

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến vụ án:

- Ủy ban nhân dân huyện Q, tỉnh Quảng Bình.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Trung Đ; Chức vụ: Chủ tịch UBND huyện Q.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Nguyễn Viết G; Chức vụ: Trưởng phòng TNMT huyện Q; vắng mặt.

- Ủy ban nhân dân xã H, huyện Q, tỉnh Quảng Bình.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Văn L; Chức vụ: Chủ tịch UBND xã H; có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Bà Trương Thị U (Vợ nguyên đơn Ngô Văn T); địa chỉ cư trú: Thôn T, xã H, huyện Q, tỉnh Quảng Bình.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trương Thị U: Ông Trương Văn S, sinh năm 1994; địa chỉ cư trú: xã H, huyện Q, tỉnh Quảng Bình; có mặt.

3. Người làm chứng:

- Bà Trương Thị D; địa chỉ cư trú: Thôn T, xã H, huyện Q, tỉnh Quảng Bình; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

- Theo Đơn khởi kiện, biên bản hoà giải, bản tự khai cũng như các T liệu có trong hồ sơ vụ án, nguyên đơn ông Ngô Văn T trình bày:

Ông T có một thửa đất do cha mẹ là cụ Ngô Văn H, và cụ Trương Thị A khai hoang, sử dụng từ những năm 1958, thửa đất có diện tích khoảng 1.600m² có tứ cận: phía Nam giáp với đất của ông Ngô Văn A, bà Trương Thị L; phía Đông giáp với đất của ông Mai Xuân P; phía Bắc tiếp giáp với khe nước thôn T; phía Tây tiếp giáp với đường 569. Sau khi cha mẹ Ông chết (cụ H mất năm 1989, cụ A mất năm 1990), năm 1993 vợ chồng Ông tiếp tục sử dụng đến tận bây giờ với mục đích chăn nuôi, trồng trọt (Ông là con trai duy nhất). Tuy nhiên, không biết từ bao giờ toàn bộ diện tích thửa đất của gia đình Ông lại nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông Ngô Văn A, bà Trương Thị L. Tháng 8 năm 2019, gia đình Ông đã làm đơn đề nghị xem xét việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Ngô Văn A và bà Trương Thị L do đã cấp chồng lên diện tích đất của gia đình Ông. Ngày 12/12/2019, Thanh tra huyện Q đã có Kết luận số 175/KL-TTr về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 352238 ngày 16/8/2000 cho ông Ngô Văn A đối với thửa đất số 105, tờ bản đồ số 5 xã H, nay là các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 628472, CG628471, CG628470, CG628469 là không đúng đối tượng.

Vì vậy, ông T khởi kiện đề nghị Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 325238 đối với thửa đất số 105, tờ bản đồ số 5 do UBND huyện Q cấp ngày 16/8/2000 nay là các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 628472, CG628471, CG628470, CG628469 lần lượt thuộc thửa đất số 385, 386,

387, 388, tờ bản đồ số 9, do UBND huyện Q cấp ngày 16/6/2017 cho ông Ngô Văn A, bà Trương Thị L; yêu cầu ông Ngô Văn A, bà Trương Thị L trả lại diện tích đất khoảng 1.600m² để UBND huyện Q tiến hành cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với phần đất trên cho gia đình ông T.

- Bị đơn ông Ngô Văn A và bà Trương Thị L trình bày:

