

Bản án số: 23/2023/DS-PT
Ngày 14 tháng 03 năm 2023
V/v: “Tranh chấp quyền sử dụng đất”

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Thị Trâm
Các Thẩm phán: Bà Lê Thúy Phượng
Ông Nguyễn Hồng Tuấn

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Mỹ Ngọc - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Liên - Kiểm sát viên.

Ngày 09 và ngày 14 tháng 03 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 110/2022/DS-PT ngày 28 tháng 12 năm 2022 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 31/2022/DS-ST ngày 26/8/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 01/2023/QĐ-PT ngày 31/01/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 19/2023/QĐ-PT ngày 17/02/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Q, sinh năm 1968

Địa chỉ: Thôn H, xã C, thành phố C, tỉnh K. Vắng mặt.

Bị đơn: Ông Phạm Thành A, sinh năm 1970

Địa chỉ: Thôn T, xã C, thành phố C, tỉnh K. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông Lê Văn T – VPLS V thuộc Đoàn luật sư tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị C, sinh năm: 1967

Địa chỉ: Thôn H, xã C, thành phố C, tỉnh K. Vắng mặt.

2. Ông Nguyễn Từ Anh Châu, sinh năm: 1973

Địa chỉ: Thôn S, xã C, thành phố C, tỉnh K. Có mặt.

Người làm chứng:

1. Bà Võ Thị Kim C, sinh năm: 1982

Địa chỉ: Thôn S, xã C, thành phố C, tỉnh K. Vắng mặt.

2. Ông Phạm Đ, sinh năm: 1966

Địa chỉ: Tổ 2, ấp 1A, X, huyện X, tỉnh Đ. Có mặt.

3. Ông Cao Xuân T, sinh năm: 1962

Địa chỉ: Thôn H, xã C, thành phố C, tỉnh K. Có mặt.

4. Ông Ngô Đức V, sinh năm: 1968

Địa chỉ: Thôn S, xã C, thành phố C, tỉnh K. Có mặt.

5. Ông Nguyễn Văn L, sinh năm: 1964 Địa chỉ: Thôn H, xã C, thành phố C, tỉnh K. Có mặt.

Người kháng cáo: Bị đơn ông Phạm Thành A

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, bị đơn trình bày, biên bản hòa giải và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày:

Chúng tôi là chủ sử dụng đất đối với các thửa đất 660, 661 tờ bản đồ 31, thôn Thôn H, xã C, thành phố C. Thửa 661 tờ bản đồ 31, Thôn H, xã C, thành phố C có tổng diện tích là 6710,3m² đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích 3342,2m². Phần diện tích còn lại của thửa 661, được ký hiệu tạm là thửa 661-2, tờ bản đồ số 31 có diện tích 3368,1m² chưa cấp được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bị ông Phạm Thành A lấn chiếm và tranh chấp. Cụ thể: ông Phạm Thành A đã tự ý mở đường để khai thác cát trái phép; xây dựng trái phép 1 lán trại và tổ chức khai thác cát trái phép trên diện tích đất 3368.1m² của tôi được ký hiệu 661-2, tờ bản đồ số 31. Việc làm trên đã được chính quyền địa phương can thiệp và hòa giải ngày 17/6/2021 và đo vẽ phần đất tranh chấp (bản vẽ ngày 16/6/2021) nhưng hai bên không thể hòa giải được và UBND xã Cam Thịnh Đông đã có công văn số 175/UBND ngày 21/02/2022 trả lời hướng dẫn tôi khởi kiện tới Tòa án.

Chúng tôi xác định phần diện tích đất tranh chấp giữa các bên là: 3368,1m² thuộc một phần thửa 661 (ký hiệu tạm là 661-2 theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 21/7/2021) và nay là thửa số 752, tờ bản đồ số 31, địa chỉ: thôn H (trước đây là thôn G), xã Cam P, thành phố C, trên đất có 01 trại tạm diện tích 29,3m² (nền xi măng, vách tôn, mái tôn) thể hiện tại Mảnh trích đo địa chính số 1322022 ngày 17/6/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại Cam Ranh.

