

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: 22/2025/DS-PT

Ngày: 13/01/2025

V/v: “*Tranh chấp 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: Ông Trần Văn Đạt;

Các Thẩm phán: Ông Lê Văn An;

Bà Nguyễn Thị Cúc.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Thân Văn Nhường - 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.

Ngày 13 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 728/2024/TLPT-DS ngày 09 tháng 10 năm 2024, về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2024/DS-ST ngày 31 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3567/2024/QĐ-PT ngày 24 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Công K, sinh năm 1965; bà Lê Thị Dẫn, sinh năm 1966. Cùng cư trú tại: Ấp Khởi Hà, xã Cầu Khởi, huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Loan T, sinh năm 1979, cư trú tại: Số 95, Quốc lộ 22B, tổ 5, ấp Đá Hàng, xã Hiệp Thạnh, huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh (có mặt).

- **Bị đơn:** Ông Nguyễn Thành H, sinh năm 1978, cư trú tại: Tổ 14, ấp Lộc Thuận, xã Lộc Ninh, huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Trang Sĩ X - Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Tháp (có mặt).

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

+ Ủy ban nhân dân huyện huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Huỳnh Vương H - Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Dương Minh Châu (xin vắng mặt).

+ Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Thanh P, Phó Chi cục trưởng (xin vắng mặt).

+ Cụ Đoàn Thị M, sinh năm 1934, chết ngày 15-01-2024.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ Mí, đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án:

+ Bà Nguyễn Thị Cẩm N, sinh năm 1960, cư trú tại: Ấp Lộc Thuận, xã Lộc Ninh, huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

+ Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1964, cư trú tại: Khu phố 4, phường 3, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

+ Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1964, cư trú tại: Khu phố Suối Sâu, phường An Tịnh, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

+ Bà Nguyễn Thị Thu T, sinh năm 1964, cư trú tại: Khu phố 2, phường 3, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

+ Ông Nguyễn Văn G, sinh năm 1967, cư trú tại: Ấp Lộc Thuận, xã Lộc Ninh, huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

+ Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1968, cư trú tại: Ấp 3, xã Bến Củi, huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

+ Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1970;

+ Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1971;

+ Ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1973;

+ Bà Nguyễn Thị Thu L, sinh năm 1974;

+ Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1976;

Cùng cư trú tại: Khu phố Suối Sâu, phường An Tịnh, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh (cùng vắng mặt).

- **Người kháng cáo:** Bị đơn ông Nguyễn Thành H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, các bản tự khai và quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn ông Nguyễn Công K, bà Lê Thị Dẫn và người đại diện trình bày:

Ngày 17-01-2020, vợ chồng ông K, bà D có nhận sang nhượng của vợ chồng ông Đinh Hồng Phúc, bà Võ Thị Nguyễn quyền sử dụng đất diện tích 1.440,8 m² thửa đất số 150, 151, 171, (thửa mới 341) tờ bản đồ số 4, tọa lạc ấp Lộc Thuận, xã Lộc Ninh, huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh. Ông K, bà D được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) số phát hành CS03285 ngày 22/05/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh

Tây Ninh. Sau khi mua xong, ông K, bà D cắm ranh đất bằng trụ xi măng.

Do ở xa nên ông K, bà D không thường xuyên đến phần đất chuyển nhượng. Ngày 14-4-2021, ông K, bà D phát hiện các trụ xi măng ranh đất đã bị nhổ hết và trồng tre trên đất. Vợ chồng ông hỏi thăm ông Nguyễn Thành H là chủ đất ở gần thì ông Hưng nói do ông Hưng nhổ trụ xi măng và trồng tre vì cho rằng diện tích đất này là của cha ông là cụ Nguyễn Văn Song để lại cho ông. Do đó, ông K, bà D làm đơn tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Hưng ra UBND xã Lộc Ninh nhưng không hòa giải được. Khi khởi kiện tại Tòa án thì ông K, bà D mới biết thửa đất tranh chấp có nguồn gốc của ông Trần bà Nhung (bà Nhung là chị ruột ông Trần) trước đây bị kê biên để thi hành án, sau đó, chuyển nhượng cho nhiều người và ông K, bà D là người mua sau cùng.

