

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Bản án số: 58/2023/DS-PT

Ngày: 15 - 5 - 2023

V/v: Tranh chấp đất đai.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH THUẬN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Phước Hiệu;

Các Thẩm phán: - Ông Nguyễn Văn Thành;

- Ông Vũ Đức Hùng;

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Minh Khuê, Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hằng - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 5 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 28/2022/TLPT-DS ngày 23 tháng 3 năm 2022 về “Tranh chấp về đòi lại quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 89/2021/DSST ngày 13 tháng 12 năm 2021 của Toà án nhân dân huyện Tánh Linh bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 43/2023/QĐ – PT ngày 23 tháng 3 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 38/2023/QĐ-PT ngày 20 tháng 4 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Phạm Thị T, sinh năm 1966. Địa chỉ: Khu phố T.M, phường T.S, thành phố S.S, tỉnh T.H.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trương Hoài V, sinh năm 1989. Địa chỉ: Khu phố L.H, thị trấn L.T, huyện T.L, tỉnh B.T.

2. Bị đơn: Ông Lương Hoài V, sinh năm 1978. Địa chỉ: Thôn X, xã S.K, huyện T.L, tỉnh B.T.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông Hồ Sơn H – Luật sư Công ty Luật Sơn Hà, thuộc đoàn Luật sư tỉnh Bình Thuận.

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

- Ủy ban nhân dân xã Suối Kiết.
- Bà Nguyễn Thị Kim C, sinh năm 1954. Địa chỉ: Thôn 3, xã S.K, huyện T.L, tỉnh B.T.
- Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1938. Địa chỉ: Tổ 4, ấp Bàu Sinh, xã Suối Cao, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai.
- Bà Phạm Thị Kim H, sinh năm 1988. Địa chỉ: Thôn 2, xã S.K, huyện T.L, tỉnh B.T.
- Ông Trần Văn T, sinh năm 1964. Địa chỉ: Thôn 3, xã S.K, huyện T.L, tỉnh B.T.
- Bà Phạm Thị N, sinh năm 1987; ông Phạm Văn B, sinh năm 1989. Cùng địa chỉ: Ấp Thọ Phước, xã Xuân Thọ, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai.
- Ông Phạm Văn V, sinh năm 1991; ông Phạm Văn H, sinh năm 1995. Cùng địa chỉ: Khu phố Trung mới, phường T.H, thành phố S.S, tỉnh T.H.
- Bà Phạm Thị T, sinh năm 1993. Địa chỉ: Khu phố Sơn Thủy, phường T.H, thành phố S.S, tỉnh T.H.

4. Những người làm chứng:

- Ông Mai Văn N, sinh năm 1972; địa chỉ: Thôn 4, xã S.K, huyện T.L, tỉnh B.T.
- Ông Nguyễn Quang T, sinh năm 1958; địa chỉ: Thôn 2, xã S.K, huyện T.L, tỉnh B.T.
- Bà Nông Thị D, sinh năm 1962; địa chỉ: Thôn 2, xã S.K, huyện T.L, tỉnh B.T.
- Ông Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1982; địa chỉ: Thôn 2, xã S.K, huyện T.L, tỉnh B.T.
- Ông Đặng Công T, sinh năm 1972; địa chỉ: Thôn 2, xã S.K, huyện T.L, tỉnh B.T.
- Ông Đoàn Quyết T, sinh năm 1956; địa chỉ: Thôn 2, xã Đức Bình, huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận.
- Ông Phan Văn Long, chủ tịch Hội nông dân xã Suối Kiết.

Người kháng cáo: Ông Lương Hoài V.

Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận kháng nghị tại Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐ-VKS-DS ngày 12/01/2022.

