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: 36/2024/DS-PT Ngày 28 - 01 – 2024 V/v Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất do bị lấn, chiếm; 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 Minh Thịnh

Các Thẩm phán: Ông Phạm Công Mười

Ông Vũ Đức Toàn

- Thư ký phiên tòa: Ông Đàm Lê Nhân - 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 Võ Phong Lưu - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 01 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 537/2023/TLPT-DS ngày 03 tháng 10 năm 2023 về việc "Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất do bị lấn, chiếm; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất". Do Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2023/DS-ST ngày 25 tháng 7 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 147/2024/QĐ-PT ngày 05 tháng 01 năm 2024, giữa các đương sự:

-Nguyên đơn: Ông Phan Văn N, sinh năm: 1938. Vắng mặt.

Nơi cư trú: Thôn Sơn Hải 1, xã P, huyện T, tỉnh Ninh Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phan Thị V, sinh năm: 1963. Có mặt tại phiên tòa.

Nơi cư trú: Thôn Sơn Hải 1, xã P, huyện T, tỉnh Ninh Thuận.

-Bị đơn: Bà Phạm Thị S, sinh năm: 1983. Vắng mặt

Nơi cư trú: Thôn Sơn Hải 1, xã P, huyện T, tỉnh Ninh Thuận.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Trần Chí K, sinh năm 1970

Nơi cư trú: 41/14 đường 35, khu phố 7, Phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt

-Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân huyện T;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trương Xuân Vỹ - Chủ tịch UBND.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hán Tấn Vĩnh A – Phó trưởng phòng – Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T. Vắng mặt, có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt.

2. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1946;

Người đại diện theo ủy quyền của bà Bé: Bà Phan Thị V, sinh năm 1963;

Cùng nơi cư trú: Thôn Sơn Hải 1, xã P, huyện T, tỉnh Ninh Thuận.

3. Những người thừa kế của vợ chồng ông Nguyễn Hưng S, bà Hồ Thị B:

+ Ông Nguyễn Thái D, sinh năm 1979;

+ Ông Nguyễn Thái C, sinh năm 1984;

+ Ông Nguyễn Thái T, sinh năm 1990;

+ Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1992;

+ Bà Nguyễn Thị T;

+ Ông Nguyễn Huy H, sinh năm 1995;

+ Anh Nguyễn Hoàng L, sinh năm 2001;

+ Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 2003;

Tất cả đều yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt.

Cùng nơi cư trú: Thôn Sơn Hải, xã P, huyện T, tỉnh Ninh Thuận.

- Người kháng cáo: Bị đơn bà Phạm Thị S

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bà Phan Thị V đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Phan Văn N và bà Nguyễn Thị B vợ của ông Phan Văn N, trình bày:

Vợ chồng ông Phan Văn N, bà Nguyễn Thị B có các thửa đất số 40, 44, 45, tờ bản đồ số 56, xã Phước Nam, huyện T, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vẫn canh tác, sử dụng ổn định. Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận quy hoạch thu hồi đất để phát triển nuôi trồng thủy sản tại xã P nên ban hành Quyết định thu hồi đất số 7419/QĐ ngày 02/6/2003, của Chủ tịch UBND tỉnh Ninh Thuận thu hồi đất do hộ ông Phan Văn N sử dụng tại xã Phước Dinh giao cho Ban Quản lý dự án ngành Thủy sản để làm kênh dẫn nước mặn và đường đi thuộc Dự án Khu nuôi tôm Công nghiệp Sơn Hải. Kèm theo

quyết định này là trích lục bản đồ thửa đất được Sở Địa chính Ninh Thuận ký ngày 23/5/2003. Hộ ông Phan Văn N (vợ chồng ông Phan Văn N) bị thu hồi như sau:

+ Thửa số 44, tổng diện tích 1.077m^2, bị thu hồi theo Quyết định 7419 (thu hồi 1 phần) diện tích thu hồi 424m^2, còn lại 653m^2.

+ Thửa số 45, tổng diện tích 1.084m^2; Bị thu hồi theo Quyết định 7419 (thu hồi 1 phần) diện tích thu hồi 318m^2, còn lại 766m^2.