Nay vợ chồng ông K, bà D yêu cầu ông Hưng trả lại phần đất diện tích 457,1 m² thuộc một phần thửa 341, tờ bản đồ 04 nêu trên.

Bị đơn ông Nguyễn Thành H trình bày:

Phần đất ông K, bà D đang tranh chấp với ông thuộc 01 phần thửa 527 diện tích 1.730 m² (đất lúa) do cha của ông là cụ Nguyễn Văn Song đứng tên GCNQSDĐ số phát hành G 963615, số vào sổ 01048/QSDĐ/50409 ngày 24-4-1997. Năm 2020, cụ Song chết, gia đình ông phân chia thừa kế xong thì công chức địa chính thông báo cho gia đình ông là còn thửa đất số 527 và chỉ vị trí đất. Gia đình ông đến xem đất thì thấy đất đã cắm cọc ranh. Ông phá cao su và trồng tre trên đất thì ông K, bà D tranh chấp. Từ trước đến nay, gia đình ông nghĩ thửa đất này ông Phan Văn Trân, bà Nguyễn Thị Nhung (bà Nhung là chị ruột ông Hưng) đã được cấp GCNQSDĐ nên không chia thừa kế.

Khi ông Trần, bà Nhung bị kê biên tài sản để thi hành án, gia đình ông biết nhưng không biết có kê biên thửa 527. Ông không đồng ý trả lại đất theo yêu cầu khởi kiện của ông K, bà D vì diện tích đất thuộc thửa 527 là của ông Song để lại cho gia đình ông, hiện ông đang sử dụng, trồng tre và tum cao su.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Văn S, Ông Nguyễn Văn D, Bà Nguyễn Thị Thu T, Ông Nguyễn Văn G, Ông Nguyễn Văn B, Bà Nguyễn Thị C, Ông Nguyễn Văn Đ, Ông Nguyễn Văn V, Bà Nguyễn Thị Thu L, Ông Nguyễn Văn H trình bày:

Các ông bà là con của cụ Nguyễn Văn Song, cụ Đoàn Thị M. Phần đất thuộc thửa 527 là của cụ Nguyễn Văn Song, cụ Đoàn Thị M, các ông bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bà Nguyễn Thị Cẩm N trình bày: Năm 1992, vợ chồng bà được cụ Song cho phần đất mà ông Trần đứng tên GCNQSDĐ số phát hành D 0641292 ngày 17-01-1995. Khi cho đất, cụ Song chỉ vị trí đất, không đo đạc và vợ chồng bà sử dụng đất từ đó đến nay bao gồm cả thửa 527, có làm 01 con đường bao quanh vị trí thửa 527 để đi lại và vận chuyển nông sản. Năm 2017, vợ chồng bà phải thi hành án tổng số nợ khoảng 2.400.000.000 đồng nên Chi cục Thi hành án Huyện Dương Minh Châu kê biên tài sản của vợ chồng bà. Theo biên bản thoả thuận thi

hành án thì vợ chồng bà bán phần đất bị kê biên diện tích 7.070 m² do ông Trần đứng tên GCNQSDĐ số D 0641292 ngày 17-01-1995 cho ông Linh, bà Dung. Khi tổ chức giao đất thì vợ chồng bà chỉ ranh đất để đo đạc, diện tích đo thực tế là 8.575,1 m². Vợ chồng bà và gia đình bà đều nghĩ diện tích đất vợ chồng bà bị kê biên nằm trong diện tích đất ông Trần được cấp GCNQSDĐ.

Năm 2020, cụ Song chết, các thừa kế của cụ Song lập văn bản thoả thuận phân chia di sản của cụ Song theo GCNQSDĐ số phát hành G 963615, ngày 24-4-1997. Năm 2021, các anh chị em của bà được cấp GCNQSDĐ thì Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Huyện Dương Minh Châu trả lại bản gốc GCNQSDĐ của cụ Song và giải thích cho gia đình bà biết là do GCNQSDĐ của cụ Song còn thửa 527 và chỉ vị trí đất, từ đó ông Hưng đến vị trí đất thửa 527 để sản xuất thì ông K, bà D tranh chấp.

