TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH NINH THUẬN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 02/2021/DS-PT
Ngày: 06-01-2021
V/v tranh chấp đòi lại tài sản là 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: Ông Hàng Lâm Viên

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Được

Bà Phạm Thị Anh Trang

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Mai Như Trang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận:

Ông Nguyễn Văn Thắng – Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 01 năm 2021 tại Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 64/2020/TLPT-DS ngày 08 tháng 10 năm 2020 về *"Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 18/2020/DS-ST ngày 31 tháng 8 năm 2020 của Toà án nhân dân huyện N bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 72/2020/QĐ-PT ngày 02 tháng 12 năm 2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lê Chí L, sinh năm: 1970; có mặt tại phiên tòa.

Địa chỉ: Đường N, khu phố 3, phường K, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận.

2. Bị đơn: Ông Võ Văn C, sinh năm 1964; có mặt tại phiên tòa.

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

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Thanh V – Văn phòng luật sư Q – Đoàn Luật sư tỉnh Lâm Đồng; có mặt tại phiên tòa.

3. Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Trần Thị N, sinh năm 1964; có mặt tại phiên tòa.

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

3.2. Bà Trần Thị H, sinh năm 1970, có đơn xin xét xử vắng mặt;

Địa chỉ: Đường N, khu phố 3, phường K, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận.

3.3. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1954, có đơn xin xét xử vắng mặt;

3.4. Bà Nguyễn Thị T1, có đơn xin xét xử vắng mặt;

3.5. Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1960, có đơn xin xét xử vắng mặt;

3.6. Bà Nguyễn Thị H, 57 tuổi, có mặt tại phiên tòa;

3.7. Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1970, có mặt tại phiên tòa;

3.8. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1969, có mặt tại phiên tòa;

3.9. Bà Nguyễn Thị Kiều L, sinh năm 1972, có mặt tại phiên tòa;

3.10. Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1977, có đơn xin xét xử vắng mặt;

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

4. Người làm chứng:

4.1. Ông Trịnh Công M, sinh năm 1955, có mặt tại phiên tòa;

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

4.2. Ông Phạm Ngọc H, có mặt tại phiên tòa;

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

5. Người kháng cáo: Bị đơn ông Võ Văn C.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Lê Chí L trình bày:

Về nguồn gốc đất đang tranh chấp với ông Võ Văn C là của ông Nguyễn C1, được Ủy ban nhân dân huyện N cấp 25 héc ta (ha) đất tại khu vực B, thôn H, xã P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận theo Quyết định số 11-QĐ/UB.NP ngày 10/01/1992 của Ủy ban nhân dân huyện N về việc giao diện tích đất đưa vào trồng rừng (nông lâm kết hợp).

Năm 1993, vợ chồng ông Lê Chí L, bà Trần Thị H có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn C1 25 héc ta đất trồng rừng kết hợp sản xuất nông nghiệp (loại đất trồng cây lâu năm và cây hằng năm khác) thuộc khu vực B, thôn H, xã P, huyện N với giá chuyển nhượng 250.000.000đ (Hai trăm năm mươi triệu đồng), được thanh toán làm nhiều lần. Tất cả các thủ tục, chi phí đo đạc, làm sổ đỏ (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) vợ chồng ông Lê Chí L, bà Trần Thị H thực hiện và chi trả.

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất chia làm 02 lần, lần thứ nhất vào đầu năm 1993, lần thứ hai vào ngày 26/10/1993. Ngày 26/10/1993, ông Nguyễn C1 và vợ chồng ông Lê Chí L, bà Trần Thị H có xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy chuyển nhượng đất có diện tích 141.056m^2 tại khu vực B, xã P được Ủy ban nhân dân huyện N cấp ngày 10/01/1992 (Quyết định số 11-QĐ/UB.NP) với số tiền 85.000.000đ (Tám mươi lăm triệu đồng).

Việc mua bán đất hai bên có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tay, có người làm chứng là bà Nguyễn Thị Thanh H.

