

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NINH THUẬN**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 03/2025/DS-PT

Ngày: 10-01-2025

V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất;

Yêu cầu hủy một phần giấy chứng
nhận quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NINH THUẬN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Diệu

Các Thẩm phán: Bà Ngô Thị Trang

Bà Phạm Thị Anh Trang

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Hải Thu - Thư ký Tòa án Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Hồng Hiền - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 86/2024/TLPT-DS ngày 20 tháng 11 năm 2024 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất; Yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 35/2024/DS-ST ngày 27/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Ninh Thuận bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 98/2024/QĐ-PT ngày 24 tháng 12 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Đào K, sinh năm: 1952 (có mặt).

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

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Đặng T, sinh năm 1962 theo Văn bản ủy quyền ngày 18/10/2023 (có mặt).

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

2. *Bị đơn:* Bà Từ Nữ Công Đ, sinh năm: 1983 (có mặt).

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

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Phú Văn T1, sinh năm: 1980 theo Văn bản ủy quyền ngày 05/12/2023 (có mặt).

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

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Dương Anh K1 – Luật sư Công ty L2, Đoàn luật sư Thành phố H (có mặt).

Địa chỉ: Phòng G, Tầng trệt, Tòa nhà A Space O, số A đường số C, khu phố B, phường A, thành phố T, thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Ủy ban nhân dân huyện T;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trương Xuân V - Chủ tịch UBND huyện T.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Xuân T2 - Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T theo Văn bản ủy quyền ngày 21/8/2024 (có mặt).

Địa chỉ: Khu T, đường Q, xã P, huyện T, tỉnh Ninh Thuận.

3.2. Ông Đào C, sinh năm: 1975 (có mặt);

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

3.3. Ông Phú Văn T1, sinh năm: 1980 (có mặt);

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

3.4. Vợ chồng bà Thuận Thị T3, sinh năm: 1983 và ông Triệu Văn Q, sinh năm: 1985 (có yêu cầu vắng mặt).

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

4. *Người kháng cáo:* Ông Đào K là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn và đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Thửa đất ông khởi kiện yêu cầu bà Từ Nữ Công Đ trả lại có nguồn gốc do ông nhận chuyển nhượng của ông Bá L vào năm 1992. Khi chuyển nhượng hai bên thỏa thuận mua toàn bộ thửa đất của ông L tại khu vực Tam Lang, hai bên không ước lượng diện tích bao nhiêu, hai bên có làm giấy viết tay ghi ngày 08/01/1992 về việc chuyển nhượng, giấy này do ông Lê D ở cùng thôn là người viết, vì thời điểm đó ông D là Trưởng thôn và là người dẫn ông đi mua đất của ông L. Trong giấy viết tay có ghi nội dung “... nguyên năm 1970...1 sào đất và ...rừng soài còn lại 4 sào trong tổng diện tích cùng đất công rừng soài là 5 sào (5.000m²)”, tức có nghĩa là ông L chuyển nhượng cho ông 01 sào đất bằng và 04 sào đất rừng. Tuy nhiên, thực tế hai bên chuyển nhượng hết toàn bộ khu đất, không tiến hành đo đạc nên chỉ ước lượng diện tích là như vậy để ghi vào giấy sang nhượng.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất từ ông L, ông có canh tác trực tiếp trên thửa đất này đến năm 2000 thì cho con trai là Đào C canh tác. Ông giao đất cho ông C canh tác đến khoảng năm 2005, do thời tiết khắc nghiệt không canh tác được nên ông C không còn canh tác nữa, mà bỏ địa phương đi làm ăn xa. Đến năm 2007, ông C quay về địa phương và tiếp tục thuê máy móc vào phát dọn lại thửa đất để canh tác thì lúc này có ông Phú Văn T1 (là chồng bà Đ) vào ngăn cản, không cho ông C canh tác, sau đó ông C tạm dừng việc phát dọn đất và tiếp tục bỏ đi làm thuê tại địa phương khác. Do hiện nay ông vẫn còn một thửa đất liền kề với đất tranh chấp nên vào khoảng năm 2022, mỗi lần đi ra đi vào khu đất này thì ông có thấy vợ chồng bà Đ rào lại toàn bộ khu đất bằng lưới B40 nhưng ông không có ý kiến, cũng không phản đối, vì lúc này ông nghĩ thửa đất này ông đã tặng cho con trai Đào C và ông C chuyển nhượng lại cho bà Đ. Tại thời điểm bà Đ làm hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên thì ông không biết nên không khiếu nại.

