

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NINH THUẬN**

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

Bản án số: 13/2022/DS-PT

Ngày: 03-6-2022

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất;
Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất; Yêu cầu
hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng
đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NINH THUẬN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Hàng Lâm Viên**

Các Thẩm phán:

Bà **Ngô Thị Trang**

Bà **Phạm Thị Anh Trang**

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Mai Như Trang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Ninh Thuận.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận:

Ông Nguyễn Văn Thắng – Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 6 năm 2022, tại Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận xét xử
phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 49/2021/TLPT-DS ngày 02/11/2021 về việc
“*Tranh chấp quyền sử dụng đất; Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất; Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 11/2021/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2021
của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Ninh Thuận bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 09/2022/QĐ-PT ngày
12 tháng 5 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Các nguyên đơn:

- Ông Lê Văn Đ, sinh năm 1963 (có mặt);

- Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1966 (có mặt);

Cùng địa chỉ: Thôn S2, xã P, huyện T, tỉnh Ninh Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn:

Bà Lê Thị L, sinh năm 1983 (có mặt);

Địa chỉ: Thôn B, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Lê Văn Đ:

Ông Vũ Thanh Q – Văn phòng Luật sư T – Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Minh P, sinh năm 1967 (yêu cầu xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: Thôn S1, xã P, huyện T, tỉnh Ninh Thuận.

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

+ Ông Phạm Duy L1, sinh năm 1972 (yêu cầu xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: Thôn S2, xã P, huyện T, tỉnh Ninh Thuận.

+ Bà Nguyễn Thị G, sinh năm 1972 (yêu cầu xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: Thôn S2, xã P, huyện T, tỉnh Ninh Thuận.

+ Bà Trương Thị M, sinh năm 1962 (yêu cầu xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: Khu phố 2, thị trấn P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

+ Bà Dương Thị N, sinh năm 1966 (yêu cầu xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: Thôn S1, xã P, huyện T, tỉnh Ninh Thuận.

+ Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Ninh Thuận;

Địa chỉ: Thôn Văn Lâm 3, xã Phước Nam, huyện T, tỉnh Ninh Thuận.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trương Xuân V - Chủ tịch UBND huyện T.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Trần T4 – Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T (vắng mặt).

4. Người kháng cáo: Các nguyên đơn ông Lê Văn Đ, bà Nguyễn Thị N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, các nguyên đơn ông Lê Văn Đ, bà Nguyễn Thị N trình bày:

Năm 1954, cha mẹ ông Đ là các cụ Lê O, Đặng Thị B khai hoang 49.000m² đất tại thôn S1, xã P, tục danh đất Súng Ổ Gà. Đất có tứ cận: Đông giáp nhà ông T1 và ông H; Tây giáp đất nhà ông T2; Nam giáp đất nhà ông C; Bắc giáp đất của mẹ bà T3. Năm 1975, các cụ phục hóa khu đất này và trực tiếp sử dụng. Từ năm

1988 đến năm 1993, các cụ tạm thời không canh tác và đã bán 18.000m², còn lại 31.000m² (theo Công văn số 212 xác định diện tích chính xác là 32.263m²) thì năm 2000 cho vợ chồng ông Đ trực tiếp quản lý, canh tác đến nay.

Trước khi cha mẹ qua đời đã làm di chúc cho vợ chồng ông Đ, bà N nên các anh chị em cam kết không tranh chấp. Đây là tài sản của vợ chồng ông Đ, bà N, các con không liên quan và không quản lý đất. Mặc dù, ông Đ, bà N không trực tiếp sử dụng trồng trọt trên đất nhưng vẫn quản lý và không cho bất cứ ai vào sử dụng. Đến năm 2019, hai bên xảy ra tranh chấp thì ông Nguyễn Minh P đưa Giấy bán đất ngày 20/02/1995 cho rằng mua của cụ Lê O và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông Đ, bà N khởi kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận, hủy giấy mua bán đất vì đó là giấy giả mạo chữ ký của cụ Lê O.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện cho các nguyên đơn trình bày chứng cứ chứng minh nguồn gốc đất của cụ Lê O, Đặng Thị B, gồm: Sổ mục kê của xã P, Công văn số 212 ngày 05/5/2020, Công văn số 16 ngày 12/01/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện T, Thông báo nộp thuế đất và Văn bản của Chi cục Thuế về cung cấp thông tin. Người đại diện nguyên đơn cũng đưa ra căn cứ chứng minh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông P trái quy định pháp luật, gồm: Công văn số 16 của Văn phòng đăng ký đất và Công văn số 533 của Ủy ban nhân dân huyện T.