Sau khi chuyển nhượng, cùng năm 1993 vợ chồng ông Lê Chí L, bà Trần Thị H tiến hành thuê người san ủi diện tích đất gần 02 tháng. Trong quá trình san ủi đất không có ai tranh chấp với vợ chồng ông Lê Chí L, bà Trần Thị H. Sau khi san ủi đất xong, vợ chồng ông Lê Chí L, bà Trần Thị H tiến hành trồng cây Neem trên toàn bộ diện tích đất trên và canh tác ổn định từ đó cho đến nay. Hiện nay trên đất vẫn còn các cây Neem đang sinh sống phát triển. Ông Trịnh Kim T, sinh năm 1968; Địa chỉ: Thôn P, xã M, huyện N, Ninh Thuận là người trực tiếp bán 5.000 (năm ngàn) cây Neem cho vợ chồng ông Lê Chí L, bà Trần Thị H để trồng trên đất. Ông Lê Chí L có thuê ông Trịnh Công M trông coi đất, nhưng do diện tích đất quá rộng nên cũng không quản lý chặt chẽ được hết, do đó dẫn đến tranh chấp giữa ông Lê Chí L, bà Trần Thị H với ông Võ Văn C. Việc thuê ông Trịnh Công M trông coi, quản lý đất không lập thành văn bản bởi vì do là người quen biết nên tin tưởng nhau.

Năm 2011, ông Lê Chí L, bà Trần Thị H tiến hành đăng ký các thủ tục để làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; gồm các thửa đất: Thửa 01 diện tích (=) 828m²; Thửa 02 = 27.302m^2; Thửa 03 = 507m^2; Thửa 04 = 31.022m^2; Thửa 14 = 26.886m²; Thửa 36 = 22.407m^2. Hiện nay 06 thửa đất trên đã được Ủy ban nhân dân huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho ông Lê Chí L, bà Trần Thị H (do ông Trần Văn N, sinh năm 1958 là anh vợ của ông Lê Chí L đứng tên người sử dụng đất) vào ngày 21/9/2011, gồm các giấy chứng nhận số: BE 335159 thửa đất số 01, 02, 03 và 14 tờ bản đồ số 25, 26 diện tích 55.515m^2; BE 335160 thửa đất số 10, tờ bản đồ số 26, diện tích 31.022m^2; BE 335161 thửa đất số 36, tờ bản đồ 26, diện tích 22.407m^2; tổng diện tích đã được cấp sổ là 108.944m^2 (tương đương 10,8 héc ta trong tổng diện tích 25 héc ta).

Năm 2018, ông Lê Chí L tiến hành đăng ký làm các thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì ông Võ Văn C có khiếu nại, với lý do đất ông Võ Văn C mua lại của ông Nguyễn C1 từ năm 2000, nhưng ông Võ Văn C không có giấy tờ, tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh cho việc chuyển nhượng giữa ông Võ Văn C với ông Nguyễn C1.

Nay nguyên đơn ông Lê Chí L yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề sau:

Yêu cầu ông Võ Văn C phải trả cho ông Lê Chí L phần diện tích đất đang bị lấn chiếm có diện tích 76.730m^2 gồm các thửa đất số 07 diện tích 23.867m^2; thửa số 18 diện tích 12.229m^2; thửa số 20 diện tích 9.076m^2; thửa số 25 diện tích 16.774m^2; thửa số 26 diện tích 4.474m^2; thửa số 29 diện tích 10.310m^2, tờ bản đồ số 26, tại khu vực B, thôn H, xã P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

Nếu ông Võ Văn C có giấy tờ, tài liệu chứng minh việc mua bán đất giữa ông Nguyễn C1 và ông C, thì ông Nguyễn C1 có trách nhiệm trả tiền lại cho ông Lê Chí L đối với phần đất ông C đã mua của ông C1; ông Lê Chí L sẽ trả đất lại cho ông C. Ông Lê Chí L không đồng ý hỗ trợ bất cứ khoản tiền nào về đất cho ông Võ Văn C.

Đối với tài sản là nhà tạm, nền xi măng có mái hiên trước, diện tích khoảng 24m^2 và 01 giếng nước, ông Lê Chí L đồng ý hỗ trợ tiền cho ông Võ Văn C theo biên bản đo đạc, định giá tài sản của Hội đồng đo đạc, định giá ngày 24/3/2020.