Thửa đất tranh chấp này trước đây khi nhà nước xây dựng hệ thống hồ chứa nước Bầu Ngủ vào khoảng năm 2003 - 2004 thì có thu hồi một phần để xây dựng kênh mương và bồi thường cho con trai ông là ông Đào C. Vào ngày 08/3/2004, ông C được Ủy ban nhân dân xã P (huyện N) xác nhận vào đơn xin xác nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2023, khi ông C quay lại và thấy toàn bộ khu đất bị bà Đ rào lại xung quanh nên hai bên phát sinh tranh chấp. Tại buổi đo đạc, định giá, ông có chỉ đo luôn cả thửa đất số 994, diện tích 1.702m² và thửa đất số 312, diện tích 7.794m² theo Trích lục số 842/2024 ngày 06/6/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận chi nhánh T mà Tòa án đã cho ông xem. Mục đích ông chỉ đo là để xác định toàn bộ khu đất đó đều có nguồn gốc là đất của ông.

Tại phiên tòa, nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

Yêu cầu Tòa án buộc bà Từ Nữ Công Đ phải trả lại toàn bộ thửa đất số 995, tờ bản đồ số 36 xã P với diện tích 11.351m², nay tương ứng với thửa đất số 995, 996 tờ bản đồ số 36 xã P, huyện T theo Trích lục bản đồ địa chính 842/2024 ngày 06/6/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận chi nhánh T.

Yêu cầu Tòa án hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD 876879 do UBND huyện T cấp ngày 19/6/2023 cho bà Từ Nữ Công Đ đối với thửa đất số 995 tờ bản đồ số 36 xã P với diện tích 11.351m².

Tại giai đoạn phúc thẩm, nguyên đơn trình bày:

Ông xác định diện tích đất tranh chấp với bà Đ là 11.351m² thuộc thửa đất số 995, tờ bản đồ số 36 xã P, phần diện tích ông tranh chấp với bà Đ chính là phần diện tích ông nhận chuyển nhượng của ông Bá L năm 1992. Khi ông nhận chuyển nhượng đất của ông L, diện tích đất trên không có giấy tờ gì, nhưng sau đó ông được biết ông L có đăng ký trong sổ mục kê của UBND xã với tên là Bá Trung B (ông Bá L tên thật là Bá Trung B). Tại thời điểm chuyển nhượng cho ông, diện tích đất của ông L có ranh rào riêng biệt (ranh rào bằng cây xương rồng) ông không khai hoang gì thêm sau khi chuyển nhượng, hàng năm đều rắp ranh thửa đất. Từ khi nhận chuyển nhượng của ông L cho đến khi ông tặng cho con trai là ông Đào C năm 2000 thì ông chưa làm thủ tục đăng ký hay xin cấp GCNQSDĐ đối với diện tích đất nhận chuyển nhượng. Quá trình sử dụng ông chỉ trồng cây ngắn ngày, đến khi ông C sử dụng cũng vậy. Khi bà Đ sử dụng đất, ông có biết nhưng do ông nghĩ ông C đã chuyển nhượng lại cho bà Đ diện tích đất này nên ông không có ý kiến gì, sau này ông có hỏi ông C thì mới biết ông C không chuyển nhượng hay cho bà Đ mượn đất canh tác. Đối với hợp đồng tặng cho với ông C, ông không yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết. Ông cũng không chứng minh được ông Bá L và ông Bá Trung B là một người.

