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: 153/2024/DS-PT
Ngày 28 tháng 03 năm 2024
"V/v tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu huỷ 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: Bà Nguyễn Thị Ngọc Hoa

Các thẩm phán: Ông Lê Hoàng Tấn

Ông Dương Anh Văn

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Quang Hiển - 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 Hà Văn Hiến - Kiểm sát viên cao cấp.

Trong các ngày 21 và 28 tháng 3 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: 614/2023/TLPT-DS ngày 30 tháng 10 năm 2023 về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2023/DS-ST ngày 23/8/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 374/2024/QĐPT-DS ngày 28 tháng 02 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Hà Tăng D, sinh năm 1951 (có mặt lúc xét xử, vắng mặt lúc tuyên án).

1.2. Bà Lê Thị H, sinh năm 1959 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Tổ G, ấp H, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H*:* Ông Hà Tăng D.

2. Bị đơn: Ông Ngô Phương T (có mặt).

Địa chỉ: Số A đường T, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Bà Phương Thị Ngọc D1, sinh năm 1960 (vắng mặt, đề nghị xử vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp H, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước.

3.2. Ông Vũ Văn V, sinh năm 1954 (vắng mặt, đề nghị xử vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp H, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước.

3.3. Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Bình Phước (vắng mặt).

Người kháng cáo*:* Ông Hà Tăng D - nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, đơn bổ sung đơn kiện của nguyên đơn – ông Hà Tăng D *và lời khai trong quá trình tham gia tố tụng của nguyên đơn như sau:*

Ngày 30/08/1995, ông Hà Tăng D có hợp đồng sang nhượng tài sản của Công ty K - tỉnh Sông Bé (cũ). Trong số tài sản này nằm trên diện tích đất sổ trắng được huyện L cấp là 2400m^2 tọa lạc tại ấp H, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước, thửa đất số 86A, tờ bản đồ số 07, trên thửa đất người mua chung ông D và ông Trần H1 (ông Trần H1 đã mất – có sổ riêng không tranh chấp).

Khi mua hai bên đã thỏa thuận: Bên Công ty K bán với giá là 70.000.000đ (bảy mươi triệu đồng) toàn bộ tài sản trên diện tích đất 2400m^2 và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên mua, bên mua tự lo giấy tờ trước bạ nộp tiền sử dụng đất.

Sau khi nộp đủ tiền Công ty K giao nguyên trạng tài sản xây dựng trên thửa đất và toàn bộ diện tích đất nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nhưng khi nhận tài sản và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông D đến UBND xã xin làm thủ tục sang tên gặp nhiều khó khăn, xã không có tiền mua nhưng lại không muốn làm giấy sang tên cho ông nên ông phải thưa kiện lên tỉnh Sông Bé (cũ), huyện L. Cuối cùng, xã buộc ông phải bàn giao toàn bộ đất trống cho xã thì xã mới ký giấy làm thủ tục sang tên. Đến ngày 04/06/1996 thì ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến ngày 17/10/1996 thì ông Trần H1 không chịu bàn giao toàn bộ đất trống cho xã vì xã vẽ sơ đồ lấy quá nhiều đất của ông Trần H1 nên từ đó xã và huyện thỏa thuận bồi thường cho ông Trần H1 khi đó ông Trần H1 mới giao đất. Riêng gia đình ông thì huyện không bồi thường mà cắt cho thẳng ranh đất. Như vậy, đất ông D có một phần diện tích nằm trong sổ trắng của Công ty K không nằm trong sổ đỏ của ông được cấp vào ngày 04/06/0996 (vì cấp sổ đỏ trước khi cắt thẳng ranh). Sau khi ông D có sổ, lấy sổ đỏ thì phải đi cầm để lấy tiền trả nợ nên chưa có điều kiện đi đổi lại sổ. Khi thống nhất cắt thẳng ranh trường Tiểu học Lộc Hiện đã đào lỗ chôn cọc rào và giăng giây thép gai, hai bên ngăn cách giữa đất của ông và đất nhà trường là tường rào đã xây.

Trên thửa đất của ông D thì ông có sang nhượng bằng giấy tay lại cho 09 hộ dân và họ đã tự làm thủ tục, đo chính quy. Trong 09 hộ dân này đều được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 30/12/2003 và trong số 09 hộ có 08 hộ không tranh chấp đất với ông, riêng ông Ngô Phương T có tranh chấp đất với ông, với lý do ông Ngô Phương T đã làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên diện tích đất của ông, ông T đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2003.

