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: 24/2025/DS-PT
Ngày 14-01-2025
V/v: "Tranh chấp quyền sử dụng đất (yêu cầu giao trả đất và công nhận quyền sử dụng đất); Yêu cầu hủy giấy CNQSD 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 Ngọc Hoa

Các thẩm phán: Ông Ngô Đức Thọ

Ông Dương Anh Văn

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Nguyễn Văn Khánh - 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 Nguyễn Tấn Thông - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 14 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 810/2024/TLPT-DS ngày 30 tháng 10 năm 2024 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất (yêu cầu giao trả đất và công nhận quyền sử dụng đất); Yêu cầu hủy giấy CNQSD đất"

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2024/DS-ST ngày 30/5/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3662/2024/QĐPT-DS ngày 26 tháng 12 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Đỗ Văn T, sinh năm 1957 (có mặt).

2. Bà Lê Thị T1 (vợ ông T), sinh năm 1955 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Tổ F, Khu phố H, phường A, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Mai Tiến L và bà Nguyễn Thị T2 - Luật sư của Công ty L1, thuộc Đoàn Luật sư thành phố H (có mặt).

- Bị đơn: Ông Nguyễn Thành P, sinh năm 1973 (vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ H, Khu phố C, phường A, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lý Tú M (vợ ông P), sinh năm 1975 (vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ H, Khu phố C, phường A, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

2. Ủy ban nhân dân thành phố P;

Người đại diện theo pháp luật của Ủy ban nhân dân thành phố P: Ông Trần Minh K, chức vụ: Chủ tịch UBND thành phố P (vắng mặt).

Địa chỉ: Khu phố B, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân thành phố P: Ông Huỳnh Văn S, chức vụ: Phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố P (vắng mặt, đề nghị xử vắng mặt).

Người kháng cáo: Ông Đỗ Văn T, bà Lê Thị T1 - nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện của nguyên đơn - ông Đỗ Văn T, bà Lê Thị T1 và ý kiến trình bày của ông T, bà T1 trong quá trình tham gia tố tụng như sau:

Nguồn gốc đất tranh chấp là của vợ chồng ông bà khai phá từ năm 1997-1998 với tổng diện tích là 4.943m^2, tọa lạc tại khu phố C, thị trấn A, thành phố P, tỉnh Kiên Giang. Đất giáp ranh với bà Nguyễn Thị B là mẹ của bà Phạm Thị Ngọc Y có diện tích là 3.455m^2. Năm 2014, bà Y chặt phá cây trồng trên đất của ông T nên ông T có yêu cầu UBND thị trấn A giải quyết, và bà Y cũng đồng ý bồi thường cây trồng cho ông.

Trên đất tranh chấp có một căn nhà của ông T dựng bằng cây, lợp tôn nhưng đến ngày 03/7/2017 thì ông P đã tháo dỡ và cất lại căn nhà kiên cố. Ông T có gửi đơn yêu cầu cơ sở giải quyết tranh chấp thì mới biết ông P đã được cấp giấy CNQSD đất số vào sổ CH 03723 (số giấy CNQSD đất là CI 665860), 03/7/2017 với diện tích 3.790,2m^2.

Do đất của bà B trước đây có diện tích 3.455m^2, nhưng nay ông P được cấp giấy CNQSD đất với diện tích 3.790,2m^2 là dư hơn phần đất nhận chuyển nhượng của bà B với diện tích là 335,2m^2 là do ông P lấn chiếm đất của ông T, bà T1. Nên ông T và bà T1 khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông P phải

trả lại cho ông bà phần diện tích đất lấn chiếm là 335,2m^2; yêu cầu hủy giấy CNQSD đất cấp cho ông P đối với diện tích đã lấn chiếm là 335,2m^2 và yêu cầu công nhận cho ông bà được sử dụng phần đất có diện tích 335,2m^2.

Tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn trình bày bổ sung: Từ trước đến nay nguyên đơn chưa đăng ký, kê khai quyền sử dụng đất vào hồ sơ địa chính. Đến năm 2014 mới biết là đất nằm ngoài ranh rừng nhưng do tranh chấp nên không kê khai được. Tổng diện tích đất khai khẩn là khoảng 20.000m^2 nhưng trong đơn xin là 1,5ha, trên thực tế không xác định được ranh giới các cạnh chiều ngang và chiều dài là bao nhiêu, do là đất đồi, còn phần đất 4.943m^2 là nằm trong tổng diện tích 20.000m^2. Dựa theo sơ đồ hòa giải của xã thì bà B được sử dụng là 3.455m^2 nhưng ông P lại được làm giấy chứng nhận là 3.790,2m^2 là dư 335,2m^2, nên phần đất dư đó là do lấn chiếm của ông nên yêu cầu ông P trả lại.