+ Thửa số 40, tổng diện tích 1.507m^2; Bị thu hồi theo Quyết định 7419 (thu hồi 1 phần) diện tích thu hồi 620m^2, còn lại 887m^2. Sau khi bị thu hồi đất, vợ chồng ông Phan Văn N chuyển nhượng đất và để lại diện tích 887m^2 thuộc một phần diện tích thửa đất số 40. Sau đó, ông Phan Văn N phát hiện bà Phạm Thị S đào đìa nuôi tôm trên đất của mình nên tìm hiểu thì biết được Ủy ban nhân dân huyện T đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị S số bìa DA 805713, số vào sổ CH02843 ngày 29/10/2021, đối với hai thửa đất thuộc tờ bản đồ 56 gồm: Thửa 131 diện tích 2718m^2 và thửa 132 diện tích 1592m^2 có diện tích 887m^2.

Ông Phan Văn N khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà Phạm Thị S trả diện tích lấn chiếm 887m^2 và hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện T cấp cho bà Phạm Thị S đối với diện tích 887m^2. Tại phiên tòa, bà Phan Thị V đồng ý giá trị quyền sử dụng đất do Hội đồng định giá thực hiện và có ý kiến nếu bà Phạm Thị S đồng ý trả bằng tiền thì không yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện T cấp cho bà Phạm Thị S; Nếu bà Phạm Thị S không đồng ý trả bằng tiền thì buộc bà Phạm Thị S trả đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn Phạm Thị S trình bày:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa DA 805713, số vào sổ CH02843 ngày 29/10/2021, do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho bà Phạm Thị S hai thửa đất thuộc tờ bản đồ 56 gồm: Thửa 131 diện tích 2718m^2 và thửa 132 diện tích 1592m^2. Nguồn gốc đất do bà Phạm Thị S nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông Nguyễn Hưng S và Hồ Thị B năm 2007, diện tích khoảng 5.000m^2. Giấy tờ mua bán đất đã bị thất lạc nên trước khi đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2021, bà Phạm Thị S có nhờ các con của vợ chồng ông Nguyễn Hưng S và bà Hồ Thị B xác nhận việc mua bán đất. Vợ chồng ông Nguyễn Hưng S và bà Hồ Thị B đã chết.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất (thời điểm này bà Phạm Thị S chưa được cấp giấy chứng nhận) thì bà Phạm Thị S đào đìa nuôi tôm, thời điểm bắt đầu nuôi tôm năm 2009 nhưng vợ chồng ông Phan Văn N không tranh chấp, mặc dù con của ông Phan Văn N canh tác đìa gần đìa của bà Phạm Thị S. Bà Phạm Thị S nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông Nguyễn Hưng S sau thời điểm nhà nước thu hồi đất làm kênh dẫn nước mặn quy hoạch đìa nuôi tôm Sơn Hải nên bà Phạm Thị S không nhận tiền bồi thường, hỗ trợ.

Theo yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn N thì bà Phạm Thị S không đồng ý vì nếu đất của ông Phan Văn N tại sao bà Phạm Thị S đào đìa nuôi tôm từ năm 2009 nhưng ông Phan Văn N không tranh chấp, không kê khai để được cấp giấy chứng nhận.

Ủy ban nhân dân huyện T không có văn bản trình bày ý kiến, vắng mặt tại tất cả các phiên tố tụng.

Những người thừa kế của vợ chồng ông Nguyễn Hưng S, bà Hồ Thị B gồm: Ông Nguyễn Thái D, ông Nguyễn Thái C, ông Nguyễn Thái T, bà Nguyễn Thị B, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Huy H, anh Nguyễn Hoàng L, chị Nguyễn Thị H trình bày:

Trước đây khi nhà nước thu hồi đất để làm kênh dẫn nước mặn quy hoạch nuôi tôm Sơn Hải thì hộ ông Nguyễn Hưng S đã được nhà nước hỗ trợ, bồi thường. Phần diện tích đất sau khi thu hồi đã thống nhất chuyển nhượng cho bà Phạm Thị S. Hiện nay ông Phan Văn N tranh chấp một phần diện tích đất với bà Phạm Thị S thì các ông, bà là con của ông Nguyễn Như Sanh, Hồ Thị B không còn liên quan đến đất nên đề nghị Tòa án không đưa vào tham gia tố tụng. Các ông, bà xin được vắng mặt tại các phiên làm việc, công khai chứng cứ hòa giải và các phiên tòa sơ thẩm, phúc thẩm (nếu có).

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2023/DS-ST ngày 25 tháng 7 năm 2023, Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận đã quyết định:

Căn cứ Điều 26 khoản 9, Điều 30 khoản 4, Điều 37 khoản 1 điểm a, Điều 147; Điều 228 khoản 1, 2; Điều 244 khoản 2 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 203 khoản 1 của Luật Đất đai năm 2013;

Nghị quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn N đối với bà Phạm Thị S.