Toàn bộ diện tích đất ông D sang nhượng cho ông Phương Huỳnh Đ chỉ có 76m^2 khi viết giấy tay thì có vẽ sơ đồ kèm theo giấy viết tay. Từ khi sang nhượng

vẫn để trống không sử dụng cho đến năm 2015 ông Vũ Văn V đến thuê mặt bằng buôn bán thì có sự tranh chấp xảy ra. Ông Ngô Văn T1 là bố đẻ của ông Ngô Phương T đã cho người rào bao luôn phần đất của ông không sang nhượng nên ông không cho rào. Nhưng ông Ngô Văn Tiếng n rằng: "đất ông có sổ ra đến bờ tường trường học" ông không cho rào và ông khẳng định đó là phần đất của ông. Ông D đã nói: "đất này ông bán cho ông Phương Huỳnh Đ không bán cho ông T1" và ông Tiếng n rằng ông ấy mua lại của ông Đ. Từ đó, ông T1 làm đơn khởi kiện ra xã trong lúc đó ông D không bán đất cho ông T1 mà bán cho ông Phương Huỳnh Đ mà người đứng trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại là ông Ngô Phương T. Ông T1 lại là người làm đơn khởi kiện khi không có giấy ủy quyền của người có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không có hợp đồng mua bán đất giữa ông D và ông T1. Khi đó UBND xã L vẫn thụ lý hồ sơ để giải quyết và cho rằng ông rào bao chiếm đất ông Ngô Văn T1. Sau đó ông D đã làm đơn khởi kiện lại ông Ngô Phương T, UBND xã L đã mời 03 lần ông T không ra và không chịu hợp tác. Ông T không hợp tác nên ông D làm đơn khiếu nại lên UBND huyện L nhưng UBND huyện L lại ra quyết định bác đơn, khiếu nại của ông.

Sau đó Chủ tịch UBND huyện L ra quyết định thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 08 hộ dân sang nhượng từ đất của ông bằng giấy viết tay, có quyết định thu hồi ngày 13/06/2019 với lý do: Chưa đúng trình tự và thủ tục theo quy định, chưa thực hiện đúng thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Hà Tăng D theo quy định. Riêng ông Ngô Phương T thì không thu hồi. Bản thân ông D không thỏa mãn với quyết định của Chủ tịch UBND huyện L nên ông D tiếp tục làm đơn khiếu nại lên Chủ tịch UBND tỉnh B nhưng Chủ tịch UBND tỉnh B không công nhận đơn khiếu nại của ông nên ông đã tiếp tục làm đơn đến Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước vì ông cho rằng phần diện tích đất tranh chấp đang nằm trong diện tích sổ trắng ông D chưa làm thủ tục đổi sổ chính quy để bổ sung diện tích đất mà xã, huyện thống nhất cắt cho thẳng ranh đang nằm ngoài sổ đỏ của ông mà lại nằm trong phần đất ở sổ trắng của Công ty K.

Ông D nhận bàn giao của Công ty K, ông chỉ sang nhượng cho ông Phương Huỳnh Đ theo giấy viết tay chỉ có 76m^2 nay trong sổ ông Ngô Phương T 197m^2 như vậy lấy của ông hết 121m^2.

Nay ông D yêu cầu Toà án giải quyết buộc ông T phải trả lại cho ông diện tích 121m^2, đất thuộc thửa số 10, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại ấp H, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00793/QSDĐ/09/2003/QĐ-UB ngày 30/12/2003 của UBND huyện L cấp cho ông Ngô Phương T.

Bị đơn - ông Ngô Phương T *trình bày trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa như sau :*

Nguồn gốc đất do ông Hà Tăng D và bà Lê Thị H đang khởi kiện tranh chấp với tôi có nguồn gốc trước đây do Công ty kinh doanh tổng hợp huyện K quản lý (Công ty đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sổ trắng vào ngày 01/8/1989). Năm 1995, ông Hà Tăng D mua lại phần tài sản, công trình trên đất của Công ty kinh doanh tổng hợp huyện K (chỉ bao gồm: Cửa hàng bán lẻ diện tích 101,32m^2; công trình phụ, phòng tắm, phòng vệ sinh diện tích 8,64m^2) việc mua

bán được thể hiện bằng hợp đồng sang nhượng tài sản số 48/HĐTK ngày 30/5/1995 (tại thời điểm sang nhượng ông Hà Tăng D chỉ mua bán phần tài sản trên đất, hợp đồng mua bán và biên bản bàn giao tài sản không thể hiện việc sang nhượng diện tích đất sau này). Năm 1996, ông Hà Tăng D đã được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1035/QSDĐ/SB ngày 04/6/1996 diện tích là 1.014 m^2 trong đó bao gồm 200m^2 đất thổ cư (phần diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này chính là phần diện tích đất trước đây ông D mua bán tài sản trên đất với công ty kinh doanh tổng hợp huyện K).