Tại phiên tòa, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Võ Văn C **và người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của ông** Võ Văn C **trình bày:**

Ông Võ Văn C không đồng ý với yêu cầu của ông Lê Chí L về việc yêu cầu ông Võ Văn C trả lại đất cho ông Lê Chí L. Bởi vì: Nguồn gốc đất này là của ông Nguyễn C1 được Ủy ban nhân dân huyện N cấp 25 héc ta (ha) đất tại khu vực B, thôn H, xã P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

Năm 1999, ông Nguyễn C1 có sang nhượng lại cho ông Võ Văn C một phần đất khoảng 05 héc ta, khi sang nhượng hai bên không lập văn bản, chỉ thỏa thuận bằng lời nói. Số tiền mua đất bao nhiêu ông C không nhớ vì lâu rồi. Việc mua bán đất được sự chứng kiến của ông Trịnh Công M. Sau khi mua đất, ông Võ Văn C san ủi toàn bộ diện tích này theo sự chỉ dẫn ranh giới của ông Nguyễn C1 và ông Nguyễn Văn P, không tiến hành đo đạc mốc giới cụ thể.

Quá trình san ủi theo chỉ dẫn ranh giới của ông C1, ông P, ông Võ Văn C có ủi lấn sang đất ông Phạm Ngọc H khoảng hơn 02 héc ta, ông Võ Văn C và ông H có xảy ra tranh chấp. Sau đó ông Võ Văn C và ông H thỏa thuận ông Võ Văn C thối lại tiền công đất cho ông H số tiền 2.000.000đ (hai triệu đồng) thời điểm năm 1999, đến ngày 21/7/2004 ông C với ông H mới làm giấy tờ để làm bằng chứng. Nguồn gốc đất của ông Phạm Ngọc H có từ năm 1979, trước thời thời điểm ông Nguyễn C1 được cấp đất 25 héc ta.

Năm 2000, ông Võ Văn C tiến hành xây nhà để ở, đào giếng để sinh hoạt, chạy nước trồng cây, quản lý chăn nuôi bò, dê và sử dụng đất ổn định cho đến nay.

Năm 2003, thực hiện chủ trương của nhà nước phủ xanh đất trống đồi núi trọc, ông Võ Văn C có nhận khoán cây Đào lộn hột về trồng trên đất với diện tích 5,0 héc ta từ Ban quản lý rừng phòng hộ rừng đầu nguồn hồ T. Hai bên có làm hợp đồng khoán rõ ràng. Sau khi cây Đào trồng được 06 tháng, gặp nắng hạn nên cây Đào chết hết. Ông C có trồng 1.000 cây neem từ năm 2000, hiện còn sống khoản 250 cây, đường kính khoảng 25cm đến 30cm, cao khoảng khoảng từ 3,8m đến 4,5. Đất này hiện nay ông Võ Văn C chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Về việc đăng ký kê khai quyền sử dụng đất: Năm 2014, ông C đã trực tiếp làm các thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng không được giải quyết, bởi vì có thông tin đất ông Nguyễn C1 đã bán cho ông Lê Chí L toàn bộ 25 héc ta, không trừ phần đất 7,2 héc ta ông C đã mua trước đây của ông Nguyễn C1. Đất này hiện nay ông Võ Văn C không biết số thửa, số tờ, việc này do địa chính xã P quản lý.

Đất đang tranh chấp nên ông C không canh tác cày, ủi, chỉ trồng cây Neem. Đất vẫn còn nguyên trạng. Vị trí ranh giới đất của ông Võ Văn C là 7,2 héc ta theo xác nhận của địa chính xã P không có sự tăng giảm về diện tích, do đất đã sử dụng ổn định. Nếu ông Nguyễn C1 có bán đất thì phải trừ phần diện tích 7,2 héc ta của ông C ra, chứ không phải bán toàn bộ 25 héc ta cho ông Lê Chí L.

Bị đơn ông Võ Văn C không bổ sung gì thêm khác.

Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị H **trình bày:**

Về nguồn gốc đất, quá trình sử dụng và các vấn đề khác bà H thống nhất theo yêu cầu, ý kiến của chồng là ông Lê Chí L.

Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị N **trình bày:**

Bà Trần Thị N có biết việc tranh chấp đất giữa ông Võ Văn C với ông Lê Chí L. Bà N có ý kiến thống nhất theo yêu cầu của chồng là ông Võ Văn C.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn P **trình bày:**

