

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 554/2021/DS-PT
Ngày: 06-7-2021
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Mai Thị Mỹ Tiên**

Các Thẩm phán: 1. Bà **Lê Thị Anh Minh**
2. Bà **Lê Thị Mỹ Nhung**

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà **Đỗ Từ Thanh Uyên**, Thư ký
Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên
tòa:* Ông **Nguyễn Văn Hoàng**- Kiểm sát viên (vắng mặt khi tuyên án).

Trong ngày 01/7/2021 và 06/7/2021, tại phòng xử án của Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh, đã xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số
139/2021/TLPT- DS ngày 19/4/2021 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 85/2021/DS-ST ngày 05/3/2021 của Tòa án
nhân dân huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1885/2021/QĐ-PT ngày 19/4/2021
giữa các đương sự, Quyết định hoãn phiên tòa số 5890/2021/QĐ-PT ngày
25/5/2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 6297/2021/QĐ-PT ngày 11/6/2021 và
Thông báo thay đổi thời gian xét xử số 6642/TB-TA ngày 23/6/2021, giữa:

1. Nguyên đơn: Ông **Lý Nhật S1**, sinh năm 1964;

Địa chỉ: Ấp Phú Lợi, xã Phú Hòa Đông, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông S1: Bà **Triệu Kim C**, sinh năm 1948
(có mặt)

Địa chỉ: 118/90/18A, Khu phố 8, đường Liên khu 5-6, phường BHH B,
quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh. (theo Giấy ủy quyền số 00007318 lập ngày
10/7/2017 tại Văn phòng công chứng Tân Quy)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư **PTA** -
thuộc Công ty TNHH MTV B.N.C và Công sự, Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí
Minh (vắng mặt khi tuyên án).

2. Bị đơn: Ông **Nguyễn Văn S**, sinh năm 1957 (có mặt)

Địa chỉ: Số 103 đường Bùi Thị Diệt, Ấp 3, xã Phạm Văn C, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư **Nguyễn Hải Vân**, thuộc Công ty Luật Hợp danh Đông Á- Đoàn luật sư tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu (vắng mặt khi tuyên án).

Địa chỉ: Số 37 đường Trần Quý Khoách, phường Tân Định, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1 Bà **Nguyễn Thị Nền**, sinh năm 1954;

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nền: Ông **Nguyễn Văn S**, sinh năm 1957 (có mặt);

Cùng địa chỉ: Số 103 đường Bùi Thị Đ, Ấp 3, xã Phạm Văn Cội, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh. (theo Giấy ủy quyền số 000235 lập ngày 19/01/2021 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Tất Thành)

3.2 Bà **Nguyễn Thị R**, sinh năm 1967;

Địa chỉ: Ấp PL, xã PHĐ, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà R: Bà **Triệu Kim C**, sinh năm 1948 (có mặt).

Địa chỉ: 118/90/18A, Khu phố 8, đường Liên khu 5-6, phường BHH B, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh. (theo Giấy ủy quyền ngày 19/6/2012)

3.3 Ủy ban nhân dân huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Việt D – Chức vụ: Phó Chủ tịch (xin vắng)

Địa chỉ: Khu phố 7, Thị trấn CC, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy ủy quyền số 1140/GUQ-UBND ngày 02/02/2021 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện CC)

3.4 Bà **Triệu Kim C**, sinh năm 1948 (có mặt);

Địa chỉ: Số 118/90/18A, Khu phố 8, đường Liên khu 5-6, phường BHH B, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh

3.5 Ông **Đoàn Nam P**, sinh năm 1977 (xin vắng);

Địa chỉ: Số 9G7, Khu phố 4, đường DTC 9, phường THT, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Người làm chứng:

4.1 Ông VVN (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 222, Tổ 17, Ấp 3, xã PVC, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh.

4.2 Ông HVT (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 158/19, Ấp 3, xã PVC, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh.

4.3 Bà NTKN (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 212, Tổ 17, Ấp 3, xã PVC, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh.

