

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HÀ TĨNH**

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

Bản án số: 37/2023/DS - PT

Ngày: 04/10/2023

*Tranh chấp quyền sử dụng đất
Và tài sản gắn liền với đất*

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HÀ TĨNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Quang Năng

Các Thẩm phán: Ông Hồ Đức Quang, Ông Bùi Minh Thư.

Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thanh Huyền - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hà Tĩnh.

Đại diện VKSND tỉnh Hà Tĩnh tham gia phiên tòa: Bà Hồ Thị Thùy L - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 10 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hà Tĩnh xét xử phúc thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 29/2023/TLPT – DS ngày 18 tháng 7 năm 2023 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 02/2023/DS-ST ngày 23/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cẩm Xuyên, tỉnh Hà Tĩnh bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 33/2023/QĐ-PT ngày 11/8/2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 38/2023/QĐ-PT ngày 25/8/2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Dương T, sinh năm 1934 và bà Trần Thị H, sinh năm 1947; Trú tại: Tổ dân phố C, thị trấn C, huyện C, Tỉnh Hà Tĩnh; Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Dương Đức H1, sinh năm 1973; Trú tại: Tổ dân phố C, thị trấn C, huyện C, tỉnh Hà Tĩnh; Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T1 - Luật sư Công ty L4; Địa chỉ: Số D, đường N, thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh; Có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Đặng Ngọc L1, sinh năm 1964; Trú tại: Tổ dân phố D, thị trấn C, huyện C, tỉnh Hà Tĩnh; Có mặt.

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

+ Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1965; Trú tại: Tổ dân phố D, thị trấn C, huyện C, tỉnh Hà Tĩnh; Có mặt.

+ Ủy ban nhân dân huyện C: Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Hồng V - Chức vụ: Chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C; Có mặt.

+ Ủy ban nhân dân thị trấn C, huyện C: Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Đình N - Chức vụ: Công chức địa chính; Đề nghị xét xử vắng mặt.

- *Người làm chứng:*

+ Ông Đặng Ngọc L2, sinh năm 1952; Trú tại: Tổ dân phố D, thị trấn C, huyện C, tỉnh Hà Tĩnh; Có mặt.

+ Bà Đặng Thị N1, sinh năm 1956; Trú tại: Tổ dân phố F, thị trấn C, huyện C, tỉnh Hà Tĩnh; Có mặt.

+ Bà Đặng Thị M, sinh năm 1951; Trú tại: Tổ dân phố F, thị trấn C, huyện C, tỉnh Hà Tĩnh; Có mặt.

+ Bà Đặng Thị T2, sinh năm 1953; Trú tại: Tổ dân phố C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Hà Tĩnh; Vắng mặt.

+ Ông Đặng Xuân L3; Trú tại: Tổ dân phố D, thị trấn C, huyện C, tỉnh Hà Tĩnh; Vắng mặt.

+ Bà Nguyễn Thị D1; Trú tại: Tổ dân phố C, thị trấn C, huyện C, tỉnh Hà Tĩnh; Vắng mặt.

+ Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1950; Trú tại: Tổ dân phố D, thị trấn C, huyện C, tỉnh Hà Tĩnh; Vắng mặt.

Do có kháng cáo của bị đơn Ông Đặng Ngọc L1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, lời khai của các đương sự tại phiên tòa, các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và bản án sơ thẩm, vụ án có nội dung như sau:

Vào năm 1970, gia đình ông Dương T được chính quyền xã C cũ (nay là thị trấn C), huyện C, tỉnh Hà Tĩnh giao cho ở tại lô đất bãi cát xã C, huyện C, tỉnh Hà Tĩnh. Theo bản đồ 299/Tg là thửa 362, diện tích 1228 m²; Sổ 05 (sổ đăng ký đất đai), thể hiện diện tích 1300m²; Theo bản đồ địa chính chính quy năm 2003 là thửa 99, tờ bản đồ số 15, diện tích 1474 m²; Theo bản đồ địa chính chính quy năm 2012 là thửa số 56, bản đồ 42, diện tích 1262 m²; Theo trích lục bản đồ địa chính để xét cấp giấy CNQSDĐ năm 2020 thì hiện trạng thửa đất có diện tích 1161,5m², có tứ cận: Phía Nam giáp đường bê tông; phía Bắc giáp đường đất rải đá sỏi; phía Tây giáp đường bê tông; phía Đông giáp đất gia đình ông Đặng Ngọc L1 đang sử dụng. Gia đình ông Dương T và bà Trần Thị H đã làm nhà ở ổn định từ năm 1970 đến năm 2008 do tuổi cao sức yếu nên vợ chồng ông T chuyển về ở với con trai Dương Đức H1, nhưng vợ chồng ông vẫn thường xuyên đi lại chăm sóc vườn tược. Nay do không trực tiếp ở nên nhà cửa bị hư hỏng xuống cấp, hiện đang còn móng nhà chính xây bằng đá có diện tích khoảng 80m²; một nhà bếp móng xây bằng đá, tường xây bằng gạch táp lô, lợp ngói đỏ