Ngày 29/6/1996 ông Hà Tăng D đã sang nhượng một phần diện tích đất cho ông Phương Huỳnh Đ với chiều ngang khoảng 4,5m, chiều dài khoảng 17m với giá là 33 chỉ vàng (phần diện tích đất này không nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện L cấp cho ông Hà Tăng D mà nằm ở vị trí giáp ranh). Việc sang nhượng giữa hai bên được xác lập bằng giấy mua bán tay. Đến năm 1997, ông Phương Huỳnh Đ đã sang nhượng diện tích đất cho cha tôi là ông Ngô Văn T1. Do ông Đ là em vợ của cha tôi nên việc sang nhượng chỉ thỏa thuận bằng miệng không làm giấy tờ, hiện nay ông Phương Huỳnh Đ và cha tôi đều đã mất.

Cùng năm 1997, ông Hà Tăng D tiếp tục sang nhượng cho cha tôi là Ngô Văn T1 một phần diện tích đất chiều ngang khoảng 4,5m, chiều dài khoảng 25m (giáp với phần đuôi đất trước đó ông D đã sang nhượng cho ông Đ năm 1996). Phần diện tích đất ông D sang nhượng cho cha tôi(ông T1) cũng không nằm trong phần diện tích đất ông D đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1035/QSDĐ/SB ngày 04/6/1996 mà nằm giáp ranh.Việc sang nhượng này hai bên cũng thỏa thuận miệng, không có giấy tờ chứng minh nhưng khi sang nhượng ông D là người trực tiếp chỉ ranh mốc giới cho ông T1. Sau này trong quá trình xác minh phía đại diện UBND xã L cho biết tại thời điểm các hộ sang nhượng đất với nhau thì phần diện tích các hộ sang nhượng khu đất này là đất trống, ông D nhận tự ý bao chiếm và sang nhượng lại cho ông Đ và ông T1.

Sau khi nhận sang nhượng, gia đình tôi đã làm hàng rào bao quanh khu đất và sử dụng ổn định từ đó đến nay mà không hề phát sinh tranh chấp với ai kể cả với hộ ông Hà Tăng D.

Năm 2002 trên địa bàn xã L thực hiện việc đo đạc chính quy, cha tôi là ông Ngô Văn T1 đã đồng ý cho ông là Ngô Phương T đứng ra làm thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại thời điểm tôi làm thủ tục kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Hà Tăng D có biết nhưng không có ý kiến gì và đồng thời ông Hà Tăng D còn đồng ý ký tên giáp ranh trên hồ sơ kê khai đăng ký quyền sử dụng đất của tôi. Đến ngày 20/12/2003 tôi đã được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00793/QSDĐ/09/2003/QĐ-UB với diện tích 197m^2. Như vậy có thể thấy việc ông Hà Tăng D cho rằng không có việc chuyển nhượng diện tích đất khoảng 4,5m, chiều dài khoảng 25m (giáp với phần đuôi đất trước đó ông D đã sang nhượng cho ông Đ vào năm 1996) và cũng là phần diện tích đất ông D đang khởi kiện ông là không có cơ sở.

Năm 2014, ông D tự ý nhổ lưới B40 của tôi để bao chiếm một phần diện tích đất mà ông đã được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà hiện nay ông đang cho ông Vũ Văn V và bà Phạm Thị H2 thuê làm chỗ ở và cửa

hàng kinh doanh (quán thịt chó) với diện tích tự ý bao chiếm chiều ngang là 4,5m và chiều dài khoảng 8m. Sau khi phát hiện sự việc ông Hà Tăng D tự ý bao chiếm một phần diện tích đất của gia đình ông. Cha tôi (ông Ngô Văn T1) đã có đơn khiếu nại đến đến UBND xã L xem xét giải quyết. Ngày 23/4/2015, UBND xã L đã có công văn số 09/UBND về việc trả lời đơn khiếu kiện của công dân với nội dung "Việc ông D tự ý bao chiếm phần diện tích đất mà ông Ngô Phương T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là trái quy định. Do đó đề nghị ông D khôi phục lại hiện trạng đất như ban đầu cho ông T và giữ nguyên vị trí ranh đất theo đúng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà UBND huyện L đã cấp cho ông Ngô Phương T.

