TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 86/2024/DS - PT
Ngày: 01/4/2024
V/v: "Tranh chấp quyền sử dụng đất, hủy Giấy CNQSD đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông **Nguyễn Văn Tiến**

Các Thẩm phán: ông **Lê Tự**

ông **Vũ Thanh Liêm**

- ***Thư ký phiên tòa***: bà **Văn Thị Mỹ Thảo**; Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: bà **Bùi Thị Dung**; Kiểm sát viên.

Ngày 01 tháng 4 năm 2024, tại điểm cầu trung tâm trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng và điểm cầu thành phần tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên đã xét xử phúc thẩm công khai bằng hình thức trực tuyến vụ án dân sự thụ lý số 276/TBTL-TA ngày 22 tháng 11 năm 2023 về việc: *"Tranh chấp quyền sử dụng đất, hủy Giấy CNQSD đất"*. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2023/DS-ST ngày 23/8/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 435/2024/QĐ-PT ngày 06 tháng 3 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: bà Nguyễn Thị Kim N, sinh năm 1963; Nơi cư trú: 356 đường N, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: ông Lưu Ngọc C, Luật sư, Văn phòng L1. Vắng mặt.

2. Bị đơn: ông Nguyễn B, sinh năm 1967; Nơi cư trú: Khu phố N, thị trấn C, huyện T, tỉnh Phú Yên. Có mặt.

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

- Các ông bà Nguyễn Văn N1, sinh năm 1960; Nguyễn Kim Đ, sinh năm 1964; Nguyễn Thị Kim Y, sinh năm 1956; Nguyễn Thị Lệ T, sinh năm 1967; Đồng cư trú tại: Tổ dân phố Y, thị trấn C, huyện C, tỉnh Khánh Hòa. Các ông bà N1, Đ, Y, T đều ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Kim N (nguyên đơn).

- Ông Nguyễn Thanh N2, sinh năm 1972; Nơi cư trú: Thôn P, xã X, huyện Đ, tỉnh Phú Yên. Vắng mặt.

- Bà Nguyễn Thị N3, sinh năm 1971. Có mặt.

- Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1975. Vắng mặt.

Đồng cư trú tại: Thôn P, xã X, huyện Đ, tỉnh Phú Yên.

- Ủy ban nhân dân xã X, huyện Đ, tỉnh Phú Yên. Vắng mặt.

- Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Phú Yên. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

4. Người làm chứng:

- Ông Lê T2, sinh năm 1959; Vắng mặt.

- Ông Huỳnh Thái H, sinh năm 1956; Vắng mặt.

Đồng cư trú tại: Thôn P, xã X, huyện Đ, tỉnh Phú Yên.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 22/9/2017, tài liệu có tại hồ sơ và tại phiên tòa nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim N *trình bày:* Cha mẹ bà là ông Nguyễn Thanh L (chết năm 1995) và bà Nguyễn Thị B1 (chết năm 1984) là chủ quyền sử dụng đất diện tích 2.807,1m^2 tọa lạc tại thôn P, xã X, huyện Đ, tỉnh Phú Yên. Nguồn gốc đất là ngày 07/5/1960 cha mẹ bà nhận chuyển nhượng của anh em ông Phạm Minh C1 và bà Phạm Thị C2 bằng Giấy bán đứt ruộng (BL09) được cơ quan có thẩm quyền chứng thực. Cha mẹ bà trực tiếp sử dụng đất trồng trọt, canh tác cho đến tháng 02 năm 1975, do chiến tranh ác liệt nên gia đình bà đã tản cư vào C, Cha mẹ bà nhờ em gái ruột của mẹ bà là bà Nguyễn Thị T3 (mẹ đẻ ông Nguyễn B) trông coi hộ. Sau khi cha mẹ chết vào đầu năm 2015 bà về lại Phú Yên để nhận lại mảnh đất nói trên thì được biết ông Nguyễn B chiếm dụng (bà T3 đã chết năm 2014). Bà yêu cầu ông B giao lại đất nhưng ông B từ chối nên bà yêu cầu cơ quan quản lý đất đai ở địa phương giải quyết. Trong quá trình chờ kết quả giải quyết, bà phát hiện ông Nguyễn B gian dối lập thủ tục để được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) nói trên cho ông B, cụ thể: Thửa đất số 106, diện tích 1.804,4m^2; Thửa đất số 107, diện tích 163,4m^2; Thửa đất số 104, diện tích 576,7m^2; Thửa đất số 146, diện tích 262,7m^2 nên bà yêu cầu ông Nguyễn B phải trả lại quyền sử dụng đất cho nguyên đơn và hủy GCNQSDĐ của UBND huyện Đ đã cấp cho ông Nguyễn B (BL25).

