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: 304/2024/DS-PT Ngày: 16 - 5 - 2024 V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Thanh Dũng

Các Thẩm phán: Ông Phan Văn Yên

Ông Phạm Trí Tuấn

- Thư ký phiên tòa: Ông Ngụy Tiến Thảo - 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 Mậu Hưng - Kiểm sát viên.

Ngày 16 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 dân sự thụ lý số: 541/2023/TLPT-DS ngày 03 tháng 10 năm 2023 về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2023/DSST ngày 30 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 598/2024/QĐPT-DS ngày 26 tháng 4 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1/. Bà Nguyễn Thị Trúc Ph, sinh năm 1967. (có mặt)

2/. Anh Nguyễn Thuận Th, sinh năm 1986. (vắng mặt)

3/. Chị Nguyễn Thị Bích Tr, sinh năm 1988. (vắng mặt)

4/. Chị Nguyễn Thị Phương Đ, sinh năm 1990. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp 3, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Th, chị Tr, chị Đ: Bà Nguyễn Thị Trúc Ph, sinh năm 1967 (Theo văn bản ủy quyền ngày 08/3/2021). (có mặt)

Địa chỉ: Ấp 3, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Võ Quang Th – Văn phòng luật sư Võ Quang Th, chi nhánh P. (có mặt)

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Thanh Th, sinh năm 1976. (có mặt)

Địa chỉ: Ấp 3, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:

1/. Ông Lê Viết K, sinh năm 1980. (có mặt)

Địa chỉ: Khu phố 7, Th, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/. Ông Hồ Quốc N, sinh năm 1989. (có mặt)

Địa chỉ: đường 13, khu phố 6, B, thành phố T, Tp Hồ Chí Minh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/. Ủy ban nhân dân (UBND) thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

Địa chỉ: đường 30/4, khu phố 1, phường D, thành phố P, Kiên Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Huỳnh Quang H – Chức vụ: Chủ tịch UBND thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Văn Đ – Chức vụ: Trưởng phòng Tài nguyên và môi trường thành phố P, tỉnh Kiên Giang (Theo văn bản uỷ quyền ngày 05/4/2023). (vắng mặt)

2/. Bà Nguyễn Kim L, sinh năm 1974. (có mặt)

Địa chỉ: Ấp 3, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Kim L:

2.1/. Ông Lê Viết K, sinh năm 1980. (có mặt)

Địa chỉ: Khu phố 7, Th, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.2/. Ông Hồ Quốc N, sinh năm 1989. (có mặt)

Địa chỉ: đường 13, khu phố 6, B, thành phố T, Tp Hồ Chí Minh.

3/. Chị Phù Ngọc Ng, sinh năm 1992. (vắng mặt)

Hộ khẩu thường trú: Ấp L, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang; Địa chỉ liên hệ: Ấp 3, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Ng: Bà Nguyễn Thị Trúc Ph, sinh năm 1967. (có mặt)

Địa chỉ: Ấp 3, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Trúc Ph, bị đơn ông Nguyễn Thanh Th.

- *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Các đồng nguyên đơn bà Nguyễn Thị Trúc Ph, anh Nguyễn Thuận Th, chị Nguyễn Thị Bích Tr, chị Nguyễn Thị Phương Đ do bà Nguyễn Thị Trúc Ph đại diện trình bày:

