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: 509/2022/DS-PT
Ngày 03 - 8 - 2022
V/v: Tranh chấp đất đai, tranh chấp 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: Bà Nguyễn Thị Ngọc Hoa

Các Thẩm phán: Ông Lê Hoàng Tấn

Ông Nguyễn Hồ Tâm Tú

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Minh Trang - 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 Ông Nguyễn Kim Đoạn - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 27 tháng 7 và 03 tháng 8 năm 2022, 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: 95/2022/TLPT-DS ngày 21 tháng 3 năm 2022 về việc "Tranh chấp đất đai, tranh chấp hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2022/DS-ST ngày 25 tháng 01 năm 2022 của Toà án nhân dân tỉnh Bình Thuận bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 842/2022/QĐ-PT ngày 18 tháng 5 năm 2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Phạm Bá Ngọc S, sinh năm 1985. Địa chỉ: Căn hộ 3.07 chung cư H, P, phường 1x, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

1. Ông Phan Quang M, sinh năm 1987 (có mặt). Địa chỉ: MP57, khu phố X, phường H, Quận 1X, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Nguyễn Thành Đ, sinh năm 1985 (vắng mặt). Địa chỉ: C15.08 Chung cư 328 V, phường C, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn:* Ông Phạm Trường C, sinh năm 1976. Địa chỉ: Tổ 1, thôn T, xã T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận (có mặt lúc xét xử, vắng mặt lúc tuyên án).

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

+ Sở T tỉnh Bình Thuận. Địa chỉ: Số 15 N, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo pháp luật: Giám đốc Sở T tỉnh Bình Thuận (vắng mặt).

N*gười đại diện theo ủy quyền:* Ông Phan Công T, chức vụ: Phó Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Thuận (theo văn bản số 962/STNMT TTr ngày 26/02/2021) (vắng mặt, đề nghị xử vắng mặt).

+ Bà Trần Thị H, sinh năm 1976 (vợ ông Phạm Trường C). Địa chỉ: Thôn T, xã T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận (có mặt lúc xét xử, vắng mặt lúc tuyên án).

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Phạm Trường C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Phạm Bá Ngọc S trình bày:

Ông có nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị Minh T thửa đất số 14, tờ bản đồ số 25, diện tích đất 6.000m^2 loại đất trồng cây lâu năm có địa chỉ tại thôn T, xã T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận. Ông đã đăng ký quyền sử dụng đất và được Sở T tỉnh Bình Thuận cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 792679 ngày 12/8/2018.

Ngày 28/9/2018, khi ông đến thăm thửa đất nói trên, ông phát hiện ông Phạm Trường C đã tự ý lấn chiếm 6.000m^2 đất của ông rồi trồng keo. Ông đã làm đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân xã Tiến Thành giải quyết, Ủy ban nhân dân xã Tiến Thành đã tổ chức hòa giải nhưng ông Phạm Trường C không đồng ý di dời cây đi nơi khác trả lại đất đúng như hiện trạng ban đầu cho ông. Vì vậy, ông yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Phạm Trường C phải di dời toàn bộ tài sản trên đất và trả lại cho ông diện tích đất 6.000m^2 thuộc thửa số 14, tờ bản đồ số 25, thôn T, xã T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận mà ông đã được Sở T tỉnh Bình Thuận cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 792679 ngày 12/8/2018.

Tại bản tự khai, đơn yêu cầu phản tố và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Phạm Trường C trình bày:

Cuối năm 2014, ông có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Tấn T, sinh năm 1965, địa chỉ: Khu phố 6, phường Đ, thành phố P, tỉnh Bình Thuận 5900m^2 đất tại thôn T, xã T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận với giá 170.000.000 đồng (một trăm bảy mươi triệu đồng). Ông Nguyễn Tấn T cho ông biết nguồn gốc đất này là do ông Nguyễn Tấn T khai hoang. Vào thời điểm ông Nguyễn Tấn T chuyển nhượng đất thì ông Nguyễn Tấn T chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi ông giao đủ tiền cho ông Nguyễn Tấn T vào tháng 12/2014 thì ông Nguyễn Tấn T yêu cầu Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Phan

Thiết xuống thực địa đo đạc. Vào ngày 05/12/2014, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Phan Thiết đã cử ông Lê Hồ K và một cán bộ nữa xuống thực địa đo đạc, có ông Nguyễn Tấn T và ông tham gia, có đo vẽ xác định tọa độ tại mảnh trích đo địa chính số 14/2014 ngày 05/12/2014, diện tích 5.913m^2. Thời điểm đó do ông có việc về quê ở tỉnh Hà Nam, nên nhờ ông Phạm Trường K, sinh năm 1963, địa chỉ ở Tổ 1, Thôn T, xã T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận là anh ruột của ông đứng ra làm thủ tục giấy tờ giúp ông, nên trên bản đồ đo đạc có tên Phạm Trường K, không có tên ông.