Tài liệu có tại hồ sơ và tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn B *trình bày:* Ông không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn, vì thời điểm mà bà N trình bày cha mẹ bà N nhờ mẹ ông là bà Nguyễn Thị T3 trông coi giúp mảnh đất đang tranh chấp, bà T3 đã góa chồng và đang nuôi 04 đứa con nhỏ nên không thể có sức để tiếp quản đất của gia đình bà N. Giấy tờ mua bán đất mà bà N cung cấp cũng không chứng minh được giới cận. Nguồn gốc đất tại khu vực tranh chấp vào khoảng năm 1975-1976, nhà nước kêu gọi khai hoang dỡ hóa, chính mẹ ông bà Nguyễn Thị T3 đã khai hoang năm 1980 và sử dụng từ khu đất bỏ hoang sau giải phóng (trước giải phóng là khu sân bay quân sự của Mỹ) (BL21, 104). Sau khi bà T3 chết, các anh em trong gia đình đã thống nhất giao lại đất cho ông B toàn quyền sử dụng và đăng ký với cơ quan nhà nước để được cấp GCNQSDĐ (BL42). Việc nguyên đơn cho rằng ông khai gian thủ tục để được Nhà nước cấp GCNQSDĐ là không đúng. Những năm khai hoang dỡ hóa đất còn có những

người ở liền kề với ông làm chứng và được chính quyền xác nhận là đất khai hoang và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng trình tự thủ tục nên ông không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

UBND xã X *trình bày:* Thời điểm trước năm 1975, khu vực đất tranh chấp được chế độ Mỹ - Ngụy sử dụng làm khu bãi đậu máy bay và căn cứ quân sự. Thời điểm sau năm 1975, khu vực đất này thuộc Nhà nước quản lý. Đơn vị trực tiếp quản lý là Hợp tác xã N4 quản lý từ năm 1979. Căn cứ sổ mục kê ruộng đất tại xã X do Chủ tịch UBND xã ký duyệt ngày 25/12/2990 được UBND huyện Đ phê duyệt ngày 11/6/1991 và tờ bản đồ địa chính số 1 (theo bản đồ đo đạc Chỉ thị 299) thì khu đất đang tranh chấp được xác định tại các thửa đất: thửa 199, diện tích 1500m^2 (Loại ruộng đất: Hg); thửa 203, diện tích 500m^2 (Loại ruộng đất: Mùa); thửa 201, diện tích 100m^2 (Loại ruộng đất: Mùa); thửa 202, diện tích 100m^2 (Loại ruộng đất: Mùa) thuộc tờ bản đồ số 1, tên chủ sử dụng ruộng đất là Hợp tác xã N4. Theo hồ sơ quản lý đất đai tại địa phương từ năm 1960 đến năm 1990 trên địa bàn xã không có hồ sơ địa chính đất đai. Từ thời điểm 25/12/1990 các thửa đất trên chủ sử dụng ruộng đất là Hợp tác xã N4. Đến năm 2004, thực hiện dự án đo đạc bản đồ theo đa dạng hóa nông thôn thì chủ sử dụng ruộng đất là hộ bà Nguyễn Thị T3. Từ thời điểm sau năm 1975 đến nay địa phương không thấy gia đình bà Nguyễn Thị Kim N sinh sống trên địa bàn xã X và không sử dụng đất trên địa bàn xã X. (BL86)