Trên cơ sở đó, nguyên đơn yêu cầu hủy Giấy chứng nhận và hủy Giấy bán đất đã nêu trên. Về diện tích đất, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu giải quyết 15.000m² nhưng tại giai đoạn sơ thẩm đã thay đổi còn 6.000m² đã chỉ đo tại Trích lục số 1516/2020 ngày 20/01/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Ninh Thuận - Chi nhánh T; không đồng ý tháo dỡ trụ rào bê tông trả đất theo yêu cầu độc lập của ông Phạm Duy L1; không yêu cầu giải quyết về hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông P, bà M và ông L1.

Tại đơn phản tố và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Minh P trình bày:

Ông không chấp nhận các yêu cầu của bên nguyên đơn; lý do, thửa đất ông Lê Văn Đ khởi kiện tranh chấp với ông có nguồn gốc sâu xa như thế nào ông không biết. Ông chỉ biết đất này nằm chung trong 20.000m² ông mua của cụ Lê O là cha ông Đ bán cho ông nhưng ông không nhớ chính xác thời gian.

Thời điểm ông mua đất, do cụ Lê O chưa được cấp quyền sử dụng nên hai bên chỉ lập giấy tay và thực hiện giao tiền, giao đất. Sau khi mua, ông cải tạo lại đất, trực tiếp quản lý, sử dụng trồng dưa rồi trồng cây si rô được 4 - 5 năm. Do đất xấu, việc trồng trọt không có hiệu quả nên ông để đất trống khoảng 3 - 4 năm thì

bán lại cho bà Trương Thị M; Ông đã giao giấy mua bán đất giữa ông với cụ Lê O cho bà M giữ, từ đó ông không liên quan và không biết gì đến đất nữa. Khi bà M đi đăng ký quyền sử dụng có nhờ ông đứng tên giùm các thửa đất ông bán cho bà M, trong đó có thửa số 5. Do đó, ông khẳng định diện tích đất 7.436m² thuộc thửa số 5 đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A0 990268 ngày 12/3/2009 cho ông là đất của bà M. Đến nay, ông được biết bà M bán lại cho ông L1 thì thuộc quyền sử dụng của ông L1, yêu cầu giải quyết cho ông L1, ông không có ý kiến tranh chấp gì. Ông sẽ có trách nhiệm chuyển tên cho ông L1 theo quy định. Ông không yêu cầu gì liên quan đến các hợp đồng chuyển nhượng đất của các bên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Ủy ban nhân dân huyện huyện T trình bày:

UBND huyện T không chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A0 990268 ngày 12/3/2009 của nguyên đơn, lý do: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cấp cho ông Nguyễn Minh P thực hiện theo quy định của Luật đất đai năm 2003, Nghị định 181/2004/NĐ-CP.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập – ông Phạm Duy L1 trình bày:

Vào năm 2010, vợ chồng ông (Phạm Duy L1, Nguyễn Thị G) mua của bà Trương Thị M thửa đất số 5 diện tích 7.436m² với giá 555.000.000đ. Khi bán đất, bà M đưa cho vợ chồng ông Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A0 990268 do UBND huyện Ninh Phước cấp ngày 12/3/2009, đứng tên ông Nguyễn Minh P để chứng minh đất có chủ hợp pháp. Thời điểm mua đất, do đất nằm trong dự án điện hạt nhân không thể tiến hành làm thủ tục sang tên theo quy định nên hai bên chỉ làm giấy tay, không có xác nhận của chính quyền; các bên đã thực hiện giao tiền, giao đất xong. Từ lúc nhận đất, vợ chồng ông thuê máy dọn ranh xung rỗng nhưng không ai ngăn cản hay có ý kiến gì. Tuy nhiên, do thời tiết khô hạn, việc trồng trọt không hiệu quả nên ông để đất trống.