4.4 Ông TC (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 278, Tổ 16, Ấp 3, xã PVC, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh.

4.5 Bà LTM (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 228, Tổ 17, Ấp 3, xã PVC, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh.

4.6 Ông NTT (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 215, Tổ 17, Ấp 3, xã PVC, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh.

4.7 Bà NTC (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 220, Tổ 17, Ấp 3, xã PVC, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh.

4.8 Ông NNH (vắng mặt khi tuyên án)

Địa chỉ: Số 73 BTĐ, Ấp 3, xã PVC, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh.

4.9 Ông TVT (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 244A BTĐ, Ấp 3, xã PVC, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh.

4.10 Ông ĐVB (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 43A PVC, Tổ 21, Ấp 3, xã PVC, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh.

4.11 Bà CTD (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 285 BTĐ, Ấp 3, xã PVC, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh.

4.12 Ông LVL (vắng mặt);

Địa chỉ: Số 176 BTĐ, Ấp 3, xã PVC, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo trình bày của nguyên đơn ông Lý Nhật S:

Trước đây- năm 2006, ông Nguyễn Văn S đã làm đơn gửi Ủy ban nhân dân huyện CC và Tòa án nhân dân huyện CC, để tranh chấp với ông thừa đất có diện tích đất 1.464m², đo đạc thực tế theo bản vẽ hiện trạng sơ đồ nhà đất năm 2017 là 1.435,8m², thuộc thửa số 111, tờ bản đồ số 13; theo giấy chứng nhận quyền sử dụng số vào sổ cấp giấy 862 QSDĐ ngày 11/8/2000 của Ủy ban nhân dân huyện CC cấp cho nguyên đơn. Ông S đã khai dối trá, không đúng sự thật khiến Ủy ban nhân dân huyện CC ban hành Quyết định số 6238/QĐ-UBND ngày 13/7/2010 và Quyết định giải quyết khiếu nại số 6882/QĐ-UBND ngày 24/5/2011 với nội dung là “*thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng số 862 QSDĐ ngày 11/8/2000 của Ủy ban nhân dân huyện CC cấp cho ông Lý Nhật S*”. Ủy ban nhân dân huyện CC xác định lý do thu hồi: “*Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên sai quy định và không đúng đối tượng, nguồn gốc phần diện tích đất tranh chấp 1.464m² là đất công do Ủy ban nhân dân xã Phạm Văn C quản lý và Ủy ban nhân dân xã Phạm Văn C đã giao lại cho ông Nguyễn Văn S sử dụng, ông S đã quản lý sử dụng ổn định từ năm 1986 cho đến nay*”.

Vào năm 2000 khi đăng ký làm sổ quyền sử dụng đất, tổ dân phố đã họp nhiều lần và ai có thắc mắc, khiếu nại thì báo, nhưng ông S không có ý kiến. Bản thân ông S hoàn toàn không có sử dụng, khai thác mảnh đất này. Các cây trồng trên đất gồm điều và trà soát do Đội 2 Nông trường Phạm Văn C trồng. Ủy ban nhân dân huyện CC đã nhầm lẫn, tin vào khai báo của ông S mà thu hồi đất của ông là không có cơ sở. Sau khi Ủy ban nhân dân huyện CC ban hành 02 Quyết định hành chính nêu trên, ông cũng đã khởi kiện vụ án hành chính, nhưng sau đó rút đơn và tiếp tục khởi kiện phản tố trong vụ án dân sự do Tòa án nhân dân huyện CC thụ lý ngày 27/02/2006.

Hiện trạng phần diện tích đất này là đất trống, chỉ còn các gốc cây điều đã bị bị đơn ủi lên.

Nay ông khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận cho ông phần diện tích đất thực tế 1.435,8m², thuộc thửa số 111, tờ bản đồ số 13, bộ địa chính xã Phạm Văn C.