Tại bản tự khai và lời khai trong quá trình tham gia tố tụng của bị đơn - ông Nguyễn Thành P như sau:

Phần đất thuộc quyền sử dụng của ông P do ông P mua lại của bà Nguyễn Thị B vào năm 2007. Hai bên có lập hợp đồng (viết tay) vì đất chưa có giấy CNQSD đất, diện tích khoảng 8.500m^2, nguồn gốc đất là do bà B khai khẩn sử dụng. Tại thời điểm ông P mua đất của bà B thì đã có sẵn cây ăn trái.

Đến năm 2010, ông P cất nhà kiên cố trên đất. Từ lúc mua đến nay, ông P đã làm hàng rào có ranh giới ổn định. Trên phần đất tranh chấp có một phần căn nhà của ông P đang ở (nhà nhỏ, xây gạch, lợp tôn và một số cây ăn trái như mít, xoài…còn số cây bao nhiêu thì không nhớ chính xác). Năm 2017 vợ chồng ông được cấp giấy CNQSD đất số CI 665860, ngày 03/7/2017 có diện tích là 3.790,2m^2 có làm thủ tục đo đạc, ký giáp ranh. Hiện nay ông P đang giữ bản gốc, không cầm cố, thế chấp cho ai.

Nay ông không đồng ý theo đơn khởi kiện của ông T, bà T1. Nếu ông T, bà T1 chứng minh được nguồn gốc sử dụng đất thì ông đồng ý trả đất, nếu không chứng minh được nguồn gốc thì ông không đồng ý trả đất theo yêu cầu khởi kiện của ông T, bà T1 và không đồng ý hủy giấy CNQSD đất theo yêu cầu khởi kiện của ông T, vì ông được cấp giấy theo đúng thủ tục.

Tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn trình bày bổ sung: Nguồn gốc đất của bị đơn là do nhận chuyển nhượng của bà B bằng giấy tay là 8.500m^2, nhưng khi đo đạc làm thủ tục cấp giấy thì chỉ có diện tích 3.790,2m^2 là đủ điều kiện được cấp giấy, phần còn lại là đất rừng nên khi nào đủ điều kiện sẽ cấp sau. Việc cấp giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn là đúng quy định, trong khi ông T khởi kiện nhưng không có giấy tờ gì về việc được sử dụng đất, nên bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lý Tú M (vợ của ông P): Vắng mặt và không có ý kiến.

2. Ủy ban nhân dân thành phố P có ý kiến tại Công văn số 912/UBND-NCPC, ngày 06/6/2023 như sau: Phần đất đang tranh chấp có diện tích là 169,1m^2 theo Tờ trích đo ngày 18/6/2021 nằm trong thửa số 63, tờ bản đồ số 47, diện tích 3.790,2m^2, mục đích sử dụng cây lâu năm, địa chỉ thửa đất tại khu phố C, phường A, thành phố P, tỉnh Kiên Giang, đã được UBND thành phố P cấp giấy CNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 665860, 03/7/2017 cho ông Nguyễn Thành P và bà Lý Tú M;

Về trình tự thủ tục cấp giấy CNQSD đất như sau: Ngày 21/11/2016 ông P đăng ký đo đạc và được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố P tiếp nhận hồ sơ, thửa số 63, tờ bản đồ số 47, diện tích 3.790,2m^2. Ngày 11/01/2017 ông P bà M có đơn xin đăng ký cấp giấy CNQSD đất, UBND phường A thực hiện theo quy trình (lấy ý kiến, xác minh nguồn gốc, niêm yết…). Ngày 19/6/2017 Phòng T có Tờ trình số 632/TTr-TNMT về việc cấp giấy CNQSD đất…Từ những cơ sở nêu trên, UBND thành phố P khẳng định việc cấp giấy CNQSD đất là đúng trình tự thủ tục theo quy định của Luật Đất đai.

