

Bản án số: 87/2023/DS-PT

Ngày: 21-4-2023

V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất;

yêu cầu 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 ĐÀ NẴNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Phạm Việt Cường

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Tấn Trường

Ông Trần Đức Kiên.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Thành An - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa:** Bà Bùi Thị Dung - Kiểm sát viên.

Ngày 21-4-2023, tại trụ sở. Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 253/2022/TLPT-DS ngày 29-11-2022 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2022/DS-ST ngày 14-9-2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1025/2023/QĐXX-PT ngày 20-3-2023, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Phan Văn G, sinh năm 1952; địa chỉ cư trú: Thôn A 1, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng, có mặt tại phiên tòa.

**- Bị đơn:** Ông Nguyễn T, sinh năm 1963; địa chỉ cư trú: Thôn A 3, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng, có mặt tại phiên tòa.

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (Giấy ủy quyền ngày 15-6-2022):*

Ông Huỳnh Duy T, sinh năm 1983; địa chỉ cư trú: tỉnh Bình Định, có mặt tại phiên tòa.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:*

Luật sư Nguyễn Thị Ngọc B và Luật sư Nguyễn Thị Như H - Công ty Luật TNHH T, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: Thành phố Hồ Chí Minh, đều có mặt tại phiên tòa.

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

1. Ủy ban nhân dân huyện H, thành phố Đà Nẵng; địa chỉ: Trung tâm hành chính huyện H - huyện H, thành phố Đà Nẵng, vắng mặt.

2. Bà Lê Thị H, sinh năm 1952; địa chỉ cư trú: Thôn A 1, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng, vắng mặt.

3. Bà Phan Thị N, sinh năm 1979; địa chỉ cư trú: Thôn A 1, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng, vắng mặt.

4. Ông Phan Văn K, sinh năm 1980; địa chỉ cư trú: Thôn A 1, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng, vắng mặt.

5. Bà Phan Thị T, sinh năm 1981; địa chỉ cư trú: Thôn A 1, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng, vắng mặt.

6. Bà Phan Thị Ngọc B, sinh năm 1989; địa chỉ cư trú: Thôn A 1, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng, vắng mặt.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà H, bà N, ông K, bà T và bà B (Giấy ủy quyền ngày 09-5-2019):*

Ông **Phan Văn G**, sinh năm 1952; địa chỉ cư trú: Thôn A 1, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng, có mặt tại phiên tòa.

7. Ông Phan Văn Đ, sinh năm 1952; địa chỉ cư trú: tỉnh Đắk Nông, có mặt tại phiên tòa.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Nguyên đơn, ông Phan Văn G trình bày:***

Năm 1978, cha mẹ giao cho ông quản lý vườn cây lâu niên ở tại thôn A 3, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng. Vườn gồm có 4 bậc cấp, cấp thứ 1 và thứ 2, cha mẹ cho 2 em của ông (đã chuyển nhượng cho người khác); cấp thứ 3, ông làm nhà ở và đã chuyển nhượng năm 1988 để xuống thôn A 1 sinh sống; còn cấp thứ 4, diện tích 2.168 m<sup>2</sup> phân chia cho anh cả và người em thứ. Đến năm 1992, anh ông là Phan Văn Đ chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn T, hai bên thỏa thuận mua bán như thế nào, diện tích và giá cả bao nhiêu ông không rõ. Năm 1996, ông được Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là Giấy CNQSDĐ) đối với diện tích đất còn lại là 1.168 m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 5, thửa đất số 115 và diện tích đất này được địa chính xã H xác nhận và đo đạc lại 2 lần.