Bà Ph và các con của bà Ph đang quản lý sử dụng thửa đất tọa lạc tại ấp 3, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang, theo bản trích đo địa chính thuộc thửa đất số 11, tờ bản đồ số 13, diện tích 12.212,2m², nguồn gốc đất do bà và chồng là ông Nguyễn Phước Th1 tự khai khẩn vào năm 1988. Đến ngày 20/08/2003 thì thửa đất trên của gia đình bà được UBND huyện P xét cấp GCN QSDĐ, nhưng chỉ xét cấp diện tích 3.000m^2, còn lại 9.214,2m^2 chưa được xét cấp do dính ranh rừng phòng hộ. Từ khi khai khẩn gia đình bà xây dựng nhà ở và canh tác quản lý sử dụng ổn định, không tranh chấp với bất kỳ ai. Nay gia đình bà làm thủ tục xin cấp GCN QSDĐ phần diện tích còn lại 9.214,2m² thì phát hiện thửa đất giáp ranh với thửa đất của gia đình bà là đất của ông Nguyễn Thanh Th theo GCN QSDĐ số AL 757857, thửa đất số 12, tờ bản đồ số 13, diện tích 14.920,2m^2, tọa lạc tại ấp 3, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang do UBND huyện P cấp ngày 30/07/2009 cho bà Nguyễn Thị Cúc H (đã mất) và ông Nguyễn Hữu Ngh (đã mất) đứng tên, chỉnh lý biến động sang tên cho ông Nguyễn Thanh Th ngày 26/04/2011 đã cấp chồng lên thửa đất của gia đình bà với phần diện tích 2.050m^2 nên không thể làm thủ tục xin cấp GCN QSDĐ. Phần đất này gia đình bà đang quản lý và sử dụng, có canh tác trồng tiêu, cây ăn trái, hàng rào và con mương làm ranh giới rõ ràng.

Sự việc này gia đình bà đã làm đơn gửi đến UBND xã C để được giải quyết. Vào ngày 13/08/2020 UBND xã C có mời hai bên lên hòa giải nhưng không thành.

Trên diện tích đất tranh chấp có căn nhà của vợ chồng bà tồn tại từ trước khi ông Th được cấp GCN QSDĐ, từ trước đến nay bà là người trực tiếp sử dụng diện tích đất tranh chấp, hiện nay đất tranh chấp do bà và con là vợ chồng anh Nguyễn Thuận Th, chị Phù Ngọc Ng đang trực tiếp quản lý, sử dụng, ngoài ra không còn ai khác. Ông Th chỉ là người đứng tên trên GCN QSDĐ thôi chứ không trực tiếp sử dụng đất.

Nguyên đơn thống nhất theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và tờ trích đo, chứng thư định giá làm căn cứ giải quyết vụ án, không yêu cầu Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ hay định giá lại.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu cụ thể:

1. Hủy GCN QSDĐ số AL 757857, thửa đất số 12, tờ bản đồ số 13, diện tích 14.920,2m², do UBND huyện P cấp ngày 30/07/2009, do ông Nguyễn Thanh Th đứng tên.

2. Yêu cầu công nhận diện tích 2.050m² nằm trong GCN QSDĐ số AL 757857, thửa đất số 12, tờ bản đồ số 13, diện tích 14.920,2m^2, do UBND huyện P cấp ngày 30/07/2009, tọa lạc tại ấp 3, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang do ông Nguyễn Thanh Th đứng tên cho gia đình bà để sớm tiến hành làm thủ tục xin cấp GCN QSDĐ theo đúng quy định.

Bị đơn ông Nguyễn Thanh Th trình bày:

Nguồn gốc diện tích đất tranh chấp do cha mẹ ông khai phá, cha mẹ có cho vợ chồng ông 01 thửa đất tại Ấp 3, xã C, huyện P, tỉnh Kiên Giang để trồng tiêu. Đến năm 2005 – 2006, có đoàn đi đo đạc đất để cấp GCN QSDĐ cho người dân, vợ chồng ông cùng cha và anh em của ông đã đi cùng đoàn tiến hành đo đạc đất để rõ ràng ranh giới đất của mỗi nhân khẩu. Vợ chồng ông đã được cấp GCN QSDĐ. Trước đây khi hòa giải tại UBND xã, ông có đồng ý cắt cho bà Ph 1.000m^2 đất để thương lượng xong nhưng bà Ph không chịu, nay ông không đồng ý như vậy nữa, đề nghị Tòa giải quyết theo quy định pháp luật. Đất tranh chấp vợ chồng ông đứng tên nhưng thực tế do gia đình bà Ph quản lý, sử dụng.

Ông Th thống nhất theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và tờ trích đo, chứng thư định giá làm căn cứ giải quyết vụ án, không yêu cầu Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ hay định giá lại.

