

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 76/2020/DS-PT
Ngày: 26-5-2020
V/v “Tranh chấp Quyền sử
dụng đất và đòi tiền thuê đất”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

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

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Trần Quốc Vũ.

- *Các Thẩm phán:*

1. Bà Lưu Ánh Nguyệt;

2. Bà Trần Thị Kim Sang.

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Nguyễn Đức Đăng, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Thu Trang - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 5 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 356/2019/TLPT-DS ngày 02 tháng 12 năm 2019 về việc “Tranh chấp Quyền sử dụng đất và đòi tiền thuê đất”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2019/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2019, của Toà án nhân dân huyện CT, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 110/2020/QĐ-PT ngày 28 tháng 02 năm 2020 và Thông báo thay đổi ngày xét xử số 06/TB-TA ngày 24 tháng 4 năm 2020, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Trần Văn L, sinh năm 1961; cư trú tại: Tổ 4, ấp LC, xã LV, huyện CT, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của ông Trần Văn L: Anh Trần Nhựt Q, sinh năm 1988; cư trú tại: Tổ 4, ấp LC, xã LV, huyện CT, tỉnh Tây Ninh (theo Văn bản ủy quyền ngày 24-02-2017); có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Trần Văn B, sinh năm 1962; cư trú tại: Tổ 16, ấp LC, xã LV, huyện CT, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của ông Trần Văn B: Anh Nguyễn Đức C, sinh năm 1985; cư trú tại: Số 89, đường TP, khu phố NT, phường NS, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh (theo Văn bản ủy quyền ngày 02-4-2019); có mặt.

3. *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

- Bà Trần Thị R, sinh năm 1958; cư trú tại: Tổ 4, ấp LC, xã LV, huyện CT, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của bà Trần Thị R: Anh Trần Nhựt Q, sinh năm 1988; cư trú tại: Tổ 4, ấp LC, xã LV, huyện CT, tỉnh Tây Ninh (theo Văn bản ủy quyền ngày 24-02-2017); có mặt.

- Bà Bùi Thị H, sinh năm 1964; cư trú tại: Tổ 16, ấp LC, xã LV, huyện CT, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của bà Bùi Thị H: Anh Nguyễn Đức C, sinh năm 1985; cư trú tại: Số 89, đường TP, khu phố NT, phường NS, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh (theo Văn bản ủy quyền ngày 02-4-2019); có mặt.

- Anh Trần Nhựt L, sinh năm 1984; cư trú tại: Tổ 4, ấp LC, xã LV, huyện CT, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

- Anh Trần Nhựt Q, sinh năm 1988; cư trú tại: Tổ 4, ấp LC, xã LV, huyện CT, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

- Anh Trần Bảo Tr, sinh năm 1989; cư trú tại: Tổ 4, ấp LC, xã LV, huyện CT, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

- Anh Trần Nhựt T, sinh năm 1992; cư trú tại: Tổ 4, ấp LC, xã LV, huyện CT, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

- Anh Trần Tiến M, sinh năm 1997; cư trú tại: Tổ 4, ấp LC, xã LV, huyện CT, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

- Anh Trần Xuân M1, sinh năm 1999; cư trú tại: Tổ 4, ấp LC, xã LV, huyện CT, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của anh L, anh Tr, anh T, anh Tiến Mãi, anh Xuân Mãi: Anh Trần Nhựt Q, sinh năm 1988; cư trú tại: Tổ 4, ấp LC, xã LV, huyện CT, tỉnh Tây Ninh (theo Văn bản ủy quyền ngày 18-5-2020); có mặt.

- Chị Trần Thị Kim L, sinh năm 1983; cư trú tại: Tổ 16, ấp LC, xã LV, huyện CT, tỉnh Tây Ninh; có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Anh Trần Thanh Ng, sinh năm 1985; cư trú tại: Tổ 16, ấp LC, xã LV, huyện CT, tỉnh Tây Ninh; có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Anh Trần Văn T, sinh năm 1987; cư trú tại: Tổ 16, ấp LC, xã LV, huyện CT, tỉnh Tây Ninh; có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Anh Trần Văn Tr1, sinh năm 1989; cư trú tại: Tổ 16, ấp LC, xã LV, huyện CT, tỉnh Tây Ninh; có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Chị Nguyễn Thị H2, sinh năm 1978; cư trú tại: ấp LC, xã LV, huyện CT, tỉnh Tây Ninh; có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Bà Trần Thị R(Ron), sinh năm 1956; cư trú tại: ấp Long Đại, xã LV, huyện CT, tỉnh Tây Ninh; có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Ông Trần Văn Th1 (Trần Văn Bời), sinh năm 1960; cư trú tại: Ấp LC, xã LV, huyện CT, tỉnh Tây Ninh; có đơn xin xét xử vắng mặt.