Sau khi có văn bản trả lời đơn khiếu kiện trên của UBND xã L, ông Hà Tăng D tiếp tục có đơn khiếu nại đến UBND huyện L và Ủy ban nhân dân tỉnh B về việc yêu cầu UBND huyện L thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Ngô Phương T với lý do việc Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00793/QSDĐ/QĐ-UB ngày 30/12/2003 đối với thửa đất số 10, tờ bản đồ số 21 với diện tích 197m^2 cho hộ ông Ngô Phương T tại ấp H, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước chồng lên khu đất gia đình ông D đang quản lý, sử dụng ổn định và được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận cho gia đình ông vào năm 1996. Tuy nhiên các nội dung khiếu nại trên của ông Hà Tăng D đã bị UBND huyện L và Ủy ban nhân dân tỉnh B ra quyết định bác toàn bộ nội dung khiếu nại như đã nêu trên.

Tại các quyết định giải quyết khiếu nại số 3553/QĐ-UBND huyện L ngày 30/10/2018 và Quyết định giải quyết khiếu nại số 2183/QĐ-UBND ngày 21/10/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh B đã đưa ra kết luận *"Việc ông* Hà Tăng D *cho rằng* UBND huyện L *cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông* Ngô Phương T *(con ông* Ngô Văn T1*) chồng lên phần diện tích gia đình ông quản lý, sử dụng (diện tích cấp chồng có chiều dài là 25m, chiều ngang khoảng 4,5m) là không có cơ sở xem xét giải quyết. Lý do, phần diện tích đất ông* Ngô Phương T *được* UBND huyện L *cấp GCNQSDĐ là phần đất ông* T1 *đã sang nhượng lại từ ông* Phương Huỳnh Đ *và ông* Hà Tăng D *(phần nhượng lại cho ông* Phương Huỳnh Đ *và ông* Ngô Văn T1 *đất ông* D *sang nhượng lại không nằm trong phần diện tích đất ông* D *được* UBND huyện L *cấp giấy CNQSDĐ số 1035/QSDĐ/SB ngày 4/6/1996). Đồng thời tại thời điểm ông* Ngô Phương T *đứng ra kê khai, đăng ký cấp GCNQSDĐ đất đối với toàn bộ diện tích khu đất trên ông* Hà Tăng D *không có ý kiến gì và đã ký giáp ranh trên hồ sơ kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất của ông* Ngô Phương T*"*.

Từ những nội dung nêu trên có thể thấy rằng phần diện tích đất mà ông Hà Tăng D đã sang nhượng lại cho ông Phương Huỳnh Đ và cha tôi Ngô Văn T1 là phần đất nằm ngoài ranh do ông Hà Tăng D tự bao chiếm không nằm trong phần diện tích đất mà UBND huyện L đã cấp giấy chứng nhận cho ông Hà Tăng D vào năm 1996.

Sau khi nhận sang nhượng từ ông Hà Tăng D vào năm 1997, gia đình tôi đã được ông Hà Tăng D chỉ ranh, cắm mốc đồng thời gia đình tôi đã khai thác, sử dụng ổn định lâu dài từ đó đến nay mà không hề có tranh chấp với ông D. Ngoài ra, gia đình ông đã thực hiện nghĩa vụ đóng thuế sử dụng đất hàng năm đầy đủ cho nhà nước. Mãi đến tận năm 2014 khi ông D dỡ hàng rào của gia đình và bao chiếm

phần diện tích phía sau nên gia đình tôi đã khiếu nại đến UBND xã L xem giải quyết thì khi đó ông Hà Tăng D mới nảy sinh tranh chấp quyền sử dụng với gia đình ông.

Mặt khác, tại thời điểm ông đứng ra kê khai, đăng ký cấp GCNQSDĐ đối với toàn bộ diện tích khu đất trên ông Hà Tăng D có biết nhưng không có ý kiến đã ký giáp ranh trên hồ sơ kê khai, đăng ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của tôi. Như vậy nếu ông Hà Tăng D cho rằng phần diện tích đất 121m^2 do gia đình ông lấn chiếm của ông thì tại sao không có ý kiến khi tôi làm hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2002 mà lại còn đồng ý ký giáp ranh thửa đất.