Việc ông T có khai phá hay sử dụng phần đất giáp ranh với phần đất tranh chấp hay không thì do UBND phường A quản lý. Qua Kiểm tra sổ mục kê đất đai, bản đồ địa chính tại vị trí giáp ranh với phần đất tranh chấp, vợ chồng ông T chưa được kê khai đo đạc trên hồ sơ địa chính. Đối với phần đất giáp ranh với phần đất đang tranh chấp chưa được UBND phường A niêm yết công khai, kết quả kiểm tra hồ sơ, tình trạng, nguồn gốc, đối tượng sử dụng…nên chưa xác định được phần diện tích đất nêu trên đủ điều kiện hay không đủ điều kiện cấp giấy CNQSD đất cho vợ chồng ông T.

Đồng thời, khẳng định việc cấp giấy CNQSD đất số CI 665860, ngày 03/7/2017 cho ông P, bà M là đúng trình tự theo quy định pháp luật về đất đai. Đề nghị Tòa án giải quyết không thừa nhận nội dung yêu cầu của ông T, bà T1 về việc hủy giấy CNQSD đất đã cấp cho ông P, bà M.

Ủy ban nhân dân phường A có ý kiến tại Công văn số 85/UBND-ĐCXD, ngày 07/4/2023 như sau: Ngoài phần diện tích 169,1m^2 hiện có sự

tranh chấp giữa ông T với ông P có vị trí nằm giáp ranh với đất ông T đang tranh chấp với bà Y, ông T4 (hiện Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc đang thụ lý) và có một phần đất ông T đang tranh chấp với ông Nguyễn Hữu T3 (UBND phường đã hòa giải). Đồng thời UBND phường không xác định được ông T còn đất khác có nguồn gốc do ông T khai phá giáp ranh với phần đất ông T đang tranh chấp với ông P. Từ trước đến nay phần đất giáp ranh với phần đất tranh chấp giữa ông T với ông P không có ai đăng ký kê khai trên bản đồ địa chính và sổ mục kê đất đai.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 36/2024/DS-ST ngày 30/5/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Văn T và bà Lê Thị T1 đối với ông Nguyễn Thành P, bà Lý Tú M về việc: Yêu cầu hủy giấy CNQSD đất số CI 665860, 03/7/2017 do UBND huyện P cấp cho ông Nguyễn Thành P và bà Lý Tú M; Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất có diện tích 335,2m^2 tọa lạc tại khu phố C, phường A, thành phố P, tỉnh Kiên Giang; Yêu cầu ông Nguyễn Thành P, bà Lý Tú M trả lại phần đất có diện tích là 335,2m^2 thuộc thửa số thửa số 63, tờ bản đồ số 47 nằm trong giấy CNQSD đất số CI 665860, 03/7/2017 do UBND huyện P cấp cho ông Nguyễn Thành P và bà Lý Tú M.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 06/6/2024, nguyên đơn - ông Đỗ Văn T và bà Lê Thị T1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm nêu trên, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, không rút đơn kháng cáo. Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn như sau: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên ý kiến và yêu cầu kháng cáo như đã trình bày tại đơn kháng cáo, bổ sung thêm: đề nghị Hội đồng xét xử dừng phiên tòa để cho tiến hành đo đạc, áp ranh vị trí đất tranh chấp vì qua các lần đo đạc tất cả mốc giới đều bị thay đổi; Tòa án cấp sơ thẩm không cho đạc toàn bộ diện tích đất của nguyên đơn mà chỉ cho đo đạc phần diện tích đất lấn chiếm 335,2m^2 và chưa áp ranh. Trường hợp Hội đồng xét xử không chấp nhận dừng phiên tòa thì đề nghị hủy án sơ thẩm, lý do: Để đo đạc,

xác định lại ranh đất tranh chấp như nêu trên; việc Tòa án cấp sơ thẩm không triệu tập đưa UBND phường A vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng; về nội dung: nguồn gốc đất tranh chấp 335,2m^2 ông T đã có quá trình quản lý, sử dụng từ năm 1997-1998 cho đến nay. Sau khi diện tích đất này tách khỏi rừng phòng hộ thì liên tục bị lấn chiếm nên ông T không thể kê khai, đăng ký được. Năm 2014, bà Y con bà B chặt phá cây trồng trên đất của ông T nên ông T có yêu cầu UBND thị trấn A giải quyết, và bà Y cũng đồng ý bồi thường cây trồng cho ông. Tuy nhiên, bản án sơ thẩm đã bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không đúng pháp luật.