Do ông không ở tại thửa đất này, nên năm 1988, ông Nguyễn T có mượn gia đình ông diện tích đất 1.168 m<sup>2</sup> để trồng hoa màu để sinh sống, ông đồng ý với điều kiện chỉ được phép trồng hoa màu phụ, không được trồng cây lâu năm. Hằng năm vào mùa thu hoạch hoa màu, ông T đều đem biếu cho gia đình ông sắn, khoai, đậu, mè. Tuy nhiên, không biết lý do gì, năm 2017, ông T trồng 13 cây dừa xung quanh diện tích đất này (dừa cao khoảng 3 m) và làm 1 cái nhà khoảng 20 m<sup>2</sup> bằng gỗ lợp ngói (tổng giá trị 13 cây dừa và ngôi nhà trị giá khoảng 5.000.000 đồng). Do đó, Ngày 25-3-2019, ông làm đơn khiếu nại gửi lên UBND xã H về việc ông T ngang

nhiên lấn chiếm diện tích đất của gia đình ông, nhưng ông Nguyễn T vắng mặt, không có lý do.

Vì vậy, ông khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn T trả lại phần đất lấn chiếm là 1.168 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 117b, tờ bản đồ số 5, tại thôn A 3, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng cho ông và yêu cầu ông Nguyễn T tháo dỡ nhà tạm và chặt hạ 13 cây dừa để trả lại đất cho ông.

***Bị đơn, ông Nguyễn T trình bày:***

Hiện nay ông đang quản lý, sử dụng tích 2.168 m<sup>2</sup> đất tại thôn A 3, xã H, huyện H. Nguồn gốc đất là do ông mua của ông Phan Văn Đ vào năm 1992, với giá 05 chỉ vàng. Việc mua bán này viết giấy tay, có xác nhận của Trưởng thôn là ông Nguyễn Đức Lục và có chứng nhận của UBND xã H. Sau thời điểm mua bán, ông giữ Giấy mua bán y, nhưng năm 1994, ông Phan Văn G có mượn lại giấy và sau đó không trả lại. Ông khẳng định, gia đình ông quản lý, sử dụng đối với toàn bộ diện tích 2.168 m<sup>2</sup> đất kể từ năm 1992. Năm 1996, ông đã được cấp Giấy CNQSDĐ đối với diện tích 1.000 m<sup>2</sup>. Lý do ông chỉ kê khai để cấp Giấy CNQSDĐ đối với diện tích 1.000 m<sup>2</sup> là vì khi làm thủ tục cấp Giấy CNQSDĐ, do điều kiện gia đình khó khăn, không có tiền đóng thuế, phí nên Trưởng thôn nói với ông là chỉ nên kê khai diện tích đất như vậy để nộp thuế ít, sau này có điều kiện sẽ làm kê khai để làm giấy chứng nhận tiếp. Việc UBND huyện H cấp Giấy CNQSDĐ cho ông Phan Văn G đối với phần diện tích 1.168 m<sup>2</sup> từ năm 1996 ông không biết, chỉ khi ông Phan Văn G khởi kiện thì ông mới biết. Do đó, việc cấp Giấy CNQSDĐ cho ông Phan Văn G là không đúng quy định của pháp luật, bởi lẽ đất do ông quản lý, sử dụng, ông Phan Văn G chưa có một ngày sử dụng diện tích đất này.

Vì vậy, ông đề nghị Tòa án không chấp nhận nội dung khởi kiện của nguyên đơn, đồng thời ông có yêu cầu phản tố như sau:

- Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất với diện tích 1.168 m<sup>2</sup> tại thửa đất số 117B, tờ bản đồ số 05, thôn A 3, xã H, huyện H cho ông.

- Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H748130, số vào sổ cấp GCN 1020 QSDĐ/508 QĐ-UB ngày 30-7-1996 do UBND huyện H cấp cho hộ ông Phan Văn G.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phan Văn Đ trình bày:***

Trước đây ông đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn T diện tích 1.000 m<sup>2</sup> đất. Diện tích đất còn lại giao cho ông Phan Văn G quản lý, sử dụng. Vì lý do sức khỏe nên ông ủy quyền lại cho ông Phan Văn G toàn quyền quyết định.