Bị đơn- ông Nguyễn Văn S tại đơn yêu cầu phản tố ngày 22/02/2006, ngày 27/12/2016 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án đã trình bày như sau:

Phần diện tích đất đang tranh chấp 1.464m² (đo đạc thực tế 1435,8m²), thuộc thửa số 111, tờ bản đồ số 13, bộ địa chính xã Phạm Văn C, huyện CC có nguồn gốc do ông (tên gọi khác ở địa phương là Thọ) khai phá, canh tác. Vào năm 1976, ông từ Thành phố Hồ Chí Minh về xã Phạm Văn C theo chủ trương đi vùng kinh tế mới, được nhà nước cấp một phần đất để làm nhà ở và sử dụng ổn định cho đến nay (phần này bị đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Trong quá trình sử dụng đất, ông có khai phá thêm 01 phần đất để sử dụng, canh tác là phần diện tích đất 1.464m² này. Năm 1978, nông trường Phạm Văn C thành lập, ông đã giao lại phần diện tích đất trên cho nông trường quản lý, đồng thời vợ chồng ông cũng tham gia sản xuất tại Nông trường. Đến năm 1986, Nông trường Phạm Văn C giao trả lại đất cho Ủy ban nhân dân Phạm Văn C và Ủy ban nhân dân xã Phạm Văn C giao đất lại cho các hộ dân, khi đó vợ chồng ông được giao lại phần đất mà vợ chồng ông đã khai phá trước đây- thửa 111. Hiện trạng đất lúc này là trồng điều, các hộ dân khi nhận đất phải trả tiền công và tiền giống cây trồng, ông đã thực hiện việc nộp tiền 21.500 đồng theo quy định.

Từ năm 1986 đến nay, vợ chồng ông là người trực tiếp quản lý, canh tác và thu hoạch điều trên phần đất này. Tuy nhiên, đến tháng 8/2000, ông bất ngờ biết được phần diện tích đất trên đã bị ông Lý Nhật S (có đất giáp ranh với diện tích đất tranh chấp) làm thủ tục đăng ký hợp thức hóa đại trà và Ủy ban nhân dân huyện CC đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy 862 QSDĐ ngày 11/8/2000 cho ông S1, gồm: 1.791m² thuộc thửa 78 và diện tích 1.464m² thuộc thửa 111, tờ bản đồ số 13 (đang tranh chấp). Ông được biết phần diện tích 1.791m² thuộc thửa 78, do ông S1 nhận S nhượng giấy tay từ ông Đào Văn B vào năm 1995, nhưng cũng chỉ là “Giấy sang nhượng hoa màu”. Nhận thấy việc Ủy ban nhân dân huyện CC cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông S1 là không chính xác, đã ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của gia đình ông, nên vợ chồng ông đã làm đơn khiếu nại ở ấp, xã từ năm 2000 và được các cấp hòa giải từ năm 2002. Năm 2006, ông đã khởi kiện và được Tòa án nhân dân huyện CC thụ lý ngày 27/02/2006.

Trong lúc đang chờ giải quyết tranh chấp, ngày 01/11/2007, ông S1 làm giấy tay đặc cọc để cam kết chuyển nhượng cho bà Triệu Kim C toàn bộ phần diện tích đất thuộc thửa 78 và 111 mà nguyên đơn đã được cấp giấy chứng nhận. Sau đó, tiếp tục làm thủ tục chuyển nhượng thửa 78 (diện tích 1.586,5m², thửa 534, tờ bản đồ 28) cho ông Đoàn Nam P (là con trai của bà Triệu Kim C) và ông Phương đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy H00427/06 ngày 22/10/2008.

Sau đó, ngày 13/7/2010, Ủy ban nhân dân huyện CC ban hành quyết định số 6238/QĐ-UBND về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng số 862/QSĐĐ ngày 11/8/2000 của Ủy ban nhân dân huyện CC cấp cho ông Lý Nhật S. Ông S1 không đồng ý và khiếu nại. Ngày 24/5/2011, Ủy ban nhân dân huyện CC ban hành Quyết định giải quyết khiếu nại số 6882/QĐ-UBND là công nhận quyết định số 6238 là đúng và bác khiếu nại của ông S1.