Nguồn gốc đất tranh chấp thuộc một phần thửa 661 (ký hiệu tạm là 661-2 theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 21/7/2021 kèm theo Mảnh trích đo địa chính số 134-2021 ngày 21/7/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại Cam Ranh), nay là thửa số 752, tờ bản đồ số 31 (thể hiện tại Mảnh trích đo địa chính số 132-2022 ngày 17/6/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại Cam Ranh), địa chỉ: thôn H (trước đây là thôn G), xã C, thành

phố C do vợ chồng chúng tôi khai hoang mở rộng thêm cùng với phần diện tích mua của bà Cẩm Thị H.

Phần diện tích đất chúng tôi mua của bà Cẩm Thị H đã được cấp các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DC 482759, số vào sổ cấp GCN:CS09704 đối với thửa đất số 660, tờ bản đồ số 31, địa chỉ: Thôn H, xã C, thành phố C, diện tích 1533,4m² và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DC 482758, số vào sổ cấp GCN:CS09703 đối với thửa đất số 751 (một phần thửa đất 661, ký hiệu tạm là 661-1), tờ bản đồ số 31, địa chỉ: thôn H, xã C, thành phố C, diện tích 3342,2m². Đúng ra chúng tôi đã được cấp Giấy chứng nhận cả phần diện tích đất tranh chấp nhưng do ông A tranh chấp nên xã dừng việc cấp giấy chứng nhận phần đất đang tranh chấp cho chúng tôi. Toàn bộ 3 phần đất này đều nằm trong một khối thống nhất, liền nhau được chúng tôi khai thác, quản lý sử dụng từ trước đến nay.

Vợ chồng chúng tôi sử dụng diện tích đất trên từ năm 2000 đến nay và đăng ký kê khai từ năm 2014 đối với toàn bộ diện tích đang tranh chấp. Ngày 22/4/2014 UBND xã Cam Phước Đông đã lập Trích đo địa chính thửa đất cho chúng tôi có xác nhận của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Cam Ranh ngày 29/4/2014. Trích đo địa chính thửa đất ngày 22/4/2014 đối với thửa 661, tờ bản đồ số 31, diện tích 6710,3m² bao gồm cả 3368,1m² đang tranh chấp.

Ông Phạm Thành A, trong dân hay gọi là Hùm beo là người ở nơi khác tới lấn chiếm đất và khai thác cát trái phép. Từ việc khai thác cát trái phép chuyển thành việc chiếm đất, tranh chấp đất đai nhưng địa phương không xử lý được và mọi vật vả lại đổ lên đầu dân thường chúng tôi. Hành vi của ông A và người của ông ấy khiến bà con trong thôn rất bức xúc. Ông Nguyễn Từ Anh C là đồng bọn của ông A và hợp thức cho ông An bằng một giấy viết tay. Thực chất ông An, ông Nguyễn Từ Anh C, ông Cao Xuân T và ông Phạm Đ không sử dụng đất ngày nào, không có một căn cứ, giấy tờ nào để chứng minh quyền sử dụng đất nhưng vẫn lên Tòa khai gian là bán cho nhau. Kiểu làm của mấy người này mà được pháp luật công nhận thì đất ở Cam Ranh của họ hết. Kể cả mấy người làm chứng cũng khai gian dối, không có cơ sở. Bà Võ Thị Kim C (vợ ông Ngô Đức V) ký giáp ranh cho tôi tại Trích đo địa chính thửa đất ngày 22/4/2014 nhưng giờ ông V lại đi khai là đất của ông A.

Tôi khởi kiện yêu cầu Tòa án xác định phần diện tích đất 3368,1m² thuộc một phần thửa 661 (ký hiệu tạm là 661-2 theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 21/7/2021) và nay là thửa số 752, tờ bản đồ số 31, địa chỉ: thôn H (trước đây là thôn G), xã C, thành phố C, trên đất có 01 trại tạm diện tích 29.3m² (nền xi măng, vách tôn mái tôn) thể hiện tại Mảnh trích đo địa chính số 132-2022 ngày 17/6/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại Cam Ranh là của chúng tôi. Buộc ông Phạm Thành A phải tháo dỡ lán trại trái phép. Việc mở đường

và khai thác cát trên diện tích đất đang tranh chấp hiện tại không còn nữa nên tôi không yêu cầu gì về vấn đề này.