4. *Người kháng cáo:* Ông Trần Văn L là nguyên đơn; ông Trần Văn B là bị đơn; bà Bùi Thị H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

5. *Kháng nghị:* Viện Kiểm sát nhân dân huyện CT, tỉnh Tây Ninh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 01-3-2017 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Trần Văn L trình bày: Trước năm 1982, ông công tác tại Ủy ban nhân dân (viết UBND) xã NĐ (khi đó thuộc xã Ninh Điền), đến năm 1982 ông được chính quyền địa phương cấp cho phần đất có nguồn gốc đất trường học di dời đi nơi khác, đất hiện nay tọa lạc tại khu 2, ấp LC, xã LV, huyện CT, tỉnh Tây Ninh. Sau khi được cấp đất, ông cất nhà ở ổn định, đến khoảng năm 1998 ông đi đăng ký kê khai và được UBND huyện CT, tỉnh Tây Ninh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết GCN QSDĐ) số 01196 QSDĐ/254/QĐ-UB (H) ngày 08-4-1999, diện tích 9.290 m² tại các thửa số 1551, 1552, 1553, 1591, 1592 và 1593, tờ bản đồ số 11, có tứ cận: Đông giáp thửa số 1555; Tây giáp đường đỏ; Nam giáp đường đỏ; Bắc giáp thửa số 1590.

Năm 2000, do đất của mẹ vợ là bà Huỳnh Thị Ngần nằm phía trong và sau đất của ông, nên bà Ngần hỏi ông mượn phần đất rộng 20 m, dài 50 m thuộc thửa số 1551 và một phần thửa số 1552 giáp đường cất nhà tạm để ở, sau đó bà Ngần được nhà nước xây nhà tình nghĩa trên phần đất này, nhưng ông không đồng ý đổi đất với bà mà nói khi nào bà Ngần chết trả đất mượn lại. Khoảng năm 2003 bà Ngần chết, nhưng ông Trần Văn B là em vợ ông sống chung với bà Ngần không trả lại đất cho gia đình ông, do hoàn cảnh khó khăn, nên ông sang nhượng đất ngang mặt đường đỏ cho nhiều người, riêng phần đất giáp đất nhà bà Ngần mượn thì chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H2. Sau khi sang nhượng đất, ông giao GCN QSDĐ cho bà Hoa đi làm thủ tục sang tên, nhưng không biết vì sao bà Hoa không làm được thủ tục và giữ GCN QSDĐ của ông suốt 6 năm không trả lại, nên ông không có chứng cứ để khởi kiện ông B. Ngoài diện tích đất mượn, ông B còn bao chiếm của ông diện tích khoảng 4.000 m² tại các thửa số 1553, 1552, 1591 đã được cấp GCN QSDĐ. Ông B bao chiếm đất của ông trồng hoa màu để hưởng lợi, sau đó trồng cây sao su suốt gần 10 năm, làm thiệt hại đến quyền lợi của gia đình ông. ông yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông B trả lại phần đất mượn chiều rộng 20 m, chiều dài 50 m tại thửa số 1551 và một phần thửa số 1552 và buộc ông B trả lại phần đất bao chiếm tại các thửa số 1553, 1553, 1591; cả 02 phần đất thuộc thửa mới số 36, tờ bản đồ số 28, diện tích 5.245 m². Yêu cầu ông B trả tiền thuê đất cho ông 13 năm là 50.000.000 đồng (tính từ năm 2004 đến năm 2017, mỗi năm 3.846.000 đồng).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Văn L: Anh Trần Nhựt Q trình bày: Anh thống nhất với lời trình bày của ông L và xác định các thửa đất ông L khởi kiện được nhà nước cấp và vào sổ bộ từ năm 1975, đến năm 1998, 1999 mới cho dân đi kê khai đăng ký và ông L được cấp GCN QSDĐ.

Phần đất ông L chuyển nhượng cho bà Hoa giáp ranh phần đất tranh chấp với ông B đang sử dụng. Ông L đã giao GCN QSDĐ cho bà Hoa đi làm thủ tục sang tên, nhưng không hiểu vì sao bà Hoa không đi làm, cũng không trả lại cho gia đình ông L, nhưng thực tế GCN QSDĐ của ông L do ông B cất giữ suốt 06 năm, vì đến khi hòa giải đất tranh chấp tại UBND xã LV, huyện CT thì ông B trả lại GCN QSDĐ cho ông L.

Theo đơn yêu cầu phản tố ngày 08-8-2017; đơn rút yêu cầu phản tố ngày 30-10-2018, bị đơn ông Trần Văn B trình bày: Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của nhà nước. Cuối năm 1979, gia đình ông về sinh sống trên phần đất này và cha, mẹ ông là cụ Trần Văn Câu và cụ Huỳnh Thị Ngần trực tiếp đến gặp đại diện chính quyền ấp gồm ông Dừng Bí thư chi bộ, ông Đa Trưởng ban nhân dân và ông Thiên Nông hội để xin phần đất có diện tích khoảng 1,2 ha để canh tác và sinh sống, mặt giáp đường đất khoảng 100 m và chính quyền cho biết gia đình ông cứ sử dụng khi nào nhà nước có nhu cầu thì trả lại. Gia đình ông sinh sống và canh tác đến năm 1989 thì cha ông chết để lại cho mẹ và chị, em ông gồm bà Trần Thị Rong, bà Trần Thị R, ông Trần Văn Th1 và ông cùng canh tác. Năm 1998, mẹ ông là cụ Ngần đi đăng ký kê khai diện tích 20 m x dài 50 m, phần diện tích 80 m x 50 m mẹ ông cho bà R sử dụng. Năm 2000, nhà nước xây cho mẹ ông căn nhà tình nghĩa trên phần đất ngang 20 m x dài 50 m cho đến năm 2006 thì chết đi, ông là con trai út nên tiếp tục sống tại nhà, đất này cho đến nay, còn đất của ông L, bà R đã chuyển nhượng hết cho người khác.

