

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÀO CAI

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

Bản án số: 02/2025/DS-PT

Ngày 13-01-2025

V/v “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÀO CAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Khánh Vân

Các thẩm phán: Ông Đặng Phi Long và ông Chu Văn Thanh

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Thái Vũ Hải Đăng – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lào Cai tham gia phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị T Hương - Kiểm sát viên.

Ngày 13/01/2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 40/2024/TLPT- DS ngày 29 tháng 10 năm 2024 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” do Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2024/DS-ST ngày 17/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện MK, tỉnh Lào Cai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2182/2024/QĐ-PT ngày 23/12/2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Quang T và bà Trần Thị M.

Địa chỉ: Thôn NP, xã BS, huyện MK, tỉnh Lào Cai (Đều vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Anh Nguyễn Quyết T1.

Địa chỉ: Tổ dân phố TL, thị trấn MK, huyện MK, tỉnh Lào Cai (Có mặt).

2. Bị đơn: Ông Trần Văn A và bà Trần Thị H.

Địa chỉ: Thôn NP, xã BS, huyện MK, tỉnh Lào Cai (Đều có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn trình bày:

Gia đình ông Nguyễn Quang T và bà Trần Thị M được UBND huyện MK cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt: GCNQSDĐ) số phát hành AH 405334 vào sổ cấp số GCNQSDĐ: HO332 ngày 05/02/2027, thửa đất số 432, tờ bản đồ số 1, diện tích 5645,0 m². Địa chỉ thửa đất tại thôn NP, xã BS, huyện MK tỉnh Lào Cai. Thửa đất này gia đình ông bà T, M đã khai phá sử dụng ổn định từ

năm 1983 và trồng sắn. Năm 1999 gia đình chuyển nH ra nơi ở mới và từ đó gia đình để đất cho cây mọc tự nhiên. Đến năm 2007 gia đình kê khai và được cấp GCNQSDĐ, mục đích sử dụng đất là R.Tn.S (Rừng tái sinh) được nH nước chi trả tiền bảo vệ rừng. Do gia đình ông bà T, M ở xa thửa đất. Ông T đi công tác, con cái thì đi học nên thỉnh thoảng mới vào phát cỏ trồng thêm cây quế, cây xoan để phủ trồng.

Đến năm 2010 gia đình ông Trần Văn A và bà Trần Thị H đã tự ý đến phát cây, cỏ tự nhiên trên thửa đất của gia đình để trồng chè. Khi gia đình ông bà phát hiện việc ông A, bà H lấn chiếm thì vợ chồng ông T, bà M có gọi các hộ giáp ranh yêu cầu làm đúng diện tích đất đã được NH nước cấp, đồng thời yêu cầu gia đình ông A dịch chuyển cây chè đi nhưng gia đình ông A không di chuyển mà vẫn tiếp tục canh tác trên phần đất trên. Vì để tránh xảy ra mâu thuẫn gia đình ông T bà M đã nhờ cán bộ kiểm lâm phụ trách địa bàn bản tọa độ thì hiện tại gia đình ông bà T, M bị lấn chiếm khoảng 2000 m².

Sau đó ông T bà M có làm đơn đến UBND xã BS giải quyết và lập biên bản hòa giải 02 lần nhưng không tHnh, ông bà A, H không chịu trả đất cho gia đình ông bà và di dời toàn bộ cây chè trên thửa đất trên. Quá trình giải quyết vụ án xác định diện tích đất tranh chấp là 1.723,9 m². Vì vậy ông Nguyễn Quang T, bà Trần Thị M khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân huyện MK giải quyết buộc ông Trần Văn A và bà Trần Thị H trả lại diện tích đất 1.723,9 m² và di dời cây cối ra khỏi diện tích đất trên.

Bị đơn ông Trần Văn A và bà Trần Thị H trình bày:

Diện tích đất tranh chấp gia đình ông A, bà H đang sử dụng là của bố mẹ bà H khai phá từ năm 1976 - 1977. Từ đó gia đình ông A, bà H liên tục canh tác đánh từng bậc thang và trồng các loại hoa màu như ngô, khoai, sắn, lạc. Đến năm 2000 khi chính quyền địa phương phát động trồng chè thì bố mẹ ông đổi diện tích đất nương chè hiện gia đình ông bà đang sử dụng cho ông Trần Văn T2 để bố mẹ ông lấy diện tích nương của ông T2 ở cạnh nH bố mẹ ông hiện đang ở. Từ đó hai bên gia đình bố mẹ ông A, bà H và ông T2 vẫn canh tác sử dụng, không xảy ra tranh chấp với ai.