Về chi phí đo vẽ, định giá tôi tự nguyện chịu và không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với chi phí này.

Tại bản tự khai, biên bản hòa giải, và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn trình bày:

Xác định phần diện tích đất tranh chấp giữa các bên là: 3368.1m² thuộc một phần thửa 661 (ký hiệu tạm là 661-2 theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 21/7/2021) và nay là thửa số 752, tờ bản đồ số 31, địa chỉ: thôn H, xã C, thành phố C, trên đất có 01 trại tạm diện tích 29.3m² (nền xi măng, vách tôn, mái tôn) thể hiện tại Mảnh trích đo địa chính số 132-2022 ngày 17/6/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại Cam Ranh.

Nguồn gốc phần diện tích đất tranh chấp: Nguồn gốc đất tranh chấp là của ông Cao Xuân T khai hoang năm 1990 (không có giấy tờ gì chứng minh việc khai hoang và sử dụng), do điều kiện khó khăn nên chưa đăng ký vào sổ địa chính, sổ mục kê tại địa phương cũng như chưa đăng ký tại cơ quan quản lý đất đai nào, cũng không đóng thuế. Sau đó, năm 1993 ông Cao Xuân T bán cho ông Phạm Đ được xác nhận bằng giấy viết tay ngày 02/3/2020 không có chứng thực, công chứng. Năm 2019 ông Phạm Đ bán cho ông Nguyễn Từ Anh C bằng giấy viết tay ngày 20/5/2019 không có chứng thực, công chứng. Năm 2021 ông Nguyễn Từ Anh C bán cho ông Phạm Thành A bằng giấy viết tay ngày 03/4/2021 không có chứng thực, công chứng. Quá trình sử dụng chúng tôi đều chưa đăng ký vào sổ địa chính, sổ mục kê tại địa phương cũng như chưa đăng ký tại cơ quan quản lý đất đai nào, cũng không đóng thuế. Việc mua bán đều viết tay và chưa được công chứng chứng thực. Cho đến nay quyền sử dụng diện tích đất trên hoàn toàn thuộc về tôi và không liên quan gì đến những người chủ trước đây, chúng tôi đã thực hiện xong việc mua bán. Diện tích đất 3368,1m² thuộc một phần thửa 661 (ký hiệu tạm là 661-2 theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 21/7/2021), tờ bản đồ số 31 thôn H, xã C, thành phố C không phải của vợ chồng ông Nguyễn Q. Ông Nguyễn Q chỉ là người sử dụng đất của 3342,2m² thuộc một phần thửa 661 (ký hiệu tạm là 661-1 theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 21/7/2021), tờ bản đồ số 31 thôn H, xã C, thành phố C đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc mở đường và khai thác cát trên diện tích đất đang tranh chấp hiện tại chúng tôi đã không thực hiện nữa.

Tôi xác định toàn bộ diện tích đất 3368.1m² thuộc một phần thửa 661 (ký hiệu tạm là 661-2 theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 21/7/2021) và nay là thửa số 752, tờ bản đồ số 31, địa chỉ: thôn H, xã C, thành phố C, trên đất có 01 trại tạm diện tích 29,3m² (nền xi măng, vách tôn, mái tôn) thể hiện tại Mảnh trích đo địa chính số 132-2022 ngày 17/6/2022 của Chi nhánh văn phòng

đăng ký đất đai tại Cam Ranh thuộc quyền quản lý, sử dụng tôi nên đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện của nguyên đơn. Tôi không có yêu cầu phản tố trong vụ án.

Ngoài những người làm chứng là các ông: Nguyễn Từ Anh C; Phạm Đ; Cao Xuân T; Ngô Đức V; Nguyễn Văn L và bà Võ Thị Kim C, tôi không yêu cầu triệu tập người làm chứng nào khác.