UBND huyện Đ *trình bày:* Quá trình đăng ký cấp GCNQSDĐ tại các thửa đất: thửa 106 có diện tích 1.804,4m2; thửa 107, diện tích 163,4m2; thửa 146 diện tích 162,7m^2; thuộc tờ bản đồ địa chính số 45, tỷ lệ 1/2000 của xã X cho ông Nguyễn B, các cơ quan chức năng đã kiểm tra, rà soát và thực hiện thủ tục hồ sơ, quy trình theo đúng quy định pháp luật hiện hành. Về nguồn gốc sử dụng đất xét cấp GCNQSDĐ: Sau giải phóng năm 1975, bà Nguyễn Thị T3, trú tại thôn P, xã X, huyện Đ đã vào khai hoang sử dụng canh tác nông nghiệp tại khu đất này ổn định, sau khi bà Nguyễn Thị T3 chết để lại cho con trai là ông Nguyễn B tiếp tục sử dụng ổn định đến nay không ai tranh chấp, được UBND xã X xác nhận theo quy định tại điểm a, khoản 5, Điều 20, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP (BL69), nên bà Nguyễn Thị Kim N yêu cầu hủy các GCNQSDĐ đã cấp cho ông Nguyễn B là không có cơ sở pháp lý.

Ông Nguyễn Thanh N2, Nguyễn Văn T1*, bà* Nguyễn Thị N3 *trình bày:* Trước đây mẹ ông có khai hoang một số đất nông nghiệp khoảng 3.000 m^2 tại khu vực chợ X. Hiện nay do ông Nguyễn B trực tiếp sử dụng đất và được cấp GCNQSDĐ. Trước đây bốn anh em có ký Biên bản họp gia đình ngày 26-2-2015 (BL42) thống nhất thửa đất 106 tờ bản đồ số 45, diện tích 1.599m^2 do ông B đã làm GCNQSDĐ, ông B có bảo với ba anh em là mỗi người một thửa diện tích ông B được cấp là 3.011m^2, lúc ký biên bản họp gia đình không đo đạc lại diện tích đất thực tế mà mẹ ông để lại. Trước đây, các ông bà có Đơn yêu cầu độc lập đòi chia diện tích đất 1.412m^2 trong GCNQSDĐ cấp cho ông B tọa lạc tại chợ X, là di sản thừa kế của bà Nguyễn Thị T3 để lại chưa chia, nhưng nay xin rút yêu cầu để gia đình tự sắp xếp.

Nội dung vụ án như trên, **Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2023/DS-ST ngày 23 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên đã quyết định:**

Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim N theo đơn khởi kiện ngày 22/9/2017 về việc yêu cầu ông Nguyễn B phải trả lại cho nguyên đơn quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 106, diện tích 1.804,4m^2; Thửa đất số 107, diện tích 163,4m^2; Thửa đất số 104, diện tích 576,7m^2; Thửa đất số 146, diện tích 262,7m^2; hủy GCNQSDĐ của UBND huyện Đ đã cấp cho ông Nguyễn B đối với các diện tích đất trên. Vì không có căn cứ pháp luật.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về: Chi phí đo đạc và định giá tài sản; Án phí và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm: ngày 26/8/2023, bà Nguyễn Thị Kim N (Nguyên đơn) kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm và đề nghị: Buộc ông B trả lại cho Bà toàn bộ diện tích đất 3011m^2.

Tại phiên tòa: Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, không rút đơn kháng cáo mà vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo như trên; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết tranh chấp và yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định; Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của Nguyên đơn, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2023/DS-ST ngày 23/8/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên.

