

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: 209/2023/DS-PT

Ngày: 04/5/2023

Tranh chấp về quyền sử dụng đất và huỷ
giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA 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: Bà Vũ Thị Thu Hà;

Các Thẩm phán: Ông Bùi Xuân Trọng;

Ông Phạm Đình Khánh.

Thư ký phiên tòa: Ông Phan Nhật Phong - 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 04 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội mở phiên tòa công khai xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý 258/2022/TLPT-DS ngày 10 tháng 8 năm 2022 về việc “Tranh chấp về quyền sử dụng đất và huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” do có kháng cáo của Bị đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Y đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2021/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Y.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4394/2023/QĐ-PT ngày 19 tháng 4 năm 2023 giữa:

*** Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị L1 sinh năm 1945; Địa chỉ: Thôn N, xã C, huyện Y, tỉnh Y (Có mặt).

Đại diện theo uỷ quyền của bà L1: Bà Cao Thị H1 sinh năm 1975; Địa chỉ: Tổ 2, phường M, thành phố P, tỉnh Hà Nam (Có mặt).

*** Bị đơn:** Ông Phạm Đức D1 sinh năm 1957 và bà Hoàng Minh L2 sinh năm 1960; Cùng địa chỉ: Thôn N, xã C, huyện Y, tỉnh Y (Ông D1 có mặt, bà L1 vắng mặt).

Đại diện theo uỷ quyền của bà L2: Ông Phạm Đức D1 (Có mặt).

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

1. Ủy ban nhân dân huyện Y, tỉnh Y;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Xuân T1- Chủ tịch (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

2. Ông Cao Văn H2, sinh năm 1961; Địa chỉ: Thôn L, xã M, huyện Y, tỉnh Y (Có mặt).

3. Ông Cao Văn S, sinh năm 1968; Địa chỉ: Tổ 12, Ấp N, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Nai (Vắng mặt).

4. Bà Cao Thị N1, sinh năm 1972; Địa chỉ: Thôn H, xã C, huyện Y, tỉnh Y (Có mặt).

5. Bà Cao Thị H1, sinh năm 1975; Địa chỉ: Tổ 2, phường M, thành phố P, tỉnh Hà Nam (Có mặt).

6. Ông Cao Văn L1, sinh năm 1983; Địa chỉ: Thôn N, xã C, huyện Y, tỉnh Y (Vắng mặt).

7. Ông Cao Văn Q1, sinh năm 1988; Địa chỉ: Xã Q, huyện Q, tỉnh Nghệ An; Tạm trú tại: 45, L, quận T, P, Thành phố Hồ Chí Minh (Vắng mặt).

Người đại diện theo uỷ quyền của ông H3, ông S, bà N1, ông L1, ông Q1 là bà Cao Thị H1 (Có mặt).

*** Người làm chứng:**

- Ông Vũ Viết S1, bà Nghiêm Thị V và bà Vũ Thị N2; Cùng địa chỉ: Thôn N, xã C, huyện Y, tỉnh Y (Có mặt ông S2 và bà V, vắng mặt bà N2).

- Ủy ban nhân dân xã C, huyện Y (Vắng mặt).

- Ông Hoàng Văn L3; Địa chỉ: Thôn N, xã C, huyện Y, tỉnh Y (Có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm và các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ, nguyên đơn bà Nguyễn Thị L1 và người đại diện theo uỷ quyền là bà Cao Thị H1 cùng thống nhất trình bày:

Năm 1979, vợ chồng bà L1 (chồng là Cao Xuân N3, vợ là Nguyễn Thị L1) khai phá được mảnh đất tại Km 18,5 trên Quốc lộ 70 tại Thôn N, xã C, huyện Y, tỉnh Y để làm nhà ở và trồng cây hoa màu. Gia đình bà đã sử dụng ổn định từ đó cho đến nay. Năm 1995, vợ chồng ông Phạm Đức G (em trai ông Phạm Đức D1) ở dưới quê lên không có chỗ ở nên đã xin gia đình bà cho ở nhờ trong nhà bếp cũ, cột bằng gỗ tạp, mái lợp cọ. Lúc này, gia đình bà đã chuyển sang ở tại căn nhà mới dựng gần mặt đường Quốc lộ 70. Đến ngày 25/12/1996, gia đình bà đã được Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) huyện Y cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là QSDĐ) số 621902 vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ số 237 mang tên Cao Xuân N3 được quyền sử dụng 2442m² đất; trong đó: Đất ở 180m², đất làm vườn: 1.130m², đất lúa: 228m² + 248m² + 656m². Năm 1997, chồng bà bị ốm và chết vào ngày 23/10/1997. Sau

đó, một vài năm bà cũng không nhớ rõ là năm nào, vợ chồng ông G không còn ở đó và cũng không sang trả lại nhà và đất cho gia đình bà.

Năm 2012, ông Phạm Đức D1 đã tự ý cho người đổ đất vào vườn nhà bà, gia đình bà đã ngăn cản nhưng ông D1 vẫn cố tình đổ đất và mang cây keo đến trồng vào diện tích đất mà trước đây gia đình bà đã cho ông G ở nhờ. Ông D1 chiếm đất, trồng keo và thu hoạch được 01 vụ cây và tiếp tục trồng cây keo mới. Gia đình bà, do các con đều đi làm ăn xa, neo người nên không thể ngăn cản được việc ông D1 trồng cây vào phần đất tranh chấp. Ông D1 nói với gia đình bà là: Chồng bà là ông Cao Xuân N3 đã bán cho ông D1 diện tích đất này rồi và đưa cho gia đình bà xem Giấy giao đất ngày 20/7/1995. Bà khẳng định: Khi chồng bà còn sống chưa nghe thấy ông ấy nói đến việc mua bán đất với ông D1 nên bà không nhất trí việc mua bán đất như ông D1 đã nói.

Diện tích đất hiện nay ông D1 và bà L2 đang chiếm của gia đình bà là 835,7m²; trong đó: Đất CLN 577,6m²; đất ở 108m² và 150,1m² đất chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Vị trí như sau: Phía Đông theo chiều mặt đường Quốc lộ 70 là 15m; phía Tây trên đồi chè của bà Cao Thị H1 là 14m; phía Nam chiều sâu giáp đất nhà bà L1 đang ở 57,7m; phía Bắc chiều sâu giáp đất nhà ông Dũng là 14,0m, giáp ông Vũ Viết S1 là 54,7m (Kèm theo sơ đồ thửa đất tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân huyện Y ngày 11/6/2020).