Vợ chồng bà sử dụng đất được tặng cho từ năm 1992 đến khi đất bị kê biên. Khi kê khai đăng ký QSDĐ thì vợ chồng bà chỉ cho UBND xã vị trí đất chứ vợ chồng bà cũng không biết số thửa đất nào. Khi thi hành án, đo đất dư thì cũng nghĩ do sai lệch giữa hiện trạng và giấy đất do khi cấp giấy không đo đạc. Vợ chồng bà cũng chỉ định giao đất theo GCNQSDĐ được cấp nhưng thi hành án nói phải giao đủ theo hiện trạng, nay tranh chấp mới biết GCNQSDĐ chồng lẫn. Bà yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người đại diện theo uỷ quyền của Chi cục Thi hành án huyện Dương Minh Châu trình bày:

Vào năm 2017, Chi cục Thi hành án tổ chức thi hành các bản án quyết định của Tòa án nhân dân huyện Dương Minh Châu. Theo đó, bà Nhung, ông Trần phải trả cho ông Phan Vũ Linh, bà Nguyễn Thị Mỹ Dung số tiền 1.060.000.000 đồng. Sau khi nhận đơn yêu cầu thi hành án, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dương Minh Châu ban hành Quyết định thi hành án số 150/QĐ-CCTHADS ngày 24-01-2017. Do bà Nhung, ông Trần không tự nguyện thi hành án nên Chấp hành viên ban hành Quyết định kê biên tài sản số 74/QĐ-CCTHADS ngày 20-5-2011 trong đó có kê biên các thửa: 528, 735, 736, 737, 738, diện tích 7.070 m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành D 0641292 ngày 17-01-1995, do Ủy ban nhân dân Huyện Dương Minh Châu cấp ông Phan Văn Trần đứng tên.

Quá trình thi hành án, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh - Chi nhánh huyện Dương Minh Châu đo đạc đất thì xác định diện tích thực tế là 8.575,1 m². Ông Trần, bà Nhung thống nhất diện tích đất là của vợ chồng ông bà và thoả thuận thi hành án giao đất cho ông Linh, bà Dung để khấu trừ tiền thi hành án; hai bên thoả thuận giá đất, đã giao nhận tài sản xong năm 2017. Trong quá trình thi hành án, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dương Minh Châu xác định việc thi hành án đúng trình tự thủ tục theo quy định của Luật Thi hành án dân sự và không nhận được bất kỳ đơn khiếu nại của cá nhân nào.

Người đại diện theo uỷ quyền của Ủy ban nhân dân huyện Dương Minh Châu trình bày:

Thông nhất ý kiến của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh - Chi nhánh huyện Dương Minh Châu về việc cung cấp thông tin tài liệu liên quan đến việc cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của ông Nguyễn Công K và bà Lê Thị Dẫn cho Tòa án nhân dân huyện Dương Minh Châu tại Công văn số 1664/CV-VPĐKĐĐ-CN ngày 12-7-2023.

Về trình tự thủ tục cấp CNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Phan Vũ Linh; ông Đinh Hồng Phúc, bà Võ Thị Nguyên; ông Nguyễn Công K, bà Lê Thị Dẫn:

Ngày 17-01-1995, ông Phan Văn Trân được Ủy ban nhân dân huyện Dương Minh Châu cấp CNQSDĐ số phát hành D 0641292 tại thửa 528, 735, 736, 737, 738, tờ bản đồ số 1, diện tích 7.070 m².