Ông, bà sinh ra, lớn lên tại thôn T, xã H, huyện Q; năm 1986 ông A, bà L lập gia đình. Năm 1987, theo chính sách của UBND huyện Q đưa dân cư đến sinh sống tại làng mới, vợ chồng ông bà đã chuyển sang sinh sống tại thôn Nam Hải, xã H, huyện Q. Sau một thời gian sinh sống tại thôn Nam Hải, người dân trong làng trở về lại thôn T. Theo đó, năm 1993 ông A, bà L xin cấp đất tại khu vực này, tuy nhiên do trên thửa đất đang có một số cây Dương của bà D, nên đến năm 1997 ông A, bà L đã mua lại toàn bộ cây Dương của gia đình bà D với số tiền 500.000 đồng. Sau đó, ông bà đã chặt cây và làm nhà, sinh sống ổn định trên thửa đất đó không hề có ai tranh chấp. Năm 1998, UBND xã H có xuống kiểm tra, lấy thông tin thửa đất để xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình ông, bà. Năm 2000, UBND huyện Q có Quyết định về việc hợp thức hóa đất ở và đất vườn để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông, bà đã thực hiện đầy đủ thủ tục và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 325238 đối với thửa đất số 105, tờ bản đồ số 5, diện tích 5.825m² (trong đó có 150m² đất ở, 5675m² đất vườn). Năm 2012, ông bà đã xin chuyển mục đích sử dụng đất đối với 100m² đất trồng cây hằng năm sang đất ở để xây nhà. Tháng 3/2017, ông bà đã xin cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản đồ địa chính của huyện Q và được UBND huyện Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 157366 tại thửa đất số 107, tờ bản đồ số 9, diện tích còn lại 3.065,7m² (trong đó có 250m² đất ở, 2.815,7m² đất trồng cây hằng năm). Tháng 5/2017, ông bà đã gửi đơn đề nghị tách thửa đất nêu trên thành 04 thửa đất để chia cho các con sử dụng. Tháng 6/2017 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đã tách thửa đất và cấp 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG628472 tại thửa đất số 385, tờ bản đồ số 9, diện tích 982,2m² (trong đó có 150m² đất ở và 832,2m² đất trồng cây hằng năm); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG628471 tại thửa đất số 386, tờ bản đồ số 9, diện tích 647,4m² (trong đó có 60m² đất ở và 587,4m² đất trồng cây hằng năm); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG628470 tại thửa đất số 387, tờ bản đồ số 9, diện tích 616,6m² (trong đó có 60m² đất ở và 556,7m² đất trồng cây hằng năm); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG628469 tại thửa đất số 388, tờ bản đồ số 9, diện tích 819,5m² (trong đó có 80m² đất ở và 739,5m² đất trồng cây hằng năm).

Trong quá trình sử dụng đất không hề có ai tranh chấp; ông, bà đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ T chính với Nhà nước. Việc sử dụng đất của ông bà đã được cơ quan có thẩm quyền thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục. Do đó, việc ông Ngô Văn T đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp và yêu cầu trả lại phần đất với diện tích khoảng 1.600m² là hoàn toàn không có căn cứ pháp lý, đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Văn T.

- Ý kiến của bà Trương Thị U: Đồng ý như ý kiến của ông Ngô Văn T.

- Ý kiến của Ủy ban nhân dân huyện Q (Tại công văn số: 1008/UBND-TNMT ngày 11/11/2020):

