

**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: 389/2021/DS-PT

Ngày 02 - 12 - 2021

V/v: Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất; Tháo dỡ tài sản, vật kiến trúc trên đất; Bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm; Trả tiền sử dụng đất và hưởng hoa lợi trên đất; 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 Nguyễn Hữu Ba.

Các Thẩm phán: Ông Tô Chánh Trung.

Bà Trần Thị Hòa Hiệp

- 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 tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Phụng - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 02 tháng 12 năm 2021, 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: 69/2019/TLPT-DS ngày 25 tháng 01 năm 2019 về việc “Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất; Tháo dỡ tài sản, vật kiến trúc trên đất; Bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm; Trả tiền sử dụng đất và hưởng hoa lợi trên đất; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2018/DS-ST ngày 16 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2030/2020/QĐ-PT ngày 05 tháng 08 năm 2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Trọng N, sinh năm 1956 (có mặt).

Địa chỉ: Số 40 y, Tổ 7, Khu 5, phường Đ, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận.

Bị đơn: Ông Nguyễn Hữu T, sinh năm 1971 (có mặt).

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

Người bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho bị đơn: Ông Đoàn Việt T, Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Hữu T1, sinh năm 1927 (vắng mặt).

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

2/ Bà Phùng Thị G, sinh năm 1938 (vắng mặt).

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

3/ Bà Nguyễn Thị Diệu H, sinh năm 1974 (vắng mặt).

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

Người đại diện ủy quyền của ông Nguyễn Hữu T1, bà G, bà H: Ông Nguyễn Hữu T, sinh năm 1971 (có mặt). Địa chỉ: P, xã P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

4/ Bà Nguyễn Thị Phụng H, sinh năm 1959 (có mặt).

Địa chỉ: 40 Y, Tổ 7, Khu 5, phường Đ, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận.

5/ Ủy ban nhân dân huyện N.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đ - Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện N (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của Chủ tịch UBND huyện N: ông Lê Thành Phong - Phó phòng Tài nguyên và môi trường huyện N (vắng mặt).

Người làm chứng:

1/ Ông Thái Duy T, sinh năm 1957 (xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: 56 đường C, thành phố P, Ninh Thuận.

2/ Ông Nghê Thanh H, sinh năm 958 (Gia đình xác nhận không liên lạc được).

Địa chỉ: 795 đường T, thành phố P, Ninh Thuận.

3/ Ông Đỗ Hữu L (chết ngày 23/01/2020).

Địa chỉ: 2B/28 đường T, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận.

4/ Ông Đặng Tấn H (vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn 10, thị trấn P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

5/ Ông Trương Trọng V, sinh năm 1952 (xin xét xử vắng mặt).

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

6/ Ông Đặng Văn L, sinh năm 1969 (xin xét xử vắng mặt).

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

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Nguyễn Trọng N, Bị đơn ông Nguyễn Hữu T, Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu T1 và bà Phùng Thị G.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản khai, bản trình bày, biên bản hòa giải Nguyên đơn ông Nguyễn Trọng N trình bày:

Cuối năm 1999, ông Nguyễn Hữu T là em vợ của ông có nói với ông đã bao chiếm được 02 ha đất nằm góc hướng Nam của thửa đất hiện đang tranh chấp nhưng không có tiền khai phá. Vợ chồng ông đồng ý bỏ tiền để ông Nguyễn Hữu T

trả công khai phá. Việc vợ chồng ông và ông Nguyễn Hữu T thỏa thuận bằng lời nói. Khai phá đất xong vợ chồng ông đầu tư toàn bộ tiền để mua hạt giống trồng cây Đào trồng hết diện tích đất khai hoang 6,5ha, đào một giếng nước, thực hiện nghĩa vụ với nhà nước khi kê khai quyền sử dụng đất thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông. Ông Nguyễn Hữu T tự nguyện trông coi giúp, khi thu hoạch Điều thì ông cho bao nhiêu cũng được, ông Nguyễn Hữu T xin làm hoa màu ngắn ngày vài năm khi Đào chưa khép tán. Vào năm 2012 khi cây Đào đã lớn ông thỏa thuận bằng lời nói với ông Nguyễn Hữu T sẽ cho ông Nguyễn Hữu T hưởng 50% lợi tức hàng năm của cây Đào. Việc cho trồng hoa màu ngắn ngày ở chỗ Đào chết là do ông cho, ông Nguyễn Hữu T hưởng toàn bộ lợi tức.

Khi ông làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất, ông Nguyễn Hữu T có ký cam kết đất hoang do vợ chồng ông khai hoang, ông Nguyễn Hữu T chỉ quản lý, cam kết không tranh chấp. Diện tích đất trước khi khai hoang là đất bỏ hoang nhiều năm.

