

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: 267/2024/DS-PT

Ngày: 08/5/2024

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn Đạt;

Các Thẩm phán: Ông Trần Văn Mười;

Ông Lê Văn An.

- *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 Vũ Hồng Cường - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 5 năm 2024, 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 15/2024/TLPT-DS ngày 10 tháng 01 năm 2024, về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1305/2024/QĐ-PT ngày 24 tháng 4 năm 2024, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Trần Ngọc T, sinh năm 1963 (có mặt);

Địa chỉ: Thôn P, xã P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn: Ông Lê Văn H, sinh năm 1960 (có mặt);

Địa chỉ: Số A đường T, khu phố B, phường Đ, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận.

2. *Bị đơn:*

2.1. Ông Hồ Văn T1, sinh năm 1965 (có mặt);

2.2 Ông Nguyễn Ngọc B, sinh năm 1968 (có mặt);

Cùng địa chỉ: Thôn P, xã P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan với bên nguyên đơn:*

3.1. Bà Nguyễn Thị Anh Đ, sinh năm 1963 (vắng mặt);

Địa chỉ: Thôn P, xã P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đ: Ông Lê Văn H, sinh năm 1960 (có mặt);

Địa chỉ: Số A đường T, khu phố B, phường Đ, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận.

3.2. Bà Trần Thị Yến N, sinh năm 1982 (vắng mặt);

Địa chỉ: Thôn P, xã P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

4. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan với bên bị đơn ông Hồ Văn T1:*

Bà Phùng Thị Ánh H1, sinh năm 1965 (có mặt);

Địa chỉ: Thôn P, xã P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

5. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan với bên bị đơn ông Nguyễn Ngọc B:*

5.1. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1966 (vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền của bà L: Ông Nguyễn Ngọc B, sinh năm 1968 (có mặt);

5.2. Ông Nguyễn Ngọc Q, sinh năm 1987 (có mặt);

5.3. Bà Nguyễn Thị Huyền T2, sinh năm 1989 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Thôn P, xã P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

6. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

6.1. Ông Trương Hoài N1 (có mặt);

Địa chỉ: Thôn P, xã P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

6.2. Quỹ tín dụng nhân dân Phước S;

Đại diện theo pháp luật: Bà Bùi Thị Ly K - Giám đốc Quỹ tín dụng nhân dân P (vắng mặt và có yêu cầu xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn N, xã P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

6.3. Ủy ban nhân dân huyện N.

Đại diện theo pháp luật: Ông Ngô K1 – Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện N (vắng mặt và có yêu cầu xét xử vắng mặt);

Đại diện hợp pháp: Ông Bùi Đăng D - Phó Phòng phụ trách Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện N (vắng mặt và có yêu cầu xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Khu phố D, thị trấn P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

7. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn Trần Ngọc T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, các bản tự khai và quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn ông Trần Ngọc T trình bày:

Phần diện tích đất tranh chấp 5.000m² giữa ông và ông Nguyễn Ngọc B, ông Hồ Văn T1 nay thuộc một phần thửa đất số 257 và 376, tờ bản đồ số 23 xã P, huyện N có nguồn gốc là do hợp tác xã G cho gia đình ông gồm: vợ chồng ông và con gái Trần Thị Yến N vào khoảng năm 1983 - 1984. Để được nhận khoán 5,000m² đất này, ông đã làm đơn xin cấp đất đến Hợp tác xã P1 nhưng hiện nay tờ đơn này được lưu trữ tại đâu thì ông không biết; ngoài tờ đơn này ra, ông không có bất cứ giấy tờ nào khác để chứng minh cho việc được nhận khoán đất.

Tại thời điểm nhận khoán diện tích 5,000m² có vị trí tứ cận như sau: Đông giáp đường cái, Tây giáp đất ông Trương Ngọc C, Nam giáp đường cái, Bắc giáp đất ông Trần C1. Người trực tiếp giao đất cho gia đình ông khi đó là ông Lê Minh T3 (Đội phó Đội 10 Hợp tác xã P1), phần đất 5.000m² được giao là đất bằng phẳng, xung quanh đều có hộ gia đình canh tác, không có đất hoang hóa.