Năm 2020, nhà ông Đ, bà N đến rào bao chiếm đất, ông có nói với ông Đ là đất ông mua của ông P thì ông Đ cho rằng không biết ông P; từ đó ông Đ tranh chấp và khởi kiện yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông P, yêu cầu hủy Giấy bán đất giữa cụ Lê O với ông P thì ông không đồng ý, vì đất vợ chồng ông đã mua nên chỉ ảnh hưởng đến quyền lợi của vợ chồng ông. Trên đất hiện nay có các trụ bê tông của gia đình ông Đ trồng bao chiếm đất, không có tài sản, vật kiến trúc gì khác. Ông yêu cầu ông Đ, bà N phải tháo dỡ các trụ bê tông để trả lại toàn bộ thửa đất số 5 cho vợ chồng ông.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Trương Thị M trình bày:

Khoảng năm 2003 đến năm 2010 (bà không nhớ chính xác thời gian cụ thể), thông qua sự giới thiệu của ông Phạm Gai, bà có mua đất của ông Nguyễn Minh P tại thôn Sơn Hải, xã P. Khi mua đất, ông Gai có đưa 01 Sổ đỏ đứng tên Nguyễn Minh P và 01 Hợp đồng chuyển nhượng đất diện tích 1,4ha do ông P đứng tên người mua, bà không nhớ bên người bán là ai. Bà thống nhất mua giá 12 triệu đồng/ha và ông P giao toàn bộ giấy tờ cho bà. Hai bên đến thực địa chỉ ranh giới và cắm mốc thì không có ai sử dụng đất hay cản trở gì. Sau khi mua đất, bà đem giấy tờ của ông P đi đăng ký quyền sử dụng và được Ủy ban nhân dân huyện Ninh Phước cấp Giấy chứng nhận cho ông P đứng tên nhưng bà chưa làm thủ tục sang tên cho bà. Bà không nhớ thời gian nào, bà bán lại toàn bộ đất cho ông L1, hai bên cũng làm giấy tay chứ không thực hiện việc sang tên theo quy định. Bà đã giao toàn bộ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Nguyễn Minh P cho ông Phạm Duy L1 giữ; từ đó đến nay bà không biết gì về đất và không còn liên quan đến đất này nữa. Vì vậy, ông Đ tranh chấp với ông P như thế nào bà không có ý kiến hay yêu cầu gì vì bà đã bán đất cho ông L1. Bà yêu cầu giải quyết, xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Dương Thị N trình bày:

Bà là vợ ông Nguyễn Minh P. Vợ chồng bà có mua đất của cụ Lê Ổ vào thời gian nào bà không nhớ. Thời điểm mua đất, do đất không có giấy tờ nên hai bên có nhờ người viết giấy mua bán (hiện bà không nhớ người viết giấy); Vợ chồng bà đã giao đủ tiền cho cụ Lê O và cụ Lê O đã giao đất. Sau khi mua đất, vợ chồng bà canh tác được 5 năm thì không canh tác nữa, bà để đất trống vài năm thì bán lại cho bà M ở Phú Quý. Hai bên mua bán không lập giấy tờ, vợ chồng bà giao toàn bộ giấy tờ cho bà M. Khi bà M đi đăng ký quyền sử dụng đất thì nhờ ông P đứng tên giùm; vì vậy, bà khẳng định đất tranh chấp vợ chồng bà đã bán cho bà M, không liên quan và yêu cầu gì đến đất này. Nay ông Đ đến tranh chấp và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận trên bà không chấp nhận. Bà yêu cầu giải quyết, xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Nguyễn Thị G trình bày:

Năm 2010, vợ chồng bà có mua của bà M 02 thửa đất tại thôn Sơn Hải, trong đó có thửa số 5, diện tích 7.436m² hiện ông Đ đang tranh chấp. Thời điểm mua đất, do có Dự án nhà máy điện hạt nhân nên hai bên không thể thực hiện thủ tục sang tên theo quy định mà chỉ làm giấy tay, nên bà M đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Nguyễn Minh P cho vợ chồng bà giữ. Do bà biết ông P là người cùng thôn nên tin tưởng và đồng ý mua. Vợ chồng bà đã mua toàn

bộ đất với số tiền 555.000.000đ, đã giao đủ cho bà M nên đây là tài sản của vợ chồng bà. Sau khi mua, vợ chồng bà đã phát dọn cây xương rồng, làm ranh rào nhưng không thấy ai cản trở. Đến năm 2019, ông Đ đến chiếm đất, vợ chồng bà có ý kiến thì bị hành hung nên từ đó vợ chồng bà không dám đến canh tác đất. Bà khẳng định, đất tranh chấp vợ chồng bà mua có sổ rõ ràng nên bà không chấp nhận yêu cầu hủy sổ của ông Đ; không yêu cầu giải quyết các hợp đồng chuyển nhượng đất trong vụ này. Bà yêu cầu giải quyết cho vợ chồng bà được quyền sử dụng diện tích đất trên và yêu cầu được xét xử vắng mặt.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 11/2021/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Ninh Thuận đã quyết định:

Căn cứ khoản 3, khoản 9 Điều 26, Điều 34, Điều 35, khoản 1 Điều 39, Khoản 1 Điều 147, các Điều 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Các Điều 122, 123 Bộ luật dân sự; Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn Đ, bà Nguyễn Thị N, hủy Giấy bán đất lập ngày 20/02/1995 giữa cụ Lê O với ông Nguyễn Minh P.

Không chấp nhận yêu cầu của ông Lê Văn Đ, bà Nguyễn Thị N về hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đòi quyền sử dụng diện tích đất 6.000m² thuộc thửa số 82 tờ bản đồ số 41 xã P, thể hiện tại trích lục số 1516/2020 ngày 20/01/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Ninh Thuận - Chi nhánh T (là một phần thửa số 5 tờ bản đồ số 41 xã P, thể hiện tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A0 990268 ngày 12/3/2009). .

Buộc ông Lê Văn Đ, bà Nguyễn Thị N phải tháo dỡ các trụ bê tông để giao trả cho ông Phạm Duy L1, bà Nguyễn Thị G diện tích đất 6.000m² có các điểm (1,2,3,4) thuộc thửa số 82 tờ bản đồ số 41 xã P, thể hiện tại trích lục số: 1516/2020 ngày 20/01/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Ninh Thuận - Chi nhánh T (là một phần thửa số 5 tờ bản đồ số 41 xã P, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A0 990268 ngày 12/3/2009)

Vợ chồng ông Phạm Duy L1, bà Nguyễn Thị G và vợ chồng ông Nguyễn Minh P, bà Dương Thị N liên hệ cơ quan có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của luật đất đai.

Ngoài ra bản án còn tuyên nghĩa vụ chịu chi phí định giá tài sản, án phí dân sự sơ thẩm, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 27/9/2022, các nguyên đơn ông Lê Văn Đ, bà Nguyễn Thị N kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm

theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện đòi lại quyền sử dụng đất diện tích 6.000m² thuộc một phần thửa đất số 5, tờ bản đồ số 41 xã P; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00809 của Ủy ban nhân dân huyện Ninh Phước cấp cho ông Nguyễn Minh P ngày 12/3/2009.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Về thủ tục tố tụng: Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai có yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt; Ủy ban nhân dân huyện T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nên đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu hoãn phiên tòa và phiên tòa vẫn được xét xử theo quy định tại Điều 296 khoản 3 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về quan điểm giải quyết vụ án:

+ Nguyên đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm yêu cầu bị đơn phải trả đất vì nguồn gốc đất của cha, mẹ nguyên đơn. Tuy nhiên, chứng cứ nguyên đơn cung cấp là giấy cho đất, tờ di chúc được lập vào năm 2000 không có xác nhận của chính quyền địa phương. Nguyên đơn không chứng minh được nguồn gốc đất của cha, mẹ nguyên đơn trong khi quyền sử dụng đất tranh chấp được đưa vào sổ mục kê tên ông Nguyễn Văn M (Cha của ông Nguyễn Minh P – Bị đơn) vào năm 1997;