Ngày 13-6-2019, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh - Chi nhánh huyện Dương Minh Châu nhận được hồ sơ đăng ký biến động chuyển quyền sử dụng đất của ông Phan Văn Trân và bà Nguyễn Thị Cẩm N cho ông Phan Vũ Linh và bà Ngô Thị Mỹ Dung theo quyết định của Tòa án nhân dân huyện Dương Minh Châu, tại thửa đất số 150, 151, 171, tờ bản đồ số 4, diện tích 8.575,1 m², tương ứng với các thửa 528, 735, 736, 737, 738, tờ bản đồ số 1, diện tích 7.070 m² (BĐ 299) (diện tích tăng 1.505,1 m²), đất tọa lạc tại xã Lộc Ninh, huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh.

Ngày 15-8-2019, ông Phan Vũ Linh và bà Ngô Thị Mỹ Dung được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp CNQSDĐ số vào sổ cấp giấy CS02901, số phát hành CS 315465 tại thửa 150, 151, 171, tờ bản đồ số 4, diện tích 8.575,1 m².

Ngày 01-11-2019, ông Phan Vũ Linh và bà Ngô Thị Mỹ Dung đăng ký biến động tách thửa 150, tờ bản đồ số 4, thành thửa đất số 336, diện tích 4.803,6 m², thửa đất số 337 diện tích 1.531,9 m². Sau đó, ông Phan Vũ Linh và bà Ngô Thị Mỹ Dung chuyển QSDĐ tại thửa 151, 336 cho ông Đinh Hồng Phúc và bà Võ Thị Nguyên.

Ngày 29-11-2019, ông Đinh Hồng Phúc và bà Võ Thị Nguyên được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp CNQSDĐ số vào sổ cấp giấy CS03114, số phát hành CT 042271 tại thửa 151, 336 tờ bản đồ số 4, diện tích 6.441,3m².

Ngày 04-5-2020, ông Đinh Hồng Phúc và bà Võ Thị Nguyên đăng ký biến động hợp tách thửa 151, 336, tờ bản đồ số 4 thành các thửa 339 diện tích 1.486,6 m²; thửa 340 diện tích 1.148,8 m²; thửa 341 diện tích 1.440,8 m²; thửa 342 diện tích 2.364,9 m².

Ngày 17-01-2020, ông Đinh Hồng Phúc và bà Võ Thị Nguyên đã chuyển nhượng QSDĐ tại thửa 341, diện tích 1.440,8 m², cho ông Nguyễn Công K và bà Lê Thị Dẫn. Thửa 342, diện tích 2.364,9 m² chuyển nhượng QSDĐ cho ông Đinh Hồng Nghĩa.

Ngày 22-5-2020, ông Nguyễn Công K và bà Lê Thị Dẫn được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp CNQSDĐ số vào sổ cấp giấy CS03285, số phát hành CV 561203 tại thửa 341, tờ bản đồ số 4, diện tích 1.440,8m²; ông Đinh Hồng Nghĩa được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp CNQSDĐ số vào sổ cấp giấy CS03288, số phát hành CV 5614206 tại thửa 342, tờ bản đồ số 4, diện tích 2.364,9 m².

Thửa đất số 527, tờ bản đồ số 1, đã được Ủy ban nhân dân huyện Dương Minh Châu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn Song, ngày 24/4/1997, số vào sổ cấp GCN 01048/QSDĐ/450409, số phát hành G 961615, nhưng thực tế ông Nguyễn Văn Song không sử dụng phần diện tích này. Do ông đăng ký nhầm.

Hiện tại, thửa đất số 527, tờ bản đồ số 1 (BĐ 299) tương ứng với một phần thửa đất số 342, tờ bản đồ số 4, đã cấp ông Đinh Hồng Nghĩa, ngày 22/5/2020 số vào sổ cấp GCN CS03288, số phát hành CV 561206, và một phần thửa đất số 341, tờ bản đồ số 4, đã cấp giấy cho ông Nguyễn Công K và bà Lê Thị Dẫn ngày 22/5/2020 số vào sổ cấp GCN CS03285, số phát hành CV 561203.