Vợ chồng ông bỏ tiền để ông Nguyễn Hữu T thuê máy ủi san ủi đất. Tổng số tiền vợ chồng ông giao cho ông Nguyễn Hữu T là 6.500.000 đồng, các lần giao tiền đều không lập giấy tờ, ngoài vợ chồng ông và ông Nguyễn Hữu T không có ai chứng kiến. Diện tích đất sau khi san ủi ông có dùng thước dây đo có sự chứng kiến của ông Nguyễn Hữu T, ông Nguyễn Hữu H, ông Lê Văn T (chết), nhưng không lập văn bản để làm bằng chứng. Theo sự thỏa thuận giữa ông và ông Nguyễn Hữu T thì ông Nguyễn Hữu T là người quản lý, trông coi và sử dụng 6,5 ha đất. Quá trình sử dụng đất, ông Nguyễn Hữu T chặt Đào do ông trồng nhưng ông không báo với chính quyền địa phương. Năm 2005, ông kê khai, đăng ký toàn bộ diện tích đất khai phá và được UBND huyện Ninh Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng 60.730m² đất. Trong thời gian quản lý, trông coi đất cho vợ chồng ông, ông Nguyễn Hữu T đã tự ý lắp 01 giếng nước do vợ chồng ông bỏ tiền thuê công đào, chặt 190 cây điều để lấy đất làm nhà và chuồng nuôi gia súc không có ý kiến của vợ chồng ông.

Ông khởi kiện ông Nguyễn Hữu T, yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Hữu T trả lại toàn bộ diện tích đất 60.730m²; Tháo dỡ toàn bộ nhà, vật kiến trúc trên đất theo kết quả thẩm định; Bồi thường thiệt hại 40 cây Đào 12 năm tuổi trị giá 40.000.000 đồng (1.000.000 đồng/cây), bồi thường thiệt hại 100 cây Đào 16 năm tuổi giá 150.000.000 đồng (1.500.000đ/cây), bồi thường giếng nước 10.000.000 đồng; Hoàn trả tiền hưởng lợi và sử dụng 60.730m² đất từ ngày 18/3/2013 đến ngày 08/8/2018 số tiền 360.000.000 đồng (60 tháng x 6.000.000đ/tháng).

Ông Nguyễn Hữu T1 yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện N cấp tên ông được quyền sử dụng diện tích 60.730m² đất thuộc thửa đất số 03, tờ bản đồ 43 xã Phước Vinh ông không đồng ý. Vì trình tự cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông đúng theo quy định của luật đất đai.

Bị đơn ông Nguyễn Hữu T trình bày:

Tổng diện tích ông Nguyễn Hữu T đang canh tác hiện nay khoảng hơn 06 ha, nguồn gốc đất do cha, mẹ của ông là ông Nguyễn Hữu T1, bà Phùng Thị G

sang nhượng của ông Trương Trọng V và ông Đặng Văn L cộng diện tích khai phá thêm. Cha mẹ ông sang nhượng đất có giấy viết tay. Sau khi cha mẹ ông sang nhượng đất có đăng ký trồng cây Điều khoảng 3.5 ha. Khi Điều chết, cha ông trồng thay bằng cây Xoài trên diện tích khoảng 1,5 ha. Cha mẹ ông cho phép ông dựng một chuồng nuôi dê, đào hai ao chứa nước.

Lý do ông Nguyễn Trọng N khởi kiện tranh chấp đất: Trước đây cha mẹ ông mua đất, san ủi thành khoảnh khoảng 04 ha; 02 ha còn lại chưa san ủi do chưa có tiền. Năm 2000, anh rể ông tên Nguyễn Trọng N nói ông xuống nhà ông Nguyễn Trọng N lấy tiền về trả công san ủi, vì nghĩ rằng ông Nguyễn Trọng N cho mượn tiền san ủi đất nên ông xuống nhà vợ chồng ông Nguyễn Trọng N nhận số tiền 6.000.000 đồng, nhận 03 lần do bà Nguyễn Thị Phụng H vợ của ông Nguyễn Trọng N giao. Sau khi san ủi 02 ha, ông Nguyễn Trọng N gợi ý trồng Đào và ông đồng ý. Ông Nguyễn Trọng N giao cho ông 3.000.000 đồng để đào một giếng nước. Ông Nguyễn Trọng N và ông thỏa thuận ông làm đất, chăm sóc cây Đào, khi Đào lớn thu hoạch thì sản phẩm chia đôi mỗi bên 50%. Cây Đào hiện nay vẫn còn, một số cây bị chết do côn trùng phá hoại. Giếng nước ông Nguyễn Trọng N đầu tư tiền để ông đào ông đã lấp vì sợ dê, cừu rớt xuống, hơn nữa do không có nước. Trên đất của cha ông có đào hai ao giếng để lấy nước tưới cây.