diện tích khoảng 30m²; một giếng nước đào sâu đặt ống bi bê tông; cây ăn quả, cây trồng lấy gỗ và một số cây bản địa nhiều năm tuổi, cây mọc tạp.

Ông Dương T đóng nộp đầy đủ nghĩa vụ tài chính đối với thửa đất đến năm 2015 thì nhà nước có chủ trương không thu nữa, có đầy đủ biên lai nộp thuế. Việc ông Đặng Ngọc L1 tự ý xây tường rào, cắm cột bê tông, trồng cây và có hành vi cản trở thửa đất vì cho rằng thửa đất này gia đình L1 cho ông T mượn ở là trái với quy định của pháp luật. Nay nguyên đơn yêu cầu Tòa án quyết:

- Tạm giao thửa đất số 56, tờ bản đồ số 42, với diện tích 1.161,5m², địa chỉ tổ dân phố C thị trấn C, huyện C, tỉnh Hà Tĩnh cho ông Dương T và bà Trần Thị H để liên hệ với cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

- Buộc ông Đặng Ngọc L1 tháo dỡ, dời dọn toàn bộ công trình, tài sản, bờ tường xây gạch tấp ló, các cột mốc đã cắm và toàn bộ cây cối, hoa màu trên thửa đất số 56, tờ bản đồ số 42, với diện tích 1.161,5m², tại tổ dân phố C, thị trấn C, huyện C, tỉnh Hà Tĩnh

- Buộc ông Đặng Ngọc L1 chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất tại thửa đất số 56, tờ bản đồ số 42, với diện tích 1.161,5m², địa chỉ tổ dân phố C thị trấn C, huyện C, tỉnh Hà Tĩnh

- *Ý kiến của bị đơn ông Đặng Ngọc L1:* Thửa đất tranh chấp, nay là thửa 56, tờ bản đồ số 42, địa chỉ tổ dân phố C thị trấn C, huyện C, tỉnh Hà Tĩnh có nguồn gốc do ông bà nội ông L1 tạo lập, sau khi ông bà nội mất đã để lại cho bố ông là ông Đặng Xuân V1, trong quá trình sử dụng đất vào năm 1971 bố ông cho gia đình ông Dương T mượn để ở. Đến năm 1976, bố ông đòi lại nhưng gia đình ông T chưa có đất ở nên chưa chịu trả. Gia đình ông T làm nhà ở và sinh sống ổn định từ năm 1971 đến năm 1998 thì chuyển đến nơi khác sống. Sau khi bố mẹ ông mất đã giao lại cho ông quản lý, sử dụng. Nguồn gốc thửa đất của gia đình ông là sự thật, ngoài lời khai của người làm chứng thì ông không có bất kỳ giấy tờ, tài liệu nào chứng minh thửa đất tranh chấp được nhà nước giao cho gia đình ông; không có tài liệu nào chứng minh bố mẹ ông cho gia đình ông Dương Tuất m, cũng như bố mẹ giao lại thửa đất cho ông. Từ trước đến nay ông chưa tiến hành kê khai để xác định đất của gia đình ông, cũng không thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với thửa đất.

Trên thửa đất tranh chấp ngoài các tài sản là nhà cửa, công trình và một số cây tràm, cây ăn quả lâu năm của gia đình ông T thì sau khi xảy ra tranh chấp ông L1 có xây hàng rào bằng bê tông phía trước đất gia đình ông đang ở hiện đang ở kéo thẳng sang một phần đất tranh chấp và trồng một số cây keo tràm, cây nhãn, xoài, lòng đỏ trứng gà; ông nhất trí với số lượng, trị giá như kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 07/3/2023; đối với dây cây bản địa nhiều năm tuổi nằm ở ranh giới phía bắc là của bố mẹ ông trồng nhưng ông không đưa ra được chứng cứ để chứng minh.