Các thửa đất số 1552, 1553, 1591 ông cụ Ngần đã đăng ký, kê khai vào sổ mục kê, nên sau khi mẹ chết, ông tiếp tục sử dụng và trồng cây cao su, ông không biết ông L có được cấp GCN QSDĐ phần đất nhà nước xây tình nghĩa cho mẹ ông chưa, nhưng khi nhà nước xây nhà tình nghĩa thì có ông L đến tham dự và ông không có ý kiến gì.

Ông L yêu cầu ông trả lại phần đất tại các thửa số 1551, 1552, 1553, 1553, 1591, tờ bản đồ số 11, diện tích tổng cộng 5.245 m² và trả tiền thuê đất 13 năm là 50.000.000 đồng ông không đồng ý, vì phần đất này là do cha mẹ ông khai phá và cho ông sử dụng từ năm 1979 cho đến nay.

Ông rút lại yêu cầu phản tố yêu cầu ông L trả lại diện tích 453 m² đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H2.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Văn B, anh Nguyễn Đức C trình bày: Anh thống nhất với lời trình bày của ông B và bổ sung ý kiến, phần đất ông B đang sử dụng được kê khai đăng ký ngày 15-10-1998 đến ngày 09-11-1998, được UBND huyện CT cấp GCN QSDĐ. Anh thống nhất ý kiến ông B không đồng ý trả lại đất và trả tiền thuê đất theo yêu cầu của ông L.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị R trình bày: Bà là vợ của ông L và là chị ruột của ông B. Vợ chồng bà kết hôn chung sống với nhau từ năm 1983 bên gia đình chồng gần cầu Gò Chai được khoảng 6-7 tháng, thì về phần đất được nhà nước cấp tại ấp LC, xã LV, huyện CT sinh sống, sau khi bà

sinh được 02 người con do việc làm không ổn định nên vợ chồng bà lại quay về bên chồng sinh sống.

Nguồn gốc phần đất tranh chấp, năm 1975 ông L chồng bà công tác tại kho lương thực của xã Ninh Điền (nay là xã LV), huyện CT, khi trường học dời đi nơi khác thì nhà nước cấp phần đất này cho ông L năm 1975. Khi bà về chung sống với ông L, đến ngày 29-01-1999 đi kê khai đăng ký và được UBND huyện CT cấp GCN QSDĐ ngày 08-4-1999, diện tích khoảng 1,5 ha. Năm 2009 thì vợ chồng bà sang nhượng đất cho ông Võ Văn Rọi, bà Lê Thị Bé Hai, bà Võ Thanh Thuý, ông Nguyễn Văn Đồng, bà Nguyễn Thị Ích, bà Nguyễn Thị Mỹ và bà Nguyễn Thị H2, nhưng cụ thể thời gian nào, diện tích bao nhiêu bà không rõ.

Năm 2000, mẹ của bà cụ Huỳnh Thị Ngần xin vợ chồng bà cho xây căn nhà tình nghĩa trên phần đất rộng 20 m, dài khoảng 50 m giáp đường để ở sau khi cụ chết sẽ trả lại. Năm 2003, cụ Ngần chết, vợ chồng bà đến yêu cầu ông B trả đất nhưng Bờ không đồng ý. Hiện nay ông B đang trồng cây sao su được 7 năm tuổi trên phần đất diện tích khoảng 5.000 m².

Bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông L yêu cầu ông B trả lại diện tích đất chiều rộng 20 m, dài khoảng 50 m và diện tích ông B bao chiếm tại các thửa số 1553, 1553, 1591, diện tích tổng cộng là 5.245 m², Yêu cầu ông B trả tiền thuê đất 13 năm là 50.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Nhật Q cũng là người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị R, anh Trần Nhật L, anh Trần Bảo Tr, anh Trần Nhật T, anh Trần Tiến M, anh Trần Xuân M1, anh Q trình bày: Anh thống nhất với lời trình bày của ông L, bà R không bổ sung gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị H khai: Bà là vợ của ông B. Năm 1983, bà kết hôn với ông B về làm dâu, sinh sống tại phần đất hiện đang tranh chấp. Bà thống nhất với lời trình bày của ông B và bổ sung, phần đất phía sau tại một phần các thửa số 1552, 1553, 1553, 1591 cụ Ngần đã kê khai nên sau khi cụ Ngần chết, vợ chồng bà tiếp tục sử dụng và trồng cao su cho đến nay. Phần đất này cụ Ngần đã đăng ký vào sổ mục kê nhưng sau khi cụ chết bà có đến địa chính xã LV hỏi thì được cán bộ địa chính trả lời đất đã bị ông L kê khai, đăng ký trùng nên không thể làm thủ tục cấp GCN QSDĐ được. Bà không biết phần đất ông L tranh chấp được cấp GCN QSDĐ hay chưa, nhưng bà biết khi nhà nước xây nhà và trao nhà tình nghĩa thì đều có ông L đến tham dự, nhưng ông L không có ý kiến gì.