Ông Nguyễn Trọng N đăng ký, kê khai và được cấp GCNQSDĐ toàn bộ diện tích đất. Ông không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Trọng N.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu T1 và bà Phùng Thị G trình bày:

Năm 1990, vợ chồng ông, bà có nhận sang nhượng thành quả lao động đất của ông Trương Trọng V. Năm 1992, vợ chồng ông, bà có nhận sang nhượng thành quả lao động đất của ông Đặng Văn H. Các bên có làm giấy và đã nộp cho Tòa án. Trong giấy không ghi diện tích nhưng ước chừng khoảng hơn 3,5 ha tại khu vực núi Đá Ghế, thôn Phước An 1, xã Phước Vinh, huyện Ninh Phước. Sau đó vợ chồng ông bà cho con trai tên Nguyễn Hữu T sử dụng trồng bắp, thuốc lá. Năm 2000 Nở đưa 6.000.000 đồng cho Tổng san ủi thêm khoảng 02 ha. Sau khi san ủi đất thì trồng Điều. Vợ chồng ông, bà được nhận giống hơn 3,5 ha hạt Điều và trồng trên đất. Nở cũng có xin hạt Điều và trồng trên đất Nở bỏ tiền khai phá, nghe Nở và Tổng nói trồng chia đôi thành quả từ cây Điều. Từ lúc trồng Điều về sau này, một mình Tổng (trông coi, cải tạo, chăm sóc). Do trồng Điều không hiệu quả nên Tổng đã chặt một số cây Điều do Tổng trồng và trồng cây Xoài thay vào. Tổng đã cải tạo đất màu mỡ, đào ao, làm chuồng trại quy mô như hiện nay. Thời gian sau đó không hiểu lý do nào Nở kê khai làm sổ đỏ đứng tên ông Nguyễn Trọng N hết cả diện tích đất. Nhà nước có thu hồi một phần đất làm hồ Lanh Ra, bồi thường đất Nở nhận và có đưa cho ông một số tiền. Nay theo yêu cầu khởi kiện của Nở vợ chồng ông bà có ý kiến như sau: Đất vợ chồng ông bà đã cho Tổng, tài sản trên đất của Tổng nên việc quyết định trả đất hay không là do Tổng. Cây Điều là do Tổng, Nở trồng chung.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Diệu H trình bày:

Bà là vợ ông Nguyễn Hữu T. Khi về chung sống tại khu vực đất tranh chấp bà với ông Nguyễn Hữu T canh tác đất, nuôi cha mẹ chồng là Nguyễn Hữu T1, bà Phùng Thị G. Nguồn gốc đất nghe cha, mẹ chồng bà nói của cha, mẹ sang nhượng lại của ông Lợi, ông Việt. Sau đó, ông Nguyễn Hữu T và ông Nguyễn Trọng N có khai phá thêm phần đất liền kề. Tài sản trên đất như ao, chuồng trại... của vợ chồng bà. Nay ông Nguyễn Trọng N khởi kiện thì ông Nguyễn Hữu T sẽ là người thay mặt bà giải quyết với ông Nguyễn Trọng N. Bà H không có ý kiến gì.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện N trình bày:

Quy trình, trình tự, thủ tục, cơ sở pháp lý cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) cho ông Nguyễn Trọng N tại thửa đất số 03, tờ bản đồ số 43, xã Phước Vinh ngày 27/6/2005 là đúng quy định tại thời điểm cấp giấy theo khoản 6, Điều 50 Luật Đất đai năm 2003; Điều 135 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai.

Về nội dung ông Nguyễn Trọng N cho rằng chữ ký tại Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng 60.730m² đất tại thôn Phước An, xã Phước Vinh, huyện Ninh Phước không phải chữ ký của ông, đã có người đánh tráo đơn này. Trường hợp có cơ sở chứng minh được chữ ký tại đơn đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng 60.730m² đất tại thôn P, xã P, huyện N không phải chữ ký của ông Nguyễn Trọng N thì Tòa án căn cứ quy định của pháp luật giải quyết.

Những người làm chứng trình bày:

Ông Thái Duy T trình bày: Ông là bạn học cấp 3 với ông Nguyễn Trọng N, trước đây ông công tác tại Nông trường La Ngà. Năm 2000, ông được ông Nguyễn Trọng N nhờ mua hạt Điều vì ông quen ông Nguyễn Đức T, mục đích ông Nguyễn Trọng N trồng tại đất khai hoang tại xã Phước Vinh. Ông Nguyễn Trọng N nhờ mua 15 kg hạt Điều nhưng ông chỉ mua được 10 kg. Năm 2000, ông có lên đất của ông Nguyễn Trọng N để tính toán số lượng hạt Điều thấy đất khai hoang rồi, không có tài sản gì, ông có hỏi thì ông Nguyễn Trọng N nói bỏ tiền nhờ ông Nguyễn Hữu T khai hoang khoảng 06 ha. Theo ông 01kg hạt Điều khoảng 170 hạt. Trồng trên 01 ha quy cách 7m x 7m thì cần 200 hạt, tỷ lệ cây sống khoảng 70 - 75%. Năm 2000, ông Nguyễn Trọng N phải mua thêm 05 kg hạt Điều từ Công ty Xuất khẩu Thủy sản Ninh Thuận. Như vậy ông Nguyễn Trọng N trồng 15 kg bằng 2.550 hạt, tỷ lệ sống dưới 50%.