Ông không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của ông Dương T và bà Trần Thị H. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị D trình bày: Bà nhất trí như ý kiến trình bày của ông Đặng Ngọc L1, ông L1 là người toàn quyền quyết định, bà không có ý kiến gì bổ sung.

Ý kiến của người đại diện theo ủy quyền của UBND huyện C: Thửa đất tranh chấp nay là thửa số 56, tờ bản đồ số 42, bản đồ địa chính chính quy, địa chỉ: Tổ dân phố C, thị trấn C, huyện C, tỉnh Hà Tĩnh. Thửa đất đã được gia đình ông Dương T sử dụng ổn định trước năm 1980, được phản ánh qua bản đồ 299/Tg, Sổ 05 (sổ đăng ký đất đai), bản đồ địa chính chính quy năm 2003, 2012, quá trình sử dụng đất đã thực hiện nghĩa vụ tài chính đến năm 2015. Vì vậy, Nhà nước đã thừa nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông Dương T và đủ điều kiện để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Ông Đặng Ngọc L1 trình bày thửa đất có nguồn gốc của cha mẹ ông để lại nhưng không có tài liệu gì để chứng minh, theo quy định của Luật đất đai thì Nhà nước không thừa nhận việc đòi lại đất đã được giao cho người khác hoặc sử dụng ổn định lâu dài trước ngày 18/12/1980. Ông L1 cho rằng thửa đất tranh chấp nằm trong thửa đất của gia đình ông là không có căn cứ vì tại thời điểm đo đạc bản đồ 299/Tg đã phản ánh thửa đất tranh chấp riêng biệt với thửa đất gia đình ông L1 hiện đang và sau đó bản đồ lập năm 2003, bản đồ địa chính năm 2012 thể hiện ba thửa của các chủ sử dụng khác nhau.

Ý kiến của người đại diện theo ủy quyền của UBND thị trấn C: Quá trình tranh chấp giữa ông Dương T và ông Đặng Ngọc L1 đã được UBND thị trấn C tiến hành hòa giải theo quy định của pháp luật nhưng không thành. Nguồn gốc thửa đất tranh chấp, nay là thửa 56, tờ bản đồ số 42, bản đồ địa chính chính quy, địa chỉ: Tổ dân phố C, thị trấn C, huyện C, tỉnh Hà Tĩnh được gia đình ông Dương T sử dụng ổn định từ năm 1970, thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất. Tại Bản đồ 299/TG, Sổ 05 (sổ địa chính), bản đồ địa chính chính quy năm 2003, 2012 đều xác định quyền sử dụng đất cho ông Dương T, là một thửa riêng biệt với đất gia đình ông L1 hiện đang ở; phiếu lấy ý kiến khu dân cư, biên bản họp tiểu ban lấy ý kiến công nhận đất ở trước ngày 18/12/1980, làm hồ sơ để xét cấp giấy CNQSDĐ xác nhận thửa đất là của gia đình ông Dương T tạo lập từ năm 1970. Vì vậy, Nhà nước đã thừa nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông Dương T và có đủ điều kiện để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ông Đặng Ngọc L1 trình bày thửa đất có nguồn gốc của cha mẹ ông để lại nhưng không có tài liệu để chứng minh, từ trước đến nay không sử dụng, theo quy định của Luật đất đai thì Nhà nước không thừa nhận việc đòi lại đất đã được giao cho người khác hoặc sử dụng ổn định lâu dài trước ngày 18/12/1980.

Ý kiến của người làm chứng bà Đặng Thị N1, bà Đặng Thị M, bà Đặng Thị T2 (đều là chị gái của ông Đặng Ngọc L1): Theo các bà thì thửa đất tranh chấp có nguồn gốc là của ông bà nội tạo lập, sau khi ông bà nội mất thì để là cho bố mẹ là ông Đặng Xuân V1 (mất năm 1981) và bà Nguyễn Thị T3 (mất năm 1993), trong quá trình sử dụng thì cha mẹ các bà đã cho các cơ quan mượn và sau đó đến năm 1971 cho gia đình ông Dương T mượn để ở. Đến năm 1976, cha

mẹ các bà lấy lại thì ông Dương T chưa trả vì ông chưa có chỗ ở khác. Năm 1976 đến năm 1998 gia đình ông Dương T làm nhà ở trên thửa đất này, từ năm 1998 đến nay ông T ra ở nơi khác nên thửa đất được bỏ hoang. Ông L1 là con trai duy nhất nên sau khi bố mẹ mất đã giao lại cho ông L1 quản lý, sử dụng. Bà Đặng Thị N1, bà Đặng Thị M, bà Đặng Thị T2 khẳng định không có giấy tờ, tài liệu gì chứng minh: thửa đất có nguồn gốc của ông cha để lại, của cha mẹ giao lại cho ông L1, cha mẹ các bà cho ông Dương T mượn.