Bản gốc GCN QSDĐ đứng tên Nguyễn Thanh Th hiện đang do vợ chồng ông quản lý, cam kết không cầm cố, thế chấp hay tặng cho cho tổ chức, cá nhân nào.

Ông Th không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông Th có yêu cầu phản tố cụ thể:

1/. Bác yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn bà Nguyễn Thị Trúc Ph, anh Nguyễn Thuận Th, chị Nguyễn Thị Bích Tr, chị Nguyễn Thị Phương Đ.

2/. Công nhận diện tích đất 2.050m^2 theo GCN QSDĐ số AL 757857 do UBND huyện P (nay là thành phố P) cấp ngày 30/7/2009 cho ông Nguyễn Thanh Th đứng tên, đất thuộc thửa số 12, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại Ấp 3, xã C, Tp P, tỉnh Kiên Giang thuộc quyền sở hữu của ông Th.

3/. Buộc bà Nguyễn Thị Trúc Ph, anh Nguyễn Thuận Th, chị Nguyễn Thị Bích Tr, chị Nguyễn Thị Phương Đ phải tháo dỡ công trình (nhà) và cây trồng trên đất, giao trả diện tích đất tranh chấp 2.050m^2 để ông Th quản lý, sử dụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND huyện P có ý kiến tại Công văn số 266/UBND-NCPC ngày 18/4/2022 như sau:

Ngày 11/12/1993, UBND huyện P (nay là thành phố P) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (giấy xanh), vào sổ cấp giấy số I00063 QSDĐ/QĐ190/PQ cho bà Nguyễn Thị Cúc H, thửa đất số 12, tờ bản đồ số 08, diện tích 5.050m^2, tại xã C, huyện P (nay là ấp 3, xã C, thành phố P), tỉnh Kiên Giang.

Ngày 12/5/2002, bà Nguyễn Thị Cúc H làm đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (cấp đổi). Ngày 01/11/2002, UBND huyện P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 980266 cho bà Nguyễn Thị Cúc H, thửa đất số 12, tờ bản đồ số 08, diện tích 5.050m^2, tại ấp 3, xã C, huyện P, tỉnh Kiên Giang.

Ngày 29/11/2007, bà Nguyễn Thị Cúc H và ông Nguyễn Hữu Ngh làm đơn xin cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 980266, kèm theo bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất được các chủ sử dụng đất liền kề ký xác nhận ranh giới, trong đó có ông Nguyễn Phước Th1. Ngày 21/4/2009, Văn phòng Đăng ký

quyền sử dụng đất huyện P (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P) có kết quả thẩm tra: *thửa đất bà Nguyễn Thị Cúc H và ông Nguyễn Ngọc Th1 xin cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có nguồn gốc do bà Nguyễn Thị Cúc H khai phá trước năm 1993 để trồng tiêu và xây dựng nhà ở. Được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 980266, ngày 01/11/2002, diện tích 5.050m^2, đất trồng cây công nghiệp. Nay đo thực tế diện tích 14.920,2m^2, tăng 9.870,2m^2. Diện tích tăng do bà H khai phá sử dụng trước năm 1993, nhưng do trước đây không kê khai nên chưa được đo đạc cấp giấy chứng nhận, hiện trạng trồng tiêu hết diện tích. Được Hội đồng tư vấn giao đất và Đăng ký đất đai xã C xét duyệt ngày 11/7/2008, thửa đất có ranh giới rõ ràng, không tranh chấp*.

Ngày 30/7/2009, UBND huyện P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 757857 cho bà Nguyễn Thị Cúc H và ông Nguyễn Hữu Ngh thửa đất số 12, tờ bản đồ số 13, diện tích 14.920,2m^2, loại đất: đất trồng cây lâu năm, tại ấp 3, xã C, huyện P, tỉnh Kiên Giang. Ngày 26/4/2011 Văn phòng đăng ký Quyền sử dụng đất huyện P chỉnh lý biến động tặng cho ông Nguyễn Thanh Th theo Hợp đồng chứng thực số: 1363, quyển số: 03TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 05/4/2011.