Ông Nghê Thanh H trình bày: Năm 2008-2010, ông làm việc gần thửa đất ông Nguyễn Trọng N đang tranh chấp, thời điểm này đất đã thành khoảnh, có hàng rào bằng gai xương rồng, vợ chồng ông Nguyễn Hữu T ở trên đất, trên đất có 01 cái chòi, 01 chuồng gà, một đám táo, còn lại là đất trồng Điều, ông không biết trên đất có bao nhiêu cây Điều và do ai trồng.

Ông Đỗ Hữu L trình bày: Trước năm 2000, đất ông Nguyễn Trọng N tranh chấp với ông Nguyễn Hữu T là đất hoang, trên đất là cây bụi, gai xương rồng. Năm 2000 ông thấy máy ủi khai hoang đất, người trông coi máy ủi là ông Nguyễn Hữu T, ông nghe ông Nguyễn Trọng N nói ông Nguyễn Trọng N đầu tư tiền để ông Nguyễn Hữu T coi ngó khai hoang, việc ăn chia như thế nào ông không biết, thời

điểm san ủi ông ước diện tích khoảng 04 ha, sau này xem sổ đỏ mới biết 6,7 ha. Năm 2000, ông đưa cho ông Nguyễn Trọng N 10kg hạt Điều trồng trên đất. Theo quy cách trồng Điều 1 ha trồng khoảng 300 hạt, 01 kg Điều khoảng 200 hạt, tỷ lệ sống khoảng 70%. Năm 2001, ông Nguyễn Trọng N được cấp 417 cây/ 02ha cây đào ghép nằm phía Tây Nam thửa đất, ông Nguyễn Trọng N thuê hay tự trồng thì ông không biết.

Ông Trương Trọng V trình bày: Diện tích đất ông bán cho ông Nguyễn Hữu T1, bà G không đo chỉ ước chừng khoảng 20.000m², hướng Đông giáp đường đi, hướng Tây giáp đất rừng chồi đến đất của ông L bán cho ông Nguyễn Hữu T1, hướng Nam giáp Đá Ghề, hướng Bắc giáp đất ông Nam Kéo.

Ông Đặng Văn L trình bày: Diện tích đất bán cho ông Nguyễn Hữu T1 bao gồm cả hàng ranh khoảng 17.000m², hướng Bắc giáp đất ông Chín Trị, hướng Nam ranh giới cách Hòn Đá Ghe bao nhiêu mét không nhớ (đã được ông Nguyễn Hữu T phát, dọn), hướng Đông giáp rừng chồi (đã được ông Nguyễn Hữu T phát, dọn), hướng Tây giáp Gộp đá ông Miên.

Tại bản án dân sự số 31/2018/DS-ST ngày 16 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận đã quyết định:

Áp dụng:

Điều 26 khoản 9, Điều 34, Điều 147 khoản 1, Điều 157 khoản 1, 2 Điều 165 khoản 1, Điều 228 khoản 1 và 2, Điều 273 khoản 1 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Điều 601, 604, 608 Bộ luật dân sự 2005; Điều 468 khoản 2 Bộ luật dân sự 2015. Khoản 1 Điều 33, Khoản 1 điều 70 Luật đất đai năm 2003. Điểm a khoản 1 Điều 129 Luật đất đai năm 2014. Điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của ủy ban thường vụ quốc hội quy định về mức thu, miễn, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn ông Nguyễn Trọng N đối với Bị đơn ông Nguyễn Hữu T về đòi lại quyền sử dụng đất, bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm.

1.1. Buộc ông Nguyễn Hữu T, bà Nguyễn Thị Diệu H, ông Nguyễn Hữu T1, bà Phùng Thị G phải có nghĩa vụ giao trả cho ông Nguyễn Trọng N, bà Nguyễn Thị Phụng H thửa đất số 1 diện tích 11.337,9m², thửa số 2 diện tích 16.887,4m², thửa số 3 diện tích 1.550,9m² thuộc một phần thửa đất số 03, tờ bản đồ 43 xã Phước Vinh; Ranh, mốc giới các thửa đất được xác định theo Trích lục bản đồ địa chính do Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận lập ngày 17/4/2018 đính kèm bản án. Thửa đất số 1 có 44 cây Điều, thửa đất số 2 và 3 có 138 cây Điều thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Trọng N, bà Nguyễn Thị Phụng H.