Do đó, tôi không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì tôi là người có quyền sử dụng hợp pháp đối với toàn bộ diện tích đất là 197m^2 nêu trên và việc Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00793/QSDĐ/QĐ-UB ngày 30/12/2003 đối với thửa đất số 10, tờ bản đồ số 21 với diện tích 197m^2 cho tôi (Ngô Phương T) tại ấp H, xã L, huyện L, tỉnh Phước là đúng quy trình thủ tục, phù hợp với quy định của Luật đất đai. Tôi có đơn yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước giải quyết buộc ông Hà Tăng D phải tháo dỡ công trình xây dựng là chuồng heo với diện tích 20m^2 nằm trong diện tích đất 197m^2 của tôi tại ấp H, xã L, huyện L, tỉnh Phước đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tôi; buộc ông D trả lại diện tích đã lấn chiếm theo đúng hiện trạng ban đầu cho tôi (Ngô Phương T).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - UBND huyện L *trình bày tại Công văn số 120/UBND-NC ngày 20/01/2022 như sau:*

Theo hồ sơ và trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Ngô Phương T cho thấy thửa đất của ông Ngô Phương T có nguồn gốc sang nhượng của ông Hà Tăng D từ năm 1996 việc sang nhượng được thực hiện bằng giấy tay diện tích ngang 4,5m, dài 17m với số tiền 15.000.000 đồng (mười lăm triệu đồng).

Đến năm 2002, UBND xã L có chủ trương đo đạc chính quy, thì ông Ngô Phương T đã kê khai, đăng ký và đã được UBND huyện L cấp GCNQSDĐ số 00793/QSDĐ/09/2003/QĐ-UB ngày 30/12/2003 với diện tích 197m^2, tại thửa đất số 10, tờ bản đồ 21, toạ lạc tại ấp H, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước. Việc UBND huyện L cấp GCNQSDĐ số 00793/QSDĐ/09/2003/QĐ- UB ngày 30/12/2003 là đúng quy định pháp luật.

Nay ông Hà Tăng D và bà Lê Thị H yêu cầu Huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00793/QSDĐ/09/2003/QĐ-UB ngày 30/12/2003 của UBND huyện L cấp cho ông Ngô Phương T và buộc ông Ngô Phương T trả lại diện tích 121m^2 đất thuộc thửa số 10, tờ bản đồ 21, diện tích 197m^2 toạ lạc tại ấp H, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước. Đề nghị Toà án tỉnh Bình Phước xem xét, giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Vũ Văn V *trình bày:*

Ông V là hàng xóm của ông Hà Tăng D và là người thuê đất của gia đình ông T; ông T là chủ đất hiện tại ông đang thuê đất để sử dụng. Từ trước đến nay các ông không có mâu thuẫn gì với nhau. Ông V không biết và cũng không chứng kiến

gì về nguồn gốc đất tranh chấp là như thế nào. Năm 2013 ông đến thuê đất của ông Ngô Phương T, đất khi đó là đất trống chưa có nhà cửa hay tài sản gì trên đất. Sau khi thuê đất năm 2013 gia đình ông Ngô Văn T1 (ông T1 là cha ruột của ông T) có thuê ông làm một nhà tạm để cho ông thuê để bán quán. Mọi chi phí làm nhà tạm là của ông Ngô Văn T1, ông V cũng sử dụng đất thuê từ năm 2013 đến nay.

Đến cuối năm 2019, ông Ngô Văn T1 mới tiến hành xây dựng mới căn nhà hiện tại mà ông đang thuê (trước đây là nhà tạm). Nhưng ông T1 chỉ xây mới một phần của căn nhà tạm.

Ngoài việc thuê đất của ông T để sử dụng ra thì ông V không biết gì về nguồn gốc đất tranh chấp giữa các bên ông chỉ là người thuê đất và sử dụng đất thuê trên đất thôi. Việc ông D khởi kiện ông T ông không có liên quan và cũng không có ý kiến hay yêu cầu gì.

Đối với tài sản trên diện tích đất tranh chấp là hàng rào B40 ông V là người làm từ khi thuê đất của ông T1 (không nhớ ngày tháng năm) ông làm để trồng lá mơ và hàng rào chắn gà và 01 chuồng gà; 01 bếp ông V làm nhằm mục đích sinh hoạt gia đình. Tất cả các tài sản trên đất ông làm và ông không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án này vì ông thuê lại của ông T1, ông cũng không có liên quan gì trong vụ án này. Do tuổi cao, đường sá đi lại khó khăn nên ông đề nghị tòa án giải quyết vắng mặt tôi trong các buổi làm việc tại Tòa án cho đến khi kết thúc vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Phương Thị Ngọc D1 *trình bày:*

Bà D1 và chồng bà là ông Ngô Văn T1 có nhận chuyển nhượng lại phần đất tích đất gần Trường học Lộc Hiệp từ em ruột của bà là ông Phương Huỳnh Đ để em bà có điều kiện đầu tư cho vườn tiêu và cao su trong xã L nay là xã L gần với vườn tiêu và cao su của gia đình bà.