Khi Quyết định của Ủy ban nhân dân huyện CC về việc thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp cho ông S1 có hiệu lực, bị đơn đã rút đơn khởi kiện vụ án dân sự. Tuy nhiên, do trong vụ án ông S1 có đơn yêu cầu phản tố, nên Tòa án đã tách, đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông và thông báo thay đổi địa vị tụng- ông S1 trở thành nguyên đơn và ông trở thành bị đơn. Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông S1, đồng thời có đơn yêu cầu phản tố ngày 27/12/2016, yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất cho ông đối với phần đất nêu trên.

Theo lời trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan- bà NTN:

Bà là vợ của bị đơn- ông Nguyễn Văn S, bà cùng chồng quản lý, canh tác, thu hoạch điều trên phần đất tranh chấp từ năm 1986 cho đến nay. Bà thống nhất lời khai của ông S và đề nghị Tòa án bác yêu cầu của nguyên đơn. Bà yêu cầu Tòa án công nhận toàn bộ phần diện tích đất 1.435,8m² thuộc thửa số 111, tờ bản đồ số 13, bộ địa chính xã Phạm Văn C, huyện CC (tài liệu 02/CT-UB) cho chồng của bà. Bà xác định quyền sử dụng đất này là tài sản chung của vợ chồng, nếu vợ chồng bà được Tòa án công nhận quyền sử dụng đất trên, bà thống nhất giao toàn bộ để cho ông S đứng tên quyền sử dụng đất, bà không có tranh chấp gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Nguyễn Thị R do bà Triệu Kim C đại diện, thống nhất với lời trình bày của ông Lý Nhật S và không có yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan- bà Triệu Kim C theo nội dung các lời khai trong quá trình giải quyết thể hiện:

Vào ngày 01/11/2007, bà C mua đất của ông S1 và thỏa thuận đặt cọc bằng giấy tay. Sau đó bà C cho con của bà tên Đoàn Nam P đứng tên một thửa 78, còn thửa 111 vẫn đang tranh chấp. Trong vụ án tranh chấp giữa ông S1 và ông S, bà C không cấp bất cứ tài liệu, chứng cứ gì để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình, bà không có yêu cầu độc lập, chỉ đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông S1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan- ông Đoàn Nam P có lời khai thể hiện như sau:

Vào năm 2007, mẹ của ông có làm giấy tay đặt cọc mua đất của ông Lý Nhật S thửa đất 78 và 111 do ông S1 đứng tên Giấy chứng nhận. Năm 2008, mẹ ông cho ông phân diện tích đất thuộc thửa 78 và ông đã được cấp Giấy chứng nhận. Nay ông thống nhất lời khai của mẹ ông tại Tòa và không có tranh chấp gì.

Bản án sơ thẩm số 85/2021/DS-ST ngày 05/3/2021 của Tòa án nhân dân huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Bác toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn ông Lý Nhật S về việc khởi kiện yêu cầu Tòa án xác nhận nguồn gốc đất và công nhận phần diện tích đất thực tế 1.435,8m², thuộc thửa số 111, tờ bản đồ số 13, bộ địa chính xã Phạm Văn C, huyện CC cho ông Lý Nhật S.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn S.

Công nhận phần diện tích đất thực tế là 1.435,8m², thuộc thửa số 111, tờ bản đồ số 13, bộ địa chính xã Phạm Văn C, huyện CC (theo Bản vẽ sơ đồ nhà đất bỏ túc hồ sơ xin giải quyết tranh chấp do Công ty TNHH Thiết kế Xây dựng Thương mại Đo đạc Bản đồ Phú Gia Thịnh lập và đã được kiểm tra nội nghiệp ngày 09/01/2017) cho ông Nguyễn Văn S.