Trên diện tích đất tranh chấp, gia đình bà và ông D1 đã thống nhất được về số lượng cây và trị giá cây, gồm có: 100 cây keo trị giá là 4.000.000 đồng (do ông D1 trồng), 04 cây gỗ mỡ và 01 cây (mọc hai chằng) tổng trị giá là 1.500.000 đồng, 200 cây chè trị giá 300.000 đồng. Về nguồn gốc các cây mỡ và 200 cây chè là do bà trồng, nhưng ông D1 lại nhận là do ông D1 trồng là không đúng. Nay bà khởi kiện, yêu cầu Tòa án buộc ông D1 và bà L2 phải thu dọn toàn bộ cây keo đang trồng trên đất và mức đất đi để trả lại nguyên trạng đất cũ cho gia đình bà. Không đồng ý yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSDĐ số I 621902, vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ số: 237/QSDĐ ngày 25/12/1996 của UBND huyện Y cấp cho ông Cao Xuân N3.

Tại bản tự khai và các biên bản ghi lời khai, đồng bị đơn thống nhất trình bày:

Năm 1995, ông có mua đất của ông Cao Xuân N3 trú tại Thôn N, xã C, huyện Y, tỉnh Y. Thời gian đó ông N3 đang bị ốm, có mời ông mua mảnh đất để lấy tiền điều trị bệnh và mua thuốc. Diện tích đất đã mua của ông N3 khoảng 1000m², có vị trí như sau: Theo chiều mặt đường Quốc lộ 70 phía Đông là 15m; phía Tây (trên đồi) là 14m (ngang búi hóp nhà ông S2); phía Nam giáp phần đất nhà ông N3 còn lại; phía Bắc giáp ông Vũ Viết S1. Diện tích đất nêu trên ông đã mua của ông Cao Xuân N3 với giá 5.000.000 đồng nhưng không có giấy biên nhận tiền. Khi mua đất của ông N3 có giấy viết tay để giao đất cho nhau, có ông Vũ Viết S1 làm chứng ký vào giấy giao đất; phần diện tích này ông N3 tự khai phá từ năm 1984; trên diện tích đất này có 01 nhà gỗ nhỏ. Sau khi nhận đất được khoảng 1 tuần, ông đã cho em trai là Phạm Đức G sang nhận nhà, nhận đất thì

thấy cả nhà ông N3 đang ăn cơm chiều. Ông N3 có nói với ông là sao không thông báo để anh chị dọn dẹp để giao nhà, đất. Sau khi nhận nhà, đất, gia đình ông đã san gạt mặt bằng làm lán để buôn bán vật liệu xây dựng, em trai ông đã cùng vợ con ở trên mảnh đất đó đến năm 2012, sau đó về quê nên đã trả lại đất cho ông. Ông vẫn tiếp tục sử dụng trồng keo lấy gỗ cho đến nay.

Trong năm 2012, ông được ông Hoàng Kim H4- Chủ tịch UBND xã C thời điểm đó gọi điện cho biết: Việc bà L1 mang sổ đỏ đi thế chấp, trong đó có phần đất của gia đình ông. Cuối năm 2012, ông đã đề nghị bà L1 phải tách phần đất ông đã mua ra khỏi giấy chứng nhận QSDĐ của bà L1 nhưng bà L1 nói phải bàn bạc với các con. Sau đó, bà L1 không hợp tác nên ông đã đề nghị chính quyền địa phương giải quyết nhiều lần nhưng không thành. Tuy gia đình bà L1 không tách sổ đỏ cho ông nhưng gia đình ông vẫn nộp thuế đất hàng năm cho Nhà nước. Khi ông mua bán đất của ông N3, có bà V, bà N2, ông S2, chính quyền địa phương đều biết và ông S2 đã làm chứng việc giao đất, nhưng ông không đưa Giấy giao đất ra chứng thực tại UBND xã C. Nội dung này ông chỉ báo cáo với trưởng thôn bằng miệng, không có văn bản. Nếu như việc mua bán đất giữa ông và ông N3 theo quy định của pháp luật là không hợp lý, thì ông yêu cầu giải quyết tranh chấp này vào một vụ án khác. Còn trong vụ án bà L1 khởi kiện này, ông không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của việc chuyển nhượng QSDĐ bị vô hiệu. Đối với số tiền ông đã bỏ ra để đổ đất vào diện tích đất có tranh chấp, ông không có yêu cầu phản tố và không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này.

Về kết quả xem xét thẩm định do Tòa án nhân dân huyện Y thực hiện ngày 11/6/2021, theo sơ đồ thẩm định không có số ô, số thửa rõ ràng. Số cây trồng trên đất là đúng. Về giá: Các bên đưa ra đều thống nhất, không có yêu cầu định giá tài sản. Tuy nhiên, việc bà L1 và người đại diện của bà L1 cho rằng về nguồn gốc 200 cây chè và 04 cây mỡ và 01 cây (mọc hai chằng) do bà L1 trồng là không đúng mà do em trai của ông là Phạm Đức Gtrồng năm 1996, tuy nhiên ông không có tài liệu chứng minh.

Nay bà L1 khởi kiện đòi lại diện tích đất này, ông không nhất trí trả lại đất cho nguyên đơn. Lý do, diện tích đất này ông N3 chồng bà L1 đã bán cho ông năm 1995, có giấy giao đất, có người làm chứng. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Y hủy giấy chứng nhận QSDĐ số I 621902, vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ số: 237/QSDĐ ngày 25/12/1996 của UBND huyện Y cấp cho ông Cao Xuân N3 và đề nghị UBND huyện Y cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ông đối với phần đất ông đã mua của ông N3.

Đại diện theo uỷ quyền của UBND huyện Y là ông Nguyễn Xuân Tùng trình bày:

- Về việc cung cấp hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSDĐ, gồm: Quyết định số 25/QĐ-UB ngày 28/12/1996 của UBND huyện Y về việc cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho các hộ gia đình tại xã C, huyện Y; Tờ trình số: 26/TTr ngày

28/12/1996 của Phòng Địa chính về việc xin phê duyệt giao đất và cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho các hộ gia đình tại xã C, huyện Y; Đơn xin đăng ký QSDĐ của gia đình ông Cao Xuân N3; Hồ sơ địa chính có liên quan như: Mảnh bản đồ, sổ địa chính.