Việc UBND huyện P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 757857, ngày 30/7/2009 cho bà Nguyễn Thị Cúc H và ông Nguyễn Hữu Ngh là cấp theo trình tự thủ tục Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất. Phù hợp theo quy định của Luật đất đai năm 2003 và các Văn bản pháp luật áp dụng theo Luật Đất đai năm 2003.

Qua kiểm tra hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 757857 cho bà Nguyễn Thị Cúc H và ông Nguyễn Hữu Ngh, được UBND xã C xét duyệt hiện trạng sử dụng đất có ranh giới rõ ràng, không tranh chấp. Sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Cúc H và ông Nguyễn Hữu Ngh đến nay UBND thành phố P chưa nhận được đơn khiếu nại về việc cấp giấy.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Kim L trình bày:

Bà L là vợ của ông Nguyễn Thanh Th. Bà thống nhất với ý kiến trình bày của chồng bà là ông Th, không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn. Diện tích đất đang tranh chấp có nguồn gốc do cha mẹ chồng của bà khai khẩn, thời điểm làm thủ tục đăng ký GCN QSDĐ đại trà cho các hộ dân trên khu vực, cha mẹ chồng của bà đã làm thủ tục kê khai và được cấp GCN QSDĐ theo quy định. Sau đó cha mẹ chồng của bà đã làm hợp đồng tặng cho (có công chứng) cho diện tích đất tranh chấp cho chồng bà là ông Nguyễn Thanh Th, hiện nay GCN QSDĐ đã biến động sang tên cho ông Nguyễn Thanh Th.

Lúc cha mẹ chồng của bà còn sống có để cho vợ chồng bà Ph xây dựng căn nhà trên diện tích đất tranh chấp nên bà Ph sử dụng phần diện tích này, chỉ cho ở trên đất chứ không phải cho đất. Sau khi phát sinh tranh chấp, bà Ph mới lấn dần ra sử dụng thêm và trồng một số cây trồng, vợ chồng bà đã báo địa phương lập biên bản và đã cung cấp cho Tòa. Vợ chồng bà thuê nhà ở nơi khác, cách đất tranh chấp khoảng 20km vì cuộc sống khó khăn phải đi làm ăn nhưng vẫn thường xuyên canh tác làm vườn, làm rẫy trên đất tranh chấp chứ không phải bỏ đất không canh

tác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2023/DS-ST ngày 30/6/2023, Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang đã quyết định:

Áp dụng Điều 163, Điều 164 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/. Chấp nhận một phần và không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn bà Nguyễn Thị Trúc Ph, anh Nguyễn Thuận Th, chị Nguyễn Thị Bích Tr và chị Nguyễn Thị Phương Đ về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất" đối với bị đơn ông Nguyễn Thanh Th.

1.1/. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Trúc Ph, anh Nguyễn Thuận Th, chị Nguyễn Thị Bích Tr, chị Nguyễn Thị Phương Đ về việc yêu cầu công nhận diện tích đất 1.000m^2 tọa lạc tại Ấp 3, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị Trúc Ph, anh Nguyễn Thuận Th, chị Nguyễn Thị Bích Tr, chị Nguyễn Thị Phương Đ sử dụng.

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 12/4/2021 của Toà án nhân dân tỉnh Kiên Giang; Tờ trích đo số: TĐ 48 - 2021 ngày 28/4/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P, tỉnh Kiên Giang và Sơ họa ranh giới, mốc giới thửa đất của Hội đồng xét xử diện tích đất có số đo cụ thể:

+ Cạnh 4 – 11 = 34,97m: Giáp đường hiện trạng;

+ Cạnh 11 – 12 = 2,48m; 12 – 13 = 23,35m; 13 – 14 = 5,50m: Giáp phần đất ông Nguyễn Thanh Th không tranh chấp;

+ Cạnh 14 – 15 = 12,57m; 15 – 5 = 15,23m: Giáp phần đất công nhận cho ông Nguyễn Thanh Th;

+ Cạnh 5 – 4 = 31,87m: Giáp phần đất bà Nguyễn Thị Trúc Ph không tranh chấp.