Sau khi nhận khoán, vợ chồng ông trồng đào trên đất khoảng 8-9 năm thì không canh tác nữa mà cho em vợ ông là bà Nguyễn Thị Thu C2 canh tác, tuy nhiên bà C2 chỉ canh tác được khoảng 1-2 năm thì trả lại đất cho vợ chồng ông. Sau đó, ông Nguyễn Ngọc B (em vợ ông) có hỏi mượn vợ chồng ông diện tích đất này để canh tác và được vợ chồng ông đồng ý, tuy nhiên giữa hai bên không lập giấy tờ gì về việc cho mượn đất. Tại thời điểm vợ chồng ông cho các em mượn đất, toàn bộ cây đào ông trồng trên đất đã bị chết hết do nắng hạn.

Sau khi mượn đất, vợ chồng ông B trực tiếp canh tác; đến năm nào ông không biết, vợ chồng ông B hoán đổi $\frac{1}{2}$ diện tích của 5.000m² đất nói trên cho vợ chồng ông T1. Sau đó, cả ông B và ông T1 đều được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) đối với phần đất 5.000m² này, cụ thể: 5.000m² gồm diện tích đất 2.820m² thuộc thửa 257 được cấp cho hộ ông B và 2.180m² thuộc một phần thửa 376 được cấp cho ông T1.

Ông xác nhận quá trình vợ chồng ông canh tác trên đất từ năm 1983-1984 cho đến hiện nay, vợ chồng ông không đi đăng ký kê khai tại Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) xã và cũng không có bất cứ giấy tờ nào chứng minh quyền sử dụng đất của vợ chồng ông đối với diện tích 5.000m² này, ông cũng xác nhận từ khi vợ chồng ông giao đất cho ông B đến khi xảy ra tranh chấp năm 2020 thì vợ chồng ông B là người trực tiếp quản lý, canh tác trên đất, tuy nhiên ông cho rằng diện tích đất này là của vợ chồng ông cho ông B mượn nên ông B có nghĩa vụ trả lại đất cho vợ chồng ông. Vì vậy, ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

- Buộc ông Hồ Văn T1 trả lại cho ông diện tích đất 2.180m² thuộc một phần thửa đất số 376, tờ bản đồ số 23 xã P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

- Buộc ông Nguyễn Ngọc B trả lại cho ông thửa đất số 257, tờ bản đồ số 23 xã P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận: diện tích 2.820m².

- Hủy một phần GCNQSDĐ số K 748305 do UBND huyện N cấp cho hộ ông Nguyễn Ngọc B ngày 26/8/1997 đối với thửa đất số 257, tờ bản đồ số 23 xã P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận: diện tích 2.820m².

- Hủy một phần GCNQSDĐ số CA 597355 do UBND huyện N cấp cho ông Hồ Văn T1 ngày 16/11/2015 đối với một phần thửa đất số 376, tờ bản đồ số 23 xã P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận, diện tích đất 2.180m².

Về chi phí tố tụng, án phí ông đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn ông Nguyễn Ngọc B trình bày:

Ông thừa nhận một phần diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc là của Hợp tác xã P1 giao khoán cho vợ chồng ông Trần Ngọc T, tuy nhiên khoảng năm 1986 - 1987 do phần đất ông T nhận khoán không có nước nên không thể canh tác được, vì vậy vợ chồng ông T đã tặng cho vợ chồng ông toàn bộ diện tích đất này. Phần đất ông T tặng cho vợ chồng ông khi đó chỉ khoảng 1.800m² chứ không phải 5.000m² như ông T trình bày. Việc tặng cho đất giữa hai bên không lập giấy tờ nhưng có các anh chị em trong gia đình làm chứng. Thời điểm vợ chồng ông T tặng cho đất, trên đất có trồng đào nhưng các cây đào này đã chết nên sau đó vợ chồng ông canh tác trồng thuốc lá và có khai hoang thêm khoảng 1.000m² nữa, tổng diện tích đất là 2.820m² chính là thửa đất số 257, tờ bản đồ số 23 xã P hiện nay.

Quá trình sử dụng đất, vợ chồng ông có đi đăng ký kê khai tại xã, đến năm 1997 thì được UBND huyện N cấp GCNQSDĐ cho hộ gia đình ông đối với toàn bộ thửa 257 gồm phần đất vợ chồng ông T tặng cho và phần đất do vợ chồng ông khai hoang thêm. Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận, hộ gia đình ông gồm có ông, vợ ông là bà Nguyễn Thị L và 02 con là Nguyễn Ngọc Q, Nguyễn Thị Huyền T2.