Tháng 6/2018, Ủy ban nhân dân xã Tiến Thành có mời ông đến trụ sở để hòa giải tranh chấp đất giữa Công ty Đại Thanh Quang với ông do Công ty Đại Thanh Quang cho rằng diện tích 6.000m^2 mà ông đã nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Tấn T là của Công ty Đại Thanh Quang, nên Công ty tranh chấp với ông. Ngày 13/6/2018, Ủy ban nhân dân xã Tiến Thành hòa giải không thành, ông trồng cây trên đất cũng không ai ngăn cản. Ủy ban nhân dân xã Tiến Thành hòa giải không thành đã hướng dẫn hai bên khởi kiện ra Tòa án. Trong lúc Công ty Đại Thanh Quang và ông còn tranh chấp, chưa giải quyết xong thì đến ngày 12/8/2018, Sở T tỉnh Bình Thuận lại cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 792679 đối với thửa đất số 14, tờ bản đồ số 25, diện tích 6.000m^2, đất trồng cây lâu năm tại địa chỉ thôn T, xã T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận cho ông Phạm Bá Ngọc S, là không đúng trình tự, thủ tục quy định. Do đó, ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Bá Ngọc S và có đơn yêu cầu phản tố, yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 792679 ngày 12/8/2018 do Sở T tỉnh Bình Thuận cấp cho ông Phạm Bá Ngọc S.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Sở T tỉnh Bình Thuận trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp trước đây là của hộ ông Huỳnh Văn H được Sở T tỉnh Bình Thuận cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 959052, ngày 04/01/2018, thuộc thửa đất số 03, tờ bản đồ 25, diện tích 15.549,5m^2, đất trồng cây lâu năm. Tại trang 3 giấy chứng nhận cập nhật chỉnh lý biến động ngày 23/03/2018, chuyển nhượng cho bà Võ Thị G. Tiếp tục đến ngày 21/5/2018 cập nhật chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho bà Lê Thị Minh T.

Đến ngày 28/6/2018, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Phan Thiết có tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng một phần thửa đất từ bà Lê Thị Minh T và ông Hồ Trí D sang ông Phạm Bá Ngọc S, với diện tích chuyển nhượng là 6.000m^2 nằm trong tổng diện tích 15.549,5m^2 tại giấy chứng nhận số CK 959052.

Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Phan Thiết đã tham mưu cho Văn phòng đăng ký đất đai thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 959052 và đồng thời cấp mới 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào cùng ngày 02/8/2018 như sau:

- Thửa đất 12, diện tích 6.549,5m^2, đất trồng cây lâu năm, được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Thuận cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 792677 đứng tên bà Lê Thị Minh T.

- Thửa đất 13, diện tích 3.000m^2, đất trồng cây lâu năm, được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Thuận cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 792678 đứng tên bà Lê Thị Minh T.

- Thửa đất 14, diện tích 6.000m^2, đất trồng cây lâu năm, được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Thuận cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 792679 đứng tên ông Phạm Bá Ngọc S.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị H trình bày: Bà là vợ ông C, bà thống nhất với lời khai của ông C, không đồng ý khởi kiện của nguyên đơn.

Tại bản án dân sự số 03/2022/DS-ST ngày 25 tháng 01 năm 2022 của Toà án nhân dân tỉnh Bình Thuận đã quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Bá Ngọc S:

- Buộc ông Phạm Trường C và bà Trần Thị H (vợ ông C) phải trả lại diện tích đất 6.000m^2 thuộc thửa số 14, tờ bản đồ số 25, thôn T, xã T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận đã được Sở T tỉnh Bình Thuận cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 792679 ngày 12/8/2018 cho ông Phạm Bá Ngọc S (theo chỉnh lý bản đồ vị trí khu đất tranh chấp kèm theo).

- Ông Phạm Bá Ngọc S được sở hữu 1000 cây keo lá tràm là tài sản trên đất.

- Ông Phạm Bá Ngọc S phải hoàn trả cho ông Phạm Trường C số tiền 22.500.000 đồng là tiền cây keo lá tràm mà ông C trồng trên đất.