Ngày 31/7/2000, UBND xã H có Tờ trình số 4 TT/UB về việc đề nghị hợp thức hóa và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở cho hộ gia đình, trong đó có hộ ông Ngô A, thửa đất số 105, tờ bản đồ số 5, diện tích 5.825m² (đất ở 150m² và đất vườn 5.675m²); kèm theo Biên bản hội nghị xét đề nghị hợp thức hóa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Đảng ủy, Hội đồng nhân dân, UBND xã H ngày 28/7/2000. Ngày 16/8/2000, UBND huyện Q có Quyết định số: 88/QĐ/UB về việc hợp thức hóa đất ở và đất vườn để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó có hộ ông Ngô A. Đồng thời, ông Ngô A được UBND huyện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành R352238 tại thửa đất số 105, tờ bản đồ số 05 với diện tích 5.825m² (trong đó: đất ở 150m², đất màu 5.675m²). Ngày 05/10/2000, ông Ngô A đã nộp tiền lệ phí trước bạ vào ngân sách nhà nước, số tiền 101.600 đồng. Ngày 10/9/2011, ghi đăng ký biến động tại Giấy chứng nhận: thu hồi 230,3m² để xây dựng đường giao thông theo Quyết định số 89/QĐ-UBND ngày 14/7/2011 của UBND huyện. Diện tích còn lại 5.594,7m² (trong đó: đất ở 150m², đất vườn 5.444,7m²). Ngày 24/7/2012 ghi đăng ký biến động tại Giấy chứng nhận: chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây hàng năm khác sang đất ở với diện tích 100m² theo Quyết định số 158/QĐ-UBND ngày 22/6/2012 của UBND huyện Q. Ngày 20/5/2015, ghi đăng ký biến động tại Giấy chứng nhận: đính chính tên chủ sử dụng đất từ Ngô A thành Ngô Văn A. Ngày 25/8/2016: ghi đăng ký biến động tại Giấy chứng nhận: tiếp tục sử dụng đất trồng cây hàng năm khác (đất màu) đến ngày 31/12/2065. Ngày 02/3/2017, ông Ngô Văn A có đơn đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản đồ địa chính mới với thông tin là thửa đất số 107, tờ bản đồ số 9, diện tích 3.065,7m² (trong đó: đất ở 250m², đất bằng trồng cây hàng năm khác (BHK) 2.815,7m²) và bổ sung tên vợ: bà Trương Thị L. Đến ngày 20/3/2017, UBND huyện đã ký cấp đổi sang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành CD 157366. Ngày 16/5/2017, ông Ngô Văn A bà Trương Thị L có đơn đề nghị tách thửa đất số 107, tờ bản đồ số 9 thành 04 thửa đất. Ngày 30-31/7/2017, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đã thực hiện thẩm định thực địa, trích đo địa chính tách thửa đất số 107, tờ bản đồ số 9, diện tích 3.065,7m² (đất ở 250m², đất BHK 2.815,7m²) thành 04 thửa đất: Thửa đất số 385, diện tích 982,2m² (đất ở 150m², đất BHK 832,2m²) có nhà ở, móng trụ xây đá hộc, cửa gỗ, tường xây gạch, mái ngói, nền đá hoa; bếp: mái ngói, nền đá hoa; sân: láng xi măng. Thửa đất số 386, diện tích 647,7m² (đất ở 60m², đất BHK 587,4m²); Thửa 387, diện tích 616,6m² (đất ở 60m², đất BHK 556,6m²). Thửa đất số 388, diện tích 819,5m² (đất ở 80m², đất BHK 739,5m²). Ngày 16/6/2017, UBND huyện đã ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành: CG 628472 cho thửa đất số 385, CG 628471 cho thửa đất 386, CG 628470 cho thửa đất số 387, CG 628469 cho thửa đất số 388. Ngày 02/8/2017, UBND huyện có Quyết định số 102/QĐ-UBND huyện cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất bằng trồng cây hàng năm khác sang đất ở thửa đất số

386, diện tích 40m²; thửa đất số 387, diện tích 40m²; thửa đất số 388, diện tích 120m². Tháng 8/2019, ông Ngô Văn T có đơn khiếu nại cho rằng: UBND huyện đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ngô Văn A và bà Trương Thị L trên phần đất cha mẹ ông Ngô Văn T để lại cho ông, việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đúng quy định và đề nghị xem xét, giải quyết. UBND huyện đã giao Thanh tra huyện thực hiện thẩm tra, xác minh, kết quả việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ngô Văn A và bà Trương Thị L. Ngày 12/12/2019, Thanh tra huyện có Kết luận số 175/KL-TTr về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ngô Văn A ở xã H. Qua kiểm tra một số T liệu liên quan, UBND huyện Q có ý kiến như sau:

- Về hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cấp đổi, tách thửa và chuyển mục đích sử dụng đất đã thực hiện theo đúng thủ tục hành chính.