Từ khi được vợ chồng ông T tặng cho đất năm 1986 - 1987 cho đến khi xảy ra tranh chấp năm 2020, vợ chồng ông T chưa bao giờ yêu cầu vợ chồng ông trả lại diện tích đất này.

Năm 1997- 1998, vợ chồng ông có hoán đổi thửa 257 cho ông T1 để lấy thửa 577, 578 canh tác, việc đổi đất giữa hai bên có lập giấy tờ viết tay. Trong vụ án này, ông không tranh chấp gì với ông T1 về thửa đất đã hoán đổi, vì vậy ông không yêu cầu Tòa án giải quyết nội dung hoán đổi đất giữa ông và ông T1.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông T thì ông không đồng ý, vì thửa đất này vợ chồng ông T đã tặng cho vợ chồng ông và ông đã được UBND huyện N công nhận quyền sử dụng đất.

Về chi phí tố tụng và án phí, ông đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại các bản tự khai, biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa, bị đơn ông Hồ Văn T1 trình bày:

Nguồn gốc diện tích đất 2,180m² thuộc một phần thửa 376 mà ông T đang tranh chấp với vợ chồng ông có nguồn gốc là do vợ chồng ông khai hoang khoảng năm 1992 - 1993. Thời điểm khai hoang, ông có làm đơn lên xã, sau khi

được xã chấp thuận thì vợ chồng ông có thuê máy ủi để san ủi đất, người san ủi đất cho ông là ông H2 ở N (không biết họ tên cụ thể, hiện ông H2 đã chết). Khi ông tiến hành san ủi đất, không ai có ý kiến hay phản đối gì. Sau khi khai hoang, vợ chồng ông trồng lúa, đến năm 1997, ông được UBND huyện N cấp GCNQSDĐ đối với toàn bộ diện tích đất khai hoang, nay là thửa 376, tờ bản đồ số 23 xã P, huyện N. Từ khi khai hoang đến nay, ông T chưa từng đến tranh chấp diện tích 2.180m² thuộc một phần thửa 376 với gia đình ông.

Hiện nay, vợ chồng ông đang cho ông Trương Hoài N1 thuê toàn bộ thửa 376 để trồng lúa.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông T thì ông không đồng ý vì thửa 376 là của vợ chồng ông khai hoang, không phải là thửa đất hoán đổi với ông B như ông T trình bày.

Về việc hoán đổi đất, ông xác nhận khoảng năm 1997, vợ chồng ông có hoán đổi thửa 577, 578 (tờ bản đồ số 24 xã P) để lấy thửa 257 của vợ chồng ông B. Việc đổi đất giữa hai bên có lập giấy tờ viết tay, tuy nhiên do thời điểm hoán đổi, ông và ông B đều đã được cấp GCNQSDĐ nên cả hai không đi đăng ký kê khai để cấp đổi lại GCNQSDĐ mà chỉ tự đổi đất với nhau trên thực tế và hiện nay các thửa đất này vẫn đứng tên các chủ sử dụng đất cũ, cụ thể: thửa 577, 578 đứng tên vợ chồng ông, còn thửa 257 đứng tên hộ ông B. Đối với việc hoán đổi đất giữa vợ chồng ông và vợ chồng ông B, ông không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Tại phiên tòa, ông T1 trình bày bổ sung: Hiện nay, GCNQSDĐ thửa đất 376 đang được vợ chồng ông thế chấp tại Quỹ tín dụng nhân dân P để đảm bảo cho khoản vay 45.000.000 đồng của vợ chồng ông ngày 07/7/2023 do đáo hạn hợp đồng.

Về chi phí tố tụng và án phí, ông đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan với bên nguyên đơn - bà Nguyễn Thị Anh Đ trình bày:

Bà là vợ ông Trần Ngọc T. Bà thống nhất với toàn bộ lời trình bày của ông T. Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, buộc ông T1, ông B trả đất và hủy GCNQSDĐ đã cấp cho ông T1, ông B đối với phần diện tích đất 5.000m² của gia đình bà.