Đến năm 2009 - 2010 thì dự án cấp nước cho dân sử dụng đã xây một bể nước cho người dân tái định cư sử dụng ở góc nương của ông T2 (mà hiện gia đình ông A, bà H đang sử dụng). Nhà nước đã đền bù diện tích xây bể cho ông T2 với số tiền là 8.500.000 đồng. Sau đó diện tích đất nương còn lại ông T2 đã bán cho gia đình ông A, bà H với số tiền là 4.500.000 đồng. Hai gia đình đã bàn giao và chỉ giáp ranh diện tích mảnh đất và viết giấy chuyển nhượng mua bán có ông Nguyễn Văn T3 là trưởng thôn chứng kiến và ký vào giấy mua bán.

Đến ngày 28/11/2023 anh Nguyễn Văn T1 con trai ông Nguyễn Quang T và bà Trần Thị M nhờ kiểm lâm địa bàn và địa chính xã vào mảnh nương của gia đình ông A đang sử dụng đo đạc và nói rằng diện tích nương chè gia đình ông A đang sử dụng đã lấn chiếm vào diện tích đất trong bìa đỏ của gia đình ông Nguyễn Quang T và bà Trần Thị M. Gia đình ông A không đồng ý vì trên thực tế diện tích đất trồng chè của gia đình ông An đang sử dụng không phải là diện tích đất của ông Nguyễn Quang T và bà Trần Thị M. Quá trình giải quyết vụ án Tòa án nhân dân huyện MK đã T1 hành xem xét, thẩm định tại chỗ và xác định diện tích đất nương chè của ông A đang sử dụng nằm trong GCNQSDĐ của ông T, bà M với diện tích là 1.723,9 m². Gia đình ông A không được biết gia đình ông T bà M được cấp đất vào nương chè của gia đình ông A khi nào, theo ông A được biết năm 2003 đi giao đất giao rừng chỉ đứng một chỗ chỉ chứ không đo thực tế diện tích đất. Đến năm 2007 mới được cấp bìa đỏ, Gia đình ông T bà M đã tự ý lấn chiếm diện tích đất nH ông An, bà H vào bìa đỏ của gia đình ông T. Khi cấp GCNQSDĐ cho gia đình ông T thì ông An, bà H không được ký giáp ranh. Do đó ông An, bà H đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Bản án sơ thẩm số 02/2024/DS-ST ngày 17/9/2024 của TAND huyện MK đã xét xử: Căn cứ Điều 100; Điều 106; khoản 2, 3 Điều 202 và điểm b khoản 2 Điều 203 luật đất đai năm 2013; điểm a khoản 1 điều 35; điểm a khoản 1 điều 39; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 158; Khoản 1 Điều 165; khoản 1 Điều 166 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 158, 166, 169, 189 Bộ luật dân sự năm 2015.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Nguyễn Quang T và bà Trần Thị M và Người đại diện theo ủy quyền anh Nguyễn Quyết T1.

2. Xử Buộc ông Trần Văn A và bà Trần Thị H phải trả lại diện tích 1.723,9 m² đất cho ông Nguyễn Quang T và bà Trần Thị M cụ thể như sau:

- Hướng tây giáp đất UBND xã BS cạnh kích thước 9,76 m + 9,88 m + 21,47 mét + 22,67 mét.

- Hướng bắc giáp đất ông Nguyễn Quang T bà Trần Thị M có cạnh kích thước 13,63 mét giáp thửa 432 tờ bản đồ số 01.

- Hướng đông giáp đất nH ông Nguyễn Quang T bà Trần Thị M có cạnh kích thước như sau: 13,47 mét + 9,97 mét + 13,26 mét + 19,75 mét giáp thửa 432 tờ bản đồ số 01.

- Hướng nam giáp đất nH ông Trần Văn Xuân có cạnh kích thước 19,37 mét giáp thửa 466 tờ bản đồ số 01 đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Hướng đông bắc: có cạnh kích thước như sau: 18,37 mét; giáp thửa 416 tờ bản đồ số 01 đất đã được cấp cho ông Trần Văn A và bà Trần Thị H (Có sơ đồ kèm theo).