- Đối với nội dung về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất của ông Ngô Văn T yêu cầu được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Theo ông Ngô Văn T thì gia đình ông có thửa đất khoảng 1.600m² (36m x 46m) có vị trí: phía Nam giáp đất của ông Ngô Văn A và bà Trương Thị L, phía Đông giáp thửa đất của ông Mai Xuân P, phía Bắc giáp khe nước, phía tây giáp đường 569. *Hiện tại, không có hồ sơ địa chính thể hiện nguồn gốc và quá trình sử dụng đất của ông Ngô Văn T tại khu vực đất nêu trên.*

Theo như vị trí mà ông Ngô Văn T mô tả thì phần diện tích tranh chấp này về phía Bắc tiếp giáp khe suối và phía Tây tiếp giáp đường 569 đã cấp Giấy cho ông Ngô Văn A và bà Trương Thị L (Theo bản đồ giải thửa 299 lập năm 1995 thì là thửa đất hoang, theo hồ sơ và bản đồ địa chính lập năm 2006 và 2020 thì chủ sử dụng đất là ông Ngô Văn A). Mặt khác, theo Biên bản thẩm định về việc tách thửa quyền sử dụng đất và xác định T sản trên đất ngày 30/7/2017 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất (nay là Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai huyện) thì thửa đất 385 có T sản gắn liền với đất nhà ở cấp 4 một tầng, xây dựng năm 2005, bếp, sân của hộ ông Ngô Văn A và bà Trương Thị L. Quá trình đăng ký sử dụng đất qua các thời kỳ thì hộ ông Ngô Văn T không đứng tên mà chỉ có hộ ông Ngô Văn A, bà Trương Thị L đăng ký cả khu đất (04 thửa). Thực tế ông Ngô Văn T có sử dụng chung nhưng không phân định ranh giới cụ thể, cần xác định rõ hiện trạng sử dụng của hộ ông Ngô Văn T, đồng thời với việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hộ ông Ngô Văn A và bà Trương Thị L (bổ sung tên khi cấp đổi) thì hộ ông Ngô Văn T đã có thỏa thuận cho ông Ngô Văn A, bà Trương Thị L cấp đổi và ông Ngô Văn A, bà Trương Thị L nhượng lại một phần diện tích có kích thước tiếp giáp phía Bắc khe suối 36,69m, phía Tây tiếp giáp đường 569 là 9m và phía sau là 9m nhưng khi cấp đổi xong thì hộ ông Ngô Văn A, bà Trương Thị L chưa thực hiện thỏa thuận trên nên các bên xem xét lại nội dung này để thực hiện đảm bảo phù hợp quyền dân sự của các bên. Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi cấp đổi, tách thửa thì đã thực hiện chuyển mục đích nên không đủ điều kiện để thu hồi mà thực hiện xử lý về các quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, nên có yêu cầu ông Ngô Văn A, bà Trương Thị L chuyển nhượng lại diện tích đất cho ông Ngô Văn T theo như các bên đã thỏa thuận.

- *Ý kiến của UBND xã Hải Ninh (Tại công văn số: 07/UBND ngày 18/01/2021):*

Các thửa đất số 385, 386, 387, 388 tờ bản đồ số 9, thôn T, xã H, huyện Q trước đây là thửa 105, tờ bản đồ số 5, diện tích $5.825m^2$, được thể hiện trên bản đồ giải thửa 299, được UBND huyện Q phê duyệt ngày 15/7/1995; được quy chủ cho gia đình ông Ngô Văn A từ năm 1995. Từ năm 1993 đến năm 2017 gia đình ông T không hề kê khai hoặc có đơn đề nghị cấp đất đối với $1.600 m^2$ mà hai gia đình đang tranh chấp.

- *Người làm chứng bà Trương Thị D trình bày:*

Vùng đất hiện nay ông Ngô Văn T và ông Ngô Văn A đang tranh chấp, trước đây có một phần của bố mẹ bà D sử dụng, một phần bố mẹ ông T sử dụng. Tuy nhiên, do địa hình su lạt nên bố mẹ ông T, bố mẹ bà D đã chuyển đi nơi khác ở, nhưng còn một số cây Dương còn tồn tại ở đó. Khoảng năm 1990, vợ chồng ông A đến mua cây dương (khoảng 25 cây) nên bà bán cho ông A với giá 500.000 đồng, còn đất cho ông A ở. Số cây hiện tại trên vùng đất đang tranh chấp do vợ chồng ông A trồng sau này (còn những cây dương trước đã thu hoạch xong). Việc ông A kê khai làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà không biết. Tranh chấp của hai gia đình ông A và ông T bà không liên quan, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