Tại bản trình bày ý kiến và tại phiên tòa, bị đơn bà Từ Nữ Công Đ và đại diện theo ủy quyền của bà Đ trình bày:

Thửa đất số 995, tờ bản đồ số 36 diện tích 11.351m² tọa lạc tại xã P có nguồn gốc được cha bà Đ là ông Từ Công K2 khai hoang trước năm 1975, được ông K2 sử dụng ổn định, trực tiếp sản xuất và canh tác trên đất. Ông K2 được công nhận là chủ sử dụng đất hợp pháp thông qua chính sách thu hồi, bồi thường đất cho chủ sở hữu của nhà nước vào năm 2004. Đến năm 2005, ông K2 để lại diện tích

đất trên cho bà. Sau khi tiếp nhận đất, vợ chồng bà cũng đã trực tiếp canh tác, cải tạo và sản xuất liên tục từ năm 2005 cho đến nay, không có ai tranh chấp và những hộ canh tác xung quanh đều thừa nhận đây là đất của ông K2. Vào năm 2014, khi Nhà nước xây dựng hệ thống công trình cấp nước phục vụ thi công nhà máy điện hạt nhân có thu hồi, quy chủ và bồi thường cho bà nhưng không ai tranh chấp hay khiếu nại gì. Năm 2023, thửa đất trên đã được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà và khi bà thực hiện việc chuyển nhượng một phần thửa đất trên cho người khác thì ông Đào K, ông Đào C lại vào tranh chấp. Từ những căn cứ nêu trên, bà không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Đ và đại diện hợp pháp của bà Đ trình bày:

Bà Đ1 khẳng định thửa 995 có nguồn gốc là của ông Từ Công K2 (cha ruột bà) tặng cho bà. Thửa 995 và thửa đất của ông K chuyển nhượng của ông Bá L liền kề nhau (chung ranh rào). Phần diện tích đất ông K nhận chuyển nhượng của ông L thì Nhà nước đã thu hồi 02 sào để mở đường, phần còn lại của thửa đất ông K đã chuyển nhượng cho người khác (tên và địa chỉ cụ thể như thế nào thì bà không biết), hiện nay thửa đất này vẫn để trống, không ai canh tác. Ông Bá Trung B không phải là ông Bá L như lời trình bày của ông K. Ông Bá Trung B hiện có đất và đang canh tác gần thửa đất 995 của bà. Ông Đào C không khai hoang vì tứ cận đều có đất của các hộ liền kề.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện T do ông Lê Xuân T2 là đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà Từ Nữ Công Đ được Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD 876879 ngày 19/6/2023 với diện tích 13.053m² thuộc các thửa đất số 994, 995 tờ bản đồ số 36 xã P. Nguồn gốc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Từ Nữ Công Đ theo Biên bản họp xét ngày 18/4/2023 của Hội đồng đăng ký đất đai xã P xác nhận: Tại các thửa đất số 994, 995 tờ bản đồ địa chính số 36 xã P, ông Từ Công K2 khai hoang vào năm 1975, do đất xấu, không chủ động được nguồn nước nên ông Từ Công K2 ít canh tác, cây cối mọc nhiều nên tại thời điểm đo đạc bản đồ năm 1996-1997 quy chủ nhầm là đất hoang do Ủy ban xã quản lý; đến năm 2005, ông Từ Công K2 tặng cho con gái ruột là bà Từ Nữ Công Đ, hiện trạng đất trống, có dấu hiệu canh tác, ranh giới ổn định, không ai tranh chấp. Trên cơ sở đơn đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Từ Nữ Công Đ ghi ngày 11/4/2023, Văn phòng đăng ký đất đai đã thẩm tra toàn bộ hồ sơ có liên quan và ngày 25/5/2023 đã xác nhận vào

Đơn đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Đ với nội dung “*Bà Từ Nữ Công Đ đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 994, 995 tờ bản đồ số 36, diện tích 13.053m²*” (đất HNK). Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Từ Nữ Công Đ là đúng theo quy định pháp luật, vì vậy UBND huyện T không đồng ý hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD 876879, số vào sổ cấp GCN CH 03614 ngày 19/6/2023 (phần diện tích ông Đào K yêu cầu hủy là thuộc thửa đất số 995 tờ bản đồ số 36 diện tích 11.351m²).