Căn cứ quy định pháp luật đất đai, việc cấp CNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Phan Vũ Linh; ông Đinh Hồng Phúc, bà Võ Thị Nguyên; ông Nguyễn Công K, bà Lê Thị Dẫn nêu trên được thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định pháp luật. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2024/DS-ST ngày 31 tháng 5 năm 2024, Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

Căn cứ Điều 106, 166, 203 Luật Đất đai 2013; Điều 34, khoản 1 Điều 228, Điều 244, khoản 1 Điều 157, khoản 1, 6 Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 165, 166 Bộ luật Dân sự; Điều 32 của Luật Tố tụng hành chính; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội :

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Công K, bà Lê Thị Dẫn đối với ông Nguyễn Thành H.

1.1. Buộc ông Nguyễn Thành H giao trả cho ông Nguyễn Công K, bà Lê Thị Dẫn quyền sử dụng đất diện tích 457,1 m² thuộc một phần thửa 341, tờ bản đồ 04, GCNQSDĐ số phát hành CS03285 ngày 22/5/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp cho ông K, bà D đứng tên. Đất ấp Lộc Thuận, xã Lộc Ninh, huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh. (Có bản vẽ kèm theo).

1.2. Buộc ông Nguyễn Công K, bà Lê Thị Dẫn thanh toán cho ông Nguyễn Thành H số tiền 2.130.000 (hai triệu, một trăm ba mươi nghìn) đồng trị giá 71 cây tre trên đất.

2. Hủy CNQSDĐ số phát hành G 963615, số vào sổ 01048/QSDĐ/50409 ngày 24-4-1997 Ủy ban nhân dân Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh cấp

cho cụ Nguyễn Văn Song đứng tên đối với thửa 527 diện tích 1.730 m², tờ bản đồ 01 (bản đồ 299).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, trách nhiệm chậm thi hành án và quyền kháng cáo.

Ngày 04/06/2024, ông Nguyễn Thành H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, cho rằng: Bản án dân sự sơ thẩm căn cứ vào ý kiến của huyện Dương Minh Châu cho rằng cụ Song cho bà Nhung quyền sử dụng đất là không có căn cứ. Cụ Song có kê khai và được cấp Giấy CNQSD đất năm 1997. Ông K, bà D được cấp giấy CN vào năm 2020 là được cấp sau; Phần thỏa thuận thi hành án đã được kê khai đăng ký hợp lệ là không đúng vì cụ Song đã được cấp giấy CN vào năm 1997; Tòa án cấp sơ thẩm xét xử là không có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục chung. Ngoài ra, phía bị đơn bổ sung ý kiến đề nghị xem xét lại thửa đất được kê biên thi hành án không có thửa đất 527, diện tích đất kê biên chỉ có 7.070m², do đó nói ông Trần, bà Nhung tự nguyện thỏa thuận là không có căn cứ. Đất đã được cấp giấy CNQSD đất thì việc ông K, bà D được cấp giấy CNQSD đất là không có căn cứ.

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, cho rằng: Khi ông K, bà D nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà Nhung thừa nhận việc gia đình biết thửa đất 527 khi cụ Song chết là do cán bộ đại chính xã chỉ; ông Phúc, bà Nguyễn được cấp giấy CNQSD đất mới chuyển nhượng cho ông K, bà D; Khi ông K xây dựng tường bao quanh thì gia đình cụ Song biết mà không có ý kiến gì; ông K mua bán là ngay tình. Tòa án cấp sơ thẩm xét xử là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhận dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa, phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về việc giải quyết vụ án: Xét đơn kháng cáo của ông Hưng hợp lệ nên được giải quyết theo thủ tục phúc thẩm. ông Phúc, bà Nguyễn được cấp giấy CNQSD đất mới chuyển nhượng cho ông K, bà D; Khi ông K xây dựng tường bao quanh thì gia đình cụ Song biết mà không có ý kiến gì; ông K mua bán là ngay tình. Tòa án cấp sơ thẩm xét xử là có căn cứ, đúng pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, phía ông Hưng cũng không xuất trình thêm được chứng cứ