* *Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá:*

Ngày 24/12/2020, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá T sản trên các thửa đất số 385, 386, 387, 388, tờ bản đồ số 9, địa chỉ: Thôn T, xã H, huyện Q, tỉnh Quảng Bình mang tên ông Ngô Văn A, bà Trương Thị L, kết quả như sau:

- *Thẩm định tại chỗ:* Đối với các thửa đất số 385, 386, 387, 388 tờ bản đồ số 9, địa chỉ: Thôn T, xã H, huyện Q đã được UBND huyện Q cấp cho ông Ngô Văn A, bà Trương Thị L. Ông A, bà L sử dụng đúng với diện tích được cấp trong các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 628472, CG 628471, CG 628470, CG 628469 được UBND huyện Q cấp ngày 16/6/2017.

Hội đồng xem xét thẩm định tại chỗ đã thống nhất phương án thẩm định tại chỗ bằng cách để cho ông Ngô Văn T tự mô tả, xác định ranh giới mà theo ông T cho rằng đó là đất của gia đình ông. Kết quả diện tích đất mà ông T tự xác định ranh giới có diện tích toàn bộ là: $1.572,4m^2$, toàn bộ diện tích này đã chồng lên 03 thửa đất mà UBND huyện Q đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông A, bà L, cụ thể: Chồng toàn bộ diện tích $982,2m^2$ của thửa 385; chồng diện tích $535,4m^2$ của thửa 386 và chồng diện tích $54,8m^2$ của thửa 387. (Có sơ đồ chi tiết kèm theo).

Trên phần đất mà ông T cho rằng đó là đất của ông T có: 01 chuồng bò, 32 cây Dương các loại. Số cây dương này ông A, bà L khẳng định do ông, bà trồng năm 2003, còn chuồng bò thì ông A, bà L cho ông T dựng tạm vào năm 2014. Theo phía ông T thì cho rằng số cây Dương do gia đình ông T trồng khoảng năm 2001-2002, còn chuồng bò ông làm vào năm 2013.

Với nội dung như trên,

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2021/DS-ST ngày 02/3/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình đã quyết định.

Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 34, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165 và Điều 166 Bộ luật tố tụng Dân sự; Điều 166, Điều 170, Điều 202, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Văn T về việc yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P352238, thửa đất số 105, tờ bản đồ số 5 do UBND huyện Q cấp cho ông Ngô Văn A ngày 16/8/2000, nay được cấp đổi thành các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 628472 đối với thửa đất 385, số CG628471 đối với thửa đất 386, số CG628470 đối với thửa đất 387 và số CG628469 đối với thửa đất 388, do UBND huyện Q cấp cho ông Ngô Văn A và bà Trương Thị L ngày 16/6/2017 tại tờ bản đồ số 9 ở thôn T, xã H, huyện Q, tỉnh Quảng Bình và buộc ông Ngô Văn A, bà Trương Thị L trả lại 1.600m² đất cho gia đình ông Ngô Văn T.

Ông Ngô Văn T phải có trách nhiệm tháo dỡ 01 chuồng bò của gia đình ông T hiện đang có trên đất của ông Ngô Văn A và bà Trương Thị L.

Ngoài ra án sơ thẩm còn quyết định về phần chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, án phí dân sự sơ thẩm, nghĩa vụ thi hành án, tuyên quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 15/3/2021, nguyên đơn ông Ngô Văn T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án theo hướng hủy án và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ ông A và trả lại cho gia đình ông diện tích đất 1572m².

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và không thay đổi, bổ sung, rút kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Yêu cầu Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm giải quyết.

- Đại diện VKSND cấp cao tại Đà Nẵng phát biểu ý kiến giải quyết vụ án như sau:

+ Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử, thư ký đã thực hiện đúng và đầy đủ các quy định của pháp luật về tố tụng dân sự.

+ Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên án sơ thẩm.