Tại phiên tòa phúc thẩm có mặt ông Vương, ông Vũ, bà Hoa, ông Tâm và Luật sư Hồ Sơn H; những người tham gia tố tụng khác vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo hồ sơ án sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

- *Nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày như sau:*

Bà Phạm Thị T yêu cầu vợ chồng ông Lương Hoài V, bà Phạm Thị Kim H phải chấm dứt hành vi chiếm giữ, trả lại cho bà Thiện quyền sử dụng diện tích 475,2m² đất cây lâu năm tại thôn 2, xã Suối Kiết; thuộc một phần thửa đất số 42A, tờ bản đồ số 3B (nay là thửa đất số 161, tờ bản đồ số 208, mảnh trích đo địa chính số 29-2020 do Văn phòng đăng ký đất đai Tánh Linh thực hiện đo vẽ ngày 07/5/2020); có vị trí phía đông giáp đất Trần Mộng Huyền, phía tây giáp đường nhựa, phía nam giáp đất Trần Mộng Huyền và phía bắc giáp một phần đất Trần Mộng Huyền và phần diện tích đất mà vợ chồng ông Vũ, bà Hoa đang sử dụng. Đối với số cây trồng trên đất thì bà Thiện yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bởi vì: năm 2002 vợ chồng bà Thiện từ Thanh Hóa vào xã Suối Kiết làm ăn sinh sống, ban đầu vợ chồng bà Thiện ở nhờ trong rẫy của ông Nguyễn Quang T. Sau đó, năm 2003 vợ chồng bà Thiện có sang nhượng lại của ông Mai Văn N diện tích đất khoảng hơn 3.000m² (3 sào) với giá 3.500.000 đồng tại khu vực thôn 2, xã Suối Kiết. Sau khi nhận sang nhượng đất, cuối năm 2004, đầu năm 2005 gia đình bà Thiện mới đến cải tạo, làm nhà ở và trồng một số cây trên đất. Khoảng năm 2006, mẹ bà Thiện là bà Nguyễn Thị L ở một mình không có ai chăm sóc nên bà Thiện mới đưa bà Lương về ở trên đất và làm một căn nhà xây nhỏ cho bà Lương ở, cũng chính là căn nhà mà vợ chồng ông Vũ ở hiện tại. Đến khoảng năm 2007, gia đình bà Thiện mới sửa lại căn nhà cũ đang ở để cưới vợ cho con trai. Đến khoảng năm 2008 mới làm thêm cho người con trai một căn nhà tạm bên cạnh. Từ năm 2009 trở đi, chồng bà Thiện bệnh nặng phải đưa đi chữa trị nhiều nơi, sau cùng là về lại Thanh Hóa. Sau khi về Thanh Hóa, bà Thiện có điện thoại nhờ ông Thái đứng ra chuyển nhượng bớt một phần diện tích đất để trả nợ cho Ngân hàng, phần diện tích đã sang nhượng cũng chính là diện tích mà bà Phượng trồng cây cao su hiện nay. Phần đất trống ở giữa diện tích đất đã cho bà Lương và diện tích đất ông Thái bán thì gia đình bà Thiện vẫn

để đó, không bán mà cũng không cho ai sử dụng. Năm 2013 chồng bà Thiện chết. Đến khoảng năm 2019 con trai bà Thiện vào lại Suối Kiết để xem đất đai của gia đình như thế nào thì mới biết diện tích đất trước đây của gia đình đã bị vợ chồng ông Vũ chiếm giữ, sử dụng cho đến nay. Bà Thiện đã yêu cầu UBND xã Suối Kiết hòa giải nhưng vợ chồng ông Vũ, bà Hoa không đồng ý trả lại quyền sử dụng đất cho bà Thiện nên bà Thiện mới khởi kiện tại Tòa án.

- Bị đơn ông Lương Hoài V và người bảo vệ quyền lợi cho bị đơn – Luật sư Hồ Sơn H đều trình bày:

Ông Lương Hoài V không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị T. Bên bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Thiện, đồng thời công nhận diện tích đất tranh chấp và tài sản trên đất cho vợ chồng ông Vũ; buộc bà Thiện phải chịu các chi phí tố tụng và án phí theo quy định của pháp luật. Bởi vì diện tích đất vợ chồng ông Vũ đang sử dụng tại thôn 2, xã Suối Kiết có nguồn gốc do vợ chồng ông Vũ nhận sang nhượng lại của bà Nguyễn Thị L (là bà nội vợ của ông Vũ và cũng là mẹ ruột bà Thiện). Khoảng tháng 4/2009, bà Lương sang nhượng cho vợ chồng ông Vũ diện tích đất khoảng 16m x 50m, với giá 10.000.000 đồng. Nguồn gốc đất của bà Lương ở đâu có mà bán thì vợ chồng ông Vũ không rõ, chỉ biết khi sang nhượng đất đã thấy bà Lương đang ở trên đất, trong 01 căn nhà nhỏ. Lúc sang nhượng hai bên có viết giấy tay, do ông Vũ viết, nhờ ông Đặng Công Thực và ông Nguyễn Ngọc Thuận – là hàng xóm chứng nhận. Sau khi nhận sang nhượng đất và ở trong căn nhà của bà Lương đã bán, vợ chồng ông Vũ có sử dụng cái giếng và trồng bắp trên phần đất trống. Khoảng hơn 20 ngày sau kể từ ngày vợ chồng ông Vũ nhận sang nhượng đất của bà Lương thì UBND xã Suối Kiết có mời vợ chồng ông Vũ lên làm việc, yêu cầu giao trả lại đất cho Ủy ban xã vì bà Thiện còn nợ tiền Ngân hàng chính sách nhưng đã bỏ đi, chưa trả. Vợ chồng ông Vũ xuất trình giấy mua bán đất cho Ủy ban xã thì xã chấp nhận để lại cho vợ chồng ông Vũ sử dụng phần đất khoảng 16 mét ngang đã mua; phần đất còn lại từ giếng trở qua phải giao lại cho Ủy ban xã. Từ đó trở đi vợ chồng ông Vũ sử dụng phần diện tích đất đã mua ổn định, không xảy ra tranh chấp gì cho đến khi bị bà Thiện tranh chấp ra xã và khởi kiện vào năm 2019.

- Những người có quyền và nghĩa vụ liên quan:

Bà Nguyễn Thị L trình bày: Bà Nguyễn Thị L là mẹ đẻ của bà Phạm Thị T và là bà nội của chị Phạm Thị Kim H (Vợ ông Vũ). Bà Lương không nhớ rõ thời gian mà chỉ nhớ trước đây, bà Thiện có cho bà Lương quyền sử dụng diện tích đất khoảng 6 mét ngang, chiều dài hết lô đất tọa lạc tại xóm 6, thôn 2, xã Suối Kiết, bà Lương có xây một căn nhà cấp 4 trên đất để ở. Một thời gian sau, bà

Lương không ở Suối Kiết nữa mà về Đồng Nai ở với con trai nên mới sang nhượng cho vợ chồng anh Lương Hoài V, chị Phạm Thị Kim H diện tích đất và căn nhà này với giá 10.000.000 đồng. Hai bên không viết giấy tờ và cũng không lập thủ tục sang nhượng theo quy định của pháp luật. Còn phần bà Thiện thì trong thời gian này đưa chồng đi chữa trị bệnh ở nhiều nơi nên bỏ trống phần đất bên cạnh giáp với phần đất bà Lương đã sang nhượng cho vợ chồng anh Vũ, chị Hoa. Sau khi sang nhượng nhà đất cho vợ chồng anh Vũ thì bà Lương về Đồng Nai sinh sống nên không rõ quá trình sử dụng đất của vợ chồng anh Vũ như thế nào. Bà Lương xác định chỉ sang nhượng cho vợ chồng anh Vũ đúng phần diện tích đất mà bà Thiện đã tặng cho bà Lương chứ không có phần đất trống bên cạnh. Hiện nay bà Thiện và vợ chồng anh Vũ tranh chấp quyền sử dụng phần đất trống này thì không liên quan đến bà Lương. Do đó trong vụ án bà Lương không có yêu cầu độc lập gì với các đương sự khác.

Bà Nguyễn Thị Kim C trình bày: Vào khoảng năm 2006, bà Nguyễn Thị Kim C có nhận sang nhượng diện tích đất cây lâu năm khoảng hơn 2ha tại khu vực xóm 6, thôn 2, xã Suối Kiết, huyện Tánh Linh. Quá trình sử dụng đất thì UBND xã Suối Kiết có tiến hành kiểm tra, đo đạc diện tích và đăng ký làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này. Tuy nhiên, bản thân bà Châu chỉ biết có làm thủ tục đăng ký kê khai ở chính quyền địa phương và sau đó được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chứ cụ thể đăng ký thửa đất số mấy, tờ bản đồ nào, diện tích bao nhiêu, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bao nhiêu, còn diện tích bao nhiêu chưa được cấp giấy...thì bà Kim Châu không nắm rõ. Sử dụng đất được một thời gian thì thông qua sự giới thiệu của ông Nguyễn Quang T, bà Kim Châu đã chuyển nhượng thửa đất này lại cho người khác. Về sau này, người nhận chuyển nhượng đất của bà Kim Châu tiếp tục sử dụng hay chuyển nhượng lại cho người khác thì bà Kim Châu không rõ. Bà Kim Châu xác định hiện nay bản thân không liên quan gì đến diện tích đất tranh chấp giữa bà Thiện với ông Vũ. Do đó bà Kim Châu không có yêu cầu gì trong vụ án.