Ngoài 03 Giấy sang nhượng đất viết tay (bản phô tô) ngày 03/4/2021; ngày 02/3/2020; ngày 20/5/2019 tôi không còn tài liệu chứng cứ nào khác để chứng minh nguồn gốc đất là của tôi. Đề nghị Tòa án căn cứ vào các giấy mua bán viết tay nêu trên và lời khai của người làm chứng để bác đơn khởi kiện của ông Nguyễn Q.

Tại bản tự khai, biên bản hòa giải người có quyền lợi, nghĩa liên quan bà Nguyễn Thị C trình bày: Thống nhất lời trình bày của nguyên đơn, không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

Tại bản tự khai, biên bản hòa giải người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Từ Anh C trình bày: Thống nhất lời trình bày của bị đơn, không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

Bản án sơ thẩm số: 31/2022/DS-ST ngày 26 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hoà đã quyết định:

Căn cứ:

Các Điều 166 và Điều 203 Luật Đất đai năm 2013;

Các Điều 11, 163, 164, 169 Bộ luật dân sự 2015;

Điều 26, 27 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;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Q.

Ông Nguyễn Q và bà Nguyễn Thị C được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 3368.1m² thuộc một phần thửa 661 (ký hiệu tạm là 661-2) và nay là thửa số 752, tờ bản đồ số 31, địa chỉ: thôn H, xã C, thành phố C, tỉnh K. Ông Nguyễn Q, bà Nguyễn Thị C được quyền liên hệ các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất theo quy định.

Buộc bị đơn ông Phạm Thành A phải tháo dỡ 01 trại tạm diện tích 29.3m² (nền xi măng, vách tôn, mái tôn) trên phần đất tranh chấp.

Diện tích, vị trí đất và các tài sản gắn liền với đất được thể hiện tại Mạnh trích đo địa chính số 132-2022 ngày 17/6/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại Cam Ranh (kèm theo bản án).

Ngoài ra bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên về án phí, trách nhiệm chậm thi hành và quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 30/8/2022, bị đơn ông Phạm Thành A có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông Phạm Thành A yêu cầu Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để giám định chữ ký của bà Cẩm Thị H trên Giấy bán đất ngày 05/02/2000 vì bà Cẩm Thị H không biết chữ nhưng trên Giấy bán đất ngày 05/2/2000 lại có chữ ký của bà H. Nếu Hội đồng xét xử không ngừng phiên tòa để giám định thì yêu cầu hủy bản án sơ thẩm do vi phạm tố tụng không đưa các con của bà Cẩm Thị H vào tham gia tố tụng, chưa điều tra làm rõ diện tích, vị trí phần đất tranh chấp.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, luật sư Lê Văn T: Bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm. Nguồn gốc phần đất tranh chấp giữa ông Phạm Thành A là của ông Cao Văn T bán cho ông Phạm Đ. Sau đó ông Đ bán lại cho ông Nguyễn Từ Anh C và đến năm 2021, ông Nguyễn Từ Anh C bán lại cho bị đơn ông Phạm Thành A. Các lần mua bán đều có giấy tờ kèm theo nhưng không có công chứng, chứng thực. Bản án dân sự sơ thẩm căn cứ vào giấy tờ mua bán giữa bà Cẩm Thị H và ông Nguyễn Q, bà Nguyễn Thị C chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là không có căn cứ. Vì giấy mua bán này cũng không được Cơ quan nào xác nhận. Diện tích theo giấy mua bán là 6410m² nhưng sau đó nguyên đơn được cấp hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và diện tích tranh chấp là 8243,7m². Diện tích chênh lệch hơn 2000m² là không nằm trong thoả thuận mua bán giữa ông Q và bà H. Việc mua bán giữa ông Q và bà H không rõ ràng vì giấy bán đất ngày 05/02/2000 có chữ ký bà H, còn Giấy xác nhận sang nhượng đất và nhận tiền phần đầu có nêu “tôi tên là Cẩm Thị H.” nhưng lại không có bà H ký, lặn tay. Về năm sinh, bà Cẩm Thị H sinh năm 1947, trong khi giấy bán đất là sinh năm 1941. Như vậy, việc mua bán này là có dấu hiệu gian dối nên bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa giám định chữ ký của bà Cẩm Thị H trên giấy bán đất ngày 05/02/2000 để làm rõ có hay không việc bán đất cho nguyên đơn là có cơ sở.