Căn cứ vào các T liệu, chứng cứ đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, các quy định của pháp luật, sau khi thảo luận và nghị án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Ngô Văn T cho rằng nguồn gốc diện tích đất tranh chấp là do cha mẹ Ông khai phá và sử dụng từ năm 1958, mặc dù có chuyển chỗ ở nơi khác nhưng gia đình ông vẫn canh tác, sử dụng thửa đất liên tục cho đến nay, gia đình ông đã trồng cây Dương Liễu, xây dựng chuồng bò, trồng khoai sắn trên diện tích 1572m², Hội đồng xét xử xét thấy;

[1.1] Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, theo yêu cầu cung cấp chứng cứ của Tòa án, Thanh tra huyện Q, tỉnh Quảng Bình cung cấp T liệu là Biên bản làm việc hồi 15 giờ ngày 18/10/2019 giữa cơ quan Thanh tra huyện Q với bà Trương Thị L, tại Biên bản trên bà L đã khẳng định *“Trước đây, ông Ngô Văn A và bà Trương Thị L sinh sống tại vùng Luân Nghĩa cùng thuộc thôn T. Đến năm 1997, vợ chồng bà L mua lại số cây thông trên đất và sử dụng thửa đất của bà Trương Thị D nhượng lại. Năm 2000, gia đình bà được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 5.825m². Năm 2017, gia đình bà tách thửa đất trên thành 04 thửa: 385, 386, 387 và 388. Thêm hiện trạng thửa đất số 386 có một chuồng bò và một số cây phi lao xung quanh chuồng bò do ông Ngô Văn T trồng, trên thửa đất số 385 có một phần đất gia đình ông Ngô Văn T trồng khoai sắn”*. Như vậy, bà L đã thừa nhận thực tế thửa đất số 385, 386 do hộ ông T sử dụng, việc thừa nhận của bà L là chứng cứ không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự. Ý kiến này của bị đơn phù hợp với Kết luận số 175/KL-TTr ngày 12/12/2019 của Thanh tra huyện Q cũng như Văn bản ngày 11/11/20210 của UBND huyện tại (BL 45) xác định. Quá trình sử dụng đất ông A bà L khai 4 thửa, *“thực tế ông T có sử dụng chung, nhưng không phân định ranh giới cụ thể, cần xác định rõ diện tích sử dụng của hộ ông Ngô Văn T...”*.

[1.2] Tại Kết luận số 175/KL-TTr ngày 12/12/2019 của Thanh tra huyện Q có nội dung xác định nguồn gốc sử dụng đất như sau: *“Trước đây, thửa đất này có 3 hộ sử dụng, tuy nhiên trên bản đồ giải thửa không thể hiện ranh giới các hộ, gia đình bà Trương Thị D sử dụng phần phía Nam; phần phía Bắc do gia đình ông Ngô Văn T và mẹ của bà Trương Thị D sử dụng gia đình ông T sử dụng phần đất phía Đông, mẹ bà D sử dụng phần đất phía Tây. Năm 1997, gia đình ông A mua số cây phi lao trồng trên đất của bà D đồng thời được gia đình bà D nhượng lại diện tích đất của mình và sử dụng cho đến nay; việc cấp quyền sử dụng đất cho hộ ông A là không đúng đối tượng”*.

[1.3] Lời khai của ông A và bà L tại (trang 4) Bản án sơ thẩm đã khẳng định: *“Ông A, bà L đã mua lại toàn bộ cây Dương của gia đình bà D với số tiền 500.000 đồng. Sau đó, ông bà đã chặt cây và làm nhà, sinh sống ổn định trên thửa đất đó không hề có ai tranh chấp...”*; như vậy, có căn cứ để khẳng định, hiện trạng T sản trên phần diện tích đất 1572m² (gồm toàn bộ thửa số 385, một phần thửa đất số 386, một phần thửa đất số 387) có xây dựng chuồng bò và 32 cây dương liễu, theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 24/12/2020 (bút lục 126-128) là của vợ chồng ông T. Ngoài ra, bị đơn viết cam kết thỏa thuận ngày 24/02/2017 (bút lục 50) có nội dung, sau khi hoàn tất thủ tục cấp đổi Giấy

chứng nhận thì vợ chồng ông A có trách nhiệm làm thủ tục tặng cho lô đất có diện tích 81m² (trong đó có 40m² đất ở), ông T và bà U chịu chi phí chuyển mục đích sử dụng đất, là gián tiếp thừa nhận về nguồn gốc đất của ông T.