Ông Nguyễn Văn P là cột chèo với bị đơn ông Võ Văn C. Ông P biết được ông Nguyễn C1 có bán cho ông Võ Văn C diện tích khoảng 05 héc ta đất; Việc mua bán bán đất không lập giấy tờ, việc bán đất có sự chứng kiến của ông Nguyễn Văn P; Ông Nguyễn C1 chỉ ranh giới cho ông Võ Văn C ủi đất theo ranh giới mà không tiến hành đo đạc, xác minh diện tích cụ thể. Nay ông P xác nhận thửa đất ông C đang sử dụng có ranh giới không thay đổi so với ranh giới lúc sang nhượng đất. Ông C sử dụng đất ổn định từ đó cho đến nay. Đối với việc việc mua bán đất giữa ông Nguyễn C1 với ông Lê Chí L diện tích 25 hécta thì ông P có biết và không có ý kiến gì, bởi vì việc chuyển nhượng cho ông Lê Chí L đã xong.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người làm chứng ông Trịnh Công M trình bày:

Ông Trịnh Công M là người đến canh tác tại vùng đất đang tranh chấp giữa ông Võ Văn C với ông Lê Chí L. Ông Nguyễn C1, ông Võ Văn C có bò gửi cho ông M chăn nuôi từ năm 1980. Ông M biết được vào năm 1999, ông C mua đất của ông Nguyễn C1. Khi ông Nguyễn C1 chỉ ranh giới đất cho ông C ủi đất thì xác định ranh giới đất từ ngọn cây này qua ngọn cây kia, không đo đạc cắm mốc ranh giới cụ thể. Khi mua đất, ủi đất có sự chứng kiến của ông Nguyễn C1, ông Trịnh Công M, ông Nguyễn Văn P.

Ông M nhất trí với lời trình bày của ông C về việc ông C có ủi lấn sang đất ông H và thỏa thuận thối lại tiền. Ông M cho rằng đất đang tranh chấp là của ông Võ Văn C vì ông C đã mua lại từ ông Nguyễn C1 và ông Phạm Văn H, ông Nguyễn Văn P. Đã có quá trình sử dụng đất ổn định trồng Neem từ năm 2000 đến nay. Nếu ông Nguyễn C1 có bán đất thì phải trừ phần diện tích 7,2 hec ta của ông Võ Văn C ra, chứ không phải bán toàn bộ 25 héc ta cho ông Lê Chí L.

Tại phiên tòa người làm chứng ông Phạm Ngọc H trình bày:

Ông H nhất trí với lời trình bày của ông C về việc ông C có ủi lấn sang đất ông H và thỏa thuận thối lại tiền. Việc giao nhận tiền thối công đất không có ai chứng kiến.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 18/2020/DS-ST ngày 31/8/2020 của Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Ninh Thuận đã quyết định:

Căn cứ vào: Khoản 9 điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 144; Điều 147; khoản 1 Điều 227; khoản 2 Điều 244; Điều 271; 273 và 483 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 1; Điều 2; Điều 3; Điều 10; Điều 12; Điều 14 Pháp lệnh về hợp đồng dân sự năm 1991;

Căn cứ Điều 1; Điều 3; Điều 30; Điều 31 Luật đất đai năm 1993;

Căn cứ Điểm c khoản 1 Điều 99; Điểm a khoản 1 Điều 100 Luật Đất đai 2013;

Căn cứ Điều 707 Bộ luật dân sự 1995;

Căn cứ Điều 165; Điều 166; Điều 579; Điều 580 của Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ vào khoản 1, 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Chí L đối với các ông Nguyễn Thành L1, ông Võ Ngọc L2 về việc tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất thửa số 33, tờ bản đồ số 26, diện tích 37.874m^2 khu vực B, thôn H, xã P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận. Ông Lê Chí L được quyền khởi kiện lại vụ án theo quy định của pháp luật.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện tranh chấp "Đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất do bị lấn chiếm" của nguyên đơn ông Lê Chí L, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị H đối với bị đơn ông Võ Văn C, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị N về việc đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất do bị lấn chiếm có diện tích 76.730m² gồm các thửa đất số 07 diện tích 23.867m^2; thửa số 18 diện tích 12.229m^2; thửa số 20 diện tích 9.076m^2; thửa số 25 diện tích 16.774m^2; thửa 26 diện tích 4.474m^2; thửa 29 diện tích 10.310m^2; tờ bản đồ số 26, địa chỉ khu vực B, thôn H, xã P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

3. Buộc ông Võ Văn C, bà Trần Thị N phải trả cho ông Lê Chí L, bà Trần Thị H tài sản là quyền sử dụng đất do bị lấn chiếm có diện tích 76.730m^2 gồm các thửa đất số 07 diện tích 23.867m^2; thửa số 18 diện tích 12.229m^2; thửa số 20 diện tích 9.076m^2; thửa số 25 diện tích 16.774m^2; thửa 26 diện tích 4.474m^2; thửa 29 diện tích 10.310m^2 tờ bản đồ số 26, địa chỉ khu vực B, thôn H, xã P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

Phần đất có vị trí như sau: Đông giáp đường đi; Tây giáp suối; Nam giáp các thửa đất số 33, 36; Bắc giáp suối; theo trích lục chỉnh lý số 154/2020 ngày 15/7/2020 và số 156/2020 ngày 17/7/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận - Chi nhánh N, sau khi trừ đi phần đất đã cấp cho ông Trần Văn N.