- Về ý kiến của UBND huyện Y: Qua kiểm tra hồ sơ, đối chiếu với giấy tờ do ông Phạm Đức D1 cung cấp và thực địa khu đất tranh chấp, thấy: Ông Cao Xuân N3 và ông Phạm Đức D1 chưa kê khai đăng ký đất đai và biến động đất đai là vi phạm Điều 17 Nghị định 91/2019/NĐ-CP ngày 19/11/2019 của Chính phủ về xử phạt hành chính trong lĩnh vực đất đai. Quá trình kê khai, kiểm tra thực địa khu đất cho ông Cao Xuân N3 chưa đảm bảo dẫn tới phát sinh tranh chấp đất đai; đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Ông Cao Văn S, ông Cao Văn H2, bà Cao Thị N1, bà Cao Thị H1, ông Cao Văn L1, ông Cao Văn Q2 và người đại diện theo uỷ quyền là bà Cao Thị H1 đều thống nhất trình bày:

Năm 1979, ông Cao Xuân N3 và bà Nguyễn Thị L1 khai phá được mảnh đất tại Km 18,5 Quốc lộ 70 tại Thôn N, xã C, huyện Y, tỉnh Y để làm nhà ở và trồng cây hoa màu. Năm 1995, ông N3, bà L1 đã cho vợ chồng ông Phạm Đức G ở nhờ trong 01 căn nhà tạm mà gia đình họ không dùng đến. Năm 1996, gia đình ông N3 đã được UBND huyện Y cấp Giấy chứng nhận QSDĐ toàn bộ diện tích đất mà ông N3 và bà L1 khai phá, bao gồm cả phần đất cho ông G ở nhờ. Năm 1997, ông N3 bị ốm nặng và chết. Gia đình ông G sau một thời gian ở nhờ đã chuyển đi nơi khác. Khi chuyển đi cũng không thông báo và trả lại đất cho gia đình.

Năm 2012, ông Phạm Đức D1 (là anh trai của ông Phạm Đức G) đã tự ý cho người đồ đất vào một phần diện tích đất mà gia đình đã cho ở nhờ, gia đình bà L1 đã ngăn cản nhưng ông D1 vẫn cố tình đồ đất và trồng cây keo đến nay đã thu hoạch được 01 vụ và đang tiếp tục vụ cây mới. Gia đình bà L1, do các con đều đi làm ăn xa, neo người nên không ngăn cản được việc ông D1 lấn chiếm đất. Sự việc tranh chấp đã diễn ra nhiều năm. Ông D1 nói rằng diện tích đất ông D1 đang trồng keo, đã được ông Cao Xuân N3 bán cho ông vào năm 1995 là không đúng. Khi ông N3 còn sống chưa nghe thấy ông ấy nói đến việc mua bán đất với ông D1. Nay bà L1 khởi kiện yêu cầu ông D1 và bà L2 phải trả lại phần đất đã lấn chiếm, ông H3, ông S, bà N1, bà H1, ông L1, ông Q1 đều nhất trí.

Tại bản tự khai ngày 02/4/2021, người làm chứng là ông Vũ Viết S1 trình bày: Vào ngày 20/7/1995, ông được ông Phạm Đức D1 và ông Cao Xuân N3 là người cùng thôn gọi lên nhà ông N3 để chứng kiến việc giao đất, vì ông là hộ có đất giáp ranh. Phần đất ông N3 giao cho ông D1 có diện tích theo chiều dài mặt đường Quốc lộ 70 là 15m, kéo dài lên đỉnh gò chiều ngang là 14m. Phía Bắc giáp nhà ông là Vũ Viết S1, phía Nam giáp nhà ông N3. Khi giao đất có viết giấy giao đất ghi ngày 20/7/1995, còn việc mua bán đất giữa ông D1 và ông N3 thì ông không biết.

Tại bản tự khai ngày 02/4/2021, người làm chứng là bà Nghiêm Thị V trình bày: Bà V là hàng xóm của gia đình ông N3. Năm 1995, bà không nhớ rõ ngày, tháng, bà thấy ông N3 cùng ông D1 và ông S2 đi đo đất. Lúc đó, bà và bà N2 cũng ra xem. Hôm sau, bà thấy ông N3 lấy những cây cột ngoãm chôn làm 01 cái lán rồi chuyển đồ về đó ở. Bà có hỏi ông N3, được ông N3 cho biết là chỗ đất kia đã bán cho ông D1. Sau đó, bà thấy gia đình ông G chuyển về ở tại đó. Ông G đã đổ đất, san lấp, trồng cây hoa màu và cây keo, đã bán được 02 vụ cây, bây giờ là vụ cây keo thứ ba, không thấy có sự tranh chấp.

Tại bản tự khai ngày 02/4/2021, người làm chứng là bà Vũ Thị N2 trình bày: Bà N2 là hàng xóm của gia đình ông N3. Ngày, tháng, năm nào, bà không nhớ rõ, bà nhìn thấy ông N3, ông D1 và ông S2 đứng ở phần đất của nhà ông N3 chỉ chỗ. Bà cùng bà V chạy sang xem và hỏi ông N3 và ông D1 về việc ông N3 bán đất cho ông D1 với giá 5.000.000 đồng. Sau đó, ông N3, ông D1 và ông S2 vào nhà làm giấy tờ thì bà cùng bà V ra về. Ít ngày sau đó, ông D1 đưa em trai là ông G cùng vợ con ông G về ở tại nhà và đất ông N3 đã bán cho ông D1. Sau đó, anh em ông D1 chở đất về đổ và san mặt bằng để vật liệu. Vợ chồng ông D1 lên làm vườn để trồng cây, ai cũng biết. Nhiều năm qua không có tranh chấp, bây giờ lại xảy ra tranh chấp.