Tại Văn bản trình bày ý kiến ngày 28/8/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan với bên nguyên đơn - bà Trần Thị Yên N trình bày:

Bà là con ông Trần Ngọc T, bà Nguyễn Thị Anh Đ. Vào những năm 1983 - 1984, cha mẹ bà có nhận khoán đất của Hợp tác xã P1 khoảng 5.000m² đất mà hiện nay cha mẹ bà đang tranh chấp với ông T1, ông B. Đến năm 1995 - 1996, cha mẹ bà cho cậu ruột của bà là ông Nguyễn Ngọc B mượn đất để canh tác. Do khi đó bà còn nhỏ, chưa lao động được nên không tham gia đóng góp gì cho việc tạo lập diện tích đất này. Bà đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết cho cha mẹ bà

về tranh chấp đất nói trên và xin được vắng mặt trong các buổi công khai chứng cứ, các phiên họp hòa giải và phiên tòa.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan với bên bị đơn ông Nguyễn Ngọc B1 - bà Nguyễn Thị L trình bày:

Bà là vợ ông Nguyễn Ngọc B. Bà thống nhất với toàn bộ lời trình bày của ông B và đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T vì diện tích đất 2.820m² thuộc thửa 257 đã được UBND huyện N công nhận quyền sử dụng cho gia đình bà.

Tại các biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan với bên bị đơn ông Hồ Văn T1 - bà Phùng Thị Ánh H1 trình bày:

Bà là vợ ông Hồ Văn T1. Bà thống nhất với toàn bộ lời trình bày của ông T1 và đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T vì diện tích đất 2.180m² thuộc một phần thửa 376 là của vợ chồng bà khai hoang.

Tại phiên họp hòa giải và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc Q trình bày:

Ông là con của ông Nguyễn Ngọc B, bà Nguyễn Thị L. Phần diện tích đất 2.820m² thuộc thửa 257 mà ông T đang tranh chấp với cha mẹ ông có nguồn gốc như thế nào thì ông không rõ vì khi đó ông còn nhỏ, ông chỉ biết cha mẹ ông đã canh tác trên diện tích đất này từ đó cho đến khi xảy ra tranh chấp. Ông không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị Tòa án căn cứ theo quy định của pháp luật để giải quyết.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 17/8/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Hoài N1 trình bày:

Ông là người đang thuê 02 thửa đất số 376 và 257 của ông Hồ Văn T1. Ông bắt đầu thuê 02 thửa đất này từ khoảng năm 1990 cho đến nay. Việc thuê đất giữa hai bên không lập giấy tờ, chỉ thỏa thuận miệng. Thời hạn thuê là đến năm 2028. Toàn bộ số tiền thuê đất ông đã trả đủ cho ông T1 và số tiền này là của cá nhân ông. Hiện nay, ông đang trồng lúa trên toàn bộ phần đất thuê.

Đối với tranh chấp giữa ông T, ông B và ông T1 liên quan đến 02 thửa đất này thì ông không có yêu cầu gì, ông cũng không yêu cầu Tòa án giải quyết hợp đồng thuê giữa ông và ông T1 và đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Tại biên bản xác minh ngày 28/9/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Quỹ tín dụng nhân dân P do bà Bùi Thị Ly K2 là đại diện hợp pháp trình bày:

Ngày 07/7/2023, vợ chồng ông Hồ Văn T1, bà Phùng Thị Ánh H1 có thể chấp quyền sử dụng đất của thửa 376, tờ bản đồ số 23 xã P để bảo đảm khoản vay 45.000.000 đồng tại Quỹ tín dụng nhân dân P do đáo hạn hợp đồng. Hiện nay, vợ chồng ông T1 chưa tất toán khoản vay này.

Đối với tranh chấp giữa ông T, ông B liên quan đến thửa 376 thì Quỹ tín dụng không có ý kiến gì và không yêu cầu được tham gia tố tụng tuy nhiên trường hợp Tòa án chấp nhận hủy GCNQSDĐ thửa 376 theo yêu cầu khởi kiện của ông T thì bà đề nghị Tòa án xem xét buộc vợ chồng ông T1, bà H1 trả hết nợ gốc và nợ lãi cho Quỹ tín dụng trước khi hủy GCNQSDĐ.

Trường hợp Tòa án xác định Quỹ tín dụng P là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án và đưa vào tham gia tố tụng thì bà yêu cầu Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt.

Tại Công văn số 379/UBND-NC ngày 07/8/2023 và Công văn số 4024/UBND-NC ngày 13/9/2023, Ủy ban nhân dân huyện N trình bày:

Diện tích đất 2.180m² thuộc một phần thửa đất số 376, tờ bản đồ số 23 xã P đã được UBND huyện N cấp GCNQSDĐ cho ông Hồ Văn T1 vào ngày 16/11/2015 với diện tích 4.920m² có nguồn gốc là do ông T1 khai hoang và sử dụng ổn định từ năm 1992.