Bà Phạm Thị Kim H trình bày: Bà Phạm Thị Kim H là vợ của ông Lương Hoài V. Bà Hoa là cháu gọi bà Phạm Thị T là cô và gọi bà Nguyễn Thị L là bà nội. Bà Hoa xác định phần diện tích đất đang tranh chấp trong vụ án là nhận sang nhượng lại của bà Nguyễn Thị L, được gia đình bà Hoa sử dụng ổn định nên bà Hoa thống nhất với ý kiến của ông Vũ đã trình bày, không có yêu cầu độc lập gì với các đương sự khác trong vụ án.

Ông Trần Văn T trình bày: Ông Trần Văn T không có quan hệ huyết thống gì với vợ chồng bà Phạm Thị T, ông Tình là cậu của ông Lương Hoài V.

Ông Tình chỉ biết việc vợ chồng ông Vũ sử dụng phần đất đang tranh chấp với bà Thiện trong vụ án vì trước đây có được vợ chồng anh Vũ nhờ lên dựng nhà trên đất và nghe thông tin là vợ chồng ông Vũ nhận sang nhượng lại thửa đất này từ một người họ hàng của bà Hoa vợ anh Vũ; ông Tình không rõ nguồn gốc của thửa đất này là của ai và từ trước đến nay gia đình ông Tình chưa bao giờ khai phá, cải tạo, sử dụng hay đăng ký kê khai gì đối với thửa đất này. Việc ông Tình là người đứng tên kê khai sử dụng đối với thửa đất này tại hồ sơ địa chính xã Suối Kiết là do có sự nhầm lẫn chứ thực tế gia đình ông Tình không sử dụng thửa đất này. Do đó ông Tình không liên quan gì trong việc tranh chấp đất đai giữa bà Thiện với ông Vũ và cũng không có yêu cầu độc lập gì với các đương sự khác trong vụ án.

Ủy ban nhân dân xã Suối Kiết trình bày: Thửa đất số 72A, tờ bản đồ số 5B do vợ chồng ông Trần Văn T và bà Dương Thị Quảng Nga khai hoang năm 1999 cùng với thửa đất số 72, tờ bản đồ số 5B. Sau đó thửa đất số 72, tờ bản đồ số 5B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn T; còn thửa đất số 72A, tờ bản đồ số 5B được vợ chồng ông Tình chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Dung vào năm 2007, hiện nay thửa đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Dung. Do trước đây có sự nhầm lẫn trong việc kiểm tra dữ liệu lưu trữ nên UBND xã Suối Kiết xác định thửa đất số 72A, tờ bản đồ số 5B là thửa đất tranh chấp giữa bà Thiện với ông Vũ là chưa đúng. Thực tế diện tích đất tranh chấp giữa bà Thiện với ông Vũ thuộc một phần thửa đất số 42A, tờ bản đồ số 3B, trước đây được quy chủ tên bà Nguyễn Thị Kim C ở thôn 3, xã Suối Kiết. Thửa đất số 42A, tờ bản đồ số 3B quy chủ tên bà Kim Châu thuộc khu vực dự án 800ha của xã Suối Kiết. Ban đầu khi làm thủ tục đăng ký quy chủ thì bà Kim Châu đứng tên thửa 42. Theo chủ trương quy hoạch thì có con đường nhựa cấp phối đi ngang qua thửa đất số 42 này; trong đó từ mép đường vào 35 mét sẽ thuộc quy hoạch khu dân cư và chưa xét cấp giấy chứng nhận, còn từ ngoài phạm vi 35 mét quy hoạch là đất cây lâu năm, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo quy hoạch thì thửa đất số 42 được chia thành 02 thửa là 42A thuộc quy hoạch khu dân cư và thửa 42 quy hoạch cây lâu năm. Sau đó bà Kim Châu đã làm thủ tục và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 42, đến nay đã chuyển nhượng lại cho người khác. Riêng đối với thửa 42A là thửa đất tranh chấp trong vụ án thì bà Kim Châu cũng đã sang nhượng lại cho người khác, đến nay không còn sử dụng và cũng không đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2014 ông Vũ có làm thủ tục kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng do thửa đất có tranh chấp với bà Thiện nên thủ tục bị dừng cho đến nay.