***Người làm chứng:***

- Ông Lưu Thành T trình bày:

Thời gian từ 1982 đến 2005, ông là Trưởng Ban công tác mặt trận Thôn A 3, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng và hiện vẫn đang sinh sống tại địa phương. Ông được biết lô đất số 117B, tờ bản đồ số 05, thôn A 3, xã H, huyện H do ông Nguyễn T thỏa thuận sang nhượng với ông Phan Văn Đ vào năm 1992 và từ đó đến nay, gia đình ông

Nguyễn T liên tục sử dụng đất ổn định lâu dài, trực tiếp canh tác, khai thác, giữ gìn đất.

Trong thời gian sử dụng, ngoài việc trồng hoa màu, cây lâu năm trên đất, thì gia đình ông Nguyễn T cất nhà mà không có bất kỳ ai cản trở hay tranh chấp. Sau đó, ông được biết ông Nguyễn T đã chuyển mục đích sử dụng thành đất ở trên một nửa thửa đất, diện tích đất lại do chưa có điều kiện đóng thuế chuyển mục đích, thì ông T vẫn tiếp tục canh tác trồng cây lâu năm, cũng như cất nhà trên đó để quản lý sử dụng. Vì vậy, ông xác nhận sự thật về nguồn gốc đất và quá trình canh tác, sử dụng đất liên tục ổn định của gia đình ông Nguyễn T như trên và hoàn toàn chịu trách nhiệm về những nội dung đã xác nhận.

*- Các bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Duy K, bà Đoàn Thị C và bà Đoàn Thị S cùng trình bày:*

Ông, bà là người đã có đất giáp tứ cận, biết rõ và chứng kiến quá trình canh tác, sử dụng đất của ông Nguyễn T trên lô đất khoảng 2.000 m<sup>2</sup> tại Thôn A 3, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng. Lô đất trên do ông Nguyễn T thỏa thuận sang nhượng với ông Phan Văn Đ vào năm 1992 để ông Nguyễn T được toàn quyền tiếp tục canh tác, sử dụng. Từ đó đến nay, gia đình ông Nguyễn T liên tục sử dụng đất ổn định lâu dài, trực tiếp canh tác khai thác, giữ gìn đất.

Trong thời gian sử dụng, ngoài việc trồng hoa màu lâu năm trên đất, thì gia đình ông Nguyễn T còn cất nhà, công trình phục vụ trên đất để sinh hoạt và canh tác ổn định mà không thấy có bất kỳ ai đến tranh chấp khiếu nại gì cho đến cuối năm 2018, ông Phan Văn G đến đo đạc, tranh chấp tại địa phương. Các ông, bà cho rằng ông Phan Văn G không có một ngày sử dụng đất.

*Trong quá trình tố tụng, người có quyền, nghĩa vụ liên quan là UBND huyện H, thành phố Đà Nẵng không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn.*

***Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2022/DS-ST ngày 14-9-2022, Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng:***

Căn cứ các Điều 166, Điều 170, Điều 179, Điều 202 và Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 221 và Điều 236 của Bộ luật Dân sự; các Điều 26, 34, điểm a khoản 1 Điều 37 và Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xử:

**1.** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn G về việc tranh chấp quyền sử dụng đất; buộc ông Nguyễn T phải giao lại phần diện tích 1.168 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 117b, tờ bản đồ số 5, tại xã H, huyện H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 784.130, sổ vào sổ cấp GCN 1020/QSDĐ/508/QĐ-UB ngày 30-7-1996 của UBND huyện H cho ông Phan Văn G.

**2.** Bác toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Nguyễn T về việc công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 117b, tờ bản đồ số 5, tại xã H, huyện H có diện tích 1.168 m<sup>2</sup> cho ông và hủy quyết định cá biệt là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 784.130, sổ vào sổ cấp GCN 1020/QSDĐ/508/QĐ-UB ngày 30-7-1996 của UBND

huyện H đã cấp cho ông Phan Văn G.