Ông Nguyễn Văn S được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định đối với phần diện tích đất trên.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo của các đương sự cũng như các quy định về thi hành án dân sự.

Ngày 18/3/2021, nguyên đơn- ông Lý Nhật S kháng cáo yêu cầu xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo- đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu của ông, đồng thời xem xét hủy Quyết định số 6238/QĐ-UBND ngày 13/7/2010 và Quyết định số 6882/UBND ngày 24/5/2011 của Ủy ban nhân dân huyện CC.

- Bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử giữ y bản án sơ thẩm.

Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng:

Việc Ủy ban nhân dân huyện CC xác định cấp nhằm đối tượng, nên ra quyết định thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp cho ông S1, nhưng Ủy ban lại không cung cấp được hồ sơ cấp Giấy chứng, cho thấy hoàn toàn thiếu chứng cứ để chứng minh cho Quyết định hành chính của Ủy ban về việc thu hồi Giấy chứng nhận là đúng hay sai;

Không có căn cứ chứng minh ông S trả tiền công giống 21.500 đồng cho thửa 111. Hơn nữa thửa đất 111 hoàn toàn không liền canh, liền cư với thửa đất 230 mà ông S sử dụng; trong khi đó thửa 111 là ông Đào Văn Bình được cấp và bán lại cho ông S1 sử dụng.

Lời khai làm chứng của ông NNH không mâu thuẫn với nội dung do chính ông xác nhận tại Biên bản hòa giải cơ sở vào năm 2017, nên không có cơ sở công nhận lời khai này.

Có nhiều người làm chứng cho ông S1 (trong đó có ông LVL- nguyên Phó chủ tịch xã Phạm Văn C), nhưng Tòa cấp sơ thẩm không xem xét.

Như vậy, các căn cứ do Tòa án sơ thẩm và Ủy ban huyện CC nêu ra để bác yêu cầu của ông S1 là không có cơ sở. Vì vậy Luật sư đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông S1.

- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn lập luận:

Quyết định số 6238/QĐ-UBND ngày 13/07/2010 của Ủy ban nhân dân huyện CC và Quyết định 6882/QĐ-UBND ngày 24/05/2011 Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện CC là quyết định hành chính có hiệu lực thi hành, trong vụ án này phía ông S1 cũng không có đơn yêu cầu xem xét 02 quyết định này, nên hiện tại ông S1 không có quyền yêu cầu hủy 02 quyết định này.

Căn cứ vào lời khai của những người làm chứng, như:

+ Ông HVT – Đội trưởng Đội 2 sản xuất: *“Trưởng ấp 3 cùng tổ trưởng tổ 24 chia đất điều cho tổ viên, phần cuối cùng của anh Nguyễn Văn S”*

+ Ông LVL khai ngày 30/11/2015: *“Giờ không ai sử dụng, chỉ có S thu hoạch điều”;*

+ Có giá trị pháp lý hơn là tại Quyết định số 6238/QĐ-UBND ngày 13/07/2010, Ủy ban nhân dân huyện CC đã xác nhận: *“...trong quá trình sử dụng đất, ông Nguyễn Văn S có khai phá thêm một phần đất để sử dụng (tức phần diện tích 1.464m²).*

Năm 1978, Nông trường Phạm Văn C thành lập và nông trường thu hồi đất mà ông Nguyễn Văn S đã khai phá. Năm 1986, Nông trường Phạm Văn C giao lại phần diện tích nêu trên cho UBND xã Phạm Văn C, lúc này trên đất có trồng điều và UBND xã Phạm Văn C cấp cho ông Nguyễn Văn S quản lý sử dụng cho đến nay...”