Đến năm 2002, khi con trai lớn của ông bà là ông Ngô Phương T thi đậu Đại học, vợ chồng bà đã thống nhất cho cháu phần đất gần trường học Lộc H3 và gia đình bà đã đi làm giấy chủ quyền cho con trai bà là Ngô Phương T và cho người ta thuê để mua bán thịt chó.

Tuy nhiên, sau này ông Hà Tăng D đã ngang nhiên bao chiếm phía sau đất của gia đình bà, đầu tiên là xây nhà vệ sinh, sau này là xây dựng chuồng heo,... gia đình bà đã nhiều lần làm đơn đề nghị chính quyền xã can thiệp và đã được chính quyền các cấp từ Ủy ban nhân dân xã L, Ủy ban nhân dân huyện L và Ủy ban nhân dân tỉnh B yêu cầu ông Hà Tăng D tháo dỡ hàng rào và trả lại phần diện tích bao chiếm nhưng đến nay ông Hà Tăng D vẫn không thực hiện. Bà đề nghị Tòa án xem xét, yêu cầu ông Hà Tăng D trả lại đất đang bao chiếm cho gia đình bà.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 04/2023/DS-ST ngày 23/8/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hà Tăng D, bà Lê Thị H về việc buộc bị đơn ông Ngô Phương T phải trả lại diện tích 121m^2, thuộc thửa số 10, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại ấp H, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00793/QSDĐ/09/2003/QĐ-UB ngày 30/12/2003 của UBND huyện L cấp cho ông Ngô Phương T.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Ngô Phương T.

Buộc nguyên đơn ông Hà Tăng D phải tháo dỡ công trình xây dựng là chuồng heo có diện tích 20m^2 nằm trong diện tích 197m^2 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00793/QSDĐ/09/2003/QĐ-UB ngày 30/12/2003 của UBND huyện L cấp cho ông Ngô Phương T.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

- Ngày 28/8/2023, ông Hà Tăng D kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm nêu trên, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm điều tra thủ tục giấy tờ ông chuyển nhượng đất cho ông T1. Vì ông không bán đất cho ông T1 cũng không bao chiếm đất của ông T1

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, không rút đơn kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Nguyên đơn – ông Hà Tăng D trình bày nội dung kháng cáo như sau: Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu của ông, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, lý do: Ông không bán đất cho ông T1 mà chỉ bán đất cho ông Đ. Ông T1 khai với UBND huyện L là ông T1 mua đất của ông thoả thuận miệng là không đúng sự thật. Việc UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T là không đúng trình tự, thủ tục và không đúng đối tượng được cấp. Ông không lấn chiếm đất của gia đình ông T1 như bản án sơ thẩm đã nhận định.

Bị đơn – ông Ngô Phương T trình bày ý kiến: Bản án sơ thẩm đã giải quyết đúng pháp luật, kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tại phần tranh luận:

- Nguyên đơn – ông Hà Tăng D tranh luận: Tôi không bán đất cho ông Ngô Văn T1. Tôi có đi kiện ông T1 ra UBND xã thì ông T1 không hợp tác. Tôi vẫn giữ quan điểm đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm với các lý do như đã trình bày tại yêu cầu kháng cáo nêu trên.

- Bị đơn – ông Ngô Phương T tranh luận: Tôi không đồng tình với với ý kiến trên của ông D. Vì ông D có bán đất cho ba tôi nên mới ký giáp ranh, có những người xung quanh ghi nhận việc này. Việc ông D kiện gia đình tôi ra UBND xã đã được các cơ quan có thẩm quyền giải quyết bác đơn khiếu nại của ông D.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

+ Về tố tụng: Trong giai đoạn phúc thẩm, Thẩm phán, thư ký và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Các bên đương sự đã thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