Tại bản tự khai ngày 13/4/2021, người làm chứng là ông Phạm Đức G trình bày: Ông là em trai của ông Phạm Đức D1. Năm 1995, vì điều kiện dưới quê khó khăn nên anh trai của ông là Phạm Đức D1 đón vợ chồng ông lên và nói với ông là đã mua nhà và đất của ông Cao Xuân N3 theo mặt đường Quốc lộ 70 là 15m, chiều sâu là 14m, diện tích gần 1000m². Sau đó, ông D1 dẫn ông sang để nhận nhà và đất. Gia đình ông đã ở căn nhà và phần đất đó từ năm 1995 đến năm 2012 chuyển về quê. Trong thời gian ở nhờ nhà và đất của ông D1, ông đã đổ đất làm mặt bằng để bán vật liệu xây dựng và để xe tải.

Tại bản tự khai ngày 10/8/2021, người làm chứng là ông Mông Phương N4 trình bày: Ông là hàng xóm của bà Nguyễn Thị L1. Năm 1990, ông thấy gia đình bà L1 có vườn chè, hàng năm vẫn thu hoạch. Đến năm 1995, ông thấy ông G đến ở trong ngôi nhà cũ của ông N3. Khoảng 7 - 8 năm sau đó, ông không thấy ông G ở đó nữa. Còn sự việc ông D1 và ông N3 mua bán đất như thế nào ông không biết.

Tại bản tự khai ngày 10/8/2021, người làm chứng là ông Phan Thế N5 trình bày: Ông là người cùng xã với gia đình bà Nguyễn Thị L1. Năm 1994, ông được ông bà Nghị- L1 thuê làm và dựng 01 nhà gỗ 02 gian, 01 trái lợp ngói tại khu đất nhà ông N3 đang ở hiện nay. Trong thời gian ông làm ở đó, ông thấy nhà cũ của ông N3 cách đường Quốc lộ khoảng 40m, còn nhà mới ông dựng cho ông N3 sát mặt đường Quốc lộ. Thời gian ông làm nhà cho ông N3, ông N3 hoàn toàn khỏe mạnh.

Tại bản tự khai ngày 16/9/2021, người làm chứng là đại diện của UBND xã C - ông Đào Xuân H5 trình bày:

- Tháng 11/2020, UBND xã C nhận được đơn đề nghị của bà Nguyễn Thị L1(Thôn N, xã C) về việc giải quyết tranh chấp đất đai giữa gia đình bà L1 và gia đình ông D1. Đến ngày 20/11/2020, UBND xã C đã mời hai hộ gia đình bà L1 và ông D1 đến UBND xã để hoà giải. Sau khi nghe ý kiến trình bày của các bên và các thành phần tham gia buổi hoà giải giữa hai bên bà L1 và ông D1 không đi đến sự thống nhất nên buổi hoà giải không thành.

- Ý kiến của UBND xã C về nguồn gốc đất tranh chấp: Mảnh đất tranh chấp giữa bà L1 và ông D1 là do ông N3 và vợ là bà L1 khai phá và đến ngày 25/12/1996 được UBND huyện Y cấp giấy chứng nhận QSDĐ mang tên ông Cao Xuân N3. Việc mua bán đất giữa ông N3 và ông D1 diễn ra như thế nào, UBND xã không biết và không nắm được nội dung mua bán. Việc ông D1 nói rằng UBND xã biết nội dung mua bán đất giữa ông N3 và ông D1 là không đúng.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 16/9/2021, người làm chứng là ông Hoàng Văn L3 trình bày: Ông giữ chức vụ Trưởng Thôn N, xã C, huyện Y, tỉnh Y từ năm 2000 cho đến hiện nay. Việc tranh chấp đất đai giữa hai gia đình bắt đầu từ thời gian nào thì ông không nắm được. Ông chỉ biết sự việc từ năm 2015, khi anh Cao Văn L1 là con trai của ông N3 và bà L1 chặt 08 cây mỡ trên thửa đất có tranh chấp. Vì anh L1 cho rằng cây mỡ là do bố mẹ anh trồng, còn ông D1 thì cho rằng cây mỡ là do ông D1 trồng để làm hàng biên ranh giới đất. Khi đó UBND xã đứng ra hoà giải cho các bên và ông có được tham gia hòa giải. Tại thời điểm năm 1995, trên thửa đất mà ông N3 khai phá có 02 ngôi nhà, gồm: 01 ngôi nhà tạm nằm dưới hẻm trong phần đất tranh chấp và 01 ngôi nhà gỗ nằm phía trên giáp đường Quốc lộ 70 mà gia đình bà L1 vẫn đang sử dụng từ năm 1994. Về nguồn gốc đất hiện nay đang có tranh chấp giữa hộ bà L1 và ông D1 là do ông N3 và bà L1 khai phá. Việc mua bán đất giữa ông N3 và ông D1, ông không được chứng kiến, chỉ nghe ông D1 nói lại là ông D1 đã mua diện tích đất này. Về việc nộp thuế diện tích đất có tranh chấp: Trong các năm 2008, 2009, 2010, 2011, ông là người được cơ quan thuế huyện Y uỷ quyền đi thu thuế đất của các hộ dân ở Thôn N, xã C. Ông đã trực tiếp thu thuế của hộ ông D1 đối với 02 lô đất; trong đó lô số 01 là lô đất của hộ ông D1 đang ở gồm có nhà, có đất. Còn lô số 02, ông D1 khai đã mua của ông N3 năm 1995 diện tích kê khai nộp thuế là 300m² đất ở nông thôn, địa chỉ thửa đất: Thôn N, xã C, huyện Y, tỉnh Y.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2021/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Y đã quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 34, Điều 91, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, Điều 235, Điều 266 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 2, Điều 19, Điều 20 và Điều 23 của Luật Đất đai 1993; Điều 166 và khoản 1 Điều 203 của Luật Đất đai 2013; Điều 166, Điều 221, Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số:

326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L1.