1.1. Bà Phạm Thị S phải có nghĩa vụ hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất tương ứng diện tích 587,7m^2 là 167.494.500đ *(Một trăm sáu mươi bảy triệu, bốn trăm chín tư nghìn, năm trăm đồng)* cho vợ chồng ông Phan Văn N, bà Nguyễn Thị B. Bà Phạm Thị S được quyền sử dụng diện tích 587,7m^2 thuộc một phần diện tích thửa đất số 131, tờ bản đồ địa chính số 56 xã P theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa DA 805713, số vào sổ CH02843 ngày 29/10/2021 do UBND huyện T cấp cho bà Phạm Thị S. Hiện nay bà Phạm Thị S đang quản lý, sử dụng diện tích 587,7m^2, kèm theo trích lục bản đồ địa chính thửa đất do Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận lập ngày 06/6/2023.

1.2. Không hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa DA 805713, số vào sổ CH02843 ngày 29/10/2021 do UBND huyện T cấp cho bà Phạm Thị S

thửa đất số 131 diện tích 2718m^2 và thửa 132 diện tích 1592m^2 cùng tờ bản đồ số 56.

Ngoài ra, Toà án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng khác, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 27/7/2023 bị đơn bà Phạm Thị S có đơn kháng cáo với nội dung: Toà án cấp sơ thẩm xét xử không khách quan vì diện tích đất 4.310m2, thuộc tờ bản đồ số 56, toạ lạc tại thôn Sơn Hải 2, xã P =, huyện T, tỉnh Ninh Thuận là bà nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Nguyễn Hưng Xanh năm 2007 và sử dụng ổn định từ đó đến nay, đất đã được cấp giấy chứng nhận đúng pháp luật. Đề nghị cấp phúc thẩm xét xử lại theo đúng quy định của pháp luật, sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn N.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện theo uỷ quyền của bị đơn bà Phạm Thị S giữ nguyên nội dung kháng cáo như nêu trên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

- *Về chấp hành pháp luật:* Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- *Về nội dung:* Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bà Phạm Thị S và giữ nguyên Bản án sơ thẩm (có bài phát biểu kèm theo).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét thẩm tra, kết quả hỏi, tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, ý kiến của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Về nguồn gốc và quá trình sử dụng diện tích đất 887m^2 thuộc Thửa đất số 40, tờ Bản đồ 56, toạ lạc tại xã P, huyện Ninh Phước, tỉnh Bình Thuận:

[2] Căn cứ "trích lục bản đồ thửa đất" được Sở địa chính tỉnh Ninh Thuận lập ngày 23/5/2003 thì có 02 Thửa đất số 40, cụ thể: Một Thửa đất số 40 có diện tích 620m^2; Một Thửa đất số 40 có diện tích 887m^2. Căn cứ Quyết định số 7419/QĐ ngày 02/6/2023 của Chủ tịch UBND tỉnh Ninh Thuận đã thu hồi của ông Phan Văn N Thửa đất số 40 có diện tích 620m^2. Như vậy, việc ông Phan Văn N cho rằng thửa số 40 có tổng diện tích 1.507m^2; Bị thu hồi theo Quyết định 7419 (thu hồi 1 phần) diện tích thu hồi 620m^2, còn lại 887m^2 là không đúng.

[3] Theo biên bản về việc họp xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 13/8/2021 của Uỷ ban nhân dân xã P thể hiện: Đối với trường hợp bà Phạm Thị S; nguồn gốc sử dụng đất:Nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông

Nguyễn Hưng S và bà Hồ Thị B năm 2007, vợ chồng ông Hưng Sanh khai hoang sử dụng từ năm 1976: Theo hồ sơ địa chính (Bản đồ đo đac năm 1997); thửa đất số 131 (hợp từ một phần thửa đất số 40, 41, 39, 52); Thửa đất số 132 (Hợp từ một phần thửa số 52, 53) tờ Bản đồ địa chính số 56. Trong đó thửa đất số 40, 41 quy chủ tên ông Võ Hoàng, thửa đất số 39, 53 quy chủ tên ông Nguyễn Văn Ngọc, Thửa đất số 52 quy chủ tên ông Nguyễn Hùng Sanh (Với ông Nguyên Hưng Sanh là cùng một người). Thửa đất bà Phạm Thị S đang đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có nguồn gốc của vợ chồng ông Nguyễn Hưng S tự khai hoang năm 1976 canh tác trồng dưa, đậu, bắp...chủ yếu ăn nước trời theo mùa vụ và sử dụng cho đến năm 2007 thì chuyển nhượng cho bà Phạm Thị S đào ao nuôi tôm và sử dụng ổn định cho đến nay có ranh rào rõ ràng không tranh chấp hanh khiếu nại gì. Một phần thửa đất số 40, 41 quy chủ tên ông Võ Hoàng là nhầm lẫn vì tại khu vực này không có đất của ông Võ Hoàng mà là đất của ông Nguyễn Hưng S. Một phần thửa đất số 39, 53 quy chủ tên ông Nguyễn Văn Ngọc là nhầm lẫn vì tại khu vực này không có đất của ông Nguyễn Văn Ngọc mà là đất của ông Nguyễn Hưng S.