[1.4] Lời khai của bà Trương Thị L (vợ ông A) tại phiên tòa sơ thẩm (bút lục 159): “Năm 1993, tôi đã xin cấp đất tại xã H và được cấp, năm 1995 tôi mua cây của bà D 500.000 đồng, năm 1995 xã lập bản đồ, năm 1997-1998 tôi làm nhà ở. Năm 2000, tôi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”. Nhưng, đại diện UBND huyện Q lại khẳng định “về mặt quản lý đất đai, các bản đồ địa chính bắt đầu từ năm 1988-1991, riêng xã H lập bản đồ từ năm 1993 đến năm 1995 thì phê duyệt. Nhà nước quản lý đất đai trên cơ sở bản đồ và đăng ký sổ địa chính. Tại thời điểm đo đạc thửa đất không có người sử dụng đất và hiện trạng là đất hoang”; “Bản đồ 299 ghi đất hoang thì không bao giờ ghi tên người sử dụng, cán bộ địa chính ký hiệu để biết đất đã cấp cho ai”, như vậy, lời khai của bà L mâu thuẫn với chính lời khai của chồng bà về thời điểm cũng như quá trình sử dụng thửa đất trên, thực tế năm 1995 xã H không cấp đất cho gia đình bà.

[1.5] Lời khai của Trương Thị D ngày 15/11/2019 về nguồn gốc diện tích đất tranh chấp “Tại khu đất ông Ngô Văn A đang sử dụng hiện nay ở T (thửa đất số 105, tờ bản đồ số 05, bản đồ giải thửa xã H) trước đây do 03 hộ sử dụng, trong đó gia đình Bà sử dụng phần đất ở phía Nam, có cạnh phía Bắc giáp với phần phía Nam chuồng bò của gia đình ông T đến giáp đường 569”. Như vậy lời khai của bà D phù hợp với lời khai của bà Trương Thị L về nguồn gốc sử dụng đất của hộ ông A và bà L cũng như lời khai của ông T, bà U về nguồn gốc sử dụng đất của hộ Ông Bà đối với các thửa đất số 385, 386, một phần thửa đất số 387 (tách từ thửa đất 105 trước đây) là do ông T, bà U sử dụng ổn định từ trước đến nay.

[1.6] Từ các nhận định từ mục [1.1] đến [1.5], Hội đồng xét xử thấy có cơ sở khẳng định: Hiện trạng sử dụng của thửa đất 105, tờ bản đồ số 5, diện tích 5.825m² đã được cấp Giấy chứng nhận năm 2000 đã chuyển đổi thành thửa 385, 386, một phần thửa đất 387, trên thực tế cũng như bản đồ giải thửa không thể hiện ranh giới các hộ, các thửa đất 385, 386, một phần thửa đất 387 (tách từ thửa 105 trước đây) hộ gia đình ông Ngô Văn T đang sử dụng, trên đất có 32 cây dương liễu và một chuồng bò 20m²; hiện nay cả hai đang cùng sử dụng (theo ông T thì ông sử dụng khoảng 1.600m²). Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh làm rõ ông T sử dụng thực tế diện tích đất là bao nhiêu? ranh giới đến đâu? Việc UBND huyện Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ R352238 ngày 16/8/2000 cho ông Ngô Văn A đối với thửa đất số 105, tờ bản đồ số 5 xã H, nay là các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 628472, CG628471, CG628470, CG628469 lần lượt thuộc thửa đất số 385, 386, 387, 388 tờ bản đồ số 9, do UBND huyện Q cấp ngày 16/6/2017 cho ông Ngô Văn A, bà Trương Thị L là không đúng với ranh giới thực trạng sử dụng đất và chồng lấn diện tích sử dụng của ông T nên cần phải xem xét lại việc cấp 03 giấy CNQSDĐ CG 628472, CG 628471 và CG 628470 theo trình tự sơ thẩm cho đúng hiện

trạng thực tế. Tuy nhiên, do hủy án sơ thẩm nên việc hủy 3 GCNQSDĐ nêu trên không đề cập trong vụ án này.