Ông L yêu cầu vợ chồng bà trả lại diện tích 5.245 m² và yêu cầu trả tiền thuê đất 13 năm là 50.000.000 đồng bà không đồng ý, vì phần đất này là do cha mẹ chồng bà khai phá và cho vợ chồng bà sử dụng từ năm 1979 cho đến nay.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị Kim L, anh Trần Thanh Ng, anh Trần Văn T và anh Trần Văn Tr1 trình bày: Các anh, chị là con ruột của ông B, bà H. Anh, chị thống nhất theo ý kiến của ông B, bà H không

chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L yêu cầu trả lại phần đất diện tích 5.245 m² và tiền thuê đất 50.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H2 trình bày: Bà không nhớ thời gian nào có sang nhượng của ông L, bà R phần đất rộng 10 m, dài 48 m chưa được cấp GCN QSDĐ, khi sang nhượng đất hai bên có làm giấy tay nhưng không tìm được để cung cấp cho Tòa án. Bà không yêu cầu Tòa án giải quyết việc chuyển nhượng đất giữa bà và vợ chồng ông L, khi nào Tòa án giải quyết xong tranh chấp giữa ông L với ông B, ông L chuyển nhượng phần đất này cho bà sau.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn Th1 trình bày: Ông là anh ruột của ông B, em ruột bà R. Cha mẹ ông có 09 người con, chết 05 người khi còn nhỏ, hiện còn 04 người gồm: bà Trần Thị R(Ron), bà Trần Thị R, ông Trần Văn Th1 (Bời) là ông và ông Trần Văn B.

Khoảng thời gian từ năm 1975-1977, cha ông là cụ Trần Văn Câu làm Nông hội cấp đất cho dân kinh tế mới tại xã Long Thành Nam, huyện Hòa Thành (sau này là xã LV, huyện CT). Trong thời gian này, gia đình ông được nhà nước cấp cho một phần đất để sinh sống nhưng không rõ diện tích bao nhiêu, có nguồn gốc là đất trường học sau khi trường di dời đi nơi khác và hiện nay ông L, ông B đang tranh chấp. Khi bà R lấy chồng nhưng sống bên chồng không được, nên cha ông kêu bà R về cho một phần diện tích đất này để sinh sống, ông không rõ diện tích bao nhiêu. Vợ chồng bà R ở đây được 02 năm thì về sống bên chồng gần bến Gò Chai, khi vợ chồng bà R đi cha và anh, em ông phụ tháo dỡ nhà đem về cất ở gần bến Gò Chai cho bà R ở. Vợ chồng bà R bỏ đi thì để lại phần đất cho mẹ ông là cụ Ngần quản lý, trên đất có trồng cây điều tới mùa trái mẹ ông thu hoạch bà R vào chở điều đem bán, thật sự bà R hoàn toàn không biết đất có ranh đất như thế nào.

Phần đất được nhà nước xây nhà tình nghĩa cho mẹ ông là đất của cha mẹ ông do nhà nước cấp, khi còn sống mẹ ông đã đăng ký kê khai với cơ quan có thẩm quyền. Khi anh, em ông có gia đình riêng thì cha mẹ ông đã phân chia đất cho từng người, phần đất ông B đang quản lý, sử dụng là của cha mẹ chia cho ông B, vì ông là con trai út sống chung với cha mẹ. Phần đất ông L tranh chấp với ông B thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông B, không liên quan gì đến ông L. Đối với phần đất cha mẹ phân chia cho bà R thì vợ chồng bà R chuyển nhượng hết cho người khác. Riêng ông không tranh chấp gì đối với phần đất ông B đang quản lý, sử dụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Rtrình bày: Bà thống nhất với lời trình bày của ông Th1, không bổ sung gì thêm. Bà cũng không tranh chấp gì đối với phần đất ông B đang quản lý, sử dụng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 45/2019/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2019, của Tòa án nhân dân huyện CT, tỉnh Tây Ninh, đã quyết định:

Căn cứ khoản 2 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; các Điều 166, 179, 202, 203 Luật Đất đai năm 2003; các Điều 158, 159, 221, 224 Bộ luật dân sự 2015; khoản 2 Điều 27 Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn L đối với ông Trần Văn B về tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất với diện tích 236 m² thuộc thửa số 1591, tờ bản đồ số 11 (thửa mới số 36, tờ bản đồ số 28 năm 2010).

Không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Văn L đối với ông Trần Văn B về tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất với diện tích 5009 m² thuộc thửa số 1551, 1552, 1553 (nay là 1554), 1553, tờ bản đồ số 11 (thửa đất mới 36, tờ bản đồ số 28).

Không chấp nhận yêu cầu đòi tiền thuê đất 50.000.000 đồng của ông Trần Văn L đối với ông Trần Văn B.

Buộc ông Trần Văn B có trách nhiệm thanh toán lại giá trị phần đất 236 m² cho ông L với số tiền 30.147.000 đồng (ba mươi triệu, một trăm bốn mươi bảy nghìn).