+ Thông báo nộp thuế được Cơ quan thuế xác định diện tích đất theo thông báo nộp thuế đối với ông Lê O là các thửa đất số 32, 33 theo sổ mục kê năm 1997 chứ không phải thửa đất ông P đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

+ Do đó, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm bác toàn bộ kháng cáo giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Thủ tục tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của ông Lê Văn Đ, bà Nguyễn Thị N trong thời hạn được Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, giải quyết. Ông Lê Văn Đ, bà Nguyễn Thị N thực hiện ủy quyền đúng quy định của pháp luật; Ông Đ yêu cầu luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông sau khi hoãn phiên tòa lần thứ nhất được Tòa án chấp nhận.

[1.2] Những người thừa kế của vợ chồng ông Lê O cho rằng quyền sử dụng đất đang tranh chấp đã được ông Lê O giao và cho ông Lê Văn Đ toàn quyền quyết định nên họ không còn quyền lợi, không tham gia tố tụng. Bị đơn Nguyễn Minh P, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Phạm Duy L1, Nguyễn Thị G, Trương Thị M, Dương Thị N có đơn yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt. Ủy ban nhân dân huyện T vắng mặt đã được triệu tập lần thứ hai nên Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận hoãn phiên tòa theo ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn tại phiên tòa được mở lần thứ hai.

[1.3] Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đòi lại quyền sử dụng đất hiện nay ông Nguyễn Minh P đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng; Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Ninh Phước cấp cho ông Nguyễn Minh P. Ông Lê Văn Đ, bà Nguyễn Thị N kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm buộc ông Nguyễn Minh P giao trả đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Các đương sự không thỏa thuận việc giải quyết vụ án.

[2] Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn tranh luận:

- Chữ ký trong giấy bán đất được lập ngày 20/02/1995 bằng mắt thường có thể khẳng định là giả mạo; Cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có hồ sơ lưu về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Minh P (Bị đơn). Giấy bán đất do ông P cung cấp không ghi ranh giới nên không thể xác định phạm vi, diện tích đất nên việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông P là sai.

- Các giao dịch chuyển quyền sử dụng đất giữa ông P với bà M; Giữa bà M với ông L1 đều không tuân thủ hình thức nên vô hiệu.

[3] Tòa án cấp phúc thẩm xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn:

[3.1] Nguyên đơn – ông Lê Văn Đ cho rằng quyền sử dụng đất là của cha mẹ ông là vợ chồng ông Lê O khai hoang, sau đó cho ông Lê Văn Đ bằng giấy viết tay ngày 16/12/2000 và giao theo di chúc ngày 27/12/2000. Các giấy tờ ông Đ dùng làm căn cứ chứng minh ông có quyền sử dụng đất do thừa kế của cha là ông Lê O nhưng đây là các giấy viết tay do nội bộ gia đình ông Lê O và ông Lê Văn Đ lập không có xác nhận của chính quyền địa phương hoặc cơ quan quản lý nhà nước về đất đai. Cho đến thời điểm lập các giấy tờ này (Tháng 12/2000) thì vợ chồng ông Lê O không có bất cứ giấy tờ nào chứng minh nguồn gốc cũng như quyền sử dụng nên không có giá trị chứng minh; Không phát sinh quyền tặng, cho và di chúc trong khi đó ông Nguyễn Văn M đã xác lập quyền sử dụng đất, được địa phương đưa vào sổ mục kê năm 1997 và đến năm 2009, Ủy ban nhân dân

huyện Ninh Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Minh P.