3. Buộc ông Nguyễn T phải tháo dỡ các vật kiến trúc đã xây dựng trên đất (được xác định theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và Chứng thư thẩm định giá ngày 22-4-2021 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá BTCVALUE, bao gồm: 01 nhà tạm có diện tích xây dựng 23,22 m<sup>2</sup>, diện tích sử dụng 23,22 m<sup>2</sup>, có kết cấu: Trụ gỗ, 1/2 mái lợp ngói và 1/2 mái lợp tôn Proximăng, xà gồ gỗ, tường bao quanh bằng tôn, nền bằng xi măng; 01 chuồng heo có diện tích xây dựng 18,90 m<sup>2</sup>, có kết cấu: Trụ gỗ và trụ bê tông, tường xây gạch trát vữa lên cao 0,9 m, mái lợp tôn Proximăng, xà gồ gỗ, nền xi măng và 01 chuồng heo không sử dụng có diện tích 9,00 m<sup>2</sup>, có kết cấu: Trụ bê tông, tường xây gạch trát vữa, mái lợp tôn Proximăng, xà gồ gỗ, nền xi măng.

4. Giao cho ông Phan Văn G được quyền sở hữu và hưởng hoa lợi từ các loại cây trái đã được liệt kê trong Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và Chứng thư thẩm định giá tài sản.

5. Ông Phan Văn G tự nguyện bồi trả số tiền 55.000.000 đồng cho ông Nguyễn T (giá trị của các loại cây ăn quả trồng trên đất; hàng rào xung quanh thửa đất và công ông T đã bồi đắp đất trong quá trình sử dụng canh tác).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, quyền, nghĩa vụ thi hành án và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

- Ngày 15-9-2022, bị đơn là ông Nguyễn T kháng cáo toàn bộ bản án.

*Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ các tài liệu chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, các quy định của pháp luật.*

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1]. Ngày 15-9-2022, bị đơn là ông Nguyễn T kháng cáo toàn bộ bản án. Đơn kháng cáo của đương sự là trong thời hạn quy định tại Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, do đó Hội đồng xét xử quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm.

Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người kháng cáo đề nghị hủy bản án sơ thẩm để xét xử sơ thẩm lại do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng; nguyên đơn đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Như vậy, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn là ông Nguyễn T; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

[2]. Xét kháng cáo của đương sự:

[2.1]. Về tố tụng:

Nguyên đơn là ông Phan Văn G khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bị đơn là ông Nguyễn T trả lại phần đất lấn chiếm là 1.168 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 117b, tờ bản đồ số 5, tại thôn A 3, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng cho ông và yêu cầu ông Nguyễn T

tháo dỡ nhà tạm và chặt hạ 13 cây dừa để trả lại đất. Bị đơn là ông Nguyễn T phản tố yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất với diện tích 1.168 m<sup>2</sup> tại thửa đất số 117B, tờ bản đồ số 05, thôn A 3, xã H, huyện H cho ông và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H748130, số vào sổ cấp GCN 1020/QSDĐ/508/QĐ-UB ngày 30-7-1996 do UBND huyện H cấp cho hộ ông Phan Văn G; đơn phản tố của bị đơn là trước thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải. Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng thụ lý, giải quyết là đúng quy định tại khoản 9 Điều 26, Điều 34, Điều 37 và Điều 200 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên, Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xác định quan hệ pháp luật giải quyết là “Tranh chấp quyền sử dụng đất” là chưa đúng. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định lại quan hệ pháp luật giải quyết trong vụ án là “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND huyện H, thành phố Đà Nẵng vắng mặt, nhưng đều có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt, do đó Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử vắng mặt các đương sự này là đúng quy định tại Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.2]. Về nội dung:

[2.2.1]. Về nguồn gốc diện tích đất tranh chấp:

Thửa đất số 117b, tờ bản đồ số 5, có diện tích 1.168 m<sup>2</sup> là một trong ba thửa đất mà ông Phan Văn G được UBND huyện H, thành phố Đà Nẵng cấp trong Giấy CNQSDĐ số H784130, số vào sổ 1020/QSDĐ/508/QĐ-UB ngày 30-7-1996. Qua thu thập tài liệu, chứng cứ và xác minh của Tòa án cấp sơ thẩm, thì phần diện tích đất tại thửa đất 177b, tờ bản đồ số 5 tại xã H, huyện H được thể hiện như sau:

- Biên bản xác minh tại UBND xã H:

Ông Phan Văn G có đăng ký, kê khai theo chỉ thị 299 đối với thửa đất số 453, tờ bản đồ số 3, diện tích 6.055 m<sup>2</sup>, loại đất thổ cư, thuộc A 3, H. Thửa đất 117b, tờ bản đồ số 5 thuộc một phần thửa đất số 453, tờ bản đồ số 3 ông Phan Văn G đã kê khai theo Nghị định 64/CP. Ông Nguyễn T không kê khai đối với thửa đất nêu trên.

- Văn bản số 1660 ngày 13-7-2020 của C nhánh Văn phòng đăng ký đất đai H:

Đối với Giấy CNQSDĐ số H 784.130, số vào sổ 1020/QSDĐ/508/QĐ-UB ngày 30-7-1996 được UBND huyện H cấp cho hộ ông Phan Văn G theo Nghị định 64/CP. Không có lưu hồ sơ gốc, chỉ có sổ cấp Giấy CNQSDĐ.

- Văn bản số 1779/CCTKV-KKTH ngày 21-6-2021 của C cục thuế khu vực C - H:

Đối với thửa đất số 117b, tờ bản đồ số 5, diện tích 1.168 m<sup>2</sup> tại thôn A 3, xã H, huyện H không có trong bộ thuế nhà đất và sổ bộ thuế sử dụng đất phi nông nghiệp của C cục thuế khu vực C - H. Như vậy, theo văn bản của C cục thuế thì cả ông Phan Văn G và ông Nguyễn T đều không đóng thuế sử dụng đất đối với thửa đất này.

Với những tài liệu, chứng cứ nêu trên, có cơ sở để xác định qua các thời kỳ kê khai quản lý đất đai như Chỉ thị 299/Ttg và Nghị định 64/CP đều do ông Phan Văn G kê khai, quản lý và sử dụng thửa đất đang tranh chấp. Do đó, UBND huyện H cấp Giấy

CNQSDĐ số H 784130, sổ vào sổ 1020/QSDĐ/508/QĐ-UB ngày 30-7-1996, trong đó có thửa đất 177b, tờ bản đồ số 5, diện tích 1.168 m<sup>2</sup> tại xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng cho ông Phan Văn G là có căn cứ.

[2.2.2]. Về yêu cầu phản tố của bị đơn:

Ông Nguyễn T cho rằng phần diện tích đất 2.168 m<sup>2</sup> tại Thôn A 3, xã H là do ông mua của hộ ông Phan Văn Đ vào năm 1992 với giá 5 chỉ vàng. Năm 1994, ông Phan Văn G mượn giấy giấy này, nhưng sau đó không trả lại cho ông; gia đình ông quản lý, sử dụng ổn định lâu dài đối với toàn bộ diện tích đất 2.168 m<sup>2</sup> kể từ năm 1992 đến nay và không có tranh chấp. Hiện nay ông đã được cấp Giấy CNQSDĐ đối với diện tích 1.000 m<sup>2</sup> vào năm 1996, phần còn lại ông chưa đăng ký, kê khai để tiến hành cấp Giấy CNQSDĐ là vì chưa có điều kiện. Tuy nhiên, trong suốt quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn T không cung cấp được chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu của mình. Mặt khác, ông Nguyễn T cho rằng ông quản lý phần diện tích đất này từ năm 1992 đến nay, nhưng thực tế ông Nguyễn T lại không thực hiện kê khai theo đúng Nghị định 64/CP đối với diện tích đất 1.168 m<sup>2</sup> tại thửa đất số 117b, tờ bản đồ số 5, mà người kê khai là ông Phan Văn G, do đó ông G đã được cấp Giấy CNQSDĐ đối với diện tích đất nêu trên. Ngoài ra, trong quá trình quản lý, sử dụng đất, ông Nguyễn T cũng không đóng thuế quyền sử dụng đất, mặc dù ông T có xây dựng căn nhà tạm từ năm 2019, nhưng nội dung này không có cơ sở để cho rằng ông T đã quản lý, sử dụng đất ổn định lâu dài, liên tục và không có tranh chấp để xác lập quyền sở hữu, làm cơ sở công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 117b, tờ bản đồ số 5 cho ông T theo quy định tại Điều 236 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn T là đúng pháp luật.