Quyết định số 6882/QĐ-UBND ngày 24/05/2011 cũng đã có nêu: *“Về quá trình sử dụng: Ủy ban nhân dân xã Phạm Văn C giao lại cho ông Nguyễn Văn S sử dụng. Ông Nguyễn Văn S đã quản lý và sử dụng ổn định từ năm 1986 đến nay”*

Rõ ràng với quá trình sử dụng đất ổn định, lâu dài, diện tích đất ông S sử dụng (1.464 m²) không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp, theo Khoản 2 Điều 101; Điều 129 Luật đất đai 2013; Điểm a Khoản 5 Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP thì ông S đủ điều kiện để được công nhận quyền sử dụng đất, cho thấy phán quyết của Tòa án nhân dân huyện CC là hoàn toàn đúng pháp luật. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử bác đơn kháng cáo của ông S1, giữa nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và các thành viên Hội đồng xét xử cũng như các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Theo nhận định của đại diện Viện kiểm sát, phần đất tranh chấp diện tích thực tế là 1.435,8m² thuộc thửa 111, tờ bản đồ số 13 bộ địa chính xã Phạm Văn C, huyện CC trước đây đã được UBND huyện CC cấp cho ông Lý Nhật S theo Giấy chứng nhận số 862/QSĐĐ ngày 11/8/2000.

Tuy nhiên, đến ngày 13/7/2010, UBND huyện CC đã ban hành Quyết định số 6238/QĐ-UBND thu hồi lại Giấy chứng nhận nêu trên, vì lý do “Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên sai là quy định và không đúng đối tượng” đồng thời Ủy ban cũng xác định “Nguồn gốc phần diện tích đất tranh chấp là đất công do Ủy ban nhân dân xã Phạm Văn C quản lý. Năm 1986 Ủy ban nhân dân xã Phạm Văn C đã giao lại cho ông Nguyễn Văn S sử dụng, ông S đã quản lý sử dụng ổn định từ năm 1986 cho đến nay”.

Sau đó tại Quyết định số 6882/UBND ngày 24/5/2011, UBND huyện CC đã bác khiếu nại của ông S1, giữ nguyên Quyết định số 6238/QĐ-UBND. Ông S1 cũng đã khởi kiện hành chính, nhưng sau đó cũng đã rút đơn kiện. Như vậy, Quyết định hành chính của UBND huyện CC đã có hiệu lực. Theo quy định tại Khoản 1 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự, thì những tình tiết, sự kiện đã được xác định trong 02 quyết định hành chính nêu trên không buộc phải chứng minh. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông S là có căn cứ, nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông S1, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 85/2021/DS-ST ngày 05/3/2021 của Tòa án nhân dân huyện CC. Ông S1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận, lời đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về sự vắng mặt của đương sự: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đoàn Nam P và người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân huyện CC có đơn đề nghị vắng mặt tại phiên Tòa, căn cứ vào Khoản 1 Điều 227; Khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ.

Đối với những người làm chứng vắng mặt, xét thấy những người này đã có lời khai, hơn nữa việc vắng mặt của họ tại phiên tòa không làm ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án, nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Căn cứ Bản vẽ sơ đồ nhà đất bổ túc hồ sơ xin giải quyết tranh chấp do Công ty TNHH Thiết kế Xây dựng Thương mại Đo đạc bản đồ Phú Gia Thịnh lập và đã được kiểm tra nội nghiệp ngày 09/01/2017, diện tích thực tế tranh chấp là 1.435,8m², thuộc thửa 111, tờ bản đồ số 13, bộ địa chính xã Phạm Văn C, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh. Hiện trạng là đất trống và không có công trình trên đất.

[2.1.1] Theo lời khai của người làm chứng gồm: Ông VVN, ông NNH, ông HVT, bà NTKN, Ông TC, bà LTM, ông NTT, bà NTC (có xác nhận chữ ký và nội dung lời chứng của chính quyền địa phương), là những người cùng tổ, cùng ấp và biết rõ nguồn gốc đất đang tranh chấp, đều xác định phần đất tranh chấp là do vợ chồng ông S trả tiền công, giống để nhận đất canh tác vào năm 1986- từ việc Nông trường Phạm Văn C giao trả lại phần diện tích đất trên cho Ủy ban nhân dân Phạm Văn C và Ủy ban nhân dân xã Phạm Văn C đã giao lại đất cho các hộ dân.