Ông Trần Văn B và bà Bùi Thị H được sử dụng phần đất có diện tích 5.245 m² thuộc một phần các thửa số 1551, 1552, 1553 (nay là thửa 1554), 1553 và 1591, tờ bản đồ số 11 (thửa đất mới 36, tờ bản đồ số 28 năm 2010), đất có tứ cận: Đông giáp đường đất dài 20,2 m; giáp thửa số 1555 của ông B dài 30 m; 40,6 m. Tây giáp đất ông Trương Ngọc Phú dài 73,9 m; 17,7 m. Nam giáp đất ông L chuyển nhượng cho bà Hoa đoạn dài 45,7 m; đoạn 10 m; giáp thửa 19, thửa 367 của bà Nguyễn Thị Mỹ đoạn dài 28,1 m; đoạn 15 m; giáp đất bà Nguyễn Thị Ích, anh Lê Huy Cường dài 24,1 m; giáp thửa đất 368 dài 53,4 m; 9,5 m; 12,4 m. Bắc giáp đường đất dài các đoạn 9,7 m; 32,4 m; 11,2 m; 25,7 m.

Ông Trần Văn B và bà Bùi Thị H được sử dụng toàn bộ căn nhà tình nghĩa và toàn bộ các công trình phụ, cây trái, cây cao su và các loại cây khác trên đất.

Đinh chỉ yêu cầu phản tố của ông Trần Văn B và bà Bùi Thị H đối với ông Trần Văn L yêu cầu đòi lại phần đất có diện tích 453 m², tọa lạc ấp LC, xã LV, huyện CT, tỉnh Tây Ninh.

Ông Trần Văn B có trách nhiệm đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với quyết định này.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo.

Ngày 01-10-2019, ông Trần Văn L kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông, buộc ông B trả cho ông toàn bộ diện tích lấn chiếm 5.245 m².

Ngày 01-10-2019, ông Trần Văn B và bà Bùi Thị H kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L đòi ông, bà trả lại diện tích 8.936,6 m² và tiền thuê đất 50.000.000 đồng; buộc ông L chịu

toàn bộ án phí 46.247.247 đồng + 2.500.000 đồng = 48.747.247 đồng và 11.000.000 đồng tiền thẩm định, đo đạc, định giá tài sản; vợ chồng ông được quyền sử dụng diện tích 8.936,6 m².

Ngày 03-10-2019, Viện kiểm sát nhân dân huyện CT, tỉnh Tây Ninh có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 04/QĐKNPT-VKS-DS đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2019/DS-ST, ngày 18-9-2019 của Tòa án nhân dân huyện CT, tỉnh Tây Ninh theo hướng hủy bản án, vì các lý do sau:

- Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 15-10-1998 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 08-4-1999 cho hộ ông Trần Văn L diện tích 9.290 m² tại các thửa 1551, 1552, 1553, 1591, 1592, 1593, tờ bản đồ số 11. Sau đó ông L chuyển nhượng đất lại cho 07 người diện tích 7.788 m², diện tích còn lại 1.502 m².

- Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 15-10-1998 và GCN QSDĐ cấp ngày 09-11-1998 cho hộ ông Trần Văn B diện tích 6.982 m² tại các thửa 1554, 1555, 3179, 3180, 3181, tờ bản đồ số 11, nhưng đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất và xác minh tại Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh CT, thì thửa đất 3179 được cắt ra từ thửa 1551; thửa 3180 được cắt ra từ thửa 1552; thửa 3181 được cắt ra từ thửa 1553; Tòa án nhân dân huyện CT có văn bản yêu cầu UBND huyện CT xác định các thửa được cắt ra cấp cho ông B từ thửa 1551, 1552, 1553 có vị trí như thế nào, có trùng với thửa 1551, 1552, 1553 cấp cho ông L không, nhưng UBND huyện CT chưa có văn bản trả lời. Các thửa 3179, 3180, 3181 chỉ ghi trên đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất và GCN QSDĐ mà không thể hiện trên bản đồ địa chính năm 2010 là chưa đủ cơ sở giải quyết vụ án.

- Ông B sống với cha, mẹ từ nhỏ trên phần đất này, ngày 19-6-2000 UBND huyện CT cấp cho cụ Ngần căn nhà tình nghĩa xây trên diện tích 898 m², thuộc thửa 1551, 1552, tờ bản đồ số 11, sau khi cụ Ngần chết, vợ chồng ông B tiếp tục sinh sống, quản lý nhà, đất. Diện tích đất thực tế ông B đang quản lý 8.936,6 m², nhưng GCN QSDĐ được cấp 6.982 m², nên chưa có cơ sở xác định căn nhà tình nghĩa xây cho bà Ngần trên đất của ông B hay đất ông L. Do chưa xác định việc cấp đất có trùng thửa, có đúng vị trí không và cũng chưa xác định căn nhà tình nghĩa được xây dựng trên phần đất của ai để giải quyết vụ án, nên không thể đánh giá chứng cứ một cách khách quan, toàn diện.

Tại phiên tòa, anh Q đại diện cho ông L giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; anh L cho rằng do cha, mẹ anh thiếu hiểu biết pháp luật nên diện tích đất tranh chấp ông B bao chiếm từ năm 2004, nhưng đến nay cha anh mới khởi kiện.