Tại phần tranh luận:

- Luật sư Nguyễn Thị T2 bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn - ông Đỗ Văn T trình bày:

+ Việc Ủy ban nhân dân cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03723 ngày 03/7/2017 cho ông Nguyễn Thành P và bà Lý Tú M là không phù hợp với quy định của Luật đất đai, vì theo lời khai của ông P, hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Phú Quốc cung cấp thì nguồn gốc phần đất của P là do ông P mua của bà B theo Giấy sang nhượng đất và thành quả trên đất ngày 12/3/2007. Giấy sang nhượng thể hiện nguồn gốc phần đất là do bà B khai hoang vào năm 1968 với diện tích khoảng 8.500 m^2, không xác định được vị trí, tứ cận của phần đất tranh chấp; nguồn gốc đất là do bà B tự kê khai chứ không có cơ quan nhà nước nào xác nhận và cũng không có bản vẽ, sơ đồ thể hiện vị trí đất nêu trên.

+ Tại thời điểm lập biên bản hòa giải tranh chấp đất đai ngày 06/11/2014 thì con gái bà B lại khai nguồn gốc sử dụng đất là do cha mẹ bà là ông Phạm Đ và bà Nguyễn Thị B khai hoang từ năm 1973. Như vậy, cùng 1 thửa đất nhưng giữa những người có liên quan có lời khai không thống nhất về nguồn gốc đất, thời điểm tạo lập.

+ Tại thời điểm nhận chuyển nhượng toàn bộ phần đất ông P mua của bà B đang là rừng phòng hộ thuộc quản lý của Ban Q theo Quyết định số 1263/QĐ-UB của UBND tỉnh K. Căn cứ điều 76 Luật đất đai năm 2003 thì việc mua bán đất thời điểm này giữa ông P và bà B là không hợp pháp.

+ Ngoài thỏa thuận mua bán giấy tay năm 2007, ông P không cung cấp được bất kỳ giấy tờ nào khác có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền về việc bà

Nguyễn Thị B là người sử dụng đất đối với diện tích 8.500m^2 đất mà ông P đã mua.

+ Tại phần xác nhận của UBND thị trấn A đã xác nhận phần đất ông P yêu cầu cấp giấy chứng nhận không có tranh chấp. Việc xác nhận như vậy là không phù hợp với thực tế tranh chấp. Vì thực tế, ông T là người trực tiếp trồng cây, sử dụng phần đất 4.943 m^2 và UBND thị trấn A biết rất rõ điều này vì liên tục nhận được đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp đất từ ông Đỗ Văn T từ năm 2014 đến năm 2017 khiếu nại bà Y, ông T4. Từ năm 2018 đến năm 2023 khiếu nại, tranh chấp đất đai với ông P, ông T4 về việc hủy hoại cây trồng trên đất, bao chiếm đất, trồng cây mới, xây nhà, xây tường rào trên phần đất.

+ Mặt khác, nếu cho rằng 4943 m^2 đang do nhà nước quản lý (UBND thị trấn A) thì việc để xảy ra lấn chiếm đất của nhà nước là lỗi của UBND thị trấn A và việc cấp giấy chứng nhận cho ông P đối với phần đất lấn chiếm là vi phạm pháp luật đất đai.

+ Căn cứ biên bản hoà giải thành số 30/BBHG-TCĐĐ ngày 06/11/2014 của UBND thị trấn A kèm theo sơ đồ vị trí thể hiện phần ranh giới đất tranh chấp do UBND thị trấn quản lý là 4943m^2 (hiện nay theo đo đạc thực tế chỉ còn 4373.3m^2).Như vậy việc thay đổi ranh giới đất chỉ thực hiện sau ngày 06/11/2014 tức việc lấn chiếm thực hiện sau ngày 01/7/2014 thì phần diện tích đất tăng thêm trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Thành P là do lấn chiếm và lấn chiếm sau ngày 01/7/2014 nên không đủ điều kiện để được cấp giấy chứng nhận.

+ Về quá trình quản lý sử dụng đất của gia đình ông P: Trên thực tế ông P không hề quản lý sử dụng phần đất này cho đến năm 2017 khi ông tiến hành thủ tục cấp giấy chứng nhận và xây nhà trên phần đất lấn sang đất của ông T.

+ Lý do ông T không thể đăng ký lập bản vẽ, cấp giấy chứng nhận vì liên tục bị các con bà B là bà Y và ông T4 chặt phá cây trồng, hủy hoại mốc giới, lấn chiếm đất ông T.