1.2/. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Trúc Ph, anh Nguyễn Thuận Th, chị Nguyễn Thị Bích Tr, chị Nguyễn Thị Phương Đ về việc yêu cầu công nhận diện tích đất 1.068,3m^2 tọa lạc tại Ấp 3, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 12/4/2021 của Toà án nhân dân tỉnh Kiên Giang; Tờ trích đo số: TĐ 48 – 2021 ngày 28/4/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P, tỉnh Kiên Giang và Sơ họa ranh giới, mốc giới thửa đất của Hội đồng xét xử diện tích đất có số đo cụ thể:

+ Cạnh 5 – 15 = 15,23m; 15 – 14 = 12,57m: Giáp phần đất công nhận cho bà Nguyễn Thị Trúc Ph;

+ Cạnh 14 – 47 = 20,48m; 47 – 46 = 4,96m; 46 – 45 = 14,37m; 45 – 44 = 12,33m; 44 – 43 = 13,48m; 43 – 42 = 9,86m; 42 – 41 = 29,80m; 41 – 40 = 18,49m: Giáp phần đất ông Nguyễn Thanh Th không tranh chấp;

+ Cạnh 40 – 6 = 2,49m: Giáp suối;

+ Cạnh 6 – 5 = 112,28m: Giáp phần đất bà Nguyễn Thị Trúc Ph không tranh chấp.

1.3/. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Trúc Ph, anh Nguyễn Thuận Th, chị Nguyễn Thị Bích Tr, chị Nguyễn Thị Phương Đ về việc yêu cầu hủy GCN QSDĐ số AL 757857, thửa đất số 12, tờ bản đồ số 13, diện tích 14.920,2m², do UBND huyện P cấp ngày 30/07/2009, cho ông Nguyễn Thanh Th đứng tên.

2/. Chấp nhận một phần và không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Thanh Th về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất" đối với các nguyên đơn bà Nguyễn Thị Trúc Ph, anh Nguyễn Thuận Th, chị Nguyễn Thị Bích Tr và chị Nguyễn Thị Phương Đ.

2.1/. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Thanh Th về việc yêu cầu công nhận diện tích đất 1.068,3m^2 tọa lạc tại Ấp 3, xã C, Tp P, tỉnh Kiên Giang và buộc nguyên đơn bà Nguyễn Thị Trúc Ph, anh Nguyễn Thuận Th, chị Nguyễn Thị Bích Tr, chị Nguyễn Thị Phương Đ, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Phù Ngọc Ng giao trả và chấm dứt hành vi cản trở ông Nguyễn Thanh Th sử dụng diện tích đất.

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 12/4/2021 của Toà án nhân dân tỉnh Kiên Giang; Tờ trích đo số: TĐ 48 – 2021 ngày 28/4/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P, tỉnh Kiên Giang và Sơ họa ranh giới, mốc giới thửa đất của Hội đồng xét xử diện tích đất có số đo cụ thể:

+ Cạnh 5 – 15 = 15,23m; 15 – 14 = 12,57m: Giáp phần đất công nhận cho bà Nguyễn Thị Trúc Ph;

+ Cạnh 14 – 47 = 20,48m; 47 – 46 = 4,96m; 46 – 45 = 14,37m; 45 – 44 = 12,33m; 44 – 43 = 13,48m; 43 – 42 = 9,86m; 42 – 41 = 29,80m; 41 – 40 = 18,49m: Giáp phần đất ông Nguyễn Thanh Th không tranh chấp;

+ Cạnh 40 – 6 = 2,49m: Giáp suối;

+ Cạnh 6 – 5 = 112,28m: Giáp phần đất bà Nguyễn Thị Trúc Ph không tranh chấp.