Anh C đại diện theo ủy quyền của ông B, bà H cho rằng nguồn gốc đất tranh chấp do cụ Câu, cụ Ngần khai phá từ năm 1975 mà có; phía nguyên đơn chỉ dựa vào GCN QSDĐ được cấp để cho rằng đất của mình, trong khi từ năm 1979 đến nay ông B là người trực tiếp quản lý, canh tác diện tích đất này, do đó đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên giữ nguyên kháng nghị số 04 của Viện kiểm sát nhân dân huyện CT.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Tòa án thụ lý vụ án và quyết định đưa vụ án ra xét xử bảo đảm đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự; các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình.

- Về nội dung: Do cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng nên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh giữ nguyên Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 04 ngày 03-10-2019 của Viện kiểm sát nhân dân huyện CT hủy bản án dân sự sơ thẩm số 45 ngày 18-9-2019 của Tòa án nhân dân huyện CT; do đề nghị hủy bản án sơ thẩm nên không xem xét kháng cáo của ông L, ông B, bà H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thu thập chứng cứ:

[1.1] Hồ sơ cấp GCNQSDĐ cho ông Trần Văn B:

Ngày 15-10-1998, ông B có đơn xin đăng ký QSDĐ tại các thửa 1554, diện tích 770 m²; thửa 1555, diện tích 3.120 m²; thửa 3179, cắt ra từ thửa 1551, diện tích 600 m²; thửa 3180, cắt ra từ thửa 1552, diện tích 560 m²; thửa 3181, cắt ra từ thửa 1553, diện tích 1.932 m², tổng cộng 6.982 m², tờ bản đồ số 11, tọa lạc ấp LC, xã LV, huyện CT, tỉnh Tây Ninh, nhưng tại sổ mục kê (BL326) ông Trần Văn B kê khai, đăng ký thửa số 1554, 1555, tờ bản đồ số 11, diện tích 3.890 m². Ngày 09-11-1998, ông B được UBND huyện CT, tỉnh Tây Ninh cấp GCNQSDĐ gồm 05 thửa đất trên, diện tích 6.982 m².

[1.2] Các thửa đất số 1551, 1552, 1553, tờ bản đồ số 11, diện tích 10.699 m² do cụ Huỳnh Thị Ngần là mẹ ruột của ông B kê khai, đăng ký trong sổ mục kê, không có tài liệu, chứng cứ nào thể hiện cụ Ngần cho ông B một phần diện tích đất tại thửa 1551, 1552, 1553 cắt ra thành các thửa 3179, 3180, 3181, vì theo biên bản xác minh ngày 17-9-2019 tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh - chi nhánh CT (BL322) xác định, 03 thửa đất 3179, 3180, 3181, tờ bản đồ số 11 (bản đồ 299) không thể hiện vị trí các thửa đất, hồ sơ gốc cũng không thể hiện sơ đồ thửa đất.

[1.3] Hồ sơ cấp GCNQSDĐ cho ông Trần Văn L:

Ngày 15-10-1998, ông L làm đơn xin đăng ký QSDĐ tại các thửa 1551, diện tích 665 m²; thửa 1552, diện tích 1.140 m²; thửa 1553, diện tích 5.802 m²; thửa 1591, diện tích 561 m²; thửa 1592, diện tích 300 m²; thửa 1593, diện tích 822 m², tổng cộng 9.290 m², tờ bản đồ số 11, tọa lạc ấp LC, xã LV, huyện CT, tỉnh Tây Ninh, nhưng tại sổ mục kê (BL327) ông Trần Văn L chỉ kê khai, đăng

ký 01 thửa đất số 1591; các thửa còn lại 1592 và 1593 do bà Nguyễn Thị Ích và bà Nguyễn Thị Mỹ kê khai, đăng ký. Ngày 08-4-1999, ông L được UBND huyện CT, tỉnh Tây Ninh cấp GCN QSDĐ gồm 06 thửa đất theo đơn đăng ký QSDĐ, diện tích 9.290 m².

[1.4] Các đất số 1551, 1552, 1553, tờ bản đồ số 11 do cụ Ngần kê khai, đăng ký; các thửa 1592 và 1593 do bà Ích và bà Mỹ kê khai, đăng ký trong sổ mục kê, không có văn bản, tài liệu nào chứng minh cụ Ngần, bà Ích, bà Mỹ chuyển nhượng hay tặng cho ông L diện tích đất trên.

Sau khi được cấp GCN QSDĐ, ông L đã chuyển nhượng cho 07 hộ dân hết diện tích 7.788 m², diện tích còn lại 1.502 m², nhưng ông L khởi kiện yêu cầu ông B trả diện tích bị bao chiếm 5.245 m² chưa được Tòa án cấp sơ thẩm làm rõ, trong khi chính quyền địa phương cho rằng ông L đã chuyển nhượng hết không còn diện tích đất nào.

[2] Theo kết quả đo đạc của Công ty TNHH Trắc địa và Bản đồ miền Nam ngày 27-7-2017 (đính chính ngày 12-9-2019) thì ông B đang quản lý, sử dụng tại một phần các thửa 1551, 1552, 1553, 1591 và thửa 1555, tờ bản đồ số 11, tổng diện tích 8.936,6 m², nhưng diện tích theo GCN QSDĐ ông B được cấp 6.982 m² (nhiều hơn gần 2.000 m²), nhưng chưa được làm rõ lý do vì sao.