Các bà trình bày, diện tích đất tranh chấp đã được cha mẹ giao lại cho ông Đặng Ngọc L1 quản lý, sử dụng nên ông L1 là người toàn quyền, trực tiếp đứng ra giải quyết tại Tòa án các cấp, các bà chỉ là người nghe bố mẹ kể lại sự việc nên cung cấp để Tòa án làm căn cứ giải quyết. Các bà không đòi hỏi hay yêu cầu gì về quyền lợi trong việc giải quyết vụ án này.

Ý kiến của người làm chứng ông Nguyễn Văn P: Mảnh đất mà ông Dương T làm nhà có nguồn gốc cha ông L1 sử dụng và trồng trọt hàng năm. Sau đó giữa ông T và cha ông L1 thống nhất giải quyết ra sao thì ông không biết vì thời điểm đó ông đang trong bộ đội.

Ý kiến của người làm chứng ông Đặng Ngọc L2: Thửa đất tranh chấp trước đây cha ông Đặng Ngọc L1 sử dụng trồng khoai, sắn, cây mỡ, sim cọc. Sau đó gia đình ông Dương T làm nhà ở sinh sống trên thửa đất một thời gian dài. Có việc cho mượn đất giữa hai gia đình không thì ông không biết.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 02/2023/DS - ST ngày 23/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cẩm Xuyên, tỉnh Hà Tĩnh đã quyết định:

"1. Căn cứ Khoản 2, 9 Điều 26, Điều 35, Khoản 1 Điều 39, Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26, 100, 166, 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 21 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Điểm a Khoản 1 Điều 24, Khoản 2 Điều 26, Điểm a Khoản 2 Điều 27, Điểm đ Khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Dương T** và bà **Trần Thị H**.

- Tạm giao thửa đất số 56, tờ bản đồ số 42, bản đồ địa chính chính quy, diện tích 1.161,5m², địa chỉ tổ dân phố C thị trấn C, huyện C, tỉnh Hà Tĩnh cho ông Dương T và bà Trần Thị H, có tứ cận cụ thể như sau:

- + Phía Bắc giáp đường đất, có chiều dài 28,52 m;
- + Phía Nam giáp đường bê tông, có chiều dài gồm 3 đoạn: Đoạn 1 dài 12,79 m, đoạn 2 dài 4,99 m, đoạn 3 dài 8,13 m;
- + Phía Tây giáp đường bê tông, có chiều dài gồm 3 đoạn: Đoạn 1 dài 31,39 m, đoạn 2 dài 7,15 m, đoạn 3 dài 4,82 m;
- + Phía Đông giáp đất ông Đặng Ngọc L1 đang ở có chiều dài 42,08 m.

- Buộc nguyên đơn ông Dương T và bà Trần Thị H trả cho bị đơn ông Đặng Ngọc L1 trị giá tài sản của bị đơn trên thửa đất số 56, tờ bản đồ số 42, bản đồ địa chính chính quy, diện tích 1.161,5m², địa chỉ tổ dân phố C thị trấn C, huyện C, tỉnh Hà Tĩnh với tổng số tiền 3.474.076 đồng (Ba triệu bốn trăm bảy mươi bốn nghìn không trăm bảy sáu đồng). Giao cho nguyên đơn ông Dương T và bà Trần Thị H quản lý, khai thác, sử dụng phần tài sản của ông Đặng Ngọc L1 trên đất tranh chấp gồm 64 cây keo tràm có đường kính 02 đến 04 cm; 01 cây xoài có đường kính 07 cm; 01 cây nhãn có đường kính nhỏ hơn 03 cm; 03 cây lòng đỏ trứng gà đường kính nhỏ hơn 03 cm; 04 cọc bê tông cốt thép và phần hàng rào xây bằng táp lô trên phần diện tích đất tạm giao cho ông Dương T và bà Trần Thị H (theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 07/3/2023).

