TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 78/2024/DS-PT
Ngày: 07-3-2024
V/v tranh chấp đòi lại đất cho mượn; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Cúc

Các thẩm phán: Bà Trần Thị Thu Thủy

Bà Nguyễn Thị Thúy Hòa

- Thư ký phiên tòa: ông Nguyễn Hữu Trung – Thư ký Tòa án nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: ông Hà Văn Hiến – Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 624/2023/TLPT- DS ngày 01 tháng 11 năm 2023 về việc *"tranh chấp đòi lại đất cho mượn; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*; do Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2023/DS-PT ngày 30 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa án ra xét xử số 427/2023/QĐ-PT ngày 15 tháng 02 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Lưu Thị Q, sinh năm 1950. Địa chỉ: thôn L, xã A, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nông Vinh T, sinh năm 1994. Địa chỉ: Số A C, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Việt T1, sinh năm 1968. Địa chỉ: Thôn L, xã A, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: ông Đặng T2, sinh năm 1962; địa chỉ: 2 T, phường P, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận (có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Phạm Thị Lệ M, sinh năm 1965. Địa chỉ: Thôn L, xã A, huyện N, tỉnh Ninh Thuận (vắng mặt).

2. Ủy ban nhân dân huyện N, tỉnh Ninh Thuận. Địa chỉ: Khu phố D thị trấn P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Bùi Đăng D, sinh năm 1977 - Phó trưởng phòng, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện N (có đơn xin xét xử vắng mặt).

- ***Người kháng cáo:*** bị đơn ông Nguyễn Việt T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn bà Lưu Thị Q *và Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông* Nông Vinh T *trình bày:*

Năm 1991, bà Lưu Thị Q được Ủy ban nhân dân (UBND) xã A, huyện N, tỉnh Ninh Thuận giao quyền sử dụng đất từ nguồn gốc đất khoán trắng, bà Q thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước, diện tích khoảng 1.300m^2. Quá trình sử dụng đất, bà Q xây dựng 02 chuồng nuôi dê diện tích khoảng 100m^2; Nhà ở cấp 4 diện tích khoảng 75m^2 cho con trai bà Q sử dụng; Phần diện tích còn lại thì trồng dừa, ổi, bưởi và cỏ phục vụ cho việc nuôi dê.

Khoảng năm 1993, ông Lê Phước N đến nói giúp cho ông Nguyễn Việt T1 mượn diện tích đất khoảng 70m^2 để ông T1 dựng tạm nhà ở và cam kết sẽ rời đi khi có nơi ở khác. Việc cho mượn đất không có giấy tờ chứng minh. Hiện nay ông T1 đã mua đất khác nhưng không chịu trả lại diện tích đất đã mượn đồng thời ông T1 đã tự ý kê khai và được UBND huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất mượn của bà Q là 72m^2 thuộc thửa đất số 208, tờ bản đồ số 03 thôn L, xã A, huyện N, tỉnh Ninh Thuận theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa CC 938476, vào sổ cấp số CH 02933 ngày cấp 23/10/2017.

Bà Lưu Thị Q khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Việt T1 trả lại diện tích đất 72m^2 và hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 208, tờ bản đồ số 03 thôn L, xã A, huyện N, tỉnh Ninh Thuận diện tích 72m^2.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Phạm Thị Lệ M *đồng thời là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan với ông* Nguyễn Việt T1 *trình bày:*

Bà Lưu Thị Q trước đây là chủ Lò gạch tại thôn L, xã A, huyện N thuộc Hợp tác xã L1. Việc sản xuất gạch gây ô nhiễm nên bà Q thỏa thuận với ông Nguyễn Việt T1 lén lút giúp bà Q sản xuất gạch đổi lại bà Q cho ông T1 diện tích đất mặt bằng đã bị đào bới lấy đất nên bị lồi, lõm, diện tích khoảng hơn 100m^2, thời điểm cho đất là năm 1991 đồng thời bà Q ràng buộc điều kiện ông T1 phải phá dỡ, dọn dẹp lò gạch cũ. Thỏa thuận cho đất chỉ bằng lời nói. Phần diện tích bà Q cho thì vợ chồng ông T1, bà M dọn dẹp, đổ đất nâng nền sau đó dựng căn nhà tranh vách bùn khoảng 30m^2 để ở. Sau đó, bà Q lấn chiếm phần diện tích phía sau và rào lại. Năm 1992, vợ chồng ông T1, bà M xây dựng nhà vệ sinh, đào một giếng nước, bà Q không phản đối. Hiện nay nhà tranh đã sập, nhà vệ sinh hư hỏng, giếng nước cũng không còn sử dụng. Năm 2017, ông T1 kê khai và được UBND huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 72m^2 thuộc thửa đất số 208 tờ bản đồ số 03 thôn L, xã A, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

Ông Nguyễn Việt T1, bà Phạm Thị Lệ M không đồng ý trả đất cũng như hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo yêu cầu khởi kiện của bà Lưu Thị Q.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - UBND huyện N *trình bày theo Công văn số 3109/UBND-NC ngày 19/7/2023:*