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T2 trình bày:

Ông giữ nguyên lời trình bày tại phiên sơ thẩm và bổ sung như sau: Thửa 995 là một phần của thửa 03, diện tích của thửa 03 là hơn 68.000m², phần còn lại của thửa 03 hiện nay là của ai và đã được cấp GCNQSDĐ chưa thì ông không biết.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đào C trình bày:

Ông là con trai ông Đào K. Ông thống nhất với toàn bộ nội dung trình bày và yêu cầu khởi kiện của ông K.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Đào C trình bày bổ sung:

Ông xác định thửa 995 có nguồn gốc là của ông Bá L. Năm 2000, sau khi được ông K cho đất thì ông canh tác một thời gian khoảng 2-3 năm và bỏ hoang vì không có nước, nhưng ông đều thường xuyên thăm đất và rấp ranh hàng năm. Sau đó vào khoảng năm 2007, ông có thuê máy ủi về ủi cây đại để nuôi cừu. Ông xác định đất của ông K2 và đất của ông K ở đối diện nhau (ở giữa hai thửa đất là con đường dân sinh, chứ không phải liền kề). Quá trình sử dụng đất, cụ thể là năm 2014, Nhà nước thu hồi 02 sào, ngoài ra ông còn chuyển nhượng cho ông T4, tuy nhiên diện tích ông tranh chấp với bà Đ là 11.351m² vì khi ông K chuyển nhượng của ông L thì hai bên không đo đạc thực tế mà chỉ ước lượng nên sau này khi ông sử dụng thì ông phát hoang thêm (ranh giới chuyển nhượng vẫn giữ nguyên chỉ san ủi, phát hoang trong phần đất nhận chuyển nhượng). Ông không có căn cứ nào chứng minh ông Bá L chính là ông Bá Trung B. Ông không yêu cầu giải quyết hợp đồng tặng cho giữa cha ông và ông.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phú Văn T1 trình bày:

Ông là chồng của bà Từ Nữ Công Đ. Ông thống nhất với toàn bộ lời trình bày của bà Đ và đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Đào K.

Tại biên bản lấy lời khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thuận Thị T3, ông Triệu Văn Q trình bày:

Bà với vợ chồng bà Từ Nữ Công Đ có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hai bên thỏa thuận chuyển nhượng một phần thửa đất số 995, tờ bản đồ số 36 với diện tích chuyển nhượng là 6.000m², đất tọa lạc tại thôn P, xã P mà hiện nay ông Đào K đang tranh chấp. Sau khi thỏa thuận hai bên có lập hợp đồng đặt cọc đề ngày 07/10/2022, giá thỏa thuận chuyển nhượng là 1.800.000.000 đồng. Sau khi thỏa thuận xong, bà đã chuyển tiền đặt cọc cho ông T1 với số tiền là 650.000.000 đồng bằng hình thức chuyển khoản. Tại thời điểm hai bên đặt cọc thì thửa đất trên đang được vợ chồng ông T1, bà Đ đang làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vì vậy hai bên thỏa thuận đến ngày 09/12/2022 sẽ làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Sau khi đặt cọc xong số tiền, hai bên có ra thực địa để chỉ đất, coi đất và cắm mốc, lúc này hai bên thỏa thuận vợ chồng bà Đ có trách nhiệm làm thủ tục đo đạc, tách thửa theo đúng diện tích là 6.000m² và sau đó có trách nhiệm giao giấy chứng nhận cho bà. Thực tế bà đã nhận đất và đang canh tác, cụ thể là bà trồng các loại cây như dừa, xoài, chuối như trong biên bản định giá mà Tòa án đã công bố cho bà nghe. Tuy nhiên, sau khi vợ chồng bà Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bà với vợ chồng bà Đ đang làm thủ tục chuyển nhượng tách thửa thì có đơn tranh chấp của ông Đào K nên đã bị tạm dừng.