1.1. Buộc ông Phạm Đức D1 và bà Hoàng Minh L2 phải trả lại cho bà Nguyễn Thị L1 diện tích đất có tranh chấp 835,7m² gồm: 685,6m² đất (trong đó, gồm có: 108m² đất thổ cư và 577,6m² đất trồng cây lâu năm) đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số I 621902, vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ số: 237/QSDĐ ngày 25/12/1996 do UBND huyện Y cấp cho ông Cao Xuân N3 và 150,1m² đất chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ tại Thôn N, xã C, huyện Y, tỉnh Y. Có ranh giới như sau: Phía Đông theo chiều mặt đường Quốc lộ 70 là 15m; phía Tây trên đồi giáp bà Cao Thị H1 là 14m; phía Nam chiều sâu giáp phần đất nhà bà Nguyễn Thị L1 là 57,7m (11,4m + 18,5m + 10,2m + 17,6m); phía Bắc chiều sâu giáp đất ông Vũ Viết S1 là 54,7m, giáp đất ông Tống Quang Dũng là 14,0m (11,4m + 2,6m). Trên đất có 100 cây keo (do ông Phạm Đức D1 trồng năm 2018); 200 cây chè và 04 cây gỗ mỡ và 01 cây (mọc hai chằng) (Kèm theo sơ đồ kết quả xem xét, thẩm định ngày 11/6/2021 của Tòa án nhân dân huyện Y, tỉnh Y).

1.2. Bà Nguyễn Thị L1 được quyền sở hữu 100 cây keo (do ông D1 trồng năm 2018) trị giá 4.000.000 đồng; 200 cây chè trị giá 300.000 đồng; 04 cây gỗ mỡ và 01 cây (mọc hai chằng) trị giá 1.500.000 đồng. Bà L1 có nghĩa vụ thanh toán trả cho ông Phạm Đức D1 trị giá 100 cây keo là 4.000.000 đồng.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày ông Phạm Đức D1 có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Nguyễn Thị L1 chưa thi hành xong khoản tiền phải trả nêu trên thì còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị L1 về việc yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Phạm Đức D1 phải thu dọn 100 cây keo do ông D1 trồng năm 2018 trên đất có tranh chấp; không chấp nhận yêu cầu của bà L1 buộc ông D1 phải mức đất đi để trả lại nguyên trạng đất cũ cho gia đình bà L1.

3. Không chấp nhận yêu cầu của ông Phạm Đức D1 về việc huỷ Giấy chứng nhận QSDĐ số I 621902, vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ số: 237/QSDĐ ngày 25/12/1996 của Ủy ban nhân dân huyện Y cấp cho ông Cao Xuân N3.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và thông báo quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 27/9/2021, bị đơn là ông Phạm Đức D1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 04/10/2021, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Y có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 08/QĐKNPT-VKS-DS với nội dung đề nghị Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L1 và chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Phạm Đức D1, bà L1 phải chịu chi phí tố tụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị L1 giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội giữ nguyên nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Y. Đề nghị HĐXX phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L1 và chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Phạm Đức D1.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên đại diện cho Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị L1 yêu cầu giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất; bị đơn ông Phạm Đức D1 yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND huyện Y, tỉnh Y cấp cho ông Cao Xuân N3 năm 1996. Tòa án nhân dân tỉnh Y thụ lý và xác định quan hệ pháp luật là: “*Tranh chấp về quyền sử dụng đất và huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 9 Điều 26, Điều 34, Điều 37 và Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa, Ủy ban nhân dân huyện Y, tỉnh Y có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2] Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Y và kháng cáo của ông Phạm Đức D1. Hội đồng xét xử thấy:

[2.1]. Về nguồn gốc: Nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc do ông Cao Xuân N3, bà Nguyễn Thị L1 khai phá, sử dụng từ năm 1979. Ngày 20/7/1995, ông N3 lập văn bản giao đất cho ông Phạm Đức D1, năm 1996 ông N3 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó có 180m² đất ở, 1.130m² đất trồng cây lâu năm. Khi xảy ra tranh chấp, ông D1 khẳng định đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông N3 và xuất trình “Giấy giao đất” ngày 20 tháng 7 năm 1995 có chữ ký của ông N3. Bà L1 và các con của ông N3, bà L1 không thừa nhận việc ông N3 đã chuyển nhượng đất. Quá trình giải quyết vụ án cả hai bên đương sự đều không xuất trình được chứng cứ chứng minh. Do đó để có cơ sở giải quyết vụ án, cần căn cứ vào lời khai của các đương sự, người làm chứng, giấy giao đất năm 1995, quá trình sử

dụng thực tế và các tài liệu liên quan đến việc giải quyết tranh chấp đất đai, tài sản trên đất giữa gia đình ông D1 và gia đình bà L1.

Xét lời khai của bà Nguyễn Thị L1, thấy: có sự mâu thuẫn, ở mỗi thời điểm lại có sự khác nhau: Trong đơn khởi kiện và lời khai ngày 25/3/2021, 06/8/2021, bà L1 cho rằng vợ chồng bà đồng ý cho ông G ở nhờ căn nhà, trong lời khai ngày 16/4/2021, bà L1 lại khẳng định chỉ có ông N3 cho ông D1 mượn nhà, bà L1 và các con không biết. Nội dung bà L1 cho rằng chỉ cho mượn nhà, là không phù hợp với thực tế và giấy giao đất ngày 20/7/1995. Ông N3 và ông D1 gọi ông Vũ Viết S1 (là người có đất giáp ranh với diện tích đất ông N3 giao cho ông D1) sang cùng đo đạc, chỉ dẫn cụ thể thửa cạnh, tiếp giáp, mốc giới của thửa đất *“mặt đường hữu nghị 7 là 15m, kéo dài lên đình gò chiều ngang là 14m. Phía Bắc giáp ông S2 lấy cây mít làm mốc, phía Nam giáp ông N3 lấy cây chanh chiên làm mốc”*. Trường hợp ông N3 chỉ cho ông G mượn nhà ở nhờ thì không phải chỉ dẫn cụ thể ranh giới, lập văn bản bàn giao thửa đất có diện tích hơn 800m² có sự chứng kiến, xác nhận của bên giao, bên nhận và người có đất giáp ranh. Nếu là cho mượn nhà thì sẽ lập giấy cho mượn nhà, thời hạn cho mượn. Trong trường hợp cho mượn đất thì đã ghi rõ là cho mượn đất và thời hạn cho mượn, không phải lập giấy giao đất như bị đơn đã xuất trình. Trên thực tế, ông D1 đã nhận đất và cho em trai là ông G sử dụng 17 năm, sau khi ông G chuyển đi ông D1 tiếp tục sử dụng. Gia đình bà L1 cũng không có ý kiến gì, không yêu cầu ông G trả lại.