[4] Như vậy, toàn bộ các thửa đất số 39, 40, 41, 52, 53 đều có nguồn gốc của vợ chồng ông Nguyễn Hưng S khai phá và sử dụng đến năm 2002 thì bị thu hồi theo Quyết định số 6866/QĐ ngày 11/12/2002, của Chủ tịch UBND tỉnh Ninh Thuận, thửa đất số 39 bị thu hồi 105m^2 và thửa 52 bị thu hồi 588m2, phần còn lại thì chuyển nhượng cho bà Phạm Thị S vào năm 2007 như lời trình bày của các con ông Nguyễn Hưng S.

[5] Toà án cấp sơ thẩm nhận định rằng bà Phạm Thị S nhận chuyển nhượng đất của ông Nguyễn Hưng S là có thật nhưng không có giấy tờ xác định diện tích, ranh giới, số thửa đất, sau khi nhà nước thu hồi, bồi thường đất cho vợ chồng ông Nguyễn Hưng S thì vợ chồng ông Sanh mới chuyển nhượng phần đất còn lại sau thu hồi cho bà Phạm Thị S và tại Quyết định thu hồi đất số 6866/QĐ ngày 11/12/2002 thu hồi đất do hộ ông Nguyễn Hưng Xanh (Sanh) thì hộ ông Nguyễn Hưng Xanh (Sanh) có các thửa đất số 39 bị thu hồi 105m^2 và thửa 52 bị thu hồi 588m^2. Nghĩa là các thửa đất còn lại chuyển nhượng cho bà Phạm Thị S không có thửa đất số 40, để từ đó cho rằng thửa đất số 40 có diện tích 887 m^2 là của ông Phan Văn N. Xét nhận định này là mang tính chủ quan và không phù hợp các chứng cứ có tại hồ sơ và trên thực tế từ trước đến nay hộ gia đình ông Phan Văn N không sử dụng, canh tác diện tích đất 887m2 này.

[6] Với các tài liệu, chứng cứ nêu trên có đủ cơ sở kết luận diện tích đất 887 m2 thuộc thửa số 40, tờ Bản đồ số 56 là bà Phạm Thị S nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Hưng S, không phải lấn chiếm đất của ông Phan Văn N. Do đó Toà án cấp sơ thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ. Vì vậy Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bà Phạm Thị S và Sửa Bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn N.

[7] Do sửa án sơ thẩm nên án phí dân sự sơ thẩm được tính lại như sau:

Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên ông Phan Văn N phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng.

Ông Phan Văn N phải chịu tiền chi phí thẩm định, định giá tài sản là 5.940.238 đồng (đã nộp xong).

Bà Phạm Thị không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm.

[8] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên bà Phạm Thị S không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

[9] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị bác kháng cáo của bà Phạm Thị S và giữ nguyên Bản án sơ thẩm là không có căn cứ chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự.

Căn cứ Điều 97, 99, 100, 105 Luật đất đai năm 2013.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Phạm Thị S và sửa Bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn N về việc buộc bà Phạm Thị S trả diện tích lấn chiếm 887m^2 và hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 805713, số vào sổ CH02843 ngày 29/10/2021 do UBND huyện T cấp cho bà Phạm Thị S đối với diện tích 887m^2.

Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác:

Ông Phan Văn N phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng.

Ông Phan Văn N phải chịu tiền chi phí thẩm định, định giá tài sản là 5.940.238 đồng (đã nộp xong).

Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Phạm Thị S không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm. Cục Thi hành án dân sự tỉnh Ninh Thuận hoàn trả cho bà Phạm Thị S 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0000699 ngày 03/8/2023.

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 Ninh Thuận;
- VKSND tỉnh Ninh Thuận;
- Cục THADS tỉnh Ninh Thuận;
- ĐS (4);
- Lưu VP(3), HS(2) 15b. NThuy.

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

Đã ký

Hoàng Minh Thịnh