấp có nằm trong diện tích đất vườn rừng đã được giao cho ông Phạm Việt H (chồng của bà Trương Thị H) hay không.

Quá trình giải quyết vụ án cả nguyên đơn bà H và bị đơn ông G đều không cung cấp được chứng cứ là giấy tờ pháp lý về quyền sử dụng hợp pháp đối với diện tích đất tranh chấp. Do đó, xác định diện tích đất tranh chấp giữa bà H và ông G chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ cho hộ gia đình, cá nhân nào và việc quy chủ trên bản đồ địa chính thị xã S (nghiệm thu năm 2018) là không chính xác.

[2.3] Về quá trình sử dụng đất:

Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 12/4/2022 thì trên diện tích đất tranh chấp giữa bà H với ông G có cây ngô do ông G trồng chưa cho thu hoạch, cây nhỏ và xen lẫn cây dại mọc tự nhiên. Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn trình bày sau khi nhận chuyển nhượng đất của ông Nguyễn Tiến N thì gia đình ông N đã chặt một số cây thông, trúc, tre trên đất, năm 2019 bà H có trồng lại một số cây tre nhỏ. Năm 2020 bà H thấy một số hộ người Mông đến

trồng ngô, do gia đình chưa có nhu cầu sử dụng, cây ngô là loại cây ngắn ngày nên bà H vẫn để cho các hộ sử dụng. Khoảng cuối năm 2021 thì các hộ đã rào đất nên phát sinh tranh chấp. Bị đơn ông Sùng A G trình bày từ khi được bố mẹ tặng cho đất năm 1970 thì ông sử dụng đất liên tục để trồng ngô, đến ngày 09/12/2021 thì phát sinh tranh chấp với bà H.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh về quá trình sử dụng đất lâu dài, ổn định của mình.

Đối với việc sử dụng đất của nguyên đơn bà Trương Thị H thì theo đề nghị của bà H, Tòa án đã tiến hành lấy lời khai của một số người làm chứng. Theo lời khai của người làm chứng ông Trần Xuân T (Biên bản lấy lời khai của TAND thị xã S) thì phần đất nhà bà H được xác định từ phần đất təc nước sau nhà đến phía mặt đường M, sau phần đất təc nước nhà bà H hất lên phía đồi H không ai canh tác và sử dụng gì. Người làm chứng bà Nguyễn Thị H, ông Đào Văn D và bà Chảo Thị Phùng (Biên bản lấy lời khai của TAND tỉnh Lào Cai) đều xác nhận có đất vườn nằm giáp ranh, liền kề với diện tích đất tranh chấp giữa bà Trương Thị H với ông Sùng A G và trong quá trình những người làm chứng sử dụng đất chỉ thấy bà Trương Thị H thì thoảng lên phát cỏ, chặt cây và chưa bao giờ gặp ông Sùng A G hay ai khác đến khu vực này để canh tác, sử dụng đất.

Căn cứ vào kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và lời khai của đương sự, người làm chứng xác định trên diện tích đất tranh chấp giữa bà Trương Thị H và ông Sùng A G không có cây cối, tài sản được hình thành lâu năm mà chỉ có các cây ngô trồng ngắn ngày, chưa được thu hoạch do ông G trồng. Thời điểm phát sinh tranh chấp đất đai xác định vào khoảng cuối năm 2021 nên xác định ông G trồng ngô trên đất sau khi đã phát sinh tranh chấp. Trước năm 2021 phía bị đơn không đưa ra được chứng cứ chứng minh quá trình sử dụng đất ổn định, lâu dài. Ngoài ra, theo lời khai của ông Nguyễn Tiến N là người bán đất cho bà H cũng là tổ trưởng tổ dân phố nơi có đất tranh chấp thì ông Sùng A G không phải người dân sinh sống tại tổ 7, phường S (trước kia là tổ 7, thị trấn Sa Pa), trong suốt quá trình ông N là tổ trưởng tổ dân phố từ năm 1997 đến nay thì diện tích đất này không có tranh chấp chỉ đến cuối năm 2021 mới phát sinh tranh chấp.

Đối với việc sử dụng đất của gia đình bà Trương Thị H được một số người làm chứng xác nhận có quản lý và sử dụng, nhưng vì diện tích đất tranh chấp là vách đá, sườn dốc cao, khó canh tác nên không trồng cây gì, tuy nhiên có đủ căn cứ xác định bà H quản lý và sử dụng ổn định, vì diện tích đất tranh chấp có một mặt giáp với khách sạn hiện nay gia đình bà H đang kinh doanh.