Xét thấy nội dung làm chứng của những người này hoàn toàn phù hợp với ý kiến, quan điểm của Ủy ban nhân dân huyện CC đã thể hiện tại Quyết định số 6238/QĐ-UBND ngày 13/7/2010 về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng số 862 QSDĐ ngày 11/8/2000 của Ủy ban nhân dân huyện CC cấp cho ông Lý Nhật S và Quyết định số 6882/UBND ngày 24/5/2011 về việc giải quyết đơn khiếu nại của ông S1. Ủy ban nhân dân huyện CC đã xác định: *“Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên sai là quy định và không đúng đối tượng. Nguồn gốc phần diện tích đất tranh chấp là đất công do Ủy ban nhân dân xã Phạm Văn C quản lý. Năm 1986 Ủy ban nhân dân xã Phạm Văn C đã giao lại cho ông Nguyễn Văn S sử dụng, ông S đã quản lý sử dụng ổn định từ năm 1986 cho đến nay”*.

Như vậy, về nguồn gốc đất mặc dù là đất công, nhưng bị đơn- ông Nguyễn Văn S đã có quá trình khai phá vào năm 1976 và đã sử dụng ổn định liên tục từ năm 1986 cho đến nay. Nguồn gốc đất và quá trình quản lý sử dụng của ông S được cơ quan quản lý đất đai địa phương và nhiều người dân xung quanh thừa nhận.

[2.1.2]. Trong khi đó, ông Lý Nhật S là người địa phương, có hộ khẩu thường trú tại xã Phú Hòa Đông, huyện CC, không thuộc đối tượng đi vùng kinh tế mới, ông chỉ nhận chuyển nhượng của ông Đào Văn B phần diện tích thuộc thửa 78 với diện tích 1.791m² (ông S1 đã chuyển nhượng cho bà C, ông P), ông S1 cũng không có quá trình quản lý, sử dụng đối với phần diện tích đất thuộc thửa 111 (đo đạc thực tế 1.435,8m²) này. Trong lúc ông S1 làm thủ tục đăng ký hợp thức hóa quyền sử dụng đất, thì vợ chồng ông S là người trực tiếp canh tác và thu hoạch điều trên đất. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông S1 về việc công nhận quyền sử dụng của ông đối với phần đất tranh chấp, là hoàn toàn có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[2.1.3] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn- ông Lý Nhật S cho rằng Ủy ban nhân dân huyện CC đã tin lời khai gian dối của ông S, nên ban hành các quyết định hành chính không khách quan và đề nghị Hội đồng xét xử xem xét hủy.

Xét trong vụ án này, ông S1 không có yêu cầu hủy Quyết định hành chính của Ủy ban, tại phiên tòa phúc thẩm ông S1 nêu ra yêu cầu này là vượt quá phạm vi kháng cáo, do đó Hội đồng xét xử không xem xét.

Đối với ý kiến của Luật sư nguyên đơn cho rằng thiếu chứng cứ để chứng minh việc Ủy ban thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp cho ông S1 là đúng hay sai, Hội đồng xét xử nhận thấy Quyết định số 6238/QĐ-UBND ngày 13/7/2010 và Quyết định số 6882/UBND ngày 24/5/2011 đã có hiệu lực pháp luật, nên theo quy định tại Khoản 1 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự, thì những tình tiết, sự kiện đã được xác định trong 02 quyết định hành chính nêu trên không buộc phải chứng minh, và là cơ sở pháp lý để Tòa án xem xét giải quyết tranh chấp trong vụ án này, do đó không có cơ sở chấp nhận quan điểm của Luật sư nguyên đơn.

[2.2] Đối với việc chuyển nhượng đất ngày 27/02/2006 giữa ông Lý Nhật S và bà Triệu Kim C liên quan đến phần đất tranh chấp, bà C không có yêu cầu tranh chấp, nên Tòa án cấp sơ thẩm không xét là đúng quy định.