2.2/. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Thanh Th về việc yêu cầu công nhận diện tích đất 1.000m^2 tọa lạc tại Ấp 3, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 12/4/2021 của Toà án nhân dân tỉnh Kiên Giang; Tờ trích đo số: TĐ 48 – 2021 ngày 28/4/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P, tỉnh Kiên Giang và Sơ họa ranh giới, mốc giới thửa đất của Hội đồng xét xử diện tích đất có số đo cụ thể:

+ Cạnh 4 – 11 = 34,97m: Giáp đường hiện trạng;

+ Cạnh 11 – 12 = 2,48m; 12 – 13 = 23,35m; 13 – 14 = 5,50m: Giáp phần đất ông Nguyễn Thanh Th không tranh chấp;

+ Cạnh 14 – 15 = 12,57m; 15 – 5 = 15,23m: Giáp phần đất công nhận cho ông Nguyễn Thanh Th;

+ Cạnh 5 – 4 = 31,87m: Giáp phần đất bà Nguyễn Thị Trúc Ph không tranh chấp.

3/. Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Trúc Ph, anh Nguyễn Thuận Th, chị Nguyễn Thị Bích Tr, chị Nguyễn Thị Phương Đ và bị đơn ông Nguyễn Thanh Th có quyền và nghĩa vụ đến cơ quan có thẩm quyền kê khai, đăng ký chỉnh lý biến động hoặc cấp đổi quyền sử dụng đất theo nội dung quyết định của bản án theo quy định của pháp luật về đất đai.

3.1/. Buộc bị đơn ông Nguyễn Thanh Th có trách nhiệm giao bản gốc GCN QSDĐ số AL 757857, thửa đất số 12, tờ bản đồ số 13, diện tích 14.920,2m², do UBND huyện P cấp ngày 30/07/2009, cho ông Nguyễn Thanh Th đứng tên cho cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục.

3.2/. Trường hợp bị đơn ông Nguyễn Thanh Th không tự nguyện giao bản gốc GCN QSDĐ thì nguyên đơn bà Nguyễn Thị Trúc Ph, anh Nguyễn Thuận Th, chị Nguyễn Thị Bích Tr, chị Nguyễn Thị Phương Đ có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền thu hồi, hủy bỏ để thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị Trúc Ph, anh Nguyễn Thuận Th, chị Nguyễn Thị Bích Tr, chị Nguyễn Thị Phương Đ theo nội dung quyết định của bản án theo quy định của pháp luật về đất đai.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 03/7/2023, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Trúc Ph có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 04/7/2023, bị đơn ông Nguyễn Thanh Th có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 27/7/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 35/QĐ-VKS-DS kháng nghị đối với bản án phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Trúc Ph và bị đơn ông Nguyễn Thanh Th vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị Trúc Ph cho rằng phần đất tranh chấp do gia đình bà tự khai khẩn từ năm 1988 và sử dụng ổn định đến nay; việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Th chồng lên phần diện tích gia đình bà đang sử dụng là trái quy định pháp luật. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; bác yêu cầu phản tố của bị đơn.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Thanh Th cho rằng phần diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc do cha mẹ ông khai phá; sau đó tặng cho vợ chồng ông sử dụng; ông Th đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp; việc bà Ph xây dựng nhà trên đất là do gia đình ông Th cho bà Ph ở nhờ. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

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 chấp hành pháp luật: Hội đồng xét xử phúc thẩm và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào Công văn số 266/UBND-NCPC của UBND thành phố P để xác định nguồn gốc đất của bà H, ông Ngh khai hoang là chưa đủ căn cứ; chưa làm rõ phần diện tích đất bà H, ông Ngh cho bà Ph có phải là phần đất tranh chấp hay không. Phần đất tranh chấp có tồn tại căn nhà của bà Ph nhưng khi cấp giấy không có ý kiến của bà Ph là không đúng quy định pháp luật. Bản án sơ thẩm công nhận quyền sử dụng đất cho các bên đương sự nhưng không giải quyết cây trồng và tài sản trên đất là không thể thi hành án được. Vị trí, số đo các cạnh theo quyết định của bản án không phù hợp với vị trí, số đo các cạnh theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và Tờ trích đo số TĐ 48-2021; bản án không đính kèm sơ đồ thửa đất nên không thể thi hành được. Đồng thời, bản án sơ thẩm giải quyết phần đất tại các điểm 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 77 không thuộc diện tích đất tranh chấp là vượt quá phạm vi khởi kiện của đương sự. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, một phần kháng cáo của các đương sự; hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về hình thức: Quyết định kháng nghị số 35/QĐ-VKS-DS ngày 27/7/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh và đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị Trúc Ph, ông Nguyễn Thanh Th nằm trong hạn luật định, hợp lệ về hình thức nên được Hội đồng xét xử xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