Bà L1 cho rằng sau khi cho ông G ở nhờ căn nhà, gia đình bà L1 vẫn sử dụng toàn bộ diện tích đất. Nội dung này mâu thuẫn với quá trình sử dụng thửa đất, trên thực tế sau khi nhận đất ông G và ông D1 đã công khai đồ đất, san gạt mặt bằng để trồng cây, buôn bán vật liệu xây dựng. Ông G canh tác, sử dụng thửa đất từ năm 1995 đến năm 2012 là 17 năm, trong khi gia đình bà L1 ở ngay cạnh với thửa đất này nhưng không ai phản đối hay có ý kiến gì. Sau khi ông G về quê, ông D1 tiếp tục trồng cây keo và đã được thu hoạch. Phù hợp với lời khai của ông G, ông D1 và những người làm chứng ở gần khu đất tranh chấp, như bà Nghiêm Thị V, ông Vũ Viết S1, ông Hà Văn K, ông Hoàng Văn L3, bà Vũ Thị N2, ông Lã Ngọc Ch, bà Trần Thúy H6 đều xác nhận việc sử dụng đất của anh em ông D1.

Trường hợp gia đình bà L1 vẫn sử dụng toàn bộ thửa đất từ năm 1996 như vậy thì ông G, ông D1 không thể tự ý công khai đồ đất, san gạt mặt bằng để trồng cây, buôn bán vật liệu xây dựng, phá vỡ hiện trạng sử dụng đất của gia đình bà L1 được. Bà L1 cho rằng chỉ cho ông G ở nhờ, nhưng khi ông G chuyển đi nơi khác (sau 17 năm ở nhờ) mà bà L1 không biết ông G chuyển đi khi nào. Trên thực tế bà L1 đã định đoạt quyền sử dụng ở phần diện tích đất gia đình bà L1 quản lý, cụ thể: năm 2012 bà L1 làm thủ tục tặng cho anh Nguyễn Văn H7 và chị Cao Thị N1 252m², chị Nhung, anh H7 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Chuyển nhượng cho ông Mông Văn B 210m².

Ông Phạm Đức D1 khẳng định đã nhận chuyển nhượng và nhận bàn giao đất với ông N3. Trình bày của ông D1 phù hợp với xác nhận của một số người làm chứng. Bà Vũ Thị N2 khẳng định: Thấy ông D1, ông N3, ông S2 chỉ chỏ đất, tôi ra xem và hỏi ông D1 *“Em mua đất của ông N3 à? Bao nhiêu tiền hả em”*, ông D1 trả lời: *“Em mua 15m đất của bác Nghị 5.000.000 đồng cho em trai về ở”*. Tôi và bà V cứ đi theo để xem mốc biên giới, phía Đông giáp quốc lộ 70, phía Nam giáp đất ông N3, phía Tây giáp nương chè bà Lan, phía Bắc giáp đất ông S2. Tôi có hỏi ông N3: *“Bác bán khu đất được bao nhiêu”* ông N3 trả lời: *“Được chết bao nhiêu đâu cô”*. Tôi lại bảo ông N3: *“Bác bán được đấy, cách có hai năm mà khu đất nhà em bán được có 1.000.000 đồng”*; Bà Nghiêm Thị V trình bày: Mấy hôm sau khi giao đất, tôi thấy ông N3 lấy những cây ngô chôn làm một cái lán rồi chuyển đồ về đó ở, Tôi hỏi ông N3: *“Sao bác lại ở cái nhà này”*, ông N3 trả lời *“chỗ đất kia anh bán cho chú Duẩn rồi, chuyển nhà đi để trả đất cho chú ấy, còn cái nhà kia có dỡ đi cũng hỏng nên anh cho theo đất luôn”*. Lời khai của bà V phù hợp với lời khai của bà L1 tại biên bản hòa giải ngày 27/11/2020 tại UBND xã C: khi ông G dọn đến ở, nhà bà L1 *“có dọn ra làm nhà khác để ở”*.

Ngoài ra, ông D1 còn cung cấp bản trình bày ngày 29/8/2021 của ông Hà Văn K, trưởng thôn Đ thời điểm năm 1989, thể hiện: quá trình ông K làm trưởng thôn ông D1 có báo cáo về việc mua mảnh đất của ông N3 ngày 20/7/1995, có làm giấy viết tay cho nhau, ông S2 làm chứng. Các ông đã đo đất để làm hồ sơ căn cứ cho ông D1 nộp thuế 300m² đất thổ cư, còn lại là vườn tạp. Sau khi mua đất của ông N3, ông D1 đã mua công, thuê máy xúc đất công và đổ đất lấy mặt bằng cho em trai bán vật liệu xây dựng, trồng cây keo, làm nhà, giữa các bên không có tranh chấp. Xác nhận của ông Lê Ngọc C, ngày 02/9/2021: Năm 1996, 1997 ông C chở đất bán cho ông D1 lấp hủm ở mảnh đất ông Cao Xuân N3 bán cho ông D1 để lấy mặt bằng, em trai ông D1 là ông G ở và kinh doanh vật liệu xây dựng và củi, sau đó các năm sau ông C vẫn đổ đất cho ông D1. Ông Hoàng Kim L4 làm trưởng thôn Đ (nay là N) từ năm 2000 đến nay, xác nhận: Ông D1 là người nộp thuế đối với thửa đất nhận bàn giao của ông N3 cho đến năm 2011 được Nhà nước miễn thuế cho nhân dân. Năm 2011 trên đất còn có 2 gian nhà gỗ ông G ở, đến năm 2012 ông G về quê giao lại đất cho ông D1 trồng cây, năm 2015 đã thu hoạch 1 lứa cây và trồng tiếp, hiện nay gia đình ông D1 vẫn sử dụng. Giấy xác nhận của ông Lý, có xác nhận của ông Nguyễn Đại N6, bà Phạm Thị L5, ông Nông Văn H8, bà Trần Thị H9, bà Nguyễn Thị T2 (là những người ở gần thửa đất tranh chấp).