- Buộc ông Đặng Ngọc L1 và bà Nguyễn Thị D chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất tại thửa đất số 56, tờ bản đồ số 42, bản đồ địa chính chính quy, với diện tích 1.161,5m², địa chỉ tổ dân phố C thị trấn C, huyện C, tỉnh Hà Tĩnh.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, ông Dương T và bà Trần Thị H có nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất được tạm giao theo quy định của pháp luật.

(Có sơ đồ kèm theo bản án)

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, ngày 25/5/2023, ông Đặng Ngọc L1 kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm thu hồi kết luận 1.161m² đất thuộc về ông Dương Văn T4 trong phiên xét xử sơ thẩm ngày 23/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cẩm Xuyên; kết luận tại phiên tòa phúc thẩm 1.161m² đất thuộc quyền sử dụng của ông Đặng Ngọc L1

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

Đại diện VKSND tỉnh Hà Tĩnh phát biểu về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự. Sau khi phân tích đánh giá các chứng cứ của vụ án, quyết định của bản án sơ thẩm đề nghị HĐXX áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh luận, HĐXX thấy rằng:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm xác định đây là vụ án “Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” thụ lý giải quyết là đúng quy định về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết quy định tại khoản 2, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân

sự. Đơn kháng cáo của ông Đặng Ngọc L1 làm trong hạn luật định được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của bị đơn đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm thu hồi kết luận 1.161m² đất thuộc về ông Dương Văn T4 trong phiên xét xử sơ thẩm ngày 23/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cẩm Xuyên; kết luận tại phiên tòa phúc thẩm 1.161m² đất thuộc quyền sử dụng của ông Đặng Ngọc L1.

[2.1] Về nguồn gốc, quá trình sử dụng thửa đất tranh chấp: Bị đơn cho rằng thửa đất tranh chấp có nguồn gốc của bố mẹ ông cho ông Dương T4 mượn để ở, tuy nhiên không có bất kỳ giấy tờ, tài liệu nào chứng minh thửa đất tranh chấp được nhà nước giao cho gia đình ông; không có tài liệu nào chứng minh bố mẹ ông cho gia đình ông Dương T4 mượn để ở, cũng như bố mẹ giao lại thửa đất cho ông nên không có căn cứ để xem xét. Qua xem xét các tài liệu hồ sơ đất đai về thửa đất tranh chấp, Hội đồng xét xử thấy rằng: Bản đồ 299/Tg, phản ánh hiện trạng người sử dụng đất, thể hiện thửa đất tranh chấp là một thửa riêng biệt - thửa số 362, diện tích 1228m²; Sổ 05 (sổ đăng ký đất đai), kê khai ông Dương T4 sử dụng diện tích đất là 1300m²; Theo bản đồ địa chính chính quy năm 2003 là thửa 99, tờ bản đồ số 15, diện tích 1474m² và bản đồ địa chính chính quy năm 2012 là thửa số 56, bản đồ 42, diện tích 1262m², chủ sử dụng đất là ông Dương T4. Nguyên đơn, bị đơn ông Đặng Ngọc L1, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và những người làm chứng đều khẳng định và thừa nhận ông Dương T4 đã làm nhà ở và sinh sống ổn định liên tục trên thửa đất từ trước năm 1980. Quá trình hòa giải tại cơ sở cũng như quá trình giải quyết vụ án, UBND huyện C và UBND thị trấn huyện C đều khẳng định ông Dương T4 đã sử dụng ổn định từ trước năm 1980; quá trình xây dựng hồ sơ cấp giấy CNQSDĐ cho ông Dương T4 vào năm 2020, UBND thị trấn C đã tiến hành lấy ý kiến khu dân cư, biên bản họp tiểu ban lấy ý kiến công nhận đất ở trước ngày 18/12/1980, niêm yết công khai đều phản ánh thửa đất tranh chấp được ông Dương T4 và bà Trần Thị H tạo lập năm 1970. Mặt khác, ông Đặng Ngọc L1 thừa nhận từ thời điểm ông T4 làm nhà ở đến khi xảy ra tranh chấp năm 2018 thì gia đình ông không sử dụng thửa đất, không đăng ký kê khai, sau khi xảy ra tranh chấp thì ông mới xây tường rào, cắm mốc và trồng cây trên đó. Theo bản đồ 299/Tg phản ánh diện tích đất gia đình ông Đặng Ngọc L1 đang sử dụng hiện nay gồm thửa số 360, diện tích 1055m² và thửa 361, diện tích 950m².

Quá trình sử dụng đất, ông Dương T4 thực hiện nghĩa vụ tài chính đến năm 2015, sau đó có chủ trương miễn thuế nên ông không phải nộp, được phản ánh qua các phiếu thu và xác nhận của chính quyền địa phương.