1.2. Buộc ông Nguyễn Hữu T phải có nghĩa vụ tháo dỡ hàng rào trụ gỗ lười B40 dài 200m trên thửa đất số 1; tháo dỡ 01 chuồng bò mái tôn kẽm, nền đất, cột kèo gỗ trên thửa đất số 2 để giao trả thửa đất số 1, số 2, số 3 thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Trọng N, bà Nguyễn Thị Phụng H.

1.3. Ông Nguyễn Hữu T được quyền sử dụng thửa đất số 5 diện tích

8.466m², thửa đất số 4 diện tích 25.046m² thuộc một phần thửa đất số 03, tờ bản đồ 43 xã Phước Vinh; Ranh, mốc giới các thửa đất được xác định theo Trích lục bản đồ địa chính do Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận lập ngày 17/4/2018 đính kèm bản án. Thửa đất số 5 có 01 cây Điều và 02 ao nước là tài sản của ông Nguyễn Hữu T. Thửa đất số 4 có 01 chuồng nuôi gia súc, mái tôn, cột kèo gỗ, sàn gỗ không xây tường diện tích 72m²; 01 căn nhà tạm, tường xây gạch táp lô, mái tôn kẽm nền xi măng diện tích 68,2m²; 01 mái che tôn kẽm, cột kèo gỗ diện tích 84m²; 01 chuồng nuôi gia súc mái tôn kẽm, sàn gỗ diện tích 21m²; 01 chuồng gà mái tôn kẽm, cột kèo gỗ diện tích 10,5m²; 01 căn chòi, cột kèo gỗ mái tôn kẽm diện tích 16,5m²; 01 ao nước thể tích 900m³; 01 ao nước thể tích 360m³; 01 đồng hồ điện; hàng rào trụ gỗ lưới B40 dài 15m; 15 cây Điều; 09 cây Xoài cho thu hoạch; 135 cây Xoài chưa cho thu hoạch; 02 cây Mãng cầu ta cho trái; 02 cây Mãng cầu tây cho trái; 02 cây Dừa cho trái; Tất cả các tài sản trên đất thuộc tài sản của ông Nguyễn Hữu T do vợ chồng ông Nguyễn Hữu T, Nguyễn Thị Diệu H đang quản lý, sử dụng.

1.4. Buộc ông Nguyễn Hữu T phải hoàn giá trị đất nhận thừa cho ông Nguyễn Trọng N, bà Nguyễn Thị Phụng H số tiền 59.132.800 đồng.

1.5. Buộc ông Nguyễn Trọng N, bà Nguyễn Thị Phụng H phải thanh toán giá trị 13 cây Điều cho ông Nguyễn Hữu T số tiền 2.964.000 đồng.

1.6. Buộc ông Nguyễn Hữu T phải bồi thường giá trị 01 Giếng nước cho ông Nguyễn Trọng N, bà Nguyễn Thị Phụng H số tiền 3.500.000 đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Trọng N yêu cầu ông Nguyễn Hữu T bồi thường thiệt hại về cây Điều; Hoàn trả tiền sử dụng đất và hưởng hoa lợi trên đất.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Hữu T1. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận số H00012 ngày 27/6/2005 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp tên ông Nguyễn Trọng N đối với thửa đất số 03 tờ bản đồ số 43 diện tích 60.730m² thôn P, xã P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

Các đương sự liên hệ cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất được chia theo Bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí thẩm định, định giá, trích lục, chi phí giám định, án phí sơ thẩm, quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 28/11/2018, ông Nguyễn Trọng N là nguyên đơn kháng cáo đối với bản án sơ thẩm số: 31/2018/DS-ST ngày 16 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 31/2018/DS-ST ngày 16 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận.

Ngày 30/11/2018, ông Nguyễn Hữu T là bị đơn kháng cáo đối với bản án sơ thẩm số 31/2018/DS-ST ngày 16 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm bác một phần yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn ông Nguyễn Trọng N, trả lại cho ông Nguyễn Hữu T1, bà Phùng Thị

G 4,2ha đất; ông Nguyễn Trọng N và ông Nguyễn Hữu T mỗi người 1 ha; không đồng ý trả ông Nguyễn Trọng N các khoản tiền Tòa án đã tuyên.

Ngày 30/11/2018, ông Nguyễn Hữu T1 và bà Phùng Thị G là Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan kháng cáo đối với bản án sơ thẩm số: 31/2018/DS-ST ngày 16 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm buộc ông Nguyễn Trọng N phải trả lại 4ha đất cho ông Nguyễn Hữu T1, bà G. Không đồng ý cho ông Nguyễn Hữu T đất vì đất do vợ chồng ông Nguyễn Hữu T1, bà G mua.

Tại đơn kháng cáo và trước phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn ông Nguyễn Trọng N đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Trọng N.