Phần đất tranh chấp có diện tích 2.068,3m^2 tọa lạc tại ấp 3, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 757857 cấp cho bà Nguyễn Thị Cúc H và ông Nguyễn Hữu Ngh thửa đất số 12, tờ bản đồ số 13, diện tích 14.920,2m^2, loại đất trồng cây lâu năm, được Văn phòng đăng ký Quyền sử dụng đất huyện P chỉnh lý biến động sang tên cho ông Nguyễn Thanh

Th ngày 26/4/2011.

Theo bà Nguyễn Thị Trúc Ph trình bày thì diện tích đất trên do gia đình bà Ph khai hoang từ năm 1988 và sử dụng ổn định đến nay. Trong khi đó, ông Th cho rằng nguồn gốc đất do bà H, ông Ngh (cha mẹ ông Th) khai hoang, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tặng cho lại ông Th. Phía ông Th thừa nhận phần diện tích đất tranh chấp do gia đình bà Ph sử dụng và canh tác từ trước đến nay; việc bà Ph ở trên đất là do gia đình ông Th cho ở nhờ nhưng ông Th không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh việc cho ở nhờ. Quá trình gia đình bà Ph sử dụng đất, xây dựng nhà, trồng cây ăn trái, nạo vét mương, ông Th biết nhưng không có ý kiến phản đối, khiếu nại; không buộc bà Ph trả lại đất.

Về nguồn gốc đất, tại Biên bản lấy lời khai ngày 18/3/2021, bà Ph có yêu cầu Tòa án xác minh những người biết nguồn gốc đất là ông Kiều H, cha của ông Q, ông Cù Đ. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào Công văn số 266/UBND-NCPC ngày 18/4/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố P để xác định nguồn gốc đất tranh chấp là của bà H và ông Ngh khai hoang mà không xem xét yêu cầu xác minh nguồn gốc đất của bà Ph là chưa bảo đảm căn cứ.

Về hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Cúc H năm 2007, thấy rằng theo Biên bản xét duyệt hồ sơ đất đai của Hội đồng tư vấn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 11/7/2008 đối với hộ bà Nguyễn Thị Cúc H thể hiện trên đất có trồng tiêu và cất nhà ở; về hiện trạng sử dụng nhà, đất: Nhà ở xây dựng trước năm 1993. Tại Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 23/8/2006 thể hiện có ông Nguyễn Phước Th1 xác nhận ký giáp ranh ngày 15/11/2007. Bà Ph xác định thời điểm này gia đình bà Ph không có ở nhà, không chứng kiến việc đo đạc, ông Th1 có ký giáp ranh hay không thì bà Ph không biết. Bà L (vợ ông Th) xác định vợ chồng bà L sinh sống tại căn nhà khác cách phần đất tranh chấp khoảng 20km, vợ chồng bà L có về làm vườn, làm rẫy trên phần đất tranh chấp nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Trên đất tranh chấp chỉ có căn nhà của bà Ph, ông Th cũng xác định phần đất tranh chấp do bà Ph, ông Th1 trực tiếp quản lý, sử dụng từ trước đến nay, bà H và ông Th không quản lý, sử dụng. Tuy nhiên, UBND huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H, ông Ngh mà không có ý kiến của bà Ph, ông Th1 là không đảm bảo quy định pháp luật, cấp không đúng đối tượng thực tế sử dụng đất. Trên cơ sở giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp, bà H, ông Ngh tặng cho ông Th toàn bộ diện tích đất 14.920,20m^2 thuộc thửa số 12 bao gồm cả phần nhà của bà Ph nhưng không có ý kiến của bà Ph nên việc cập nhật sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bao gồm phần đất tranh chấp là chưa đúng quy định pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà H, ông Ngh, sau đó cập nhật sang tên ông Th, không đánh giá nguồn gốc, quá trình sử dụng đất mà chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn là chưa đủ căn cứ.