UBND xã Suối Kiết đề nghị Tòa án xem xét giải quyết tranh chấp giữa bà Thiện và ông Vũ theo quy định của pháp luật chứ không có yêu cầu gì trong vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 89/2021/DS-ST ngày 13 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Tánh Linh đã quyết định:

Căn cứ vào: Khoản 2, khoản 9 Điều 26; khoản 1 Điều 35; các Điều 146, 147, 157, 165, 203, 227 và 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Các Điều 255, 256 Bộ luật dân sự 2005; Các Điều 163, 164 Bộ luật dân sự 2015; Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016 về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị T. Buộc vợ chồng ông Lương Hoài V, bà Phạm Thị Kim H phải chấm dứt hành vi chiếm giữ, trả lại cho bà Thiện quyền sử dụng diện tích 475,2m² đất cây lâu năm tại thôn 2, xã Suối Kiết; thuộc một phần thửa đất số 42A, tờ bản đồ số 3B (nay là thửa đất số 161, tờ bản đồ số 208, mảnh trích đo địa chính số 29-2020 do Văn phòng đăng ký đất đai Tánh Linh thực hiện đo vẽ ngày 07/5/2020 kèm theo bản án); có vị trí phía đông giáp đất Trần Mộng Huyền, phía tây giáp đường nhựa, phía nam giáp đất Trần Mộng Huyền và phía bắc giáp một phần đất Trần Mộng Huyền và phần diện tích đất mà vợ chồng ông Vũ, bà Hoa đang sử dụng.

Bà Phạm Thị T được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký, kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất theo quy định của pháp luật.

- Giao toàn bộ cây trồng (Xoài, mít, điều, lộc vùng, mai...) trên đất cho bà Phạm Thị T được quyền sở hữu, quản lý, thu hoạch. Bà Thiện phải có nghĩa vụ hoàn lại cho vợ chồng ông Vũ, bà Hoa số tiền giá trị cây trồng trên đất là **3.050.000 đồng**.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ nộp chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm; Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận kháng nghị toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử xem xét hủy Bản án sơ thẩm do vi phạm thủ tục tố tụng và chưa làm rõ nguồn gốc, quá trình sử dụng đất tranh chấp của nguyên đơn, bị đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận giữ nguyên quyết định kháng nghị và phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và quan điểm giải quyết vụ án:

- Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị HĐXX phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng:

Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp cần giải quyết là “Tranh chấp đòi lại Quyền sử dụng đất” là không đúng. Đề nghị sửa thành “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo khoản 9 Điều 26 Bộ luật TTDS;

Tòa án cấp sơ thẩm tính án phí theo giá ngạch là không chính xác, vì đương sự tranh chấp quyền sử dụng đất chứ không tranh chấp về giá trị quyền sử dụng đất. Do đó đề nghị sửa phần án phí;

Căn cứ vào nguồn gốc và quá trình sử dụng đất, xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ. Đề nghị HĐXX sửa án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Xét thấy Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận và kháng cáo của bị đơn được thực hiện trong thời hạn và đúng quy định pháp luật nên vụ án được xem xét theo thủ tục phúc thẩm;

Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật cần giải quyết là “Tranh chấp về đòi lại quyền sử dụng đất” và viện dẫn khoản 2, khoản 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự là chưa chính xác. Bởi đất tranh chấp chưa có 01 trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 100 của Luật đất đai năm 2013 và chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp cho bất kỳ ai. Vì vậy cần xác định việc tranh chấp đất giữa bà Thiện với vợ chồng ông Vũ là “Tranh chấp đất đai” theo quy định tại khoản 9

Điều 26 Bộ luật TTDS. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm sẽ điều chỉnh lại quan hệ tranh chấp theo như tiêu đề của bản án.