- Giao cho ông Nguyễn Quang T và bà Trần Thị M được sở hữu 01 cây mỗ trồng năm 2007 và 02 cây keo trồng năm 2005 và 2.534 cây chè trồng năm 2011 trên diện tích diện tích 1.723,9 m² đất trên. Ông Nguyễn Xuân T và bà Trần Thị M có trách nhiệm liên đới thanh toán giá trị 01 cây mỗ; 02 cây keo; 2.534 cây chè cho ông Trần Văn A và bà Trần Thị H số tiền là 30.990.813 đồng (*Ba mươi triệu chín trăm chín mươi ngàn tám trăm mười ba đồng*).

Ngoài ra bản án còn tuyên nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định.

Ngày 02/10/2024, bị đơn ông Trần Văn A và bà Trần Thị H kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm các bên đương sự vẫn giữ nguyên quan điểm và yêu cầu của mình.

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, Hội đồng xét xử, thư ký Tòa án đã thực hiện đúng 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 1 Điều 308; Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức T, miễn, giảm, T, nộp, quản lý và sử dụng, án phí lệ phí Tòa án xử: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn A và bà Trần Thị H, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 02/2024/DS-ST ngày 17/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện MK, tỉnh Lào Cai.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra xem xét đầy đủ, toàn diện tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ các chứng cứ và yêu cầu của các bên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về hình thức đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn A và bà Trần Thị H có đầy đủ nội dung theo quy định pháp luật, nộp trong thời hạn luật định là hợp lệ.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn A và bà Trần Thị H:

[2.1] Về nguồn gốc diện tích đất tranh chấp:

Nguyên đơn ông Nguyễn Quang T, bà Trần Thị M xác định diện tích đất tranh chấp do ông bà tự khai phá từ năm 1983, đến năm 2007 được UBND huyện MK cấp GCNQSDĐ.

Bị đơn bà Trần Thị H xác định nguồn gốc diện tích đất tranh chấp do bố đẻ bà H khai hoang từ năm 1977, đến năm 2000 đổi thửa cho gia đình ông Trần Văn T2. Năm 2011 ông T2 chuyển nhượng diện tích đất này cho gia đình bà H để trồng chè và sử dụng đất ổn định đến nay. Bị đơn cung cấp chứng cứ là Giấy chuyển nhượng viết tay ngày 14/6/2011, nội dung: Ông Trần Văn T2 chuyển nhượng cho ông Trần Văn A một mảnh nương ở khu vực bể nước làng mới, phía đông giáp ông T, phía tây giáp ông THnh, phía bắc giáp ông An, phía nam giáp ông Xuân với giá là 4.500.000đ, giấy chuyển nhượng có chữ ký của ông Trần Văn T2, ông Trần Văn A và trưởng thôn.

Xét thấy: Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Ngày 27/4/2005 ông Nguyễn Quang T có đơn xin giao đất và cấp GCNQSDĐ lâm nghiệp với diện tích 5645 m² tại tờ bản đồ số 01, tiểu khu 28, khoảnh số 8, thửa đất 432 tại thôn NP, xã BS, huyện MK, tỉnh Lào Cai, loại đất RTnS. Đơn xin giao đất của ông T có xác nhận của trưởng thôn ông Nguyễn Văn Tư, UBND xã Bản Xen, Phòng tài nguyên và môi trường huyện MK.

Ngày 05/5/2005 đại diện Phòng Tài nguyên và môi trường huyện MK đã lập biên bản giao đất cho ông T ngoài thực địa. Biên bản giao đất lâm nghiệp ngoài thực địa có kèm theo sơ họa ranh giới thửa đất, có mặt các chủ sử dụng đất kế cận và ký giáp ranh là ông Trần Văn A, ông Trần Văn Đạo, ông Trần Văn Phụng, ông Trần Văn Xuân và đại diện UBND xã BS, Phòng tài nguyên và môi trường huyện, cán bộ kỹ Thuật và trưởng thôn. Ngày 05/02/2007, hộ ông Nguyễn Quang T được UBND huyện MK cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH405334, thửa đất số 432, tờ bản đồ số 01, diện tích 5645 m², kèm theo sơ đồ thửa đất.

Như vậy có đủ cơ sở để khẳng định, trước thời điểm được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông T sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp. Khi ông T được cấp GCNQSDĐ thì chính bị đơn là ông An cũng đã xác nhận là chủ sử dụng đất kế cận và ký giáp ranh. Ngoài GCNQSDĐ thì sổ mục kê, sổ địa chính cũng thể hiện diện tích đất tranh chấp mang tên chủ sử dụng là Nguyễn Quang T.