[2.4] Từ những phân tích trên thấy rằng đối với diện tích đất tranh chấp giữa bà Trương Thị H và ông Sùng A G chưa được nhà nước cấp GCNQSDĐ cho hộ gia đình, cá nhân nào. Quá trình giải quyết vụ án các đương sự đều không cung cấp được giấy tờ pháp lý chứng minh quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, căn cứ vào lời khai của đương sự, người làm chứng thấy rằng có căn cứ xác định nguồn gốc đất tranh chấp có một phần là đất của ông Nguyễn Tiến N, sau đó bán cho bà Trương Thị H. Sau khi mua đất thì bà H có quản lý, sử dụng, diện tích đất tranh chấp có

một mặt giáp với khách sạn gia đình bà H đang kinh doanh. Ngoài ra trong 03 sổ vườn rừng UBND huyện Sa Pa cấp cho 03 hộ gia đình năm 1992, mặc dù sổ vườn rừng của các hộ gia đình không có tọa độ nên không xác định được chính xác vị trí đất, xong hiện nay 03 hộ gia đình vẫn đang sử dụng, diện tích đất của bà H nằm ở giữa hai hộ gia đình còn lại. Bị đơn ông Sùng A G không cung cấp được bất cứ chứng cứ nào chứng minh về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất nên việc ông G trồng ngô trên đất và dựng rào bằng lưới sắt B40 là hành vi sử dụng đất không có căn cứ, sử dụng đất không thuộc quyền sử dụng hợp pháp của mình. Vì vậy, việc bà H khởi kiện yêu cầu ông G tháo dỡ rào sắt, chấm dứt hành vi tranh chấp là có căn cứ. Đối với yêu cầu của bà H về việc buộc ông G trả lại đất xét thấy mặc dù có căn cứ xác định nguồn gốc đất tranh chấp có phần là do bà H nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Tiên N và có quản lý, sử dụng đất nhưng chưa có giấy tờ về quyền sử dụng đất. Do đó để đảm bảo quyền của người sử dụng đất và tránh việc lấn chiếm, sử dụng đất không có căn cứ, tình trạng tranh chấp kéo dài, HĐXX xét thấy cần giao cho bà Trương Thị H tiếp tục quản lý diện tích đất tranh chấp để thực hiện quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất, có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp GCNQSDĐ theo quy định của pháp luật.

Trên cơ sở những nhận định ở trên xét thấy kháng cáo của bà Trương Thị H có căn cứ chấp nhận, cần sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị H về việc buộc ông Sùng A G phải tháo dỡ, di dời toàn bộ hàng rào sắt và toàn bộ cây ngô trên diện tích đất tranh chấp và giao diện tích đất tranh chấp cho bà Trương Thị H tiếp tục quản lý diện tích đất tranh chấp để thực hiện quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất, có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp GCNQSDĐ theo quy định của pháp luật.

[4] Về án phí:

Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên bà Trương Thị H không phải chịu án phí phúc thẩm.

[6] Về chi phí tố tụng:

Nguyên đơn bà Trương Thị H nhận chịu toàn bộ số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tại Tòa án nhân dân thị xã S là 5.000.000 đồng (*Năm triệu đồng*).

Đối với chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tại cấp phúc thẩm: Do kháng cáo của Nguyên đơn bà Trương Thị H được chấp nhận nên Bị đơn ông Sùng A G phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tại cấp phúc thẩm. Do bà H đã nộp tạm ứng chi phí này nên buộc ông Sùng A G phải trả lại cho bà Trương Thị H số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 10.000.000 đồng (*Mười triệu đồng*).

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 147, Điều 148, Điều 157 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án

1. Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Trương Thị H.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 12/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân thị xã S, tỉnh Lào Cai như sau:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 166, Điều 170, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013;

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị H như sau:

- Buộc bị đơn ông Sùng A G phải di dời toàn bộ hàng rào sắt có chiều dài là 36.0m chiều cao 1,4m và toàn bộ cây ngô trên diện tích đất tranh chấp, trả lại diện tích đất 333,2m², địa chỉ thửa đất tại: Tổ 7, phường S, thị xã S, tỉnh Lào Cai. Vị trí, ranh giới thửa đất được xác định theo các điểm tọa độ theo Sơ đồ trích đo thửa đất kèm theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 12/4/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai.

- Giao cho bà Trương Thị H quản lý, sử dụng diện tích đất 333,2m², địa chỉ thửa đất tại: Tổ 7, phường S, thị xã S, tỉnh Lào Cai theo Sơ đồ trên để thực hiện quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất. Bà Trương Thị H có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp GCNQSDĐ theo quy định của pháp luật.

(Sơ đồ trích đo thửa đất là một phần không thể tách rời của Bản án)

2. Về án phí:

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Sùng A G phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Trương Thị H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho bà Trương Thị H số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án ký hiệu AC-21P, số 0004928 ngày 19/01/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã S, tỉnh Lào Cai.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trương Thị H không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho bà Trương Thị H số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án ký hiệu AC-21P, số 0005044 ngày 19/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã S, tỉnh Lào Cai.

3. Về chi phí tố tụng:

Ông Sùng A G phải hoàn trả cho bà Trương Thị H số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ thực hiện tại cấp phúc thẩm là 10.000.000 đồng (*Mười triệu đồng*).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong khoản tiền phải hoàn trả, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7, 7a, và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lào Cai (2);
- TAND thị xã S;
- Chi cục THADS thị xã S;
- Các đương sự;
- Lưu VT, HSVA.

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

Chu Văn Thanh