Tại Biên bản ghi nhận hiện trạng trồng cây trên đất tranh chấp ngày 27/10/2021 do Ủy ban nhân dân xã C lập ghi nhận trên diện tích đất tranh chấp bà Ph có trồng cây ăn trái và làm hàng rào 03 mặt, hàng rào trụ cây nọc tiêu... Ông

Th xác định cây trên đất là do bà Ph trồng, có yêu cầu phản tố buộc bà Ph và các con di dời nhà và cây trồng trên đất, trả lại phần đất tranh chấp cho ông Th. Tuy nhiên, tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 12/4/2021 do Tòa án cấp sơ thẩm lập chỉ ghi nhận trên phần đất tranh chấp có một căn nhà tường gạch bà Ph đang sử dụng, không ghi nhận hiện trạng cây trồng, hàng rào... là thiếu sót. Bản án sơ thẩm tuyên xử công nhận phần đất cho các đương sự bà Ph được quyền sử dụng 1.000m^2, ông Th được quyền sử dụng 1.068,3m^2, trên đất có cây trồng của gia đình bà Ph nhưng không giải quyết về cây trồng trên đất là không thể thi hành án được.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm tuyên xử công nhận cho bà Ph phần đất diện tích 1.000m^2 và ông Th 1.068,3m^2, diện tích có số đo cụ thể theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 12/4/2021, Tờ trích đo số TĐ 48-2021 ngày 28/4/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P và Sơ họa ranh giới, mốc giới thửa đất của Hội đồng xét xử. Tuy nhiên, vị trí và số đo các cạnh phần diện tích đất bà Ph, ông Th được công nhận tại Bản án sơ thẩm không phù hợp với vị trí và số đo các cạnh theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 12/4/2021 và Tờ trích đo số TĐ 48-2021 ngày 28/4/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P thể hiện trong hồ sơ vụ án. Bản án sơ thẩm cũng không đính kèm theo Sơ họa ranh giới, mốc giới thửa đất nên không thể thi hành trên thực tế. Mặt khác, các điểm 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 77 không thuộc phần diện tích đất tranh chấp nhưng bản án sơ thẩm lại công nhận diện tích đất cho các đương sự tại các điểm này là vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu của đương sự.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, đánh giá chứng cứ chưa khách quan, toàn diện gây ảnh hưởng đến quyền lợi của đương sự, quyết định của bản án sơ thẩm không đảm bảo việc thi hành án nên cần chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát, một phần kháng cáo của các đương sự, hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại theo quy định pháp luật.

[3] Do hủy án sơ thẩm nên bà Nguyễn Thị Trúc Ph, ông Nguyễn Thanh Th không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự; 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, giữ quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Thị Trúc Ph, ông Nguyễn Thanh Th.

Chấp nhận Quyết định kháng nghị số 35/QĐ-VKS-DS ngày 27/7/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

1/. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2023/DS-ST ngày 30 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

2/. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử sơ thẩm lại theo quy định pháp luật.

3/. Án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác được giải quyết trong quá trình xét xử sơ thẩm lại vụ án.

4/. Án phí dân sự phúc thẩm:

Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị Trúc Ph 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số BU/2021/0009800 ngày 03/7/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Kiên Giang.

Hoàn lại cho ông Nguyễn Thanh Th 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số CU/2021/0001355 ngày 05/7/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Kiên Giang.

5/. 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. HCM;
- TAND tỉnh Kiên Giang;
- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- Cục THADS tỉnh Kiên Giang;
- Đương sự (8);
- Lưu VP(5), HS(2).20b.NTT

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

Hoàng Thanh Dũng