để chứng minh yêu cầu kháng cáo. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Thành H là hợp lệ, nên được Hội đồng xét xử xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2]. Nguyên đơn bổ sung yêu cầu Huỷ GCNQSDĐ số phát hành G 963615 ngày 24-4-1997 do ông Nguyễn Văn Song đứng tên phân cấp nhận thừa 527 diện tích 1.730 m², tờ bản đồ 01 (bản đồ 299) GCNQSDĐ nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết sơ thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Qua kết quả thẩm định tại chỗ, kết quả xác minh tại Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh - Chi nhánh huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh thể hiện: phần đất tranh chấp ông Hưng đang quản lý sử dụng có diện tích 457,1 m² thuộc một phần thửa 341, tờ bản đồ 04 GCNQSDĐ số phát hành CS03285 ngày 22/05/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp cho ông K, bà D đứng tên, phần đất này trùng với một phần thửa 527 diện tích 1730 m², tờ bản đồ 01 (bản đồ 299) GCNQSDĐ số phát hành G 963615 ngày 24-4-1997 do cụ Nguyễn Văn Song (cha ruột của ông Hưng) đứng tên.

[2.2]. Xét về nguồn gốc và quá trình kê khai đăng ký QSDĐ đối với thửa 527: Căn cứ vào lời khai của ông Hưng, ông Trân, bà Nhung trong quá trình giải quyết vụ án và ý kiến của UBND huyện Dương Minh Châu, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh, có cơ sở xác định: cụ Song cụ Mí tặng cho vợ chồng ông Trân, bà Nhung diện tích đất 8.575,1 m² gồm các thửa 737, 738, 736, 735, 527, 528, tờ bản đồ số 1 (bản đồ 299) tọa lạc ấp Lộc Thuận, xã Lộc Ninh, huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh từ năm 1992. Thời điểm tặng cho, cụ Song cụ Mí chưa được cấp GCNQSDĐ.

Năm 1997, cụ Song kê khai đăng ký bao gồm cả thửa 527 và được cấp GCNQSDĐ trong khi ông Trân, bà Nhung là người đang sử dụng đất, thủ tục cấp GCNQSDĐ cho cụ Song không xem xét thực tế nên cấp cho cụ Song là không đúng đối tượng.

[2.3]. Quá trình sử dụng đất, ông Trân, bà Nhung làm con đường bao quanh thửa 527, tách biệt hoàn toàn với các thửa đất còn lại của cụ Song. Khi cụ Song còn sống, không ai tranh chấp thửa 527 đối với ông Trân, bà Nhung và đều nghĩ rằng toàn bộ phần đất ông Trân, bà Nhung quản lý sử dụng đã được cấp GCNQSDĐ. Chỉ sau khi cụ Song chết, những người thừa kế mới biết trong GCNQSDĐ của cụ Song có đăng ký thửa 527 do cán bộ địa chính xã chỉ, khi đó ông Hưng mới đến chiếm phần đất này để sử dụng.

[2.4]. Quá trình thi hành án, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh - Chi nhánh huyện Dương Minh Châu tiến hành đo đạc nhưng không thể hiện thửa 527 trên sơ đồ đo đạc. Tuy nhiên, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dương Minh Châu chỉ kê biên diện tích đất 7.070 m² trong GCNQSDĐ cấp cho ông Trân, bà Nhung. Phần ngoài GCNQSDĐ của ông Trân, bà Nhung thuộc phạm vi thỏa thuận tự nguyện giao đất để thi hành án cho ông Linh, bà Dung. Trước khi làm thủ tục chuyển QSDĐ cho ông Linh, bà Dung thì ông Trân, bà Nhung đã thực hiện các thủ tục đăng ký biến động đối với diện tích tăng thêm theo đúng trình tự thủ tục quy định của Luật Đất đai nhưng không có ai khiếu nại, tranh chấp.