Diện tích đất 2.820m² thuộc thửa đất số 257, tờ bản đồ số 23 xã P có nguồn gốc sử dụng là của ông Trần Ngọc T, tuy nhiên ông T chỉ sử dụng trong thời gian ngắn, không ổn định, sau đó ông Nguyễn Ngọc B sử dụng ổn định đến năm 2020 thì phát sinh tranh chấp đất đai. Tuy nhiên, theo đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 20/6/1997 thì nguồn gốc sử dụng đất do Hợp tác xã giao khoán và được UBND xã xác nhận ông B đủ điều kiện cấp GCNQSDĐ là không đúng với thực tế nguồn gốc sử dụng của thửa đất vì nguồn gốc đất là của ông T.

Trước yêu cầu khởi kiện của ông T, UBND huyện đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo quy định.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan với bên bị đơn ông Nguyễn Ngọc B là bà Nguyễn Thị Huyền T2 (con gái ông B) không có bản khai, cũng không đến Tòa án theo giấy triệu tập của Tòa.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2023/DS-ST ngày 29/9/2023, Tòa án nhân tỉnh Ninh Thuận quyết định:

Căn cứ 5, 26, 34, 37, 147, 157, 165, 228, 259 và 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 32 Luật tố tụng hành chính;

Các Điều 176, 192, 196 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 182, 184, 187, 221 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 100, 203 của Luật Đất đai năm 2013; Án lệ số 33/2020/AL;

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. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện ông Trần Ngọc T về việc đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 257 và một phần thửa đất số 376, tờ bản đồ số 23 xã P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

2. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện ông Trần Ngọc T về việc hủy một phần GCNQSDĐ số K 748305 do UBND huyện N cấp cho hộ ông Nguyễn Ngọc B ngày 26/8/1997 đối với thửa đất số 257, tờ bản đồ số 23 xã P và hủy một phần GCNQSDĐ số CA 597355 do UBND huyện N cấp cho ông Hồ Văn T1 ngày 16/11/2015 đối với một phần thửa đất số 376, tờ bản đồ số 23 xã P, huyện N.

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 theo quy định.

Ngày 06/10/2023, ông Trần Ngọc T kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, theo nội dung:

Nguồn gốc thửa đất số 257, tờ bản đồ số 23 xã P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận diện tích 2.820m² cấp cho hộ ông Nguyễn Ngọc B là của gia đình ông, phía ông B đã thừa nhận việc gia đình ông cho mượn.

Nguồn gốc một phần thửa đất số 376, tờ bản đồ số 23 xã P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận diện tích 2.180m² cấp cho hộ ông Hồ Văn T1 cũng nằm trong thửa đất số 257, tờ bản đồ số 23 xã P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận diện tích khoảng 5.000m² cho hộ ông Nguyễn Ngọc B mượn trước đây. Ông T1 cho rằng nguồn gốc khai hoang là không có cơ sở vì khu vực này không có đất để khai hoang.

Từ đó chấp nhận kháng cáo của ông:

- Hủy một phần GCNQSDĐ số CA 597355 do UBND huyện N cấp cho ông Hồ Văn T1 ngày 16/11/2015 đối với một phần thửa đất số 376, tờ bản đồ số 23 xã P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận, diện tích đất 2.180m².

- Buộc ông Hồ Văn T1 trả lại cho ông diện tích đất 2.180m² thuộc một phần thửa đất số 376, tờ bản đồ số 23 xã P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

- Hủy một phần GCNQSDĐ số K 748305 do UBND huyện N cấp cho hộ ông Nguyễn Ngọc B ngày 26/8/1997 đối với thửa đất số 257, tờ bản đồ số 23 xã P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận: diện tích 2.820m².

- Buộc ông Nguyễn Ngọc B trả lại cho ông thửa đất số 257, tờ bản đồ số 23 xã P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận: diện tích 2.820m².