(Có các trích lục kèm theo; Tại trích lục chỉnh lý số 154/2020 ngày 15/7/2020 và số 156/2020 ngày 17/7/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận - Chi nhánh N có sự sai tên của ông L và ông C, nay xác định tên đương sự chính xác trong trích lục là ông Lê Chí L thay tên Nguyễn Chí L; Võ Văn C thay tên Nguyễn C).

4. Buộc ông Lê Chí L, bà Trần Thị H có nghĩa vụ phải hoàn trả giá trị các tài sản trên đất gồm nhà tạm, mái hiên, giếng bi đúc cho ông Võ Văn C, bà Trần Thị N số tiền 12.927.580 đồng. Ông Lê Chí L, bà Trần Thị H được quyền sở hữu nhà tạm nền xi măng, diện tích 17m²; Mái hiên trước, diện tích 6,6m²; Giếng bi đúc.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 10/9/2020, bị đơn ông Võ Văn C kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm số 18/2020/DS-ST ngày 31 tháng 8 năm 2020 của Toà án nhân dân huyện N, tỉnh Ninh Thuận, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Chí L, công nhận 70.000m^2 đất cho ông Võ Văn C.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã chấp hành đúng thủ tục tố tụng từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa.

- Về việc giải quyết vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ chưa đầy đủ và vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng dẫn đến cấp phúc thẩm không khắc phục được, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm. Những thiếu sót và vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng cụ thể như sau:

+ Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ ông Nguyễn C1 có nhận đủ diện tích 25 ha hay không, chưa chứng minh được tọa độ, ranh giới các thửa đất;

+ Ông Võ Văn C có thối công khai hoang 02 ha đất cho ông Phạm Ngọc H nhưng Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông C trả phần đất này cho ông Lê Chí L gây thiệt hại đến quyền lợi của ông C; Tòa án cấp sơ thẩm cũng chưa thẩm định, làm rõ phần đất này thuộc quyền sử dụng của ai.

+ Trên đất tranh chấp có cây trồng, các đương sự đều tranh chấp nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác định các loại cây trồng này của ai, chưa chứng minh được thời điểm trồng cây trên đất.

+ Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ các tài liệu về việc quy chủ đất đang tranh chấp cho ông Võ Văn C.

+ Các con của ông Nguyễn C1 cho rằng ông C1 không chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất cho ông L nên có yêu cầu ông L phải trả lại đất, Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ diện tích đất thực tế ông L nhận chuyển nhượng của ông C1, không đưa những người thừa kế của ông C1 vào tham gia tố tụng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng

Ông Võ Văn C kháng cáo đúng thời hạn và nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định tại các Điều 272, 273 và 276 của Bộ luật tố tụng dân sự nên kháng cáo của ông C được Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, giải quyết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị H vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt nên Tòa án cấp phúc thẩm vẫn xét xử vụ án theo quy định tại Điều 228, khoản 1 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Ông Võ Văn C yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm vì thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, bỏ sót những người tham gia tố tụng. Tòa án cấp phúc thẩm xét thấy người kháng cáo thay đổi nội dung dung kháng cáo không vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu nên được chấp nhận.

Ông Lê Chí L giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Các đương sự không thỏa thuận giải quyết vụ án.

[2] Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Võ Văn C tranh luận yêu cầu hủy toàn bộ bản án sơ thẩm vì:

- Ông Lê Chí L nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn C1 gần 16ha đất, diện tích đất của ông C1 còn lại gần 10ha. Ông Võ Văn C nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn C1 05ha; Ông C nhận chuyển nhượng của ông Phạm Ngọc H 02ha nên phần diện tích đất còn lại của ông C1 không chuyển nhượng cho ông L nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa những người thừa kế của ông Nguyễn C1 vào tham gia tố tụng;

- Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ giấy chuyển nhượng đất do ông Lê Chí L cung cấp nhưng không chứng minh được diện tích, ranh và mốc giới đất theo giấy chuyển nhượng so với thực tế;

- Các đương sự có tranh chấp về cây Neem, Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác định được tuổi đời của cây Neem nhưng cho rằng cây Neem do ông L trồng là không có căn cứ vì ông C sử dụng đất trước, có trồng cây, xây nhà… nhưng ông L không phản đối.