+ Giá trị pháp lý của biên bản hòa giải thành ngày 06/11/2014: Trong biên bản hòa giải thể hiện ông T yêu cầu buộc bà Y phải bồi thường thiệt hại đối với toàn bộ cây trồng trên đất bị chặt phá và yêu cầu bà Y phải giao trả lại phần đất đã lấn chiếm. UBND thị trấn cũng xác định việc yêu cầu bồi thường cây trồng bị chặt phá là có cơ sở và bà Y đã đồng ý bồi thường số tiền: 5.000.000 đồng. Đối với yêu cầu giải quyết việc lấn chiếm đất đai UBND thị trấn A đã lập sơ đồ vị trí

thể hiện phần diện tích đất hai bên đang quản lý sử dụng, đất của bà Phạm Thị Ngọc Y là 3.455m^2 và phần đất tranh chấp 4.943m^2 có 1.792 m^2 là thành quả lao động của ông T; ông T được tiếp tục quản lý sử dụng và không công nhận quyền sử dụng đất cho ông T cũng như cho bà B; Hội đồng hòa giải còn yêu cầu các bên giữ nguyên hiện trạng sử dụng đất, không được phát dọn và lấn chiếm. Mục đích chính của việc lập sơ đồ hiện trạng phần đất của gia đình bà Nguyễn Thị B và phần đất tranh chấp do gia đình ông T quản lý, sử dụng là để xác định hiện trạng sử dụng đất và làm căn cứ để các bên không tiếp tục lấn chiếm đất nhưng bản án sơ thẩm nhận định mục đích lập bản vẽ chỉ để giải quyết tranh chấp là chưa phù hợp.

- Qua thời gian từ năm 2014 đến năm 2017, 2021 thì chiều dài các cạnh phía Bắc và phía Nam của thửa đất tranh chấp đều có xu hướng giảm và phần đất của bà B không có tranh chấp chiều dài các cạnh có xu hướng tăng lên rất nhiều. Để có thể xác định chính xác vị trí, diện tích lấn chiếm, đề nghị Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh cho tiến hành đo vẽ áp ranh thửa đất tranh chấp có diện tích 4.943m^2 theo họa đồ vị trí năm 2014 áp lên Tờ trích đo địa chính số: TĐ 156-2021 đo đạc phần đất ông T tranh chấp với ông Phạm T4 để xác định vị trí bị giảm diện tích. Đồng thời tiến hành áp ranh với thửa đất đã đã được cấp giấy chứng nhận cho ông Nguyễn Thành P theo Tờ trích đo địa chính số: 59-2017. Lý do nguyên đơn trong suốt quá trình giải quyết tranh chấp xác định không chính xác vị trí lấn chiếm là do thường xuyên bị bà Y, ông T4, ông P thực hiện các hành vi lấn chiếm: phá hoại cây trồng, hủy hoại trụ bê tông xi măng là ranh giới giữa các thửa đất.

Trường hợp Tòa án cấp phúc thẩm không thực hiện được việc thu thập tài liệu chứng cứ này thì đề nghị Tòa án xem xét áp dụng khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số: 36/2024/DS-ST của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang ngày 30/5/2024 giao hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử sơ thẩm lại.

- Luật sư Mai Tiến L bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn cũng thống nhất quan điểm trên của luật sư T2, bổ sung thêm: Ông T là người khai hoang, trồng cây gây rừng và quản lý sử dụng ổn định phần đất tranh chấp. Lời trình bày của ông P không có căn cứ vì căn nhà ông P được xây dựng trái phép; giữa các bên đã có quá trình tranh chấp lâu dài từ năm 2014 cho đến nay nhưng UBND thị trấn lại xác nhận đất không có tranh chấp.Từ cơ sở này, ông P đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Không có biên bản ký giáp

ranh của ông T, bà T1 khi ông P xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; gia đình ông T (ông T là thương binh) đã có quá trình khai hoang, trồng cây gây rừng từ năm 1997-1998 đến nay nhưng không được công nhận quyền sử dụng đất, trong khi ông P không có giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất, không sử dụng đất nhưng lại được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

+ Về tố tụng: Trong giai đoạn phúc thẩm, Thẩm phán, thư ký và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Các bên đương sự đã thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