Như vậy, có căn cứ để chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc tạm giao thửa đất số 56, tờ bản đồ số 42, với diện tích 1.161,5m², địa chỉ tổ dân phố C thị trấn C, huyện C, tỉnh Hà Tĩnh cho nguyên đơn ông Dương T4 và bà Trần Thị H để liên hệ với cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[2.2] Về căn cứ xác định diện tích, ranh giới thửa đất tranh chấp: Quá trình xem xét thẩm định tại chỗ, bị đơn ông Đặng Ngọc L1 chỉ ranh giới toàn bộ thửa

đất ông cho rằng là của gia đình ông, bao gồm thửa đất gia đình ông hiện đang ở và thửa đất tranh chấp có tổng diện tích là 3.491,4m². Nguyên đơn, bị đơn đều thống nhất xác định ranh giới thửa đất tranh chấp về phía Nam, phía Bắc, phía Tây đều giáp đường. Đối với ranh giới về phía Đông giáp với đất gia đình ông Đặng Ngọc L1 đang sử dụng thì các bên chưa thống nhất. Theo bản đồ 299/Tg, Sổ 05 (Sổ đăng ký đất đai), bản đồ địa chính chính quy năm 2003, năm 2012 đều phản ánh diện tích đất ông Dương T4 sử dụng lớn hơn so với diện tích nguyên đơn khởi kiện yêu cầu 1161,5m². Bản đồ địa chính chính quy thể hiện các thông tin liên quan về thửa đất để làm cơ sở cho việc xem xét cho việc cấp giấy CNQSDĐ, trong đó có ranh giới thửa đất. Mặt khác, diện tích đất của bị đơn ông Đặng Ngọc L1 phản ánh trên bản đồ địa chính chính quy là 2147,2m², căn cứ vào yêu cầu của nguyên đơn thì diện tích còn lại của bị đơn 2329,9m² là lớn hơn diện tích phản ánh trên bản đồ, là có lợi cho bị đơn.

Theo cung cấp của UBND huyện C và UBND thị trấn C thì từ trước đến nay, phần diện tích đất tranh chấp cũng như phần diện tích gia đình ông Đặng Ngọc L1 hiện đang làm nhà ở thì chưa bị thu hồi, cũng không có bất kỳ tài liệu nào phản ánh các hộ đã hiến đất để làm đường, mở đường... Mặt khác, ông Đặng Ngọc L1 thừa nhận, trong quá trình sử dụng nhiều lần gia đình ông Dương T4 gọi người về đo đạc cũng như quá trình đo đạc lập bản đồ không có ông tham gia, hoặc có tham gia thì ông cũng không nhất trí về ranh giới giữa đất gia đình ông đang sử dụng với đất tranh chấp và diện tích đất tranh chấp; diện tích đất của gia đình ông và diện tích đất tranh chấp trước đây có ranh giới rõ ràng nhưng hiện nay không còn, ông L1 cho rằng ranh giới giữa hai thửa đất phải xác định là ở mép ngoài cùng các công trình trước đây gia đình ông T4 đã xây dựng để sử dụng như móng nhà, các công trình phụ hiện còn tồn tại và ranh giới được kéo thẳng một cách vuông vắn đất của cả hai gia đình thì mới phù hợp; ông Đặng Ngọc L1 cũng cho rằng lý do ông xây dựng tường rào phía trước đất gia đình ông đang sử dụng kéo thẳng sang một phần thửa đất tranh chấp là để xác định ranh giới đất của gia đình ông đến đó; diện tích đất tranh chấp không thể là của ông Dương T4, nhà nước giao cho ai thì ông chấp nhận. Nội dung này cũng có căn cứ khẳng định ông L1 thừa nhận phần đất tranh chấp gia đình ông không sử dụng mà người quản lý, sử dụng từ trước đến nay là gia đình ông Dương T4.