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Phạm Trường C về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 792679 ngày 12/8/2018 do Sở T tỉnh Bình Thuận cấp cho ông Phạm Bá Ngọc S.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí sơ thẩm, quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 10/02/2022, bị đơn là ông Phạm Trường C kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, đề nghị Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh hủy toàn bộ bản án số 03/2022/DS-ST ngày 25/01/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 792679 đứng tên ông Phạm Bá Ngọc S.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn không rút đơn kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Bị đơn – ông Phạm Trường C trình bày nội dung kháng cáo Đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm vì cho rằng:

Bản án sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, cụ thể: Bỏ sót không đưa người tham gia tố tụng như: Công ty Đại Minh Quang, ông Huỳnh Văn H, ông Phan T, bà Võ Thị G, bà Lê Thị Minh T, ông Nguyễn Tấn T (đã mất), ông Phạm Trường K, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Phan

Thiết; ông Lê Hồ K (cán bộ Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất); UBND xã Tiến Thành.

Không xác minh, làm rõ lời khai, tài liệu, chứng cứ của bản thân ông và các đương sự khác. Ông đã quản lý, sử dụng đất ổn định từ năm 2014, hàng năm canh tác trên thửa đất và trồng cây lưu niên, không có tranh chấp. Việc Ủy ban cấp giấy chứng nhận cho ông S là vi phạm quy định của Luật đất đai và khoản 5 Điều 22 Nghị định 42/2014 về điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày ý kiến: Nguyên đơn hoàn toàn nhất trí với bản án sơ thẩm, không kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Trần Thị H trình bày ý kiến: Bà hoàn toàn nhất trí với yêu cầu kháng cáo và trình bày nêu trên của chồng bà là ông Phạm Trường C, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông C.

Tại phần tranh luận:

- Bị đơn tranh luận: Đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm vì bản án sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng do đưa thiếu người tham gia tố tụng nên giải quyết vụ án chưa đảm bảo khách quan, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông.

- Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn không tranh luận.

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

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

Các bên đương sự đã thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

+ Về nội dung:

Bản án dân sự sơ thẩm đã giải quyết đúng pháp luật, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn – ông Phạm Trường C.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về thủ tục xét xử vắng mặt đương sự:

[1.1]. Xét kháng cáo của bị đơn yêu cầu cấp phúc thẩm hủy án sơ thẩm vì cho rằng bản án sơ thẩm đã bỏ sót không đưa Công ty Đại Minh Quang, ông Huỳnh Văn H, ông Phan T, bà Võ Thị G, bà Lê Thị Minh T, ông Nguyễn Tấn T

(đã mất), ông Phạm Trường T, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Phan Thiết, ông Lê Hồ K (cán bộ Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất) và UBND xã Tiến Thành vào tham gia tố tụng là đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông.

[1.2]. Xét thấy, theo qui định tại khoản 4 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự thì người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án dân sự là người tuy không khởi kiện, không bị kiện nhưng việc giải quyết vụ án dân sự có liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của họ được tự mình đề nghị hoặc các đương sự khác đề nghị và được Tòa án chấp nhận đưa họ vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Theo qui định trên thì Công ty Đại Minh Quang, ông Huỳnh Văn H, ông Phan T, bà Võ Thị G, bà Lê Thị Minh T, ông Nguyễn Tấn T (đã mất), ông Phạm Trường K, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Phan Thiết, ông Lê Hồ K (cán bộ Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất) và UBND xã Tiến Thành không có quyền lợi, nghĩa vụ gì trong vụ án này, do đó không có cơ sở để đưa họ vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[1.3]. Mặt khác, trong quá trình giải quyết Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành lấy lời khai đầy đủ của ông Huỳnh Văn H, bà Võ Thị G, bà Lê Thị Minh T, ông Phạm Trường K để làm rõ về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất, quá trình chuyển nhượng và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện nay đang tranh chấp.

[1.4]. Từ những cơ sở đã phân tích nêu trên, các ý kiến trình bày của bị đơn cho rằng cấp sơ thẩm đã đưa thiếu người tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nên đề nghị hủy án là không có cơ sở chấp nhận.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Theo tài liệu Sở T tỉnh Bình Thuận cung cấp thì thửa đất số 14, tờ bản đồ số 25, diện tích đất 6.000 m^2 loại đất trồng cây lâu năm có địa chỉ tại thôn T, xã T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận mà các bên đang tranh chấp, có nguồn gốc đất trước đây nằm trong tổng diện tích 15.549,5m^2, thuộc thửa đất số 03, tờ bản đồ 25 tại giấy chứng nhận số CK 959052 ngày 04/01/2018 do Sở T tỉnh Bình Thuận cấp cho hộ ông Huỳnh Văn H. Sau đó, ông Huỳnh Văn H chuyển nhượng cho bà Võ Thị G, cập nhật chỉnh lý biến động ngày 23/03/2018. Tiếp đến, bà Võ Thị G chuyển nhượng cho bà Lê Thị Minh T, cập nhật chỉnh lý biến động ngày 21/5/2018. Sau đó, bà Lê Thị Minh T ký hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất với diện tích 6.000m^2 trong tổng diện tích 15.549,5 m^2 cho ông Phạm Bá Ngọc S. Hợp đồng được công chứng vào ngày 27/6/2018. Ông Phạm Bá Ngọc S đã đăng ký quyền sử dụng đất và được Sở T tỉnh Bình Thuận cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO792679 ngày 12/8/2018 đối với thửa đất số 14, tờ bản đồ số 25, diện tích đất 6.000m^2 nêu trên.