+ Về nội dung: Bản án dân sự sơ thẩm đã giải quyết đúng pháp luật, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là không có cơ sở. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Các bên đương sự đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa phúc thẩm đến lần thứ 02. Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 14/01/2025, vắng mặt bị đơn – ông Nguyễn Thành P, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Lý Tú M và đại diện UBND thành phố P (UBND thành phố P đề nghị xử vắng mặt). Căn cứ khoản 2 và khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đương sự trên.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Xét kháng cáo của nguyên đơn và ý kiến của các luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa UBND phường A vào tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, thấy rằng: Đây là vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất, phần diện tích đất hiện các bên tranh chấp UBND thành phố P đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phía bị đơn – ông Nguyễn Thành P và bà Lý Tú M, không còn là đất do UBND phường A quản lý. Tòa án cấp sơ thẩm đã có văn bản hỏi UBND

phường A về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất tranh chấp và UBND phường đã có văn bản phúc đáp số 85/UBND-ĐCXD ngày 07/4/2023 (nội dung của công văn trên đã thể hiện tại phần tóm tắt nội dung vụ án). Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa UBND phường A vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không vi phạm thủ tục tố tụng theo quy định tại Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2.2]. Về việc nguyên đơn - ông T, bà T1 yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất 335,2m^2 là của ông bà và yêu cầu ông P trả lại cho ông bà diện tích đất trên, xét thấy:

[2.2.1]. Nguyên đơn và luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng Biên bản hòa giải tranh chấp đất đai ngày 06/11/2014 của UBND thị Trấn nay là phường) An Thới là cơ sở để nguyên đơn chứng minh quyền sử dụng đất tranh chấp là của nguyên đơn. Xét biên bản hòa giải của Hội đồng hòa giải tranh chấp đất đai thị trấn A có nội dung như sau (BL 151): "*Phần đất 4.943m^2... thì thuộc đất do cơ quan Nhà nước quản lý, diện tích đất là 1.792m^2 có thành quả lao động là cây lâu năm do ông T trồng, sau đó trồng cây Gió Bầu và T5 trên phần đất 3.151m^2 (thì bà Y chặt cây)...Bà Y đồng ý bồi thường số cây trồng đã chặt phá của ông T nhưng với điều kiện ông T phải di dời cây trồng ra khỏi đất và giao trả đất cho gia đình bà Y. Ông T đồng ý nhận số tiền bà Y bồi thường là 5.000.000đ. Trong đất tranh chấp phần có diện tích là 4.943m^2, thì phần đất có thành quả lao động là 1.792m^2 ông T quản lý chăm sóc cây trồng. Hội đồng hòa giải không công nhận quyền sử dụng đất cho ông T và bà Y..., đồng thời giữ nguyên hiện trạng sử dụng đất, các bên không được phát dọn và lấn chiếm"*. Như vậy, bà Y đồng ý bồi thường số cây trồng đã chặt phá của ông T nhưng với điều kiện ông T phải di dời cây trồng ra khỏi đất và giao trả đất cho gia đình bà Y và ông T cũng đã đồng ý nhận số tiền bà Y bồi thường là 5.000.000đ (năm triệu đồng) và nội dung biên bản hòa giải trên thể hiện rõ tại thời điểm UBND phường A tranh chấp thì toàn bộ phần đất 4.943m^2 vẫn do Nhà nước quản lý và chưa công nhận quyền sử dụng đất cho ai.

[2.2.2]. Ngoài ra, tại sơ đồ kèm theo biên bản hòa giải năm 2014, thể hiện rõ 2 phần đất, cụ thể: Phần đất có diện tích 3.455m^2 là phần đất bà B (là mẹ của bà Y) sử dụng ổn định không tranh chấp; còn phần đất có diện tích 4.943m^2 là phần đất đang tranh chấp giữa ông T với bà Y. Do đó, việc nguyên đơn và luật sư cho rằng toàn bộ phần đất diện tích 4.943m^2 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông là không có cơ sở pháp lý.

[2.2.3]. Mặt khác, ý kiến của UBND thành phố P về phần đất tranh chấp như sau: *"... Qua Kiểm tra sổ mục kê đất đai, bản đồ địa chính tại vị trí giáp ranh với phần đất tranh chấp, vợ chồng ông T chưa được kê khai đo đạc trên hồ sơ địa chính..."*. Đồng thời, UBND thành phố P cũng khẳng định việc cấp giấy CNQSD đất số CI 665860, ngày 03/7/2017 cho ông P, bà M là đúng trình tự theo quy định pháp luật về đất đai.