Như vậy, diện tích đất nguyên đơn yêu cầu bị đơn chấm dứt hành vi cản trở, dời dọn công trình, tài sản, cây cối và đề nghị được tạm giao để cấp giấy CNQSDĐ 1161,5 m² (diện tích theo trích lục bản đồ địa chính để xét cấp giấy CNQSDĐ) là có căn cứ, có tư cậ n cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp đường đất, có chiều dài 28,52 m;
- Phía Nam giáp đường bê tông, có chiều dài gồm 3 đoạn: Đoạn 1 dài 12,79 m, đoạn 2 dài 4,99 m, đoạn 3 dài 8,13 m;
- Phía Tây giáp đường bê tông, có chiều dài gồm 3 đoạn: Đoạn 1 dài 31,39 m, đoạn 2 dài 7,15 m, đoạn 3 dài 4,82 m;
- Phía Đông giáp đất ông Đặng Ngọc L1 đang ở có chiều dài 42,08 m

Đối với tài sản trên thửa đất tranh chấp: Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn, bị đơn đã thống nhất xác nhận được phần tài sản trên đất tranh chấp của mình và trị giá tài sản như kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá ngày 07/3/2023, cụ thể như sau: Tài sản của ông Dương T4 gồm có: móng nhà chính xây bằng đá có diện tích khoảng 80m²; một nhà bếp móng xây bằng đá, tường xây bằng gạch táp lô, lợp ngói đỏ diện tích khoảng 30m²; một giếng nước đào sâu đặt ống bi bê tông và các công trình phụ khác; cây ăn quả, cây trồng lấy gỗ và một số cây mọc tạp rải rác trên thửa đất, không có giá trị kinh tế. Tài sản của ông Đặng Ngọc L1 gồm có: 64 cây keo trầm có đường kính 02 đến 04 cm, trị giá: 64 cây x 6000 đồng/cây = 384.000đồng; 01 cây xoài có đường kính 07 cm, trị giá: 01 cây x 440.000đồng/cây = 440.000đồng; 01 cây nhãn có đường kính nhỏ hơn 03cm, trị giá: 01 cây x 80.000đồng/cây = 80.000đồng (tại biên bản thẩm định xác định 02 cây nhưng tại phiên tòa các đương sự xác định trên đất tranh chấp chỉ có 01 cây); 03 cây lòng đỏ trứng gà đường kính nhỏ hơn 03 cm, trị giá: 03 cây x 80.000đồng/cây = 240.000đồng; 04 cọc bê tông cốt thép có trị giá: 4 cọc x 43.500đồng/cọc = 174.000đồng; hàng rào xây bằng táp lô 265.200đồng/m x 8,13m = 2.156.076 đồng. Tổng trị giá là 3.474.076 đồng. Đối với dãy cây bản địa nhiều năm tuổi nằm ở sát mép ranh giới phía Bắc thửa đất tranh chấp thì bị đơn cho rằng cây đó do bố mẹ ông trồng từ lâu; nguyên đơn cho rằng đó là cây bản địa mọc từ lúc gia đình ông sinh sống đến nay nên đó là của gia đình nguyên đơn. Xét thấy, bị đơn không có tài liệu, chứng cứ gì chứng minh dãy cây này là do bố mẹ bị đơn trồng, bị đơn cũng thừa nhận từ khi nguyên đơn ở đến khi xảy ra tranh chấp thì bị đơn không sử dụng đất; các loại cây này đều là cây bản địa, không phải là loại cây trồng ăn quả cũng như cây trồng lấy gỗ thông thường. Dãy cây này gắn liền với diện tích đất nguyên đơn được sử dụng nên nguyên đơn được toàn quyền khai thác, sử dụng. Ngoài ra, nguyên đơn và bị đơn không có tranh chấp đối với các tài sản khác trên đất.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 20/3/2023 và ngày 10/5/2023 ông Đặng Ngọc L1 và bà Nguyễn Thị D cho rằng, nếu diện tích đất tranh chấp không phải của gia đình ông mà thuộc quyền quản lý của nhà nước hay của ông T4 thì gia đình ông sẽ tự nguyện dời dọn toàn bộ cây cối, tài sản như kết quả thẩm định tại chỗ; các tài sản và cây cối đều được ông L1 tự ý xây dựng, cắm mốc và trồng sau khi xảy ra tranh chấp. Vì vậy, có căn cứ buộc bị đơn phải tháo dỡ, dời dọn toàn bộ công trình, tài sản, bờ tường xây gạch táp lô, các cột mốc đã cắm và toàn bộ cây cối trên thửa đất nguyên đơn được sử dụng. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử thấy rằng: Đối với tài sản là tường rào xây bằng gạch táp lô và các cột mốc bê tông đã cắm nếu tháo dỡ, di dời sẽ làm giảm giá trị hoặc mất đi giá trị sử dụng; Các cây cối ông Đặng Ngọc L1 mới trồng đều còn nhỏ, chưa đến thời kỳ thu hoạch, nếu di dời sẽ làm giảm giá trị sử dụng. Mặt khác, tại phiên tòa nguyên đơn chấp nhận trả giá trị tài sản và cây cối cho bị đơn theo kết luận định giá tài sản. Vì vậy, cần chấp nhận việc nguyên đơn trả cho bị đơn trị giá tài sản của bị đơn và giao tài sản, cây cối cho nguyên đơn quản lý, sử dụng là phù hợp.