Về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Việt T1 được thực hiện theo quy định tại Điều 101 Luật Đất đai năm 2013; khoản 05 Điều 20 và khoản 01 Điều 82 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai 2013; khoản 1 Điều 8 Thông tư 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ T4 quy định về hồ sơ địa chính.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 14/2023/DS-ST ngày 30/8/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lưu Thị Q đối với ông Nguyễn Việt T1 về việc tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất cho mượn; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

1.1. Buộc vợ chồng ông Nguyễn Việt T1, bà Phạm Thị Lệ M có nghĩa vụ trả cho bà Lưu Thị Q thửa đất số 208 tờ bản đồ số 03 diện tích 72m^2 loại đất trồng cây lâu năm tại thôn L, xã A, huyện N, tỉnh Ninh Thuận. Vợ chồng ông Nguyễn Việt T1, bà Phạm Thị Lệ M có nghĩa vụ tháo dỡ vật liệu nhà vệ sinh đã hỏng, vật liệu làm giếng nước không còn giá trị sử dụng, tháo dỡ 02 cọc thép (để làm trụ bê tông) trên ranh giới hướng Đông và 01 cọc thép trên ranh giới hướng Tây thửa đất để trả thửa đất cho bà Lưu Thị Q.

1.2. Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 208 tờ bản đồ số 03 diện tích 72m^2 loại đất trồng cây lâu năm tại thôn L, xã A, huyện N, tỉnh Ninh Thuận theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa CC 938476, số vào sổ CH 02933 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp cho ông Nguyễn Việt T1 ngày 23/10/2017.

1.3. Bà Lưu Thị Q có nghĩa vụ hoàn trả cho vợ chồng ông Nguyễn Việt T1, bà Phạm Thị Lệ M tiền san lấp đất là 12.245.040đ *(Mười hai triệu, hai trăm bốn mươi lăm nghìn, không trăm bốn mươi đồng)*.

2. Ông Nguyễn Việt T1 có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Lưu Thị Q 7.000.000đ *(Bảy triệu đồng)* chi phí tố tụng.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn ông Nguyễn Việt T1 kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền bị đơn ông Đặng T2 *trình bày:* Sổ mục kê không thể hiện bà Q có đứng tên sử dụng phần diện tích đất tranh chấp; Bản án

sơ thẩm không đưa bà Đ là người bán đất vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm thủ tục tố tụng. Ngoài ra, ông T1 đã sử dụng đất ổn định, lâu dài, không tranh chấp và có xây một số công trình xây dựng trên đất. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nông V *Tiền tranh luận:* Bà Q có đứng tên trong sổ mục kê nhưng đã bị tẩy xóa, đồng thời có đóng thuế đầy đủ. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo, giữ nguyên án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến như sau:

- Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử, các đương sự đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung giải quyết vụ án: Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn thi thấy phần đất tranh chấp do bà Q được khoán đất; ông T1 không chứng minh được bà Q cho đất ông sử dụng nên yêu cầu khởi kiện của bà Q là có căn cứ. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T1 không cung cấp được chứng cứ gì mới nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận và sau khi nghe ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Việt T1 làm trong hạn luật định và hợp lệ nên được Hội đồng xét xử xem xét, giải quyết theo trình tự xét xử phúc thẩm.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Lệ M vắng mặt nhưng đã có lời trình bày trong hồ sơ vụ án, không làm ảnh hưởng đến việc xét kháng cáo của bị đơn nên Hội đồng xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 là có căn cứ.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn:

Căn cứ vào Đơn xin khai hoang phục hóa của bà Lưu Thị Q ngày 02/4/1991: bà Q xin khai hoang phục hóa tổng diện tích là 841m^2 có vị trí đông giáp lò gạch, tây giáp đất ông B, Nam giáp đất khoán trắng của bà Q và tây giấp đất ông L và ngày 06/4/1991 được Ủy ban nhân dân xã A chấp thuận cho phép phục hóa theo chính sách như sau: *Thi công phục hóa đến tháng 7/1991; cải tạo đất một năm từ tháng 7/1991 đến tháng 7/1992; hưởng chính sách 03 năm từ tháng 7/1992 đến tháng 7/1995;* M1 *hạn giao đất giao lại cho* Long B1 *quản lý.*

Theo bà Q trình bày thì thửa đất số 208 diện tích 72m^2 thuộc thửa đất số 208, tờ bản đồ số 03 thôn L, xã A, huyện N, tỉnh Ninh Thuận chính là phần đất

mà bà xin phục hóa; Phía ông T1 trình bày phần đất này do bà Q xin phục hóa sau đó bà Q cho ông sử dụng để trả công ông dọn lò gạch thay bà Q.