[2.2.4]. Ý kiến của UBND phường A như sau: "*Ngoài phần diện tích 169,1m^2 hiện có sự tranh chấp giữa ông T với ông P có vị trí nằm giáp ranh với đất ông T đang tranh chấp với bà Y, ông T4 (hiện Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc đang thụ lý) và có một phần đất ông T đang tranh chấp với ông Nguyễn Hữu T3 (UBND phường đã hòa giải). Đồng thời UBND phường không xác định được ông T còn đất khác có nguồn gốc do ông T khai phá giáp ranh với phần đất ông T đang tranh chấp với ông P. Từ trước đến nay phần đất giáp ranh với phần đất tranh chấp giữa ông T với ông P không có ai đăng ký kê khai trên bản đồ địa chính và sổ mục kê đất đai".*

[2.2.5]. Qua ý kiến của UBND thành phố P và ý kiến của UBND phường A nêu trên thể hiện ông T, bà T1 chưa đăng ký kê khai đối với phần đất tranh chấp, cũng như toàn bộ phần đất giáp ranh với phần đất tranh chấp theo quy định, mà hiện nay phần đất giáp ranh vẫn do UBND phường A quản lý. Ông T, bà T1 cũng không chứng minh được phần đất có thành quả lao động là tại vị trí nào, bởi vì ông T cho rằng ông được sử dụng phần đất có diện tích là 4.943m^2 chứ không phải là diện tích 1.792m^2 mà ông T có thành quả lao động.

[2.2.6]. Như vậy, ông T, bà T1 khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất 335,2m^2 là của ông bà và yêu cầu ông P trả lại cho ông bà diện tích đất trên nhưng không chứng minh được phần đất này thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông T, bà T1, trong khi bị đơn – ông P có quá trình sử dụng đất trên và đã được UBND thành phú Quốc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã không chấp nhận yêu cầu khởi kiện trên của nguyên đơn là có căn cứ.

[2.3]. Đối với yêu cầu Hội đồng xét xử dừng phiên tòa để đo vẽ, áp ranh xác định vị trí đất tranh chấp, xét thấy:

[2.3.1]. Hồ sơ thể hiện quá trình tranh chấp liên quan đến phần đất này đã qua ba lần đo đạc.

Lần thứ nhất: Vào ngày 26/02/2019 ông T có khởi kiện vụ án hành chính đối với UBND thành phố P về việc yêu cầu hủy giấy CNQSD đất cấp cho vợ chồng ông P, trong vụ án này ông P, bà M là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông T có yêu cầu đo đạc và xác định ranh giới theo Tờ trích đo số TĐ 127-2019, ngày 20/8/2019 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố P (BL 39) thì ông T tranh chấp phần đất có diện tích là 129,1m^2.

Lần thứ 2: Ông T yêu cầu đo đạc chỉ ranh giới xác định phần đất tranh chấp có diện tích là 169,1m^2 (Theo tờ trích đo số TĐ 147-2021, ngày 18/6/2021 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố P - BL 96, 98);

Lần thứ 3: Ngày 12/7/2023 ông T, bà T1 có đơn yêu cầu Tòa án đo đạc lại phần đất tranh chấp với lý do lần đo vẽ trước ông T không chỉ đúng ranh giới phần đất mà ông P lấn chiếm nên diện tích 169,1m^2 là không đúng, nên yêu cầu Trung tâm đo đạc thuộc Sở Tài nguyên môi trường tỉnh K đo vẽ lại để xác định phần đất tranh chấp (BL 191). Khi đo đạc lại thì ông T lại chỉ ranh giới phần đất tranh chấp có diện tích là 215,77m^2 (Căn cứ theo Tờ trích đo số TĐ 938-2023, ngày 17/10/2023 do Trung tâm K1 – Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh K lập - BL 212).