Ngoài ra, quá trình giải quyết tranh chấp tại UBND xã C giữa ông D1 với anh L7 (con ông N3, bà L1) về 8 cây mỡ trồng trên diện tích đất tranh chấp. Tại biên bản ngày 12/02/2015, có nội dung: Anh L7 là **chủ sử dụng đất giáp ranh** có ý kiến: **“không nhất trí với cách đo vuông góc theo thửa đất, còn ranh giới và giấy tờ mua bán viết tay hiện nay ông D1 đang giữ”**. Theo trình bày của bà L1 và các con bà L1 thì năm 2012 đã xảy ra tranh chấp, năm 2015 anh L7 đại

diện gia đình tham gia giải quyết tranh chấp cây cối trên đất, có ý kiến không nhất trí với cách đo vuông góc. Như vậy, năm 2012 hai bên có xảy ra tranh chấp nhưng không phải là tranh chấp quyền sử dụng cả thửa đất ông D1 đang quản lý, sử dụng mà là tranh chấp mốc giới, cụ thể là cây mỡ trồng giữa hai thửa đất (thuộc quyền sở hữu của ai).

Năm 2005 ông D1 kê khai diện tích đất mua của ông N3 để đóng thuế, được UBND xã C xác nhận làm căn cứ đóng thuế. Phù hợp với phần tự khai của ông Phạm Đức D1 tại Tờ khai nộp thuế đất ngày 22/12/2005 (do Chi cục thuế huyện Y) xuất trình ngày 22/12/2005 thể hiện: diện tích đất kê khai nộp thuế là 300m² đất ở, 860m² đất vườn; nguồn gốc: Mua lại của ông N3; vị trí mặt đường Quốc lộ 70. Tại Công văn số 2097/CCT-NV ngày 17/9/2021 của Chi cục thuế huyện Y xác nhận ông D1 là người nộp thuế cho diện tích đất tranh chấp, liên tục nhiều năm cho đến khi được Nhà nước miễn thuế theo chủ trương chung. Như vậy, ông D1 là người sử dụng đất, đã kê khai nộp thuế và xác định nghĩa vụ của công dân đối với diện tích đã mua của ông N3 từ thời điểm năm 2005 khi các bên chưa xảy ra tranh chấp.

Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, xác định diện tích đất tranh chấp là 835,7m², gồm: 685,6m² đất đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số I 621902, vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ số: 237/QSDĐ ngày 25/12/1996 do UBND huyện Y cấp cho ông Cao Xuân N3 (bao gồm: 108m² đất thổ cư và 577,6m² đất trồng cây lâu năm) và 150,1m² đất chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ, có các cạnh thửa giáp ranh như sau: Phía Đông theo chiều mặt đường Quốc lộ 70 là 15m; Phía Tây trên đồi giáp bà Cao Thị H1 là 14m; Phía Nam chiều sâu giáp phần đất nhà bà Nguyễn Thị L1 là 57,7m (11,4m + 18,5m + 10,2m + 17,6m); Phía Bắc chiều sâu giáp đất ông Vũ Viết S1 là 54,7m, giáp đất ông Tống Quang Dũng là 14,0m (11,4m + 2,6m). Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất UBND huyện Y cấp năm 1996 cho ông Cao Xuân N3, đất ở và đất trồng cây lâu năm là 1.310m². Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện tổng diện tích đất thực tế gia đình bà L1 đang sử dụng làm đất ở, trồng cây và diện tích đất tranh chấp là 1.776,9m²/1.310m², là thừa so với diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 466,9m².

Từ những lập luận, phân tích nêu trên có căn cứ xác định: Có việc ông Cao Xuân N3 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Phạm Đức D1 theo giấy giao đất và bàn giao đất trên thực địa ngày 20/7/1995. Ông G và ông D1 là người sử dụng thửa đất liên tục, ổn định từ khi nhận chuyển nhượng đến nay, là người đóng thuế cho thửa đất. Hai bên chỉ lập giấy giao đất mà không lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vi phạm về hình thức hợp đồng theo quy định của Pháp lệnh hợp đồng dân sự năm 1991, các bên không đăng ký làm thủ tục chuyển nhượng tại UBND huyện Y, là vi phạm quy định tại khoản 2 Điều 31 Luật Đất đai năm 1993. Tuy nhiên trên thực tế, giữa ông N3 và ông D1 có thỏa thuận và đã thực hiện xong giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông N3

đã nhận tiền chuyển nhượng, ông D1 đã nhận đất, canh tác, sử dụng liên tục từ khi nhận chuyển nhượng đến nay. Theo quy định của Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Phần II, mục 2, tiểu mục 2.3, điểm b của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N3 và ông D1 xác lập năm 1995 không bị coi là vô hiệu.

[2.2]. Xét hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng cho ông Cao Xuân N3, HĐXX thấy:

Tại Biên bản hoà giải ngày 01/7/2021, UBND huyện Y xác định “*Quá trình kê khai hồ sơ và kiểm tra thực địa khu đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chưa đảm bảo theo quy định và chủ sử dụng đất kê khai không trung thực về hiện trạng thửa đất, không cung cấp hồ sơ giao đất cho ông Phạm Đức D1 và đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật, nếu có đủ căn cứ thì có thể hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Cao Xuân N3 năm 1996*”.

Quá trình giải quyết vụ án, UBND huyện Y cũng xác định ông N3 và ông D1 chưa kê khai đăng ký đất đai, biến động đất đai là vi phạm Điều 17 Nghị định 91/2019/NĐ-CP ngày 19/11/2019 của Chính phủ. Quá trình kê khai, kiểm tra thực địa trước khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N3 chưa đảm bảo, dẫn đến phát sinh tranh chấp.

Căn cứ hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông N3 năm 1996 và xác nhận của cơ quan cấp giấy chứng nhận, quá trình sử dụng diện tích đất tranh chấp trên thực tế của ông D1, HĐXX thấy rằng: Khi lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông N3 không khai báo trung thực việc đã chuyển nhượng cho ông D1 một phần diện tích đất; Trước khi cấp giấy chứng nhận, cơ quan chuyên môn không xuống thực địa để kiểm tra, đo đạc, lập bản đồ địa chính từ các bản đồ gốc mà chỉ căn cứ bản đồ năm 1991, 1993 nên không thể hiện được diện tích, cạnh thửa của thửa đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng; Không xác định rõ ranh giới, mốc giới, ai đang sử dụng diện tích đất trên; Không có chữ ký xác nhận của các hộ có đất giáp ranh như ông S2, bà Lan, ông N4; Chưa kiểm tra hoàn chỉnh biên bản xác định ranh giới; Không công khai kết quả xét của hội đồng để toàn dân tham gia ý kiến... dẫn đến đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N3 chồng lên diện tích đất năm 1995 ông N3 đã chuyển nhượng cho ông D1.