[2] Xét trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Ngô Văn A:

[2.1] Tại Quyết định số 88/QĐ-UB ngày 16/8/2000 của UBND huyện Q Về việc hợp thức hóa đất ở và đất vườn để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”, tại đoạn 2 của Điều 2 có nội dung “*Giao cho cán bộ địa chính xã cùng với các hộ được hợp thức hóa đo đạc, cắm mốc ranh giới thực địa (có biên bản). Chính lý bản đồ, lập hồ sơ địa chính theo quy định tại Thông tư 346/TT-TCĐC của Tổng cục Địa chính*”. Tuy nhiên, hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông A không có các T liệu xác định về thời điểm, hiện trạng sử dụng, không có Biên bản cắm mốc ranh giới thực địa theo như Quyết định số 88/QĐ-UB nêu trên; đồng thời, không có T liệu thể hiện việc công khai kết quả để mọi người dân được tham gia ý kiến nên cần phải thu thập các T liệu này.

[2.2] Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện UBND xã H xác định quy trình xét đề nghị hợp thức hóa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 97 hộ dân năm 2000, điều kiện là phải ở liên tục, phù hợp với quy hoạch, các hộ liên kế xác nhận ở liên tục, công khai, niêm yết ở nhà văn hóa xã 15 ngày. Tuy nhiên, những T liệu liên quan đến trình tự cấp quyền sử dụng đất lần đầu cho hộ ông A chưa được Tòa án cấp sơ thẩm thu thập đầy đủ. Vì vậy, việc UBND huyện Q đã cấp quyền sử dụng đất cho hộ ông A diện tích 5.825m² (bao gồm cả diện tích đất ông T đang sử dụng) là không thực hiện đúng trình tự cấp giấy CNQSDĐ theo quy định pháp luật cũng như Quyết định số 88/QĐUB nêu trên.

[2.3] Tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn cung cấp bản ảnh hiện trạng chuồng bò đực trụ bê tông, có mái che bao quanh là các cây Dương Liễu, kèm theo lời xác nhận của các ông (bà): Mai Xuân P, Ngô Thị Miên, Mai Thị Quế, Phan Thị Hồng Viên, Mai Thị Hiền, Ngô Thị Thắm là những người sử dụng đất liên kế và gần thửa đất tranh chấp nên cần thiết phải thu thập lời khai của các nhân chứng để làm rõ ranh giới, hiện trạng sử dụng đất của các bên đương sự.

[3] Từ các nhận định phân tích nêu trên thấy rằng, Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh, thu thập đầy đủ các T liệu chứng cứ liên quan đến trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu đối với bị đơn ông Ngô Văn A bà Trương Thị L. Cần thiết phải xác định lại ranh giới hiện trạng sử dụng thực tế giữa các hộ, trên cơ sở T sản và vật kiến trúc trên đất. Tại phiên tòa phúc thẩm, phát sinh một số trình tiết mới không thể bổ sung tại phiên tòa được, nên cần hủy bản án sơ thẩm để Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm theo đúng quy định pháp luật.

[5] Về án phí: Do Bản án sơ thẩm bị hủy nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 và khoản 1 Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự;

1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2021/DS-ST ngày 02/3/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và nghĩa vụ chịu án phí được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Án phí phúc thẩm: Căn cứ khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 Nghị quyết quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Ông Ngô Văn T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông Ngô Văn T 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo các Biên lai thu số 0001748 ngày 18/3/2021 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Bình.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (12/10/2021).

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- TAND tỉnh Quảng Bình (kèm HS);
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Quảng Bình;
- Cục THADS tỉnh Quảng Bình;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Phòng HCTP; HS; LT.

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

(Đã ký)

Phạm Tồn