Theo Biên bản Họp xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân xã A và xác nhận nguồn gốc toàn bộ phần đất ông T1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Ngô Xuân T3 sử dụng từ trước năm 1993. Năm 2002, ông T3 chuyển nhượng cho ông T1 sử dụng cho đến nay. Tuy nhiên, vợ chồng ông T3, bà M chỉ thừa nhận chuyển nhượng cho ông T1 300m^2 tại thửa 954, không chuyển nhượng cho ông T1 72m^2 thuộc thửa 208.

Do vậy, có căn cứ xác định phần đất tranh chấp thuộc phần đất bà Q xin phục hóa năm 1991.

Tuy nhiên, bà Q thừa nhận sau khi xin phục hóa thì bà không sử dụng phần đất này mà cho ông T1 mượn sử dụng làm nhà ở; Theo sổ Mục kê của ủy ban nhân dân xã A thì không thể hiện bà Q có kê khai thửa đất tại thửa số 208, ông T1 cũng không kê khai mà do Ủy ban nhân dân xã A quản lý. Bà Q không chứng minh được có đóng thuế cho phần diện tích đất 72m^2 này.

Căn cứ vào nội dung ý kiến chấp thuận của Ủy ban nhân dân xã A chấp nhận cho bà Q phục hóa đất vào năm 1991 thì việc giao đất phục hóa chỉ có thời hạn và hết thời hạn giao đất tức vào tháng 7 năm 1995 thì phần đất này phải giao lại cho Hợp tác xã L1; ngoài ý kiến chấp thuận giao đất này thì bà Q không còn tài liệu nào chứng minh phần đất ông T1 sử dụng thuộc quyền sử dụng đất của bà Q. Như vậy, hết thời hạn giao đất thì bà Q không còn quyền quản lý và trên thực tế bà Q không sử dụng phần đất tranh chấp kể từ khi được giao đất cho đến nay; Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định phần đất này thuộc quyền sử dụng đất của bà Q và chấp nhận yêu cầu đòi lại quyền sử dụng đất của bà Q là không có căn cứ.

Ông T1 sử dụng đất liên tục từ năm 1991, việc sử dụng đất công khai, Ủy ban nhân dân xã A có quản lý trên sổ mục kê nhưng vẫn để cho ông T1 sử dụng; Ủy ban nhân dân xã xác nhận phần đất này chưa cấp Giấy chứng nhận cho ai và đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận cho ông T1 và ông T1 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa CC 938476, số vào sổ CH 02933 ngày 23/10/2017 nên diện tích đất này thuộc quyền sử dụng của ông T1.

Khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T1 thì ông T1 kê khai đất do ông chuyển nhượng lại của ông T3, bà M là không đúng mà đất do Ủy ban nhân dân xã Q; thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không thể hiện việc ký giáp ranh với chủ đất giáp ranh là bà Q nhưng sai sót này không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà Q.

Ủy ban nhân dân huyện N xác định việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T1 là đúng pháp luật nên bà Q yêu cầu hủy giấy chứng nhận của ông T1 là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

Từ các nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Việt T1, sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân

dân tỉnh Ninh Thuận, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lưu Thị Q.

[3] Chi phí tố tụng: Tổng chi phí thẩm định, định giá và trích lục là 7.000.000đ do nguyên đơn bị bác yêu cầu khởi kiện nên phải chịu.

[4] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Do bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện nên nguyên đơn bà Lưu Thị Q phải chịu nhưng bà Q là người lớn tuổi và có yêu cầu miễn án phí nên không phải nộp.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên bị đơn ông Nguyễn Việt T1 không phải nộp.

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, quy định về án phí lệ, phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Việt T1; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2023/DS-ST ngày 30 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận.

Áp dụng Luật đất đai năm 2013.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lưu Thị Q về việc:

- Buộc ông Nguyễn Việt T1 và Phạm Thị Lệ M phải trả lại diện tích 72m^2 đất tại thửa đất số 208 tờ bản đồ số 03, loại đất trồng cây lâu năm tọa lạc tại thôn L, xã A, huyện N, tỉnh Ninh Thuận do Ủy ban nhân dân H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn v thắng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 938476, số vào sổ CH 02933 ngày 23/10/2017.

- Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 208 tờ bản đồ số 03 diện tích 72m^2 loại đất trồng cây lâu năm tọa lạc tại thôn L, xã A, huyện N, tỉnh Ninh Thuận theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa CC 938476, số vào sổ CH 02933 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp cho ông Nguyễn Việt T1 ngày 23/10/2017.

2. Về chi phí tố tụng: nguyên đơn bà Lưu Thị Q phải chịu số tiền là 7.000.000đ (Bảy triệu đồng) nhưng đã nộp xong.

3. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: bà Lưu Thị Q được miễn.

- Án phí dân sự phúc thẩm: ông Nguyễn Việt T1 không phải chịu. H lại 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0000710 ngày 13/9/2023 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Ninh Thuận.

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

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THÀNH VIÊN **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Trần Thị Thu Thủy **Nguyễn Thị Thúy Hòa** **Nguyễn Thị Cúc**