Sau khi nhận đất từ vợ chồng bà Đ thì bà có thuê máy ủi hai lần, đã rào lại toàn bộ xung quanh đất bằng thép gai B40 và tiến hành trồng các loại cây dừa, xoài, chuối. Tại thời điểm đó, bà có thấy ông K đi ra đi vào hàng ngày, vì rẫy của ông K ở gần đó nhưng ông K không tranh chấp và không có ý kiến gì. Mãi đến cuối tháng 6/2023, khi bà đang tưới cây thì có ông K đi ngang qua và nói rằng toàn bộ thửa đất này là đất của ông K, từ đó hai bên phát sinh tranh chấp. Đối với vụ việc tranh chấp đất giữa ông K và bà Đ, bà không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo đúng quy định pháp luật. Đối với hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với vợ chồng bà Đ, bà không tranh chấp và không yêu cầu Tòa án giải quyết. Bà xác định lại là bà không tranh chấp việc đặt cọc chuyển nhượng đất với vợ chồng ông T1, bà cũng không yêu cầu Tòa án giải quyết các tài sản trên đất. Sau khi có kết quả giải quyết cuối cùng của Tòa án bằng bản án, quyết định thì bà với vợ chồng ông T1, bà Đ tự thỏa thuận với nhau. Do bà không tranh chấp, không liên quan đến vụ việc tranh chấp giữa ông K với vợ chồng bà Đ, ông T1 nên bà yêu cầu Tòa án không đưa vợ chồng bà vào tham gia tố

tụng, không triệu tập bà, nếu Tòa án triệu tập thì vợ chồng bà yêu cầu được vắng mặt.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 35/2024/DS-ST ngày 27/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện T đã quyết định:

Căn cứ vào: Điều 5, Điều 6, khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 165, Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 100, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 18 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; Điều 12, Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đào K về việc đòi lại quyền sử dụng diện tích 11.351,0m² thuộc thửa đất số 995, 996 (tách từ thửa đất số 03) tờ bản đồ số 36 xã P, huyện T, tỉnh Ninh Thuận.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đào K về việc yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD 876879 đối với thửa đất số 995, tờ bản đồ số 36, diện tích 11.351,0m² do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho bà Từ Nữ Công Đ ngày 19/6/2023.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền, nghĩa vụ của các bên thi hành án và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 01/10/2024 và ngày 16/10/2024, ông Đào K kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 35/2024/DS-ST ngày 27/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện T, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông.

Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày quan điểm:

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện cũng như yêu cầu kháng cáo của ông K, vì ông K không đưa ra được chứng cứ nào chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của ông là có căn cứ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận phát biểu quan điểm tại phiên tòa:

Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự từ khi Toà án thụ lý vụ án cho đến thời điểm xét xử tại phiên toà hôm nay.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Đào K. Giữ nguyên các quyết định của bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, không rút hoặc thay đổi, bổ sung nội dung kháng cáo. Các đương sự không tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án. Đơn kháng cáo của nguyên đơn còn trong hạn luật định nên được xem xét, giải quyết.

[1.2] Về sự vắng mặt của người tham gia tố tụng:

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà T3, ông Q vắng mặt và có yêu cầu xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt các ông/bà trên.

[2] Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật cần giải quyết “*Tranh chấp quyền sử dụng đất; Yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” là có căn cứ, đúng pháp luật.

[3] Về tài liệu, chứng cứ tại giai đoạn phúc thẩm: Tại giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa, các đương sự không ai nộp bổ sung chứng cứ gì mới.

[4] Xét kháng cáo của ông Đào K về việc yêu cầu cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện về việc buộc bà Từ Nữ Công Đ phải trả lại cho ông 11.351m² đất thuộc thửa 995, tờ bản đồ 36 xã P và hủy một phần GCNQSDĐ do UBND huyện T cấp cho bà Đ đối với thửa 995, nhận thấy:

[4.1] Ông K và ông C xác định và đồng ý thửa 995, 996, tờ bản đồ số 36 xã P theo trích lục bản đồ địa chính ngày 06/6/2024 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Ninh Thuận - chi nhánh T chính là thửa 995, tờ bản đồ 36 xã P.