[3] Các thửa 1551, 1552, 1553, tờ bản đồ số 11, diện tích 10.699 m² do cụ Huỳnh Thị Ngần kê khai, đăng ký; thửa 1592 và 1593 do bà Nguyễn Thị Ích và bà Nguyễn Thị Mỹ kê khai, đăng ký trong sổ mục kê, nhưng lại cấp GCN QSDĐ cho ông Trần Văn L; các thửa 3179, 3180, 3181, tờ bản đồ số 11 (bản đồ 299) chỉ ghi trên đơn xin đăng ký QSDĐ, không thể hiện vị trí các thửa đất, hồ sơ gốc không thể hiện sơ đồ thửa đất, nhưng lại cấp GCN QSDĐ cho ông Trần Văn B; giữa đơn xin đăng ký QSDĐ với sổ mục kê và GCN QSDĐ cấp cho ông B, ông L có sự mâu thuẫn nhau chưa được làm rõ, nhưng Tòa án nhân dân huyện CT đưa vụ án ra xét xử trong khi chưa thu thập đầy đủ chứng cứ nên chưa đủ cơ sở để giải quyết vụ án.

[4] Ngày 23-02-2018 Tòa án nhân dân huyện CT có Công văn số 13/TA-CT và ngày 12-8-2019 có Công văn số 135/TA-CT (ngoài các công văn nhắc UBND huyện trả lời) gửi đến UBND huyện CT yêu cầu xác định GCN QSDĐ cấp cho ông B có đúng vị trí không, có trùng thửa với GCN QSDĐ cấp cho ông L không, những thửa đất cấp cho ông B được cắt ra từ thửa đất nào, trong khi ông B được UBND huyện CT cấp GCN QSDĐ trước ông L. Ngày 28-8-2019, UBND huyện CT có Công văn số 1049/UBND yêu cầu Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện CT *chủ trì phối hợp với các đơn vị liên quan kiểm tra thực địa, hồ sơ địa chính* để có cơ sở trả lời theo yêu cầu của Tòa án, nhưng trong hồ sơ không thể hiện Tòa án nhân dân huyện CT có động thái nào phối hợp với Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện để kiểm tra thực địa phần đất tranh chấp và cho đến nay UBND huyện CT chưa có văn bản trả lời, nhưng Tòa án nhân dân huyện CT đưa vụ án ra xét xử, trong khi chưa xác định vì sao các thửa đất 1551, 1552, 1553, 1592 và thửa 1593, tờ bản đồ số 11 ông L không kê khai,

đăng ký trong sổ mục kê; các thửa đất 3179, 3180, 3181, tờ bản đồ số 11 ông B không kê khai, đăng ký trong sổ mục kê và cơ quan chuyên môn trả lời không xác định vị trí các thửa đất, hồ sơ gốc không thể hiện sơ đồ thửa đất, nhưng ông B, ông L lại được cấp GCN QSDĐ; việc cấp GCN QSDĐ cho các đương sự có đúng vị trí không; có cấp trùng thửa không; vì sao ông B được cấp giấy diện tích 6.982 m², nhưng quản lý, sử dụng theo kết quả đo đạc diện tích 8.936,6 m² chưa được Tòa án thu thập chứng cứ đầy đủ.

[5] Tóm lại, các thửa 1551, 1552, 1553, 1591, 1592, 1593 ông L tranh chấp với ông B ghi trong đơn xin đăng ký QSDĐ, nhưng trong sổ mục kê chỉ kê khai, đăng ký thửa 1591; thực tế diện tích đất tranh chấp ông L không quản lý, sử dụng, nhưng được cấp GCN QSDĐ; đối với ông B trong đơn xin đăng ký QSDĐ gồm các thửa 1554, 1555, 3179, 3180, 3181, tổng diện tích 6.982 m², trong sổ mục kê chỉ kê khai, đăng ký thửa 1554, 1555, nhưng ngoài thực tế chỉ đúng 01 thửa số 1555, diện tích 3.691,6 m²; các thửa còn lại có diện tích 5.245 m² ông B sử dụng ổn định từ trước đến nay đã kê khai, đăng ký và được cấp GCN QSDĐ từ năm 1998, nhưng đối chiếu các thửa đất đang quản lý, sử dụng với các thửa đất ghi trong GCN QSDĐ không trùng khớp nhau, chỉ trùng khớp thửa 1555, các thửa số 1554, 3179, 3180, 3181 ghi trong GCN QSDĐ, nhưng thực tế không có đất, vì vậy khi xét xử lại cấp sơ thẩm cần thiết phải kiểm tra, đối chiếu hiện trạng sử dụng đất, sổ mục kê và GCN QSDĐ để làm rõ.