Tại thời điểm được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các hộ giáp ranh với đất của ông N3 như ông Mông Phương N4, bà Đỗ Thị L6 và ông Vũ Viết S1 đều xác nhận không được ký giáp ranh, ông Hà Văn K là trưởng thôn Đ, xác nhận không được thông báo về việc ông N3 làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do UBND xã không công khai kết quả xét của hội đồng để người dân tham gia ý kiến điều tra, xác minh và xử lý những trường hợp mới phát sinh nên

mới để xảy ra tình trạng diện tích đất ông N3 đã chuyển nhượng cho ông D1 mà ông N3 vẫn kê khai toàn bộ để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Như vậy, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1996 cho ông N3 đã vi phạm quy định của Luật Đất đai năm 1993 và quy định của Thông tư số 302-TT/ĐKTK ngày 28/10/1989 của Tổng cục quản lý ruộng đất. UBND huyện Y cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N3 năm 1996 bao gồm cả diện tích đất ông N3 đã chuyển nhượng cho ông D1 năm 1995, làm ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi của ông D1, bà L2. Do đó, ông D1 yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có căn cứ.

[2.3]. Đối với tài sản trên đất: Ông D1 đã trực tiếp sử dụng diện tích đất có tranh chấp từ năm 2012, đã trồng và thu hoạch được 1 vụ cây keo; 100 cây keo trên đất ông D1 đã trồng mới vào năm 2018 là vụ keo tiếp theo. Đối với tài sản trên đất là 200 cây chè, trị giá do các bên thoả thuận là 300.000 đồng; 04 cây gỗ mỡ và 01 cây (mọc hai chằng), trị giá do các bên thoả thuận là 1.500.000 đồng. Do không xác định được nguồn gốc số cây này do gia đình bà L1 hay gia đình ông D1 trồng nên tiếp tục giao số cây này cho người chủ sử dụng đất hợp pháp.

Từ những căn cứ trên, Hội đồng xét xử thấy: Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét đánh giá đầy đủ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ; nhận định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1996 cho ông N3 đảm bảo, đúng quy định pháp luật để quyết định chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận ý kiến phản đối của bị đơn là không có cơ sở. Từ đó có căn cứ chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Y, kháng cáo của bị đơn ông Phạm Đức D1.

[3]. Về chi phí tố tụng:

- Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Do yêu cầu đòi lại diện tích đất có tranh chấp của bà L1 không được Tòa án chấp nhận nên bà L1 phải chịu tiền chi phí thẩm định theo quy định tại khoản 1 Điều 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 5.650.000 đồng (*Năm triệu sáu trăm năm mươi nghìn đồng*) do bà H1 (thay mặt bà L1) đã nộp tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 5.650.000 đồng nên xác định bà L1 đã nộp đủ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

[4] Về án phí:

Án phí sơ thẩm: Yêu cầu của bà L1 về tranh chấp QSDĐ không được Tòa án chấp nhận nên bà L1 phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm. Do bà L1 là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên thuộc trường hợp được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Ông D1, bà L2 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Án phí phúc thẩm: Ông Phạm Đức D1 kháng cáo được chấp nhận nên không phải chịu án phí phúc thẩm dân sự.

Từ nhận định trên, căn cứ Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự.

QUYẾT ĐỊNH:

Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Y, kháng cáo của bị đơn ông Phạm Đức D1. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm 04/2021/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Y.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L1 về việc: Yêu cầu ông Phạm Đức D1 và bà Hoàng Minh L2 phải trả lại cho bà Nguyễn Thị L1 diện tích đất có tranh chấp 835,7m² gồm: 685,6m² đất (trong đó, gồm có: 108m² đất thổ cư và 577,6m² đất trồng cây lâu năm) đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số I 621902, vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ số: 237/QSDĐ ngày 25/12/1996 do UBND huyện Y cấp cho ông Cao Xuân N3 và 150,1m² đất chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ tại Thôn N, xã C, huyện Y, tỉnh Y. Có ranh giới như sau: Phía Đông theo chiều mặt đường Quốc lộ 70 là 15m, phía Tây trên đồi giáp bà Cao Thị H1 là 14m, phía Nam chiều sâu giáp phần đất nhà bà Nguyễn Thị L1 là 57,7m (11,4m + 18,5m + 10,2m + 17,6m), phía Bắc chiều sâu giáp đất ông Vũ Viết S1 là 54,7m, giáp đất ông Tống Quang Dũng là 14,0m (11,4m + 2,6m). Trên đất có 100 cây keo (do ông Phạm Đức D1 trồng năm 2018); 200 cây chè và 04 cây gỗ mỡ và 01 cây (mọc hai chằng) (*Kèm theo sơ đồ kết quả xem xét, thẩm định ngày 11/6/2021 của Tòa án nhân dân huyện Y, tỉnh Y*).

2. Hủy Giấy chứng nhận QSDĐ số I 621902, vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ số: 237/QSDĐ ngày 25/12/1996 của Ủy ban nhân dân huyện Y cấp cho ông Cao Xuân N3.

Ông Phạm Đức D1 được trực tiếp liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Về chi phí tố tụng: bà Nguyễn Thị L1 phải chịu 5.650.000 đồng (*Năm triệu sáu trăm năm mươi nghìn đồng*) tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Xác nhận bà Nguyễn Thị L1 đã nộp đủ số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

4. Về án phí:

Án phí sơ thẩm: Ông Phạm Đức D1 và bà Hoàng Minh L2 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp tại Biên lai số: AA/2017/0007073 ngày 06/4/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Y.

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Nguyễn Thị L1. Trả lại bà Nguyễn Thị L1 số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai số: AA/2017/0007061 ngày 26/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Y.

Án phí phúc thẩm: Ông Phạm Đức D1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả ông D1 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo Biên lai số: 0002266 ngày 17/11/2021 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Y.

Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực ngay sau khi tuyên án.

*** Nơi nhận:**

- VKSNDCC tại Hà Nội;
- TAND tỉnh Y;
- VKSND tỉnh Y;
- Cục THADS tỉnh Y;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Vũ Thị Thu Hà

CÁC THẨM PHÁN

**THẨM PHÁN
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Bùi Xuân Trọng

Phạm Đình Khánh

Vũ Thị Thu Hà