[2.2]. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm có lấy lời khai của ông Huỳnh Văn H và ông H cũng xác định: Nguồn gốc thửa đất các bên tranh chấp trước đây là của hộ ông Huỳnh Văn H, được Ủy ban nhân dân thành phố Phan

Thiết cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2003. Năm 2007, ông H chuyển nhượng cho ông Phan T, sinh năm 1945, địa chỉ: Phường 1x, Quận x, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau đó, ông Phan T bán thửa đất này cho bà Võ Thị G. Tuy nhiên, do lúc này ông H vẫn đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông Phan T nhờ ông H đứng tên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Võ Thị G. Vì vậy ông H và ông Phan T làm hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được Ủy ban nhân dân xã Tiến Thành chứng thực vào ngày 06/3/2014. Do ông H làm mất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên sau đó Sở T tỉnh Bình Thuận có đến để tiến hành đo đạc lại và cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới số CK 959052 ngày 04/01/2018 cho ông nên diện tích và số thửa có khác so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ban đầu nhưng thực tế thửa đất ông Phạm Bá Ngọc S và ông Phạm Trường C đang tranh chấp là thửa đất trước đây của ông.

[2.3]. Bà Võ Thị G cũng có bản tự khai phù hợp với lời khai của ông H và tài liệu mà Sở T tỉnh Bình Thuận cung cấp cho Tòa án.

[2.4]. Bà Lê Thị Minh T cũng có bản tự khai, xác định nguồn gốc đất tranh chấp nêu trên do bà nhận chuyển nhượng từ bà Võ Thị G, cập nhật chỉnh lý biến động sang tên bà ngày 21/5/2018. Sau đó, bà T ký hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất với diện tích 6.000 m^2 trong tổng diện tích 15.549,5 m^2 cho ông Phạm Bá Ngọc S, hợp đồng được công chứng vào ngày 27/6/2018. Ông S đã đăng ký quyền sử dụng đất và được Sở T tỉnh Bình Thuận cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 792679 ngày 12/8/2018 đối với thửa đất số 14, tờ bản đồ số 25, diện tích đất 6.000 m^2 nêu trên. Giữa bà với ông S không có tranh chấp đối với hợp đồng chuyển nhượng này.

[2.5]. Như vậy, lời khai của ông H, lời khai của bà Võ Thị G và lời khai của bà Lê Thị Minh T cũng phù hợp với tài liệu, chứng cứ và phù hợp với ý kiến của Sở T tỉnh Bình Thuận. Việc ông C cho rằng diện tích đất tranh chấp do ông Nguyễn Tấn T khai phá, đến năm 2014, ông nhận chuyển nhượng diện tích đất trên với giá 170.000.000đ nhưng chứng cứ mà ông đưa ra là giấy nhận tiền đề ngày 09/12/2014 và giấy nhận cọc (không ghi ngày tháng năm) với ông Nguyễn Tấn T. Các giấy này không có công chứng, chứng thực, không đảm bảo về hình thức chuyển quyền sử dụng đất và nội dung của các giấy này chỉ thể hiện ông Nguyễn Tấn T có bán cho ông C một thửa đất có diện tích 5.800m^2 với số tiền 170.000.000đ, ông Nguyễn Tấn T đã nhận tổng cộng 140.000.000đ nhưng các tờ giấy này đều không ghi rõ vị trí tứ cận, không có địa chỉ thửa đất. Hồ sơ thể hiện Tòa án cấp sơ thẩm cũng đã triệu tập ông Nguyễn Tấn T theo địa chỉ ông C cung cấp nhưng không triệu tập được, do ông Nguyễn Tấn T không còn ở địa chỉ này. Mặt khác, như đã phân tích ở trên, toàn bộ tài liệu, chứng cứ về nguồn gốc đất và quá trình chuyển nhượng đều không thể hiện ông Nguyễn Tấn T là người có quyền sử dụng đất này. Ông C cũng không có yêu cầu khởi kiện ông Nguyễn Tấn T trong vụ án này. Do đó, trường hợp ông C vẫn cho rằng ông Nguyễn Tấn T đã chuyển nhượng đất trên cho ông và ông đã giao tiền cho ông Nguyễn Tấn T thì ông C có

quyền khởi kiện ông Nguyễn Tấn T trong một vụ án khác nếu đáp ứng điều kiện khởi kiện, điều kiện thụ lý.