[3.2] Ông Lê Văn Đ khai từ năm 1988 đến năm 1993 tạm ngừng sản xuất do nắng, hạn. Như vậy, ông Lê O cũng như ông Lê Văn Đ không có bất cứ tài liệu, giấy tờ nào theo quy định của pháp luật về đất đai để chứng minh quyền sử dụng đất hợp pháp đối với thửa đất số 5, tờ bản đồ số 41 diện tích 7.436m², trên đất không có vật kiến trúc hoặc cây trồng để chứng minh quá trình sử dụng đất liên tục, ổn định, không đăng ký, kê khai quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai. Ông Lê Văn Đ không xác định được vị trí, ranh giới đất ngay từ thời điểm khởi kiện; Đơn khởi kiện ông Lê Văn Đ tranh chấp với ông Nguyễn Minh P 15.000m² sau đó thay đổi yêu cầu còn 7.436m².

[3.3] Ông Lê Văn Đ cung cấp giấy Thông báo nộp thuế để chứng minh quyền sử dụng đất đối với thửa đất đang tranh chấp. Tòa án cấp phúc thẩm thấy rằng diện tích đất theo Thông báo và nộp thuế là 29.606m² đối chiếu kết quả trả lời của Chi cục Thuế khu vực Ninh Phước – T (BL 137) và diện tích đất được quy chủ trong sổ mục kê tại cột ghi chú thì ông Lê O được miễn thuế và chịu thuế đối với các thửa đất số 32, diện tích 11.746m² và thửa 33, diện tích 17.860m² (Tổng cộng 29.606m²). Do đó, Thông báo nộp thuế này không có ý nghĩa chứng minh đối với diện tích đất ông Nguyễn Minh P được cấp giấy chứng nhận và đang có tranh chấp.

[3.4] “Tờ Duy chúc” ghi ngày 16-12-2000 có nội dung đất rẫy Ổ Gà ông Lê O để lại cho ông Lê Văn Đ không có diện tích; Đông giáp Đào Tri, Tây giáp ông Hồ Hới, Nam giáp đường cái xe, Bắc giáp ông Lương Mười trong khi đó giấy bán đất do ông Lê O bán đất cho ông Nguyễn Minh P ghi ngày 20/5/1995 có diện tích khoảng một mẫu rưỡi (đất công nghiệp); Đông giáp đất ông Đứng, ông Xuân; Tây giáp đất ông Tám; Nam giáp đất ông Lê O còn lại; Bắc giáp đất bà Thìn mẹ. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (bà Lê Thị L) xác nhận vị trí tứ cận đất của tờ di chúc không trùng khớp với giấy bán đất. Từ đó có cơ sở khẳng định ông Lê O đã chuyển nhượng đất cho ông P và hoàn tất giao dịch trước khi ông Lê O lập “Tờ Duy chúc” cũng như giấy cho ông Lê Văn Đ đất. Năm 2009, ông Nguyễn Minh P được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 2003, đến năm 2012 mới phát sinh tranh chấp. Biên bản hòa giải tranh chấp ngày 14/10/2012, ông Đ khai ông P có xin cha, mẹ của ông Đ canh tác một mùa dưa còn ông P thì cho rằng ông nhận chuyển nhượng đất của ông Lê O (Cha của ông Đ). Như vậy, ông Nguyễn Minh P có quá trình sử

dụng, canh tác trên đất tranh chấp nên ông P khai nhận chuyển nhượng đất và cung cấp giấy bán đất là có căn cứ.

[3.5] Ông Nguyễn Minh P – người hiện nay được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với thửa đất số 5, tờ bản đồ số 41 diện tích 7.436m² thừa nhận nguồn gốc thửa đất là do ông Lê O (cha ông Lê Văn Đ) chuyển nhượng cho ông bằng giấy viết tay ngày 20/02/1995, sau đó ông P đăng ký, kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa AO 990268, sổ vào sổ H 00809 ngày 12/3/2009 thửa số 5, tờ bản đồ số 41 diện tích 7.436m². Sổ mục kê được UBND xã P lập ngày 29/11/1997 được Sở Địa chính duyệt ngày 29/11/1997, thửa đất số 5 TĐĐ 41 diện tích 7436m² loại đất ĐRM đứng tên Nguyễn Văn M (ông Mười là cha ruột ông P). Ông P cho rằng, ông đã nộp bản gốc giấy sang nhượng đất để đăng ký được cấp quyền sử dụng đất. UBND huyện T cho rằng hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Minh P do chia tách huyện Ninh Phước – T nên không có hồ sơ để cung cấp cho Tòa án. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông P dựa trên thông tin thửa đất theo sổ mục kê nên Tòa án cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ, xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông P là đúng và bác yêu cầu khởi kiện của ông Đ là có căn cứ. Trong trường hợp này, ông P không có nghĩa vụ phải truy tìm bản gốc giấy sang nhượng đất.