Sau khi nghe: Nguyên đơn trình bày nội dung kháng cáo; ý kiến của các bên liên quan đến nội dung kháng cáo và tranh luận tại phiên tòa; ý kiến của Kiểm sát viên về việc tuân theo pháp luật ở giai đoạn xét xử phúc thẩm và quan điểm của Viện kiểm sát về giải quyết vụ án. Sau khi thảo luận và nghị án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị Kim N đề nghị sửa Bản án sơ thẩm, buộc ông Nguyễn B phải trả lại cho Nguyên đơn quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 106, diện tích 1.804,4m^2; thửa đất số 107, diện tích 163,4m^2; thửa đất số 104, diện tích 576,7m^2 và Thửa đất số 146, diện tích 262,7m^2. Hủy Giấy CNQSDĐ của UBND huyện Đ đã cấp cho ông Nguyễn B đối với các thửa đất nêu trên thì thấy:

[1.1]. Diện tích 3.011m^2 đang tranh chấp thuộc thửa đất số 1025 tại thôn P, xã X, huyện Đ, tỉnh Phú Yên (hiện nay theo Nguyên đơn thì được tách ra các thửa: Thửa đất số 106, diện tích 1.804,4m^2; Thửa đất số 107, diện tích 163,4m^2; Thửa đất số 104, diện tích 576,7m^2; Thửa đất số 146, diện tích 262,7m^2). Nguyên đơn cung cấp 01 Giấy bán đứt ruộng (BL09) được chính quyền cũ chứng thực xác nhận, có nội dung *"Chúng tôi là* P.*m.Cao ... em* Phan Thị C3 *... đồng ưng biết và ký giấy bán đứt ruộng như sau: ... sở ruộng tự tọa lạc xứ đồng Tân Hiệp thuộc địa bộ* thôn N xã X quận Đ tỉnh Phú Yên *thuế 6 sào hạng 5: Đông giáp* H1 *thổ; Tây giáp* Trương Văn G*; Nam giáp* Nguyễn Thị T4*; Bắc giáp mương nước... bán đứt lại cho ông* Nguyễn Thanh L *và bà* Nguyễn Thị B1 *... mua với giá bạc là mười nghìn đồng chẵn (10.000)".* Giấy bán đoạn không có sơ đồ khu đất kèm theo

[1.2] Quá trình quản lý, sử dụng đất.

Nguyên đơn xác định cha mẹ nguyên đơn chỉ sử dụng, canh tác trên đất đến năm 1975 thì tản cư đi, nhờ bà T3 là mẹ Bị đơn trông coi hộ nhưng không lập giấy tờ. Theo tài liệu của các cơ quan quản lý đất tại địa phương cung cấp thì: Trước giải phóng toàn bộ khu đất bà N khiếu nại là khu sân bay quân sự của Mỹ, sau giải phóng nơi này là khu đất hoang chứa đầy cát đá, dây thép gai... của M để lại. Lúc bấy giờ Nhà nước có chủ trương khai hoang phục hóa nên bà Nguyễn Thị T3 (mẹ ông B) tên thường gọi là bà D đã khai hoang sử dụng đất ổn định. Từ thời điểm 25/12/1990 các thửa đất trên chủ sử dụng ruộng đất là Hợp tác xã N4, đến khi thực hiện chính sách giao đất theo Nghị định 64/NĐ-CP, phần đất này không đưa vào diện cân đối giao đất (vì đất quá xấu) bà Nguyễn Thị T3 vẫn trực tiếp sử dụng đất nên không có hồ sơ giao đất. Năm 2004 thực hiện dự án đo đạc bản đồ theo đa dạng hóa nông thôn thì chủ sử dụng ruộng đất là hộ bà Nguyễn Thị T3. Từ sau năm 1975 đến nay địa phương không thấy gia đình bà Nguyễn Thị Kim N sinh sống trên địa bàn xã X và cũng không sử dụng đất trên địa bàn xã X. Quá trình quản lý nhà nước về lĩnh vực đất đai, khoản năm 2008, UBND xã X có kiểm tra ngăn chặn bà T3 đào giếng trái phép trên khu đất nông nghiệp này. Khi bà Nguyễn Thị T3 qua đời, con của bà là ông Nguyễn B (thường trú tại khu phố N, huyện T, Phú Yên) thừa kế tiếp tục sử dụng đất, có căn cứ cho rằng nguồn gốc sử dụng đất là do cha mẹ ông Nguyễn B khai hoang sử dụng đất ổn định từ sau năm 1975 đến nay, nên UBND xã đã lập hồ sơ cấp GCNQSDĐ cho ông B.