Bị đơn cho rằng diện tích đất trên có nguồn gốc do bị đơn mua của ông Trần Văn T2 xong ngoài giấy chuyển nhượng viết tay và lời khai của bị đơn, lời khai của người làm chứng là ông T2, ông Phụng thì không có tài liệu, chứng cứ nào khác xác định diện tích đất tranh chấp là của ông T2 đã chuyển nhượng cho ông An. Tại phiên tòa phúc thẩm ông Trần Văn T2 xác nhận ông bán đất cho

ông An từ năm 2011 theo giấy chuyển nhượng là đúng, tuy nhiên vì tuổi cao nên sau khi bán đất cho ông An thì ông T2 không lên khu vực đó nữa, ông cũng không biết diện tích đất đang tranh chấp có đúng diện tích đất ông đã bán cho ông An hay không? Ông T2 cũng không chứng minh được quyền sử dụng đất hợp pháp của mình đối với thửa đất nêu trên. Giấy chuyển nhượng cũng không thể hiện diện tích ông T2 chuyển nhượng cho ông An là bao nhiêu. Theo lời khai của ông Nguyễn Văn Tư (người ký vào giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T2 và ông An) xác nhận có sự việc ông Trần Văn T2 và ông Trần Văn A mua bán đất vào năm 2011, tuy nhiên ông Tư không biết vị trí đất nhận chuyển nhượng chính xác nằm ở đâu, ranh giới thế nào, ông Tư cũng chỉ chứng kiến các bên ký giấy chuyển nhượng và giao tiền, không trực tiếp chứng kiến các bên giao đất ngoài thực địa. Mặt khác, theo sơ đồ cấp GCNQSDĐ cho ông T các hộ liền kề ký giáp gianh có ông Trần Văn A, ông Trần Văn Đạo, ông Trần Văn Phụng và Trần Văn Xuân, không có ông Trần Văn T2.

Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 04/7/2024 của TAND huyện MK, diện tích đất tranh chấp 1.723,9 m² được các bên xác định ngoài thực địa nằm trong diện tích đất đã được UBND huyện MK cấp GCNQSDĐ cho ông Nguyễn Quang T và bà Trần Thị M. Như vậy có cơ sở để khẳng định diện tích đất tranh chấp Tộc quyền sử dụng hợp pháp của nguyên đơn là ông T và bà M.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định diện tích đất tranh chấp 1.723,9 m² Tộc quyền sử dụng của nguyên đơn ông Nguyễn Quang T, bà Trần Thị M và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn trả lại diện tích đất tranh chấp 1.723,9 m² cho ông T, bà M là có căn cứ.

[2.2] Về tài sản trên đất:

Quá trình xem xét, thẩm định tại chỗ xác định trên diện tích đất tranh chấp có 01 cây mỡ trồng năm 2007 trị giá 33.300 đồng; 02 cây keo trồng năm 2005 trị giá 248.600 đồng; 2534 cây chè trồng năm 2011 trị giá 30.708.913 đồng. Tổng giá trị tài sản trên đất là 30.990.813 đồng.

Xét thấy cây trồng trên diện tích đất tranh chấp là cây lâu năm, việc di dời ảnh hưởng đến sự phát triển và sinh trưởng của cây. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm giao quyền sở hữu các cây trên diện tích đất cho nguyên đơn, buộc nguyên đơn thanh toán giá trị tài sản là 30.990.813 đồng cho bị đơn là phù hợp.

Từ những đánh giá phân tích nêu trên xét thấy kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn A và bà Trần Thị H là không có căn cứ nên không chấp nhận.

[3] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308; Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức T, miễn, giảm, T, nộp, quản lý và sử dụng, án phí lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn A và bà Trần Thị H, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 02/2024/DS-ST ngày 17/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện MK, tỉnh Lào Cai.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Văn A và bà Trần Thị H phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai T tạm ứng án phí số 0001833 ngày 03/10/2024 tại chi cục Thi Hành án dân sự huyện MK, tỉnh Lào Cai.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lào Cai;
- TAND H. MK;
- VKSND H. MK;
- Chi cục THADS H. MK;
- Các đương sự;
- Lưu VT, HSVA.

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

Trần Thị Khánh Vân