[2.6]. Như vậy, ông Phạm Bá Ngọc S đã thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đảm bảo hình thức, thủ tục, đăng ký quyền sử dụng đất đúng theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 502, 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Việc Sở T tỉnh Bình Thuận cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 792679 ngày 12/8/2018 cho ông S trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng có hiệu lực pháp luật. Do đó, bản án sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông S và không chấp nhận yêu cầu của ông C về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông S là có căn cứ, đúng pháp luật.

[2.7]. Ngoài ra bản án sơ thẩm cũng đã tiến hành thẩm định tại chỗ theo Biên bản thẩm định tại chỗ ngày 11/5/2021, xác định số cây trồng trên đất (cây keo lá tràm) là do ông C trồng và giải quyết buộc ông S hoàn lại trị giá cây trồng cho ông C theo biên bản định giá tài sản ngày 11/5/2021 là có cơ sở, ông C cũng không có kháng cáo về phần này.

[2.8]. Tại cấp phúc thẩm, ngoài lời khai, phía bị đơn không cung cấp được thêm tài liệu, chứng cứ nào khác chứng minh cho yêu cầu kháng cáo là có cơ sở, đúng pháp luật. Do đó, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 03/2022/DS-ST ngày 25 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

[3]. Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến và đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Ý kiến và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh cũng phù hợp với nhận định trên của Hội đồng xét xử.

[4]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ Khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án; yêu cầu kháng cáo của bị đơn không được Tòa chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được cấn trừ vào tiền tạm ứng án phí bị đơn đã nộp theo biên lai thu tiền số 0008195 ngày 14/02/2022 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Bình Thuận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 148, Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Khoản 2 Điều 689 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 502, 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điểm a khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013; Khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn – ông Phạm Trường C.

2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 03/2022/DS-ST ngày 25 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

2.1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Bá Ngọc S:

- Buộc ông Phạm Trường C và bà Trần Thị H (vợ ông C) phải trả lại diện tích đất 6.000m^2 thuộc thửa số 14, tờ bản đồ số 25, thôn T, xã T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận đã được Sở T tỉnh Bình Thuận cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 792679 ngày 12/8/2018 cho ông Phạm Bá Ngọc S (theo chỉnh lý bản đồ vị trí khu đất tranh chấp kèm theo).

- Ông Phạm Bá Ngọc S được sở hữu 1000 cây keo lá tràm là tài sản trên đất.

- Ông Phạm Bá Ngọc S phải hoàn trả cho ông Phạm Trường C số tiền 22.500.000 đồng là tiền cây keo lá tràm mà ông C trồng trên đất.

2.2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Phạm Trường C về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 792679 ngày 12/8/2018 do Sở T tỉnh Bình Thuận cấp cho ông Phạm Bá Ngọc S.

2.3. Về chi phí tố tụng: Ông Phạm Trường C phải hoàn trả lại số tiền 8.469.000đ chi phí tố tụng cho ông Phạm Bá Ngọc S.

2.4.Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Phạm Trường C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ. Ông C đã nộp 300.000đ tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo Biên lai thu tiền số 0028115 ngày 03/10/2019 tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Bình Thuận nên ông C đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Phạm Bá Ngọc S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 1.125.000. Ông S đã nộp 9.000.000đ tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo Biên lai thu tiền số 0027777 ngày 11/7/2019 tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Bình Thuận nên trả lại cho ông S số tiền 7.875.000đ.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phạm Trường C phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được cấn trừ vào tiền tạm ứng án phí ông C đã nộp theo biên lai thu số 0008195 ngày 14/02/2022 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Bình Thuận. Sau khi cấn trừ, ông C đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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

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

Nơi nhận:
– Tòa án nhân dân tối cao (1);
– VKSNDCC tại Thành phố Hồ Chí Minh (1);
– TAND tỉnh Bình Thuận (1);
– VKSND tỉnh Bình Thuận (1);
– Cục THADS tỉnh Bình Thuận (1);
– Các đương sự ;
– Lưu: hồ sơ (1),VP(3), 17b (PMT).

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

Nguyễn Thị Ngọc Hoa