[3.6] Tòa án cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ xác định ông Lê O chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Minh P là có cơ sở. Tòa án cấp sơ thẩm đánh giá hợp đồng vô hiệu, tuyên hủy giấy bán đất được lập ngày 20/02/1995, đồng thời lập luận lẽ ra các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và bồi thường hợp đồng nhưng do ông Lê O tự ý lấy đất không thuộc quyền sử dụng của mình bán cho ông P, ông O đã chết, các đương sự không yêu cầu nên không xem xét giải quyết. Thế nhưng, trong phần quyết định của bản án không tuyên nội dung này nhưng lại tuyên buộc ông Lê Văn Đ, bà Nguyễn Thị N phải tháo dỡ các trụ bê tông để giao trả cho ông Phạm Duy L1, bà Nguyễn Thị G diện tích đất 6.000m² có các điểm (1,2,3,4) thuộc thửa số 82, tờ bản đồ số 41 xã P, thể hiện tại trích lục số: 1516/2020 ngày 20/01/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Ninh Thuận - Chi nhánh T (là một phần thửa số 5, tờ bản đồ số 41 xã P, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A0 990268 ngày 12/3/2009). Lẽ ra, cần phải hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục chung. Tuy nhiên, Tòa án cấp phúc thẩm xét thấy: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đòi lại quyền sử dụng đất mà hiện nay bị đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng là yêu cầu khởi kiện có phạm vi rộng hơn. Nguyên đơn khởi kiện nhưng không chứng minh được quyền sử dụng, không có giấy tờ chứng minh nguồn gốc theo Luật Đất đai năm

1993, 2003 nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu đòi lại đất cũng như yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có căn cứ. Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê O với ông Nguyễn Minh P được xác lập sau ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004 và sau ngày 01/7/2004 mới xảy ra tranh chấp; Lẽ ra, Tòa án cấp sơ thẩm cần công nhận hợp đồng chuyển nhượng theo quy định tại tiểu mục 2.3 các điểm a.4, a.6, b.1, b.2 của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Do không có đương sự nào kháng cáo nội dung này nên Tòa án cấp phúc thẩm không xét. Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[4] Từ những căn cứ nêu trên, Tòa án cấp phúc thẩm xét thấy quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm có căn cứ nên không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo cũng như tranh luận kháng cáo của nguyên đơn; Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của ông Đ, bà N không được chấp nhận nên mỗi người phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: Điều 308 khoản 1 của BLTTDS năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Bác toàn bộ yêu cầu kháng cáo của ông Lê Văn Đ, bà Nguyễn Thị N.
2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 11/2021/DS-ST ngày 16/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện T kể cả phần án phí.
3. Về án phí phúc thẩm: Ông Lê Văn Đ, bà Nguyễn Thị N mỗi người phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000247 ngày 02/11/2021 và số 0023713 ngày 27/9/2021 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện T. Ông Đ, bà N đã nộp đủ.

Trường hợp Bản án, Quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được Thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận Thi hành án, quyền yêu cầu Thi hành án, tự nguyện Thi hành án hoặc bị cưỡng chế Thi hành án theo quy định các Điều 6, 7 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu Thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Án xử công khai phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án (Ngày 03/6/2022)./.

Nơi nhận:

- TAND huyện T;
- VKSND tỉnh Ninh Thuận;
- Chi cục THADS huyện T;
- Các đương sự;
- Phòng Kiểm tra nghiệp vụ và THA;
- Phòng HCTP;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Hàng Lâm Viên