Nếu Hội đồng xét xử không chấp nhận ngừng phiên tòa thì yêu cầu hủy bản án sơ thẩm vì: Cấp sơ thẩm cũng bỏ sót người tham gia tố tụng là các con của bà Cẩm Thị H. Theo biên bản hòa giải tại xã Cam Phước Đông (Bút lục số 30,21) là căn cứ khởi kiện xác định phần diện tích đất bị đơn tranh chấp không nằm trong phần diện tích đất nguyên đơn mua của bà H. Theo biên bản kiểm tra thực địa (Bút lục số 80) thì diện tích đất của nguyên đơn tăng so với diện tích mua của bà Hai, vị trí đất cũng thay đổi so với trước đây nhưng cấp sơ thẩm chưa làm rõ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa phát biểu: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong quá trình giải quyết vụ án, của Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa đều thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Năm 2000, ông Q, bà C có nhận chuyển nhượng của bà Cầm Thị H phần diện tích đất 6410m² thuộc thôn H (trước đây là thôn G), xã C, thành phố C (đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Cầm Thị H). Đến năm 2021, ông Q, bà C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 482758, thửa đất số 751 diện tích 3342,2m² và DC 482759, thửa đất số 660, diện tích 1533,4m². Theo biên bản xác minh ngày 28/02/2022 của Ủy ban nhân dân xã Cam Phước Đông, phần đất tranh chấp ký hiệu 661-2 theo Mảnh trích đo địa chính lập ngày 07/6/2022 (nay là thửa 752) có diện tích 3368,1m² là do ông Q, bà C khai hoang và một phần diện tích đất mua của bà H. Phần đất này nguyên đơn đã sử dụng ổn định từ năm 2000 và có kê khai năm 2014 được Văn phòng đăng ký đất đai xác nhận năm 2014. Bị đơn cho rằng phần đất này bị đơn mua của ông C năm 2021 nhưng giấy tờ mua bán pho to, không ghi số thửa đất, vị trí nên không được xem là chứng cứ. Ông A, ông C, ông Đ cũng không kê khai đối với phần đất này. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông An khai phần đất ông mua của ông C là thuộc thôn S, xã C nhưng thực chất đất tranh chấp thuộc thôn H, xã C. Bị đơn và những người liên quan đều không xác định được vị trí phần đất mình đã chuyển nhượng. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn yêu cầu tạm ngừng phiên tòa để giám định chữ ký bà Cầm Thị H. Nhận thấy theo lời khai của nguyên đơn hiện bà Cầm Thị H đã chết, bà Cầm Thị H đã chuyển nhượng đất cho ông Q, bà C, Bà H và các con bà H không liên quan đến việc tranh chấp đất giữa ông Q và ông A nên không có căn cứ để tạm ngừng phiên tòa và cũng không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bị đơn hủy bản án sơ thẩm. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS, bác kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn ông Phạm Thành A còn trong hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Nguyên đơn ông Nguyễn Q và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị C có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt, người làm chứng bà Võ Thị Kim C vắng mặt nên căn cứ Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông Q, bà C, bà C.

[2] Tại phiên tòa, bị đơn ông Phạm Thành A yêu cầu Hội đồng xét xử ngừng phiên tòa để giám định chữ ký của bà Cầm Thị H trên “Giấy bán đất”. Xét thấy bà Cầm Thị H hiện đã chết, các con bà Hai không tranh chấp về việc chuyển nhượng đất giữa bà Cầm Thị H và ông Nguyễn Q nên không có căn cứ để tạm ngừng phiên tòa.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn ông Phạm Thành A yêu cầu hủy bản án sơ thẩm:

[3.1] Bị đơn ông Phạm Thành An cung cấp 01 giấy sang nhượng đất ngày 03/4/2021 có nội dung: ông Nguyễn Từ Anh C có sang nhượng cho ông Phạm Thành A 01 mảnh đất diện tích khoảng 1500m² thuộc khu vực S nhưng không ghi số thửa, vị trí đất, và số tiền chuyển nhượng. Ông C trình bày, thửa đất của ông bán cho ông A là do ông Phạm Đ sang nhượng cho ông theo Giấy sang nhượng ngày 20/5/2019. Ông Đ trình bày phần đất ông bán cho ông C là do ông nhận chuyển nhượng của ông Cao T vào năm 1993 theo giấy sang nhượng ngày 02/3/2020 do ông Phạm Đ tự viết và ký có nội dung xác nhận năm 1995 ông Cao T có sang nhượng phần đất thuộc khu vực đập S với diện tích khoảng 1500m². Xét thấy, các giấy tờ mua bán, sang nhượng đất này đều là giấy pho to, không được công chứng, chứng thực, không ghi rõ số thửa, vị trí, diện tích đất, không có chữ ký người bán... nên không được xem là chứng cứ theo khoản 1 Điều 95 Bộ luật tố tụng dân sự để xác định nguồn gốc đất của bị đơn. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn xác định phần đất mua của ông C là thuộc thôn S, xã C, thành phố C nhưng phần đất hiện nguyên đơn tranh chấp với ông A là thuộc thôn H (trước đây là thôn G), xã C, thành phố C. Ông C, ông Đ và ông A cũng không xác định được phần đất mà các ông đã chuyển nhượng theo các giấy tờ mua bán trước đây là phần nào trên Mảnh trích đo địa chính số 132-2022 ngày 17/6/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại Cam Ranh. Theo biên bản xác minh của Ủy ban nhân dân xã Cam Phước Đông ngày 28/7/2022 hồ sơ địa chính qua các thời kỳ thể hiện ông Phạm Thành A, ông Nguyễn Từ Anh C, Cao Xuân T và Phạm Đ không kê khai đối với diện tích đất tranh chấp. Như vậy, không có căn cứ để xác định phần đất tranh chấp có một phần diện tích là của bị đơn.

[3.2] Theo Biên bản xác minh ngày 28/7/2022 của Ủy ban nhân dân xã Cam Phước Đông thì nguồn gốc phần diện tích đất tranh chấp 3368,1m² (ký hiệu tạm là 661-1 tại Mảnh trích đo địa chính 132-2022 gày 17/6/2022), nay là thửa số 752, tờ bản đồ số 31, địa chỉ: thôn H, xã C, thành phố C được ông Nguyễn Q và bà Nguyễn Thị C khai hoang mở rộng thêm cùng với một phần diện tích đất mua của bà Cầm Thị H. Ông Q và bà C là người sử dụng đất từ năm 2000 và đăng ký kê khai từ năm 2014. Ủy ban nhân dân xã Cam Phước Đông đã lập Trích đo địa chính thửa đất ngày 22/4/2014 có xác nhận của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Cam Ranh ngày 29/4/2014. Theo Biên bản kiểm tra thực địa ngày 19/7/2021 về việc kiểm tra hồ sơ đo đạc của ông Nguyễn Q thì theo bản đồ VN2000 (Vlap) được đo đạc thuộc thửa 660, diện tích 1533,4m² và thửa 661, diện tích 6710,3m², tờ bản đồ 31. Về ranh giới thửa đất ổn định, quá trình sử dụng không lấn chiếm của ai. Các thửa đất nêu trên đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 5 Điều 98 Luật đất đai năm 2013. Đến ngày 08/10/2021, Ủy ban nhân dân thành phố Cam Ranh có cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 482758,

thửa đất số 751 diện tích 3342,2m² và số DC 482759, thửa đất số 660, diện tích 1533,4m² cho ông Nguyễn Q và bà Nguyễn Thị C. Phần đất thuộc thửa 661-1 (nay là 752) chưa được cấp sổ do có tranh chấp.