+ Về nội dung: Bản án dân sự sơ thẩm đã giải quyết đúng pháp luật, yêu cầu kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về việc xét xử vắng mặt của đương sự: Các bên đương sự đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa đến lần thứ hai. Tại phiên tòa phúc thẩm vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Phương Thị Ngọc D1, ông Vũ Văn V và người đại diện theo ủy quyền của UBND huyện L (trong đó, bà D1, ông V có yêu cầu xử vắng mặt). Căn cứ khoản 2 và khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn - ông Hà Tăng D yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2.1] Nguyên đơn – ông Hà Tăng D cho rằng diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc nguyên đơn nhận chuyển nhượng của Công ty K theo hợp đồng sang nhượng tài sản số 48/HĐTK ngày 30/5/1995; nguyên đơn chỉ sang nhượng cho ông Phương Huỳnh Đ 76,5m^2, không sang nhượng cho ông Ngô Văn T1 hay ông Ngô Phương T diện tích 121m^2. Do đó, nguyên đơn yêu cầu Toà án buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn phần diện tích đất 121m^2/197m^2 mà UBND huyện L, tỉnh Bình Phước đã cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho bị đơn.

[2.2] Bị đơn - ông Ngô Phương T không thừa nhận lời trình bày trên của nguyên đơn mà cho rằng: Phần đất tranh chấp do cha của bị đơn là ông Ngô Văn T1 nhận chuyển nhượng lại của ông Phương Huỳnh Đ (76,5m^2) và nhận chuyển nhượng của ông Hà Tăng D; toàn bộ phần diện tích đất này không nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông D mà nằm ở vị trí giáp ranh; việc ông T1 nhận chuyển nhượng đất của ông Đ và ông D chỉ thoả thuận miệng chứ không làm giấy tờ do tin tưởng nhau (ông Đ là em vợ ông T1 và ông T1 với ông D thời điểm đó cùng là cán bộ xã với nhau).

[2.3] Xét lời khai thống nhất của các bên đương sự phù hợp với giấy sang nhượng đất và hoa màu giữa ông Hà Tăng D và ông Phương Huỳnh Đ đề ngày 29/6/1996 (bút lục 66) có cơ sở xác định diện tích đất chiều ngang khoảng 4,5m, chiều dài khoảng 17m có nguồn gốc là của nguyên đơn chuyển nhượng cho ông Phương Huỳnh Đ sau đó ông Đ chuyển nhượng lại cho ông Ngô Văn T1 và ông T1 tặng cho con trai là ông Ngô Phương T. Hiện bị đơn - ông T đang quản lý sử dụng phần đất này và giữa các bên không tranh chấp đối với phần đất này.

[2.4] Đối với phần đất tranh chấp diện tích 121m^2 (diện tích đo đạc thực tế theo sơ đồ đo đạc ngày 23/9/2022 của Chi nhánh VPĐK đất đai huyện L được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B phê duyệt là 116,4m^2): Ông D trình bày ông không chuyển nhượng phần đất này cho ông T1 hay ông T. Tuy nhiên, khi ông T làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông D có ký vào Biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 06/5/2002. Như vậy, ông D đã đồng ý ranh giới đất của ông Thanh quản l, sử dụng hợp pháp.

[2.5] Ngày 10/12/2003, ông T được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 10, diện tích 197m^2. Ý kiến trình bày của Ủy ban

nhân dân huyện L cũng xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T là đúng trình tự, thủ tục theo qui định của pháp luật.

[2.6] Về quá trình sử dụng đất: Ông T khai sau khi nhận chuyển nhượng đất, gia đình ông T đã làm hàng rào bao quanh khu đất và sử dụng từ năm 1997 cho đến nay, có cho ông Vũ Văn V thuê từ năm 2002, năm 2014, ông D tự ý nhổ lưới B40 của ông để bao chiếm diện tích khoảng 4,5m x 8m nên gia đình ông mới tranh chấp.

[2.7] Xét lời khai của ông T cũng phù hợp với lời khai của ông Vũ Văn V và phù hợp với Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 09/12/2022 (bút lục 192) thể hiện trên phần đất tranh chấp có 01 chuồng heo có diện tích 20m^2 kết cấu mái lợp tôn, tường gạch không tô trát, cột gạch không tô trát do ông D xây dựng năm 2020; 01 chuồng gà có diện tích ngang 3m dài 5,1m tổng diện tích 15,3m^2, kết cấu cột gỗ, xà gồ gỗ, mái lợp tôn nền đất (do ông V xây dựng năm 2017); 01 bếp có diện tích 34m^2 kết cấu xà gồ gỗ, mái tôn, nền đất, không có tường rào (do ông V xây năm 2017); 01 hàng rào B40 do ông V làm để ngăn cách giữa chuồng gà và chuồng heo.