[2] Về nội dung vụ án, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Tòa án cấp sơ thẩm trong quá trình giải quyết vụ án đã thực hiện đầy đủ thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, đã tiến hành xác minh, lấy lời khai những người làm chứng để làm rõ nguồn gốc đất tranh chấp. Từ lời khai của các đương sự và của những người làm chứng cũng như các tài liệu khác thu thập có trong hồ sơ vụ án, có căn cứ xác định phần đất tranh chấp giữa bà Phạm Thị T với vợ chồng ông Lương Hoài V có diện tích 472,5m² theo mảnh trích đo địa chính số 29-2020 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Tánh Linh lập ngày 07/5/2020 có nguồn gốc do vợ chồng bà Phạm Thị T nhận chuyển nhượng từ ông Mai Văn N vào khoảng năm 2003. Diện tích đất tranh chấp này được xác định thuộc một phần của thửa đất số 42A, tờ bản đồ số 3B, thuộc khu vực dự án 800ha xã Suối Kiết. Theo tài liệu do UBND xã Suối Kiết cung cấp thì thửa đất số 42A, tờ bản đồ số 3B được quy chủ tên bà Nguyễn Thị Kim C vào năm 2005. Tuy nhiên, trên thực tế bà Châu không sử dụng thửa đất này và bà Châu xác định không liên quan đến phần đất tranh chấp giữa bà Thiện và vợ chồng ông Vũ. Căn cứ các tài liệu thu thập có trong hồ sơ vụ án thì gia đình bà Thiện quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp kể từ năm 2004 cho đến năm 2009. Trong quá trình sử dụng, gia đình bà Thiện có làm 02 căn nhà tạm trên đất để ở. Ngoài ra, năm 2006 vợ chồng bà Thiện tặng cho bà Nguyễn Thị L (Mẹ ruột bà Thiện) 06m ngang đất theo mặt đường để làm nhà ở. Nhà của bà Lương hiện do vợ chồng ông Vũ, bà Hoa ở từ năm 2009 do nhận chuyển nhượng từ bà Lương.

Bà Nguyễn Thị L xác nhận vào năm 2006 được vợ chồng bà Thiện cho 06m ngang đất để làm nhà ở. Năm 2009 bà Lương đã chuyển nhượng nhà đất này cho vợ chồng ông Lương Hoài V với giá 10.000.000 đồng và hai bên không lập giấy tờ gì. Trong khi đó, vợ chồng ông Lương Hoài V khai, nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị L 16m ngang đất theo mặt đường, trong đó có căn nhà của bà Lương với chiều ngang 06m. Việc chuyển nhượng có viết giấy tay và có 02 người là ông Đặng Công Thực và ông Nguyễn Ngọc Thuận làm chứng. Ông Vũ khai, năm 2014 ông Vũ đăng ký kê khai và nộp “Giấy chuyển nhượng đất này” cho UBND xã Suối Kiết. Quá trình xác minh, UBND xã Suối Kiết cho rằng tờ giấy sang nhượng đất đã giao trả lại cho ông Vũ. Như vậy, lời khai của bà Thiện phù hợp với lời khai của bà Lương về phần đất tặng cho. Lời khai của vợ chồng ông Vũ và lời khai của bà Lương về việc sang nhượng đất có mâu thuẫn, cụ thể: *“Ông Vũ khai mua của bà Lương 16m ngang đất theo mặt đường có lập giấy tờ do ông Thuận, ông Thực làm chứng; bà Lương khai bán cho vợ*

chồng ông Vũ 06m ngang đất theo mặt đường và không lập giấy tờ”. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Nguyễn Ngọc Thuận khai “Tôi chỉ nghe hai bên nói mua bán 16m ngang tới mép giếng” còn ông Thực khai “Nội dung mua bán lâu quá nhưng tôi có nhớ là mua bán 16m, có căn nhà chứ tôi không nhớ chính xác”. Như vậy lời khai của ông Thuận và ông Thực là chưa rõ. Đồng thời, ông Vũ không cung cấp được tờ giấy sang nhượng đất, cho nên không có căn cứ chứng minh bà Lương là người đã ký vào giấy sang nhượng đất như trình bày của ông Vũ. Từ đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng không có căn cứ để chấp nhận lời trình bày của vợ chồng ông Vũ về việc có nhận