[2]. Như vậy, diện tích đất bà N đang tranh chấp trước năm 1975 là khu đất do Mỹ N sử dụng xây dựng sân bay quân sự. Từ sau năm 1975 đến nay gia đình bà Nguyễn Thị Kim N không sử dụng đất trên địa bàn xã X. Theo quy định tại khoản 1 Mục IV Chính sách quản lý và cải tạo Xã hội chủ nghĩa đối với nhà, đất cho thuê ở các đô thị phía nam được ban hành kèm theo Quyết định số: 111/CP ngày 14/4/1977 của Hội Đồng Chính phủ: *"Mọi loại nhà cửa, đất đai trước ngày giải phóng do chính quyền Mỹ Ngụy quản lý hoặc dành cho những tổ chức hay cá nhân, thuộc ngụy quân, ngụy quyền và các tổ chức đảng phái phản động sử dụng nay đều là tài sản công cộng, do Nhà nước trực tiếp quản lý"*. Sau đó, đất được giao cho hợp tác xã V giao lại cho bà T3. Tại khoản 5, điều 26, Luật Đất đai năm 2013 quy định: *"Nhà nước không thừa nhận việc đòi lại đất đã được giao theo quy định của nhà nước cho người khác sử dụng trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của* N5 *dân chủ cộng hòa, Chính phủ Cách mạng lâm thời cộng hòa miền nam Việt Nam và Nhà nước cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam"*.

[3]. Từ những phân tích trên, có căn cứ để khẳng định Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2023/DS-ST ngày 23/8/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim N đề nghị buộc ông Nguyễn B phải trả lại cho Nguyên đơn quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 106, diện tích 1.804,4m^2; thửa đất số 107, diện tích 163,4m^2; thửa đất số 104, diện tích 576,7m^2 và Thửa đất số 146, diện tích 262,7m^2. Hủy Giấy CNQSDĐ của UBND huyện Đ đã cấp cho ông Nguyễn B đối với các thửa đất nêu trên là có căn cứ. Sau khi xét xử sơ thẩm, bà Nguyễn Thị Kim N kháng cáo nhưng

không có chứng cứ nào mới nên kháng cáo của bà N không có căn cứ để chấp nhận. Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm số 35/2023/DS-ST ngày 23/8/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên.

[4]. Án phí phúc thẩm: Kháng cáo không được chấp nhận, nhưng bà Nguyễn Thị Kim N là người cao tuổi nên được miễn án phí phúc thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ về án phí và lệ phí Tòa án.

Từ những nhận định trên.

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Kim N. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2023/DS-ST ngày 23/8/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên.

- Áp dụng: các Điều 115, 166, 234 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 26, 100, 105 Luật Đất đai năm 2013.

1. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim N về việc yêu cầu ông Nguyễn B phải trả lại cho Nguyên đơn quyền sử dụng đất tại các thửa đất: Thửa đất số 106, diện tích 1.804,4m^2; Thửa đất số 107, diện tích 163,4m^2; Thửa đất số 104, diện tích 576,7m^2; Thửa đất số 146, diện tích 262,7m^{2}và hủy Giấy chứng nhận quyền sư dụng đất của UBND huyện Đ đã cấp cho ông Nguyễn B đối với các thửa đất có diện tích đất nêu trên.

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Áp dụng điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án.

Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà Nguyễn Thị Kim N.

3. Các quyết định về: Chi phí đo đạc và định giá tài sản; Án phí sơ thẩm; Quy định về thi hành án, chậm thi hành án được thực hiện theo quyết định tại Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2023/DS-ST ngày 23/8/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên.

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

Nơi nhận:
- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Phú Yên;
- VKSND tỉnh Phú Yên;
- Cục THADS tỉnh Phú Yên;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, PHCTP, LT.

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Tiến