[3] Ông Lê Chí L tranh luận

Ông Lê Chí L cho rằng nhận chuyển nhượng đất của ông Nguyễn C1 có nhiều người làm chứng biết nên đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Tòa án cấp phúc thẩm xét thấy:

[4.1] Ông Lê Chí L cho rằng ông nhận chuyển nhượng toàn bộ diện tích 25ha đất mà ông Nguyễn C1 được Ủy ban nhân dân huyện N giao đất vào năm 1992. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L và buộc ông C trả đất cho ông L nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ để làm rõ thực tế ông C1 có được giao đủ 25ha đất hay không, gồm những thửa đất nào, vị trí, ranh và mốc giới các thửa đất.

[4.2] Thực tế, đến thời điểm năm 2011 ông Nguyễn C1 chỉ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa số 01, 02, 03, 14, 10, 36 tổng diện tích 108.944m^2 và thực hiện thủ tục chuyển nhượng tất cả các thửa đất này cho ông Trần Văn N (ông N là anh vợ của ông Lê Chí L); ông L thừa nhận các thửa đất này ông L nhờ ông N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thế nhưng, năm 2013, Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận xét xử phúc thẩm công nhận thửa đất số 14 thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn C1, mặc dù năm 2011 ông N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 14 nhưng không có ý kiến hoặc phản đối. Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ nội dung này.

[4.3] Tòa án cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ chấp nhận giấy sang nhượng đất ghi ngày 26/10/1993 nhưng chưa làm rõ tính xác thực cũng như tính có căn cứ của tài liệu này dẫn đến các con của ông Nguyễn C1 cho rằng ông L nhờ ông C1 ký giấy để hợp thức hóa cho ông L thực hiện thủ tục được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông L thừa nhận nội dung này.

[4.4] Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ nội dung cũng như các tình tiết trong vụ án dẫn đến khẳng định toàn bộ diện tích đất 25ha ông Nguyễn C1 đã chuyển nhượng hết cho ông Lê Chí L từ đó không đưa những người thừa kế của ông C1 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Tại giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm, các con của ông C1 có yêu cầu ông L trả đất vì ông C1 không chuyển nhượng hết đất cho ông L nên Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được.

[4.5] Ông Võ Văn C có thối công khai hoang đất cho ông Phạm Văn H nhưng Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông C trả luôn phần diện tích đất này cho ông L là thiếu căn cứ. Ông Võ Văn C có quá trình sử dụng đất, trồng cây, xây nhà, vật kiến trúc trên đất nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không thẩm định để xác định các tài sản, vật kiến trúc cũng như cây trồng đang tồn tại trên các thửa đất cụ thể nào để đánh giá chứng cứ, xác định quyền sử dụng đất của các thửa đất này là của ai. Tại giai đoạn xét xử phúc thẩm ông C có yêu cầu giám định tuổi cây Neem, xét thấy yêu cầu của ông C có căn cứ cần phải được xem xét, giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm nên Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được.

[4.6] Từ những phân tích, lập luận nêu trên, Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận nội dung tranh luận và kháng cáo của người kháng cáo; Chấp nhận quan điểm giải quyết vụ án của Kiểm sát viên tại phiên tòa, hủy toàn bộ bản án sơ

thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm vì bản án sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng bỏ sót người tham gia tố tụng; thu thập chứng cứ, chứng minh chưa đầy đủ mà Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 308 khoản 3; Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Tuyên xử:

1. Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 18/2020/DS-ST ngày 31/8/2020 của Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Ninh Thuận. Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Ninh Thuận giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Ông Võ Văn C không phải chịu án phí phúc thẩm, được hoàn trả 300.000đ tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0022650 ngày 10/9/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện N.

Án xử phúc thẩm công khai, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 06/01/2021)./.

Nơi nhận:
- TAND huyện N;
- VKSND tỉnh Ninh Thuận;
- Chi cục THADS huyện N;
- Các đương sự;
- Phòng Kiểm tra nghiệp vụ và THA;
- Phòng HCTP;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Hàng Lâm Viên