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đại diện cho nguyên đơn trình bày nguồn gốc đất tranh chấp của Hợp tác xã P1, phía ông B cũng thừa nhận nguồn gốc đất là từ phía ông T, việc ông B khai nhận là do ông T tặng cho là không có căn cứ. Thửa đất 257 là của gia đình ông T sử dụng từ năm 1983-1984, đến năm 1994 ông T mới cho bà Nguyễn Thị Thu C2 mượn, sau đó đến năm 1996 mới cho ông B mượn nhưng không có giấy tờ chứng minh. Việc ông B tự ý đi kê khai để được cấp GCNQSDĐ là không đúng, UBND xã khi đó không đi xác minh thực tế. Năm 1997, giữa ông T1 và ông B thỏa thuận đổi đất

với nhau mà không có ý kiến của ông T. Ngoài ra, bà C2 còn có đơn trình bày về nguồn gốc đất của ông T, diện tích đất 5.000m². Từ đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông T, công nhận quyền sử dụng đất cho hộ của ông T, buộc ông T1, ông B trả lại quyền sử dụng đất cho hộ của ông T.

Bị đơn ông Nguyễn Ngọc B cho rằng phía ông T giao đất cho ông B từ năm 1996, ông B đã đóng thuế đầy đủ, đã đi đăng ký kê khai và được cấp giấy CNQSDĐ đúng pháp luật.

Bị đơn ông Hồ Văn T1 trình bày: Hợp tác xã P1 đã thực hiện nhiều lần giao đất cho người dân, lần cuối của việc giao đất thực hiện vào năm 1989. Người nhận đất được giao đất có diện tích cụ thể và phải nộp thuế và có trách nhiệm kê khai đăng ký với Nhà nước. Khi được UBND xã P giao đất không có người sử dụng trực tiếp trên đất và việc gia đình ông sử dụng nhiều năm mà không bị ai tranh chấp.

Các bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông T, giữ nguyên bản 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 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: Diện tích đất tranh chấp phía nguyên đơn ông Trần Ngọc T không xác định được chính xác là bao nhiêu, chỉ ước lượng được diện tích đất khoảng 5.000m². Tại trang 15 của biên bản phiên tòa sơ thẩm thì ông T4 cũng ước lượng diện tích đất khoảng 5.000m². Nguồn gốc đất là của Hợp tác xã P1, giao khoán cho ông T nhưng không có giấy tờ, ông T trồng cây đào trên đất được 1-2 năm thì cây chết. Ông T cũng không có đi đăng ký kê khai đất, không tranh chấp với bị đơn đang sử dụng đất điều đó chứng tỏ ông T đã từ bỏ quyền sử dụng đất. Hiện nay, ông B đang sử dụng ổn định và đã được UBND huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông T, giữ nguyên bản án 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 Trần Ngọc T là hợp lệ, nên được Hội đồng xét xử xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2]. Về thẩm quyền và xác định quan hệ tranh chấp:

Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đòi lại đất và hủy các GCNQSDĐ được cấp lần đầu cho bị đơn. Căn cứ các Điều 26, 34, 37 Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 32 Luật tố tụng hành chính, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận.

Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Căn cứ nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vụ án không có yêu cầu phản tố hoặc yêu cầu độc lập nào khác nên quan hệ pháp luật tranh chấp được Tòa án xác định là “Tranh chấp quyền sử dụng đất; Yêu cầu hủy quyết định cá biệt là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

[2]. Về nội dung: Xét các yêu cầu kháng cáo của ông:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Ngọc T đòi lại diện tích đất 5.000m² gồm 2.820m² thuộc thửa đất số 257 và 2.180m² thuộc một phần thửa đất số 376 và yêu cầu hủy GCNQSDĐ đã cấp cho ông Hồ Văn T1, ông Nguyễn Ngọc B đối với diện tích 5.000m² đất này, nhận thấy:

[2.2] Về nguồn gốc đất: Quá trình giải quyết vụ án, ông T trình bày nguồn gốc đất tranh chấp là của hợp tác xã giao khoán cho hộ gia đình ông khoảng năm 1983 - 1984, mặc dù ông T không xuất trình được chứng cứ chứng minh nhưng lời trình bày này của ông T được ông B thừa nhận là đúng và phù hợp với nội dung Công văn số 71/UBND-NC ngày 14/6/2023 của UBND xã P xác nhận đất là do hợp tác xã giao khoán cho hộ ông T. Như vậy, có căn cứ để xác định nguồn gốc phần đất ông T tranh chấp với ông B là của hợp tác xã, sau đó hợp tác xã giao khoán cho hộ ông T.