Như vậy, kháng cáo của ông Nguyễn T đã được Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét và không có cơ sở để chấp nhận.

[3]. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị, Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

[4]. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Do kháng cáo không được chấp nhận, nên ông Nguyễn T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

## **QUYẾT ĐỊNH:**

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

- Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn T.

- Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2022/DS-ST ngày 14-9-2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

**2.** Căn cứ các Điều 166, Điều 170, Điều 179, Điều 202 và Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 221 và Điều 235 của Bộ luật Dân sự, xử:

**2.1.** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn G.

- Buộc ông Nguyễn T phải giao lại phần diện tích 1.168 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 117b, tờ bản đồ số 5, tại xã H, huyện H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 784.130, số vào sổ cấp GCN 1020/QSĐĐ/508/QĐ-UB ngày 30-7-1996 của UBND huyện H cho ông Phan Văn G quản lý, sử dụng.

**2.2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn T về việc:**

- Công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 117b, tờ bản đồ số 5, tại xã H, huyện H có diện tích 1.168 m<sup>2</sup> cho ông Nguyễn T.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 784.130, số vào sổ cấp GCN 1020/QSĐĐ/508/QĐ-UB ngày 30-7-1996, do UBND huyện H cấp cho ông Phan Văn G.

**2.3.** Buộc ông Nguyễn T phải tháo dỡ các vật kiến trúc đã xây dựng trên đất (được xác định theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và Chứng thư thẩm định giá ngày 22-4-2021 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá BTCVALUE, bao gồm: 01 nhà tạm có diện tích xây dựng 23,22 m<sup>2</sup>, diện tích sử dụng 23,22 m<sup>2</sup>, có kết cấu: Trụ gỗ, 1/2 mái lợp ngói và 1/2 mái lợp tôn Proximăng, xà gỗ gỗ, tường bao quanh bằng tôn, nền bằng xi măng; 01 chuồng heo có diện tích xây dựng 18,90 m<sup>2</sup>, có kết cấu: Trụ gỗ và trụ bê tông, tường xây gạch trát vữa lên cao 0,9 m, mái lợp tôn Proximăng, xà gỗ gỗ, nền xi măng và 01 chuồng heo không sử dụng có diện tích 9,00 m<sup>2</sup>, có kết cấu: Trụ bê tông, tường xây gạch trát vữa, mái lợp tôn Proximăng, xà gỗ gỗ, nền xi măng.

**2.4.** Giao cho ông Phan Văn G được quyền sở hữu và hưởng hoa lợi từ các loại cây trái đã được liệt kê trong Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và Chứng thư thẩm định giá tài sản.

**2.5.** Ghi nhận sự tự nguyện của ông Phan Văn G về việc trả cho ông Nguyễn T 55.000.000 đồng (giá trị của các loại cây ăn quả trồng trên đất; hàng rào xung quanh thửa đất và công ông Nguyễn T đã bồi đắp đất trong quá trình sử dụng canh tác).

*Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật T 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 và 9 Luật T hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật T hành án dân sự.*

**3.** Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

**4. Về án phí:**

Căn cứ khoản khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Ông Nguyễn T phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005053 ngày 26-9-2022 của Cục T hành án dân sự thành phố Đà Nẵng, nay được chuyển thành án phí; ông Nguyễn T đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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

**Nơi nhận:**

- TAND thành phố Đà Nẵng;
- TANDTC - Vụ II;
- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- VKSND thành phố Đà Nẵng;
- Cục THA dân sự thành phố Đà Nẵng;
- Người tham gia tố tụng (theo địa chỉ);
- Lưu: H/sơ vụ án, Phòng HCTP, LTHS.

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

**(Đã ký)**

**Phạm Việt Cường**