[6] Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 27-7-2017, tài sản xem xét, đo đạc, thẩm định tại chỗ gồm *một phần đất* tọa lạc ấp LC, xã LV, huyện CT, tỉnh Tây Ninh, mà không mô tả diện tích đất tranh chấp có tứ cận ra sao, thửa đất, tờ bản đồ số mấy, được cấp GCN QSDĐ chưa, ai đứng tên; trên đất có những tài sản gì. Trong khi trên phần đất tranh chấp có xây dựng nhà ở, có công trình phụ, cây ăn trái, cây cao su... nhưng không thể hiện trong biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ là vi phạm Điều 101 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[7] Trong vụ án này, các bên đương sự thỏa thuận thuê Công ty TNHH Thẩm định giá MHD thẩm định giá tài sản, nhưng ngày 21-7-2017, Tòa án nhân dân huyện CT ra Quyết định định giá tài sản và thành lập Hội đồng định giá (BL38) gồm Công ty TNHH Trắc địa và Bản đồ miền Nam, Tòa án lập biên bản định giá tài sản ngày 27-7 không ghi năm có mặt ông Lê Đình Khẩn là Giám đốc Công ty và các bên đương sự, trong khi Công ty này là công ty đo đạc, không có chức năng thẩm định giá tài sản. Trong vụ án này Tòa án ra Quyết định định giá tài sản và thành lập Hội đồng định giá, lập biên bản định giá tài sản là không đúng, vì đương sự không có yêu cầu theo quy định tại khoản 3 Điều 104 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[8] Thửa đất số 1591, diện tích 561 m² ông L kê khai, đăng ký vào sổ mục kê ngày 15-10-1998 và được cấp GCN QSDĐ, ngày 05-11-2004 ông L chuyển nhượng cho ông Võ Văn Rội 115 m²; ngày 12-8-2009 chuyển nhượng cho bà Lê Thị Bé Hai 210 m², tổng cộng 325 m². Theo kết quả đo đạc ngày 27-7-2017 có một phần thửa đất 1591 ông B đang quản lý, sử dụng nên khi xét xử Tòa án buộc ông B trả cho ông L 236 m² bằng hình thức khấu trừ diện tích đã chuyển

nhượng để trả diện tích còn lại, mà không đo đạc, kiểm tra thực tế thửa đất diện tích bao nhiêu m² khấu trừ diện tích chuyển nhượng để buộc trả diện tích còn lại. Do đó, việc Tòa án nhân dân huyện CT xét xử buộc ông B trả cho ông L 236 m² là chưa đủ cơ sở.

[9] Ngày 12-8-2019, Tòa án nhân dân huyện CT mở phiên tòa (trước đó đã hoãn một lần) và ra quyết định tạm ngừng phiên tòa để thu thập thêm chứng cứ, đến ngày 18-9-2019, Tòa án mở lại phiên tòa là quá thời hạn 01 tháng, vi phạm Điều 259 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[10] Tại biên bản lấy lời khai bà Trần Thị R (BL150); biên bản lấy lời khai anh Trần Nhựt Q (BL156) tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện CT, nhưng ghi nơi làm việc tại nhà đương sự là có sự mâu thuẫn; tại Đơn yêu cầu tham gia đo đạc, định giá, thẩm định tại chỗ... (mẫu do Tòa án soạn) của đương sự trong vụ án thể hiện tại các BL số 29, 187, 188, 210, 260, 262 và 304 đến 307 có nội dung “Tôi làm đơn này đề nghị Tòa án cho **tôi được tham** gia đo đạc, định giá, thẩm định tại chỗ, phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ, phiên hòa giải và xét xử vắng mặt” là hoàn toàn mâu thuẫn nhau, vì vừa đề nghị được tham gia, lại vừa đề nghị xin vắng mặt.

[11] Tại phiên tòa phúc thẩm, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh giữ nguyên Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 04/QĐKNPT-VKS-DS ngày 03-10-2019 của Viện kiểm sát nhân dân huyện CT đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2019/DS-ST, ngày 18-9-2019 của Tòa án nhân dân huyện CT, tỉnh Tây Ninh là có căn cứ chấp nhận.

[12] Từ những phân tích trên, xét thấy cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ không đầy đủ; vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, tại phiên tòa phúc thẩm không thể bổ sung, khắc phục được nên hủy bản án dân sự sơ thẩm. Do hủy bản án dân sự sơ thẩm nên không xem xét kháng cáo của nguyên đơn và kháng cáo của bị đơn.

[13] Các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại khoản 3 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 về án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự.

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 45/2019/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2019, của Tòa án nhân dân huyện CT, tỉnh Tây Ninh.

Giao hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân huyện CT, tỉnh Tây Ninh giải quyết lại theo thủ tục chung.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

2.1. Ông Trần Văn L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả cho ông L 300.000 đồng (ba trăm nghìn) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm

đã nộp theo biên lai thu số 0006350 ngày 01 tháng 10 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CT, tỉnh Tây Ninh.

2.2. Ông Trần Văn B và bà Bùi Thị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả cho ông B, bà H 300.000 đồng (ba trăm nghìn) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0006349 ngày 01 tháng 10 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CT, tỉnh Tây Ninh.

3. Về tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng đương sự đã nộp sẽ được xử lý khi cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

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

Nơi nhận:

- TAND huyện CT;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- CCTHADS huyện CT;
- Phòng KTNV&THA;
- Các đương sự;
- Lưu tập án;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Trần Quốc Vũ