[4.2] Ông K cho rằng diện tích 11.351m² thuộc thửa 995 có nguồn gốc là của ông Bá L chuyển nhượng cho ông K. Căn cứ ông K đưa là một tờ giấy viết tay với tiêu đề giấy sang nhượng lập ngày 08/01/1992 giữa bên bán là ông Bá L và bên

mua là ông Đào K, không có người làm chứng, không có xác nhận của chính quyền địa phương. Nội dung trong giấy sang nhượng thể hiện ông L chuyển nhượng cho ông K 5.000m² đất có vị trí tứ cận: Đông giáp ruộng tập đoàn N, B1 giáp rẫy ông Từ Công K2, Nam giáp đất ông Ngăn C2, Tây giáp đường M (cũ). Xét nội dung chuyển nhượng giữa ông L và ông K, nhận thấy: Ngoài việc lập giấy tờ chuyển nhượng cho ông K diện tích 5.000m² ra thì ông L không có bất cứ giấy tờ gì giao cho ông K để chứng minh quyền sử dụng hợp pháp của ông L đối với diện tích 5.000m², vì vậy không có cơ sở khẳng định 5.000m² đất mà ông K nhận chuyển nhượng của ông L thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông L và ông L có quyền chuyển nhượng diện tích 5.000m² cho ông K. Hơn nữa, trong sổ mục kê của UBND xã P, thửa đất ông K tranh chấp đứng tên ông Bá Trung B, chứ không phải là ông Bá L như ông K trình bày; ông K không xuất trình được căn cứ chứng minh ông Bá L chính là ông Bá Trung B.

[4.3] Tại phiên tòa phúc thẩm, lời khai của ông K và ông C có nhiều mâu thuẫn, cụ thể: ông K yêu cầu bà Đ trả lại 11.351m², trong khi đó ông K xác nhận chỉ nhận chuyển nhượng của ông L là 5.000m² và sau khi nhận chuyển nhượng từ ông L thì ông và ông C không khai hoang thêm; Ông C thì cho rằng ranh giới 5.000m² vẫn giữ nguyên như khi nhận chuyển nhượng nhưng ông C có phát hoang ngay trong phần đất ông L chuyển nhượng cho ông K vì cho rằng đất ông L chuyển nhượng cho ông K là ước lượng trong đó có rừng, tuy nhiên trong giấy chuyển nhượng mà ông K xuất trình thì không có đất hoang, cũng không có đất rừng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông C thừa nhận trong 5.000m² ông đã bị thu hồi 2.000m², ông cũng chuyển nhượng cho ông T4 một phần, như vậy, việc ông K kiện đòi bà Đ 11.351m² là bất hợp lý.

[4.4] Xét lời trình bày của nhân chứng là ông Trương H cho rằng trước đây thấy ông Bá L canh tác trên phần đất này, nhận thấy, trường hợp giả sử có việc ông Bá L canh tác trên đất thì điều đó cũng không đồng nghĩa với việc đất là của ông L.

[4.5] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xác định không có cơ sở khẳng định diện tích 11.351m² thuộc thửa 995 mà ông K tranh chấp có nguồn gốc của ông L chuyển nhượng cho ông Đào K, vì vậy, không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của ông K. Chấp nhận quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn. Chấp nhận quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do đơn kháng cáo của ông K không được chấp nhận nên ông K phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, tuy nhiên ông K là người cao tuổi nên miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm cho ông K.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự,

Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của ông Đào K.

Giữ nguyên các quyết định của bản án sơ thẩm số 35/2024/DS-ST ngày 27/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Ninh Thuận.

Căn cứ Điều 100, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 18 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; Các điều 12, 26, 27, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đào K về việc đòi lại quyền sử dụng diện tích 11.351m² thuộc thửa đất số 995, tờ bản đồ số 36 xã P, huyện T, tỉnh Ninh Thuận.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đào K về việc yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD 876879 đối với thửa đất số 995, tờ bản đồ số 36 xã P do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho bà Từ Nữ Công Đ ngày 19/6/2023.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Đào K phải chịu 9.444.850 đồng chi phí đo đạc, định giá, trích lục thửa đất (ông Đào K đã nộp đủ).

4. Về án phí: Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm cho ông Đào K.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền 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 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Án xử công khai phúc thẩm, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 10/01/2025)./.

Nơi nhận:

- Dương sự (7);
- VKSND tỉnh Ninh Thuận (1);
- TAND huyện T (1);
- Chi cục THADS huyện T (1);
- Phòng KTNV&THA (1);
- Lưu hồ sơ, án văn, HC-TP (3).

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

(Đã ký và đóng dấu)

Trần Thị Diệu