Như vậy, ông D mới sử dụng một phần đất tranh chấp từ năm 2020 cho đến nay trong khi gia đình ông T đã có quá trình sử dụng đất liên tục, ổn định từ trước đến nay.

[2.8] Mặt khác, quá trình giải quyết khiếu nại của UBND các cấp cũng xác định ông D chiếm đất của ông T. Tại Quyết định số 2183/QD-UBND ngày 21/10/2019 của UBND tỉnh B (bút lục 27-29) về việc giải quyết khiếu nại của ông Hà Tăng D (lần 2) có nội dung: "*Khoảng năm 2014, ông* D *tự ý bao chiếm một phần diện tích đất mà ông* Ngô Phương T *được cấp GCNQSD đất, diện tích chiều ngang là 4,5m; chiều dài là khoảng 8m*".

[3] Như đã phân tích, đánh giá tại mục [2] đến mục [2.8], có cơ sở xác định Toà án cấp sơ thẩm đã đánh giá đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất, việc chuyển nhượng đất giữa các bên. Việc Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông D, chấp nhận yêu cầu phản tố của ông T: buộc ông Hà Tăng D phải tháo dỡ công trình xây dựng là chuồng heo với diện tích 20m^2 nằm trong diện tích đất 197m^2 tại ấp H, xã L, huyện L, tỉnh Phước đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ngô Phương T; buộc ông D trả lại diện tích đã lấn chiếm theo đúng hiện trạng ban đầu cho ông Ngô Phương T là có cơ sở, đúng pháp luật.

[4] Về việc ông D yêu cầu hủy giấy CNQSDĐ cấp cho ông T: Như đã phân tích ở trên, yêu cầu khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất của nguyên đơn không được chấp nhận. Xét việc UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T là đúng thẩm quyền, trình tự, thủ tục và về nội dung theo qui định của pháp luật. Vì vậy bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông D về việc hủy Giấy CNQSDĐ cấp cho ông T là đúng pháp luật.

[5] Tại cấp phúc thẩm, ông D không cung cấp được thêm tài liệu, chứng cứ nào khác chứng minh cho yêu cầu kháng cáo. Do đó, Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 04/2023/DS-ST ngày 23/8/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

[6] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với chứng cứ và nhận định trên của Hội đồng xét xử, được chấp nhận.

[7] Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị phát sinh hiệu lực từ thời điểm hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn không được Tòa chấp nhận nhưng nguyên đơn thuộc trường hợp người cao tuổi, có yêu cầu miễn án phí nên Hội đồng xét xử xét miễn án phí dân sự phúc thẩm cho nguyên đơn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; 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, lệ phí Tòa án;

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn – ông Hà Tăng D, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 04/2023/DS-ST ngày 23/8/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

1.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - ông Hà Tăng D, bà Lê Thị H về việc buộc bị đơn - ông Ngô Phương T phải trả lại diện tích 121m^2, thuộc thửa số 10, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại ấp H, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00793/QSDĐ/09/2003/QĐ-UB ngày 30/12/2003 của UBND huyện L cấp cho ông Ngô Phương T.

1.2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Ngô Phương T.

Buộc nguyên đơn ông Hà Tăng D phải tháo dỡ công trình xây dựng là chuồng heo có diện tích 20m^2 nằm trong diện tích 197m^2 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00793/QSDĐ/09/2003/QĐ-UB ngày 30/12/2003 của UBND huyện L cấp cho ông Ngô Phương T.

1.3. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Bị đơn ông Ngô Phương T hoàn trả lại cho nguyên đơn ông Hà Tăng D, bà Lê Thị H số tiền 8.000.000 đồng (tám triệu đồng).

1.4. Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông Hà Tăng D, bà Lê Thị H không phải chịu.

Bị đơn ông Ngô Phương T không phải chịu. Hoàn trả lại cho ông T số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0019878 ngày 06/01/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Phước.

1.5. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của bên được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành còn phải trả cho bên được thi hành án số tiền lãi theo mức

lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Hà Tăng D thuộc trường hợp người cao tuổi, được xét miễn án phí dân sự phúc thẩm.

3. Trường hợp bản án, quyết định thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, 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, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014), thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

4. 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. Hồ Chí Minh;
- Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước;
- VKSND tỉnh Bình Phước;
- Cục THADS tỉnh Bình Phước;
- Các đương sự;
- Lưu VP , lưu hồ sơ, PQH.

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

Nguyễn Thị Ngọc Hoa