Như vậy, theo biên bản xác minh, biên bản kiểm tra thực địa cũng như lời trình bày của nguyên đơn ông Q có căn cứ xác định phần đất 3368,1m² thuộc một phần thửa 661, nay là thửa số 752, tờ bản đồ số 31 là do ông Q và bà C khai hoang năm 2000 và một phần mua của bà Cẩm Thị H năm 2000. Từ năm 2000 đến năm 2021, ông Q, bà C trực tiếp sử dụng ổn định, có canh tác hoa màu. Điều này phù hợp với lời khai của người làm chứng là ông Ngô Đức V có thấy nguyên đơn sử dụng đất khoảng 3 năm sau khi ông Đ bỏ không canh tác trên phần đất tranh chấp (khoảng năm 1997, 1998). Đến năm 2021, ông A tự ý mở đường cho xe đi qua phần đất tranh chấp để vào suối khai thác cát và xây dựng lán trại trên phần đất thuộc thửa đất 752 này là xâm phạm quyền lợi của ông Q, bà C.

Do đó, cấp sơ thẩm giao ông Q, bà C được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 3368,1m² thuộc một phần thửa 661, nay là thửa số 752, tờ bản đồ số 31 và buộc bị đơn ông Phạm Thành A phải tháo dỡ 01 trại tạm diện tích 29,3m² trên phần đất tranh chấp là có căn cứ.

[3.3] Xét thấy như phân tích tại mục [3.2] thì phần đất tranh chấp có nguồn gốc do ông Q và bà C khai hoang năm 2000 và một phần mua của bà Cẩm Thị H năm 2000. Đây là việc chuyển nhượng giữa bà Cẩm Thị H và nguyên đơn không liên quan đến việc tranh chấp đất giữa nguyên đơn với bị đơn. Các con của bà Cẩm Thị H cũng không tranh chấp về việc chuyển nhượng đất này nên các con bà H không liên quan đến vụ án. Hơn nữa, phần đất mua của bà Cẩm Thị H có giấy tờ sang nhượng, Ủy ban nhân dân cũng đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Q, bà Nguyễn Thị C đối với một phần đất thuộc thửa 330, tờ bản đồ 15 mua của bà H. Do đó, cấp sơ thẩm không đưa bà H và các con bà H vào tham gia tố tụng là có căn cứ, đúng pháp luật nên không chấp nhận kháng cáo của bị đơn hủy bản án sơ thẩm.

Từ những phân tích trên cần bác kháng cáo của bị đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Về án phí dân sự sơ thẩm: do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, bác kháng cáo của bị đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Các Điều 101, 166 Luật Đất đai năm 2013;

Các Điều 11, 163, 164, 169, 221 Bộ luật dân sự 2015;

Điều 26, 27 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;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Q.

1.1. Ông Nguyễn Q và bà Nguyễn Thị C được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 3368,1m² thuộc một phần thửa 661 (ký hiệu tạm là 661-2) và nay là thửa số 752, tờ bản đồ số 31, địa chỉ: Thôn H, xã C, thành phố C, tỉnh K.

1.2. Buộc bị đơn ông Phạm Thành A phải tháo dỡ 01 trại tạm diện tích 29,3m² (nền xi măng, vách tôn, mái tôn) trên phần đất tranh chấp.

Diện tích, vị trí đất và các tài sản gắn liền với đất được thể hiện tại Bản trích đo địa chính số 132-2022 ngày 17/6/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại Cam Ranh (kèm theo bản án sơ thẩm).

Ông Nguyễn Q, bà Nguyễn Thị C được quyền liên hệ các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất theo quy định.

2. Về án phí:

2.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Phạm Thành A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 600.000đồng. Hoàn lại cho ông Nguyễn Q 2.500.000đồng (hai triệu năm trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền số AA/2021/0006873 ngày 12/4/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cam Ranh.

2.2. Án phí phúc thẩm: Ông Phạm Thành A phải nộp 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào 300.000đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền số AA/2021/0007331 ngày 13/9/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cam Ranh. Ông A đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

3. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn tự nguyện nộp chi phí tố tụng

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- Chi cục THADS Tp. Cam ranh;
- TAND Tp. Cam Ranh;
- Những người tham gia tố tụng khác;
- Lưu hồ sơ; Ấn văn; Văn phòng.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Võ Thị Trâm