Từ những phân tích, nhận định trên, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn có cơ sở, kháng cáo của bị đơn không có cơ sở chấp nhận.

[3]. Xét đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Tĩnh tại phiên toà là phù hợp.

[4]. Về án phí dân sự phúc thẩm: bị đơn không được chấp nhận kháng cáo nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ Luật tố tụng dân sự; Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông ông Đặng Ngọc L1; Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 02/2023/DS - ST ngày 23/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cẩm Xuyên, tỉnh Hà Tĩnh:

1. Căn cứ Khoản 2, 9 Điều 26, Điều 35, Khoản 1 Điều 39, Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26, 100, 166, 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 21 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Điểm a Khoản 1 Điều 24, Khoản 2 Điều 26, Điểm a Khoản 2 Điều 27, Điểm đ Khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Dương T4** và bà **Trần Thị H.**

- Tạm giao thửa đất số 56, tờ bản đồ số 42, bản đồ địa chính chính quy, diện tích 1.161,5m², địa chỉ tổ dân phố C thị trấn C, huyện C, tỉnh Hà Tĩnh cho ông Dương T4 và bà Trần Thị H, có tứ cận cụ thể như sau:

+ Phía Bắc giáp đường đất, có chiều dài 28,52 m;

+ Phía Nam giáp đường bê tông, có chiều dài gồm 3 đoạn: Đoạn 1 dài 12,79 m, đoạn 2 dài 4,99 m, đoạn 3 dài 8,13 m;

+ Phía Tây giáp đường bê tông, có chiều dài gồm 3 đoạn: Đoạn 1 dài 31,39 m, đoạn 2 dài 7,15 m, đoạn 3 dài 4,82 m;

+ Phía Đông giáp đất ông Đặng Ngọc L1 đang ở có chiều dài 42,08 m.

- Buộc nguyên đơn ông Dương T4 và bà Trần Thị H trả cho bị đơn ông Đặng Ngọc L1 trị giá tài sản của bị đơn trên thửa đất số 56, tờ bản đồ số 42, bản đồ địa chính chính quy, diện tích 1.161,5m², địa chỉ tổ dân phố C thị trấn C, huyện C, tỉnh Hà Tĩnh với tổng số tiền 3.474.076 đồng (Ba triệu bốn trăm bảy mươi bốn nghìn không trăm bảy sáu đồng). Giao cho nguyên đơn ông Dương T4 và bà Trần Thị H quản lý, khai thác, sử dụng phần tài sản của ông Đặng Ngọc L1 trên đất tranh chấp gồm 64 cây keo tràm có đường kính 02 đến 04 cm; 01 cây xoài có đường kính 07 cm; 01 cây nhãn có đường kính nhỏ hơn 03 cm; 03 cây lòng đỏ trứng gà đường kính nhỏ hơn 03 cm; 04 cọc bê tông cốt thép và phần

hàng rào xây bằng thép trên phần diện tích đất tạm giao cho ông Dương T4 và bà Trần Thị H (theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 07/3/2023).

- Buộc ông Đặng Ngọc L1 và bà Nguyễn Thị D chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất tại thửa đất số 56, tờ bản đồ số 42, bản đồ địa chính chính quy, với diện tích 1.161,5m², địa chỉ tổ dân phố C thị trấn C, huyện C, tỉnh Hà Tĩnh.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, ông Dương T4 và bà Trần Thị H có nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất được tạm giao theo quy định của pháp luật.

(Có sơ đồ kèm theo bản án sơ thẩm)

2. Về án phí: Buộc bị đơn ông Đặng Ngọc L1 phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm; Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho nguyên đơn ông Dương T4 và bà Trần Thị H.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông **Đặng Ngọc L1** phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ trong số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số 0009063 ngày 09/6/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cẩm Xuyên.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị 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 pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao;
- VKSND tỉnh Hà Tĩnh;
- TAND huyện Cẩm Xuyên;
- Chi cục THADS huyện Cẩm Xuyên;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA.

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

Bùi Quang Năng