Đối với bà NTN là vợ của ông Nguyễn Văn S là người trực tiếp trả tiền công, giống và cùng quản lý sử dụng đất với ông S nhưng bà tự nguyện yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất cho cá nhân ông S đứng tên nếu được Tòa án chấp nhận yêu cầu, Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận là phù hợp quy định của pháp luật.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất với đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ y bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do vụ án đã được thụ lý từ năm 2006, nên áp dụng Nghị định số 70-CP ngày 12 tháng 6 năm 1997 của Chính phủ quy định về Án phí và Lệ phí Tòa án; Tòa án buộc nguyên đơn phải chịu án phí dân sự không có giá ngạch là 50.000 đồng; bị đơn được hoàn lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là đúng quy định.

[4] Về chi phí tố tụng khác:

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản tranh chấp là 1.500.000 đồng do nguyên đơn tạm nộp, nguyên đơn bị bác yêu cầu khởi kiện nên phải chịu chi phí này.

Về chi phí định giá tài sản tranh chấp là 2.000.000 đồng do bị đơn tạm nộp, bị đơn tự nguyện chịu và đã nộp xong, Hội đồng xét xử ghi nhận.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn phải chịu 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Khoản 1 Điều 148; Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 8; Điều 189 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 5; Điều 95 của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 21 của Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết về thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 70-CP ngày 12 tháng 6 năm 1997 của Chính phủ quy định về án phí và lệ phí Tòa án;

Căn cứ Luật thi hành án dân sự đã sửa đổi bổ sung năm 2014;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Lý Nhật S;

Giữ y bản án dân sự sơ thẩm số 85/2021/DS-ST ngày 05/3/2021 của Tòa án nhân dân huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.1/ Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Lý Nhật S, về việc công nhận quyền sử dụng đất cho ông đối với phần đất 1.435,8m², thuộc thửa số 111, tờ bản đồ số 13, bộ địa chính xã Phạm Văn C, huyện CC.

1.2/ Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn - ông Nguyễn Văn S:

Công nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn S đối với phần đất diện tích 1.435,8m², thuộc thửa số 111, tờ bản đồ số 13, bộ địa chính xã Phạm Văn C, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Bản vẽ sơ đồ nhà đất bỏ túc hồ sơ xin giải quyết tranh chấp do Công ty TNHH Thiết kế Xây dựng Thương mại Đo đạc bản đồ Phú Gia Thịnh lập ngày, đã được kiểm tra nội nghiệp ngày 09/01/2017).

Ông Nguyễn Văn S được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định đối với phần đất trên.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Lý Nhật S phải chịu 50.000 (năm mươi nghìn) đồng, nhưng được cản trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 3.560.500 (ba triệu năm trăm sáu mươi nghìn năm trăm) đồng, theo biên lai thu số 0000407 ngày 15/01/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CC; ông S1 được nhận lại số tiền 3.510.500 (ba triệu năm trăm mười nghìn năm trăm) đồng.

Hoàn lại cho ông Nguyễn Văn S số tiền tạm ứng án phí đã nộp 2.000.000 (hai triệu) đồng theo biên lai thu số 006262 ngày 27/02/2006 và số tiền 5.000.000 (năm triệu) đồng theo biên lai thu số 0005781 ngày 27/12/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CC.

3. Về chi phí tố tụng khác:

Ông S1 phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đã nộp xong.

Ông S tự nguyện chịu chi phí định giá tài sản, đã nộp xong.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: ông S1 phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng nhưng được cản trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông S1 đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0085837 ngày 19/3/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện CC. Ông S1 đã nộp đủ án phí.

Các đương sự thi hành án theo các Điều 2, 6, 7, 7a, 7b, 9 và 30 Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND H.CC;
- Chi cục THADS H.CC;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

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

Mai Thị Mỹ Tiên