[2.3] Về phần diện tích đất được giao khoán: Ông T khẳng định diện tích đất ông được giao khoán là 5.000m² gồm thửa 257 và một phần thửa 376. Ông B thì cho rằng diện tích đất mà ông T được nhận khoán và giao lại cho ông B chỉ khoảng 1.800m², chứ không phải 5.000m² như phía ông T trình bày. Lời khai của ông B về tổng diện tích đất mà ông T được giao khoán phù hợp với thông tin do UBND xã P cung cấp.

Mặc dù, ông B cho rằng quá trình sử dụng đất ông có khai hoang thêm 1.000m² để được diện tích 2.820 m² (thửa 257) như hiện nay nhưng ông B không cung cấp được chứng cứ chứng minh nên lời khai này của ông B không được chấp nhận. Về phía ông T: ông T khẳng định diện tích đất được giao khoán là 5.000 m² và có xuất trình lời khai của những người làm chứng để làm căn cứ chứng minh cho diện tích đất được cấp là 5.000m², tuy nhiên lời khai của những người làm chứng mà ông T đưa ra không phù hợp với các văn bản trả lời của UBND các cấp và hồ sơ lưu trữ tại xã P, đồng thời những người làm chứng là bà B2, ông T5 cũng thừa nhận họ chỉ nghe nói mà không biết chính xác diện tích đất ông T được giao khoán là bao nhiêu, riêng ông T3 (Đội phó đội 10 Hợp tác xã P1) xác nhận có giao khoán cho ông T 5.000m² đất nhưng khi giao đất chỉ ước lượng mà không đo đạc cụ thể; ngoài lời khai của người làm chứng kể trên, ông T không có bất cứ chứng cứ gì chứng minh diện tích đất mà gia đình ông được giao khoán là 5.000m².

Vì vậy, Hội đồng xét xử chỉ chấp nhận phần diện tích đất tranh chấp 2.820m² thuộc thửa 257 có nguồn gốc là của hợp tác xã giao khoán cho ông T. Do chỉ có căn cứ xác định hợp tác xã giao khoán cho ông T 2.820m² thuộc thửa 257 nên phần diện tích còn lại 2.180m² thuộc một phần thửa 376 không được chấp nhận là đất của ông T - điều này phù hợp với văn bản trả lời của UBND xã P và UBND huyện N về diện tích đất ông T được nhận khoán.

[2.4] Xét phần diện tích thuộc thửa 257 đã được cấp GCNQSDĐ cho hộ ông Nguyễn Ngọc B:

[2.4.1] Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, ông T khai diện tích thửa 257 là của vợ chồng ông cho vợ chồng ông B mượn canh tác vào năm 1994 - 1995, trong khi đó, ông B trình bày diện tích đất này đã được vợ chồng ông T tặng cho vợ chồng ông B khoảng năm 1986 - 1987, mặc dù lời khai của hai bên có sự mâu thuẫn về hình thức và thời điểm chuyển giao quyền sử dụng thửa đất 257 nhưng cả hai đều xác nhận quá trình sử dụng đất vợ chồng ông T không đăng ký kê khai đối với thửa 257 và vợ chồng ông B là người trực tiếp canh tác trên đất từ năm 1994 cho đến khi phát sinh tranh chấp vào năm 2020.

[2.4.2] Tại Báo cáo số 158/BC-UBND ngày 11/9/2023, UBND xã P cho biết *"Kiểm tra hồ sơ tại UBND xã: Thửa đất số 257 thuộc vùng L, thôn P (trước đây thuộc tờ bản đồ số 30 xã P) được UBND xã P quy chủ sổ Mục kê khoảng năm 1995 cho ông Nguyễn Ngọc B, năm 1997 hộ ông B được cấp GCNQSDĐ."*