Do đó, có căn cứ xác định ông Linh, bà Dung được công nhận QSDĐ hợp pháp; ông Phúc, bà Nguyễn nhận chuyển nhượng QSDĐ từ ông Linh, bà Dung, đã được cấp GCNQSDĐ hợp pháp; ông K, bà D nhận chuyển nhượng QSDĐ sau cùng từ ông Phúc, bà Nguyễn, đã được cấp GCNQSDĐ hợp pháp. Theo quy định tại Điều 133, Điều 165, 166 của Bộ luật Dân sự thì ông K, bà D được pháp luật bảo vệ quyền sở hữu.

Ông Hưng và những người thừa kế của cụ Song, cụ Mí cho rằng diện tích đất tranh chấp thuộc thửa 527 diện tích 1.730 m² do cụ Song đứng tên GCNQSDĐ nên thuộc quyền quản lý, sử dụng của cụ Song là không có căn cứ.

[2.5]. Xét thấy việc cấp GCNQSDĐ cho cụ Song tại thửa 527 diện tích 1.730 m², tờ bản đồ 01 (bản đồ 299) GCNQSDĐ số phát hành G 963615 ngày 24-4-1997. Tuy nhiên, người sử dụng thực tế là ông Trân, bà Nhung (con gái của cụ Song), khi bà Nhung thỏa thuận đất để thi hành án năm 2017 thì cụ Song vẫn còn sống và không có ý kiến gì, những người thừa kế sau này của cụ Song vào thời điểm đó cũng không có ý kiến gì; Do việc cấp GCNQSDĐ cho cụ Song tại thửa 527 là không đúng đối tượng nên cần huỷ GCNQSDĐ này theo quy định tại Điều 34 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét phúc thẩm thấy có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông K, bà D.

[2.6]. Đối với tài sản trên đất, tại phiên tòa hôm nay, đại diện cho nguyên đơn và ông Hưng trình bày: so với thời điểm thẩm định tại chỗ thì hiện nay trên đất chỉ còn cây tre, ngoài ra, không còn tài sản nào khác. Do đó, cần buộc nguyên đơn thanh toán giá trị cây tre cho ông Hưng là phù hợp.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, phía ông Hưng cũng không xuất trình thêm được chứng cứ để chứng minh yêu cầu kháng cáo.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Hưng.

[3]. Ý kiến của bị đơn không được chấp nhận.

[4]. Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa được chấp nhận.

[5]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Nguyễn Thành H phải chịu theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148; Điều 293; khoản 2 Điều 289 ; Điều 308 ; Điều 312 và Điều 313 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Thành H.
2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 09/2024/DS-ST ngày 31 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.
3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Công K, bà Lê Thị Dẫn đối với ông Nguyễn Thành H.
 - 3.1. Buộc ông Nguyễn Thành H giao trả cho ông Nguyễn Công K, bà Lê Thị Dẫn quyền sử dụng đất diện tích 457,1 m² thuộc một phần thửa 341, tờ bản đồ 04, GCNQSDĐ số phát hành CS03285 ngày 22/5/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp cho ông K, bà D đứng tên. Đất ấp Lộc Thuận, xã Lộc Ninh, huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh. (Có bản vẽ kèm theo).
 - 3.2. Buộc ông Nguyễn Công K, bà Lê Thị Dẫn thanh toán cho ông Nguyễn Thành H số tiền 2.130.000 (hai triệu, một trăm ba mươi nghìn) đồng trị giá 71 cây tre trên đất.
4. Hủy GCNQSDĐ số phát hành G 963615, số vào sổ 01048/QSDĐ/50409 ngày 24-4-1997 Ủy ban nhân dân huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh cấp cho cụ Nguyễn Văn Song đứng tên đối với thửa 527 diện tích 1.730 m², tờ bản đồ 01 (bản đồ 299).
5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Thành H phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ 300.000 đồng số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0000456 ngày 31/7/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh. Ông Nguyễn Thành H đã nộp đủ án phí phúc thẩm.
6. Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm nêu trên không bị kháng cáo, kháng nghị, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.
7. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Tây Ninh;
- Cục THADS tỉnh Tây Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VT (TVN).

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

Trần Văn Đạt