Bị đơn ông Nguyễn Hữu T đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của ông Nguyễn Trọng N, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Luật sư bảo vệ quyền lợi cho bị đơn ông Nguyễn Hữu T đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Trọng N, bị đơn ông Nguyễn Hữu T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu T1, bà Phùng Thị G, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa sau khi nghe ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử xét thấy:

Nguyên đơn ông Nguyễn Trọng N khởi kiện ông Nguyễn Hữu T đòi lại quyền sử dụng đất; tháo dỡ công trình vật kiến trúc trên đất; bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm; trả tiền sử dụng đất, hưởng hoa lợi trên đất. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Trọng N, của bị đơn ông Nguyễn Hữu T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu T1, bà Phùng Thị G thấy rằng:

[1]. Xét nguồn gốc đất diện tích 60.730m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00017 do UBND huyện Ninh Phước cấp ngày 27/6/2005 đối với thửa đất số 03, tờ bản đồ số 43, xã Phước Vinh do ông Nguyễn Trọng N đứng tên.

Theo nguyên đơn ông Nguyễn Trọng N cho rằng diện tích đất đang tranh chấp ban đầu là do vợ chồng ông bỏ tiền ra để ông Nguyễn Hữu T thuê máy ủi san ủi đất. Tổng số tiền vợ chồng ông đã giao cho ông Nguyễn Hữu T là 6.500.000 đồng. Theo sự thỏa thuận giữa ông và ông Nguyễn Hữu T thì ông Nguyễn Hữu T là người quản lý trông coi và sử dụng 6,5 ha đất. Năm 2005 ông kê khai đăng ký quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất khai phá và được UBND huyện Ninh Phước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng 60.730m² đất. Trong thời gian quản lý, trông coi đất cho vợ chồng ông, ông Nguyễn Hữu T g tự ý chặt bỏ đào do ông trồng, lấp giếng nước do ông bỏ tiền thuê công đào và chặt 190 cây điều để lấy đất làm nhà và chuồng nuôi gia súc.

Bị đơn ông Nguyễn Hữu T cho rằng diện tích đất đang tranh chấp là của cha mẹ ông là ông Nguyễn Hữu T1 và bà Phùng Thị G sang nhượng của ông Trương Trọng V và ông Đặng Văn L có giấy viết tay. Cha mẹ ông mua đất san ủi thành khoảnh khoảng 4ha, 02 ha còn lại chưa san ủi vì chưa có tiền nên có mượn tiền của ông Nguyễn Trọng N để san ủi đất. Ông Nguyễn Hữu T thừa nhận có nhận của ông Nguyễn Trọng N 6.000.000 đồng để san ủi đất. Sau khi san ủi đất ông Nguyễn Trọng N giao cho ông Nguyễn Hữu T 3.000.000 đồng để đào một giếng nước. Trên đất của cha ông có đào 02 ao giếng để lấy nước tưới cây.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu T1, bà Phùng Thị G trình bày: năm 1990 và năm 1992 vợ chồng ông bà có nhận sang nhượng thành quả lao động đất của ông Trương Trọng V và ông Đặng Văn H diện tích khoảng hơn 3,5 ha bằng giấy viết tay và cho con ông là Nguyễn Hữu T sử dụng trồng bắp, thuốc lá. Năm 2000 Nở có đưa 6.000.000 đồng cho Tổng san ủi thêm khoảng 02 ha.

Nhân chứng ông Trương Trọng V trình bày diện tích đất ông bán cho ông Nguyễn Hữu T1 bà G không đo đạc chỉ ước chừng khoảng 20.000m² và ông Đặng Văn L trình bày ông bán cho ông Nguyễn Hữu T1 khoảng 17.000m². Mặc dù ông Nguyễn Trọng N đứng tên toàn bộ diện tích đất 60.730m² nhưng số tiền đền bù thu hồi đất ông Nguyễn Trọng N vẫn chấp nhận chia phân cho ông Nguyễn Hữu T1, bà G.

Như vậy có căn cứ để khẳng định nguồn gốc diện tích đất 60.730m² được hình thành từ diện tích đất của vợ chồng ông Nguyễn Hữu T1, bà G nhận sang nhượng công khai hoang đất cùng với số tiền ông Nguyễn Trọng N đầu tư san ủi thành khoảnh để canh tác nên mỗi bên được quyền sử dụng $\frac{1}{2}$ diện tích đất đang tranh chấp như Tòa án cấp sơ thẩm xác định là có căn cứ, hợp lý, hợp tình.

[2]. Xét yêu cầu bồi hoàn giá trị đất, bồi thường cây điều, bồi thường giếng nước:

Theo Kết quả thẩm định đất ngày 08/11/2017 và Trích lục bản đồ địa chính thửa đất tranh chấp tổng diện tích đất sau khi bị thu hồi một phần còn 63.288.2m² chia thành hai phần, mỗi bên được nhận là 31.644,1m². Do ông Nguyễn Hữu T được nhận thửa đất số 4 diện tích 25.046m² và thửa số 5 diện tích 8.446m² nên ông Nguyễn Hữu T phải thanh toán cho ông Nguyễn Trọng N giá trị phần đất thừa là 1.847,9m² trị giá 59.132.800 đồng là đúng quy định.