[2.4.3] Căn cứ vào Báo cáo số 158/BC-UBND của UBND xã P và lời khai của các đương sự tại phiên tòa, có cơ sở để xác định: Trong quá trình sử dụng đất, vợ chồng ông T không tiến hành đăng ký kê khai đối với diện tích thửa 257, cũng không có giấy tờ chứng minh việc vợ chồng ông T chuyển giao đất cho vợ chồng ông B là dựa trên thỏa thuận cho mượn đất, trong khi đó vợ chồng ông B là người trực tiếp canh tác trên đất ít nhất từ năm 1995 theo lời khai của phía ông T; ngoài ra, trong sổ mục kê của UBND xã P quy chủ sử dụng thửa 257 cho ông B, ông B cũng đã được UBND huyện N cấp GCNQSDĐ vào năm 1997. Vì vậy, mặc dù nguồn gốc thửa 257 được xác định là của Hợp tác xã P giao cho vợ chồng ông T như đã phân tích ở trên nhưng vợ chồng ông T chỉ sử dụng một thời gian, sau đó đã giao lại cho vợ chồng ông B quản lý, sử dụng ổn định ít nhất từ năm 1995, ông B đã được UBND xã P ghi nhận vào Sổ mục kê lập năm 1995 của xã và được UBND huyện N cấp GCNQSDĐ. Do đó, căn cứ Án lệ số 33/2020/AL và Luật đất đai năm 1993, Luật đất đai năm 2013, có cơ sở để công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp cho vợ chồng ông B đối với toàn bộ diện tích của thửa 257. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của ông T về việc đòi lại đất và hủy GCNQSDĐ đã cấp cho hộ ông B không được chấp nhận.

[2.4.4] Xét phần diện tích đất tranh chấp thuộc một phần thửa 376 hiện đã được cấp GCNQSDĐ cho ông T1:

Như đã phân tích ở trên, không có cơ sở để xác định ông T được hợp tác xã giao khoán 5.000m² đất như ông T trình bày nên cũng không có cơ sở để công nhận quyền sử dụng hợp pháp cho ông T đối với phần diện tích đất tranh chấp

có diện tích đo đạc thực tế là 3.048,6m² thuộc một phần thửa 376 của ông T1. Vì vậy, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T về việc đòi lại đất và hủy GCNQSDĐ đã cấp cho ông T1 đối với phần diện tích đất này.

Do không chấp nhận yêu cầu hủy GCNQSDĐ thửa 367 đã cấp cho ông T1 như đã nhận định ở trên nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét yêu cầu buộc vợ chồng ông T1, bà H1 phải trả số tiền vay vốn 45.000.000 đồng tại Quỹ tín dụng nhân dân P là có căn cứ.

Đối với việc hoán đổi thửa đất số 257 và thửa đất số 577, 578 giữa ông Nguyễn Ngọc B và ông Hồ Văn T1, do các đương sự không yêu cầu giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[3]. Ý kiến của bị đơn 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, là phù hợp nên được chấp nhận.

[5]. Về chi phí tố tụng: Tổng chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và cấp trích lục bản đồ là 15.205.000 đồng, ông T phải chịu toàn bộ tiền chi phí này và đã nộp đủ.

[6]. Về án phí:

[6.1]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trần Ngọc T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận, tuy nhiên ông T là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

[6.2]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận, nên ông Trần Ngọc T phải nộp án phí phúc thẩm. Tuy nhiên, do ông T là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên được miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148; Điều 293; khoản 1 Điều 308 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.

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trần Ngọc T.

2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 19/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận.

Tuyên xử:

Căn cứ 5, 26, 34, 37, 147, 157, 165, 228, 259 và 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 32 Luật tổ tụng hành chính;

Các Điều 176, 192, 196 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 182, 184, 187, 221 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 100, 203 của Luật Đất đai năm 2013; Án lệ số 33/2020/AL;

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện ông Trần Ngọc T về việc đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 257 và một phần thửa đất số 376, tờ bản đồ số 23 xã P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện ông Trần Ngọc T về việc hủy một phần GCNQSDĐ số K 748305 do UBND huyện N cấp cho hộ ông Nguyễn Ngọc B ngày 26/8/1997 đối với thửa đất số 257, tờ bản đồ số 23 xã P và hủy một phần GCNQSDĐ số CA 597355 do UBND huyện N cấp cho ông Hồ Văn T1 ngày 16/11/2015 đối với một phần thửa đất số 376, tờ bản đồ số 23 xã P, huyện N.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Ngọc T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận, tuy nhiên ông T là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản: Tổng chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và cấp trích lục bản đồ là 15.205.000 đồng, ông T phải chịu toàn bộ tiền chi phí này và đã nộp đủ.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận, nên ông Trần Ngọc T phải nộp án phí phúc thẩm. Tuy nhiên, do ông T là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên được miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm.

6. 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 Ninh Thuận;
- Cục THADS tỉnh Ninh Thuận;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, VP (TVN).

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

Trần Văn Đạt