[2.3.2]. Qua kết quả ba lần đo đạc thể hiện phần đất tranh chấp có diện tích khác nhau và vị trí, ranh giới cũng khác nhau và không trùng với diện tích ông T cho rằng bị đơn lấn là 335,2m^2. Theo quy định Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, nguyên đơn khởi kiện thì phải có nghĩa vụ chứng minh cho yêu cầu đó là có căn cứ và hợp pháp. Trong khi đó, suốt quá trình khởi kiện, phía ông T, bà T1 yêu cầu ông P phải giao trả cho ông bà phần đất diện tích 335,2m^2 nhưng ông T, bà T1 không xác định được chính xác vị trí, ranh giới và diện tích phần đất bị lấn chiếm. Tại phiên tòa phúc thẩm phía ông T, bà T1 vẫn tiếp tục yêu cầu Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm dừng phiên tòa trưng cầu đo vẽ lại là không có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.4]. Về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 665860, 03/7/2017 cấp cho ông Nguyễn Thành P và bà Lý Tú M: Xét thấy, phần đất tranh chấp hiện thuộc thửa số 63, tờ bản đồ số 47, diện tích 3.790,2m^2, mục đích sử dụng cây lâu năm, địa chỉ thửa đất tại khu phố C, phường A, thành phố P, tỉnh Kiên Giang đã được UBND thành phố P cấp giấy CNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 665860, 03/7/2017 cho ông Nguyễn Thành P và bà Lý Tú M. UBND thành phố P cũng đã khẳng định trình

tự thủ tục cấp giấy CNQSD đất cho ông P, bà M là đúng pháp luật về đất đai. Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận cho ông P thì phần đất vẫn chưa có ai đăng ký trên hồ sơ địa chính và ông T không sử dụng phần đất này, nên việc cấp giấy chứng nhận cho ông P là đúng đối tượng. Ngoài ra, phần đất giáp ranh với phần đất tranh chấp hiện nay thì vẫn do Nhà nước quản lý, nên không có cơ sở xác định ông T có quyền sử dụng đất tại vị trí này. Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy giấy CNQSD đất của ông P, bà M là có căn cứ.

[3]. Từ sự phân tích tại mục [2] đến mục [2.4], có cơ sở xác định bản án sơ thẩm là đúng pháp luật. Tại cấp phúc thẩm, phía ông T, bà T1 kháng cáo nhưng không cung cấp được thêm tài liệu, chứng cứ nào khác chứng minh cho yêu cầu kháng cáo. Do đó, Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 36/2024/DS-ST ngày 30/5/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

[4]. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với chứng cứ và nhận định trên của Hội đồng xét xử, được chấp nhận.

[5]. Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị phát sinh hiệu lực từ thời điểm hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[6]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Yêu cầu kháng cáo không được Tòa án chấp nhận nên đương sự kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Các nguyên đơn thuộc trường hợp người cao tuổi, có yêu cầu miễn án phí, Hội đồng xét xử căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án; xét miễn án phí dân sự phúc thẩm cho các nguyên đơn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 166 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 101, 166 Luật Đất đai năm 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày

30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn - ông Đỗ Văn T và bà Lê Thị T1, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 36/2024/DS-ST ngày 30/5/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

1.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Văn T và bà Lê Thị T1 đối với ông Nguyễn Thành P, bà Lý Tú M về việc: Yêu cầu hủy giấy CNQSD đất số CI 665860, 03/7/2017 do UBND huyện P cấp cho ông Nguyễn Thành P và bà Lý Tú M; Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất có diện tích 335,2m^2 tọa lạc tại khu phố C, phường A, thành phố P, tỉnh Kiên Giang; Yêu cầu ông Nguyễn Thành P, bà Lý Tú M trả lại phần đất có diện tích là 335,2m^2 thuộc thửa số thửa số 63, tờ bản đồ số 47 nằm trong giấy CNQSD đất số CI 665860, 03/7/2017 do UBND huyện P cấp cho ông Nguyễn Thành P và bà Lý Tú M.

1.2. Về chi phí tố tụng: Chi phí trích đo (bảng vẽ) và chi phí thẩm định giá là 21.192.181đ. Buộc ông Đỗ Văn T và bà Lê Thị T1 phải nộp và được khấu trừ vào tạm ứng chi phí. Theo đó, ông T, bà T1 được nhận lại số tiền còn thừa là 11.407.819đ và đã được giao trả xong.

1.3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Đỗ Văn T và bà Lê Thị T1 thuộc trường hợp người cao tuổi, được xét miễn án phí dân sự sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đỗ Văn T và bà Lê Thị T1 thuộc trường hợp người cao tuổi, được xét miễn án phí dân sự phúc thẩm.

3. Trường hợp bản án, quyết định thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014), thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh;
- Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang;

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

- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- Cục THADS tỉnh Kiên Giang;
- Các đương sự;
- Lưu VP, lưu hồ sơ, NVK.

Nguyễn Thị Ngọc Hoa