Ông Nguyễn Hữu T1, bà G cung cấp giấy xác nhận thực tế được lập ngày 05/5/2016 nhận cây đào giống 3,5 ha; ông Nguyễn Trọng N cung cấp lời khai người làm chứng Thái Duy T, Nghé Thanh Hiền, Đỗ Hữu L để chứng minh ông Nguyễn Trọng N có mua hạt giống, xin cây điều để trồng. Các bên đương sự không có tài liệu cụ thể chứng minh cho yêu cầu của mình nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định mỗi bên trồng $\frac{1}{2}$ số lượng cây điều trên đất. Do số lượng cây điều trên các thửa đất không bằng nhau nên các bên phải thanh toán cho nhau giá trị số cây điều chênh lệch trên phần đất được chia.

Giếng nước do ông Nguyễn Trọng N đầu tư tiền để đào, ông Nguyễn Hữu T thừa nhận, nhưng ông Nguyễn Hữu T tự ý lấp khi chưa có sự đồng ý của ông

Nguyễn Trọng N do đó ông Nguyễn Hữu T phải bồi thường giá trị là 3.500.000 đồng.

[3]. Yêu cầu trả tiền sử dụng đất và hưởng hoa lợi trên đất:

Ông Nguyễn Trọng N cho rằng sau khi khai hoang đất ông trồng cây điều và giao cho ông Nguyễn Hữu T trông coi, cho phép ông Nguyễn Hữu T trồng cây ngắn ngày xen kẽ khi điều chưa khép tán, sản lượng điều chia đôi nhưng không đưa ra được chứng cứ để chứng minh. Quá trình sử dụng đất ông Nguyễn Hữu T là người đã đầu tư, cải tạo làm tăng giá trị đất trên toàn bộ diện tích đất kể cả phần ông Nguyễn Trọng N được chia do đó không buộc ông Nguyễn Hữu T phải trả tiền sử dụng đất cũng như hoa lợi trên đất cho ông Nguyễn Trọng N là có căn cứ.

[4] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Hữu T1 và bà Phùng Thị G buộc ông Nguyễn Trọng N phải trả lại 4ha đất cho ông Nguyễn Hữu T1, bà G. Không đồng ý cho ông Nguyễn Hữu T đất vì đất do vợ chồng ông Nguyễn Hữu T1, bà G mua:

Trong quá trình giải quyết vụ án ông Nguyễn Hữu T1 chỉ có yêu cầu độc lập về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nguyễn Trọng N, ngoài ra ông Nguyễn Hữu T1 không có yêu cầu nào khác. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà G yêu cầu công nhận phần đất tranh chấp cho ông Nguyễn Hữu T để ông Nguyễn Hữu T làm nuôi vợ chồng bà (bút lục 468) nên không có căn cứ để xem xét yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Hữu T1, bà G về việc bác một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Trọng N; buộc ông Nguyễn Trọng N trả lại cho ông Nguyễn Hữu T1, bà G 4ha đất, không đồng ý cho ông Nguyễn Hữu T đất.

Từ phân tích các chứng cứ nêu trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét thấy việc Tòa án cấp sơ thẩm đã xử chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Trọng N là có căn cứ, đúng pháp luật. Tại đơn kháng cáo và trước phiên tòa phúc thẩm các đương sự kháng cáo nhưng không có chứng cứ nào mới do đó không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Trọng N, bị đơn ông Nguyễn Hữu T, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu T1, bà Phùng Thị G và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5]. Ông Nguyễn Trọng N, Bị đơn ông Nguyễn Hữu T, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu T1 và bà Phùng Thị G kháng cáo không được chấp nhận nên phải chịu án phí Án phí dân sự phúc thẩm.

[6]. Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Trọng N, bị đơn ông Nguyễn Hữu T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu T1, bà Phùng Thị G và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Áp dụng khoản 9 Điều 26, Điều 34, khoản 1 Điều 147, khoản 1, 2 Điều 157, khoản 1 Điều 165, khoản 1, 2 Điều 228, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ vào các Điều 601, 604, 608 Bộ luật dân sự năm 2005, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, khoản 1 Điều 33, khoản 1 Điều 70 Luật Đất đai năm 2003; điểm a khoản 1 Điều 129 Luật Đất đai năm 2014.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Trọng N đối với bị đơn ông Nguyễn Hữu T về đòi lại quyền sử dụng đất, bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm.

1.1. Buộc ông Nguyễn Hữu T, bà Nguyễn Thị Diệu H, ông Nguyễn Hữu T1, bà Phùng Thị G phải có nghĩa vụ giao trả cho ông Nguyễn Trọng N, bà Nguyễn Thị Phùng H thửa đất số 1, diện tích 11.337,9m², thửa số 2 diện tích 16.887,4m², thửa số 3 diện tích 1.550,9m² thuộc một phần thửa đất số 03, tờ bản đồ số 43 xã Phước Vinh; Ranh, mốc giới các thửa đất được xác định theo Trích lục bản đồ địa chính do Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận lập ngày 17/4/2018 đính kèm bản án. Thửa đất số 1 có 44 cây điều, thửa đất số 2 và 3 có 138 cây điều thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Trọng N, bà Nguyễn Thị Phùng H.

1.2. Buộc ông Nguyễn Hữu T phải có nghĩa vụ tháo dỡ hàng rào trụ gỗ lười B40 dài 200m trên thửa đất số 1, tháo dỡ 1 chuồng bò mái tole kẽm, nền đất cột kèo gỗ trên thửa đất số 2 để giao trả thửa đất số 1, số 2, số 3 thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Trọng N, bà Nguyễn Thị Phùng H.

1.3. Ông Nguyễn Hữu T được quyền sử dụng thửa đất số 5, diện tích 8.466m², thửa đất số 4 diện tích 25.046m² thuộc một phần thửa đất số 03, tờ bản đồ số 43, xã Phước Vinh; Ranh, mốc giới các thửa đất được xác định theo Trích lục bản đồ địa chính do Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận lập ngày 17/4/2018 đính kèm bản án. Thửa đất số 5 có 01 cây điều và 02 ao nước là tài sản của ông Nguyễn Hữu T; thửa đất số 4 có 01 chuồng nuôi gia súc, mái tole, cột kèo gỗ, sàn gỗ không xây tường diện tích 72m²; 01 căn nhà tạm, tường xây gạch tấp lô, mái tole kẽm, nền xi măng diện tích 68,2m²; 01 mái che tole kẽm, cột kèo gỗ diện tích 84m², 01 chuồng nuôi gia súc mái tole kẽm, sàn gỗ diện tích 21m², 01 chuồng gà mái tole kẽm, cột kèo gỗ diện tích 10,5m², 01 căn chòi, cột kèo gỗ, mái tole kẽm diện tích 16,5m²; 01 ao nước thể tích 900m³; 01 ao nước thể tích 360m³, 01 đồng hồ điện, hàng rào trụ gỗ lười B40 dài 15m; 15 cây Điều, 09 cây Xoài cho thu hoạch, 135 cây Xoài chưa cho thu hoạch, 02 cây Mãng cầu ta cho ra trái, 02 cây Mãng cầu tây cho ra trái, 02 cây Dừa cho ra trái. Tất cả tài sản trên đất thuộc tài sản của ông Nguyễn Hữu T do vợ chồng ông Nguyễn Hữu T, Nguyễn Thị Diệu H đang quản lý, sử dụng.

1.4. Buộc ông Nguyễn Hữu T phải hoàn trả giá trị đất nhận thừa cho ông Nguyễn Trọng N, bà Nguyễn Thị Phùng H số tiền 59.132.800 đồng.

1.5. Buộc ông Nguyễn Trọng N, bà Nguyễn Thị Phùng H phải thanh toán giá trị 13 cây Điều cho ông Nguyễn Hữu T số tiền 2.964.000 đồng.

1.6. Buộc ông Nguyễn Hữu T phải bồi thường giá trị 01 giếng nước cho ông Nguyễn Trọng N, bà Nguyễn Thị Phùng H số tiền 3.500.000 đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Trọng N yêu cầu ông Nguyễn Hữu T bồi thường thiệt hại về cây Điều, hoàn trả tiền sử dụng đất và

hưởng hoa lợi trên đất.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Hữu T1. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận số H00012 ngày 27/6/2005 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp tên ông Nguyễn Trọng N đối với thửa đất số 03 tờ bản đồ số 43 diện tích 60.730m² thôn P, xã P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

Các đương sự liên hệ cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất được chia theo Bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

4. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Trọng N, ông Nguyễn Hữu T1 và bà Phùng Thị G là người cao tuổi, nên được miễn án phí. Hoàn lại cho ông Nguyễn Trọng N số tiền 300.000 đồng ông Nguyễn Trọng N đã nộp tại biên lai thu số 0013891 ngày 05/12/2018 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Ninh Thuận.

Ông Nguyễn Hữu T phải nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng được khấu trừ vào số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng ông Nguyễn Hữu T đã nộp tại biên lai thu số 0013892 ngày 05/12/2018 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Ninh Thuận.

5. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm đã có hiệu lực pháp luật.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VKSNDCC tại Thành phố Hồ Chí Minh (1);
- TAND tỉnh Ninh Thuận (1);
- VKSND tỉnh Ninh Thuận (1);
- Cục THADS tỉnh Ninh Thuận (1);
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ (1), VP(3), 22b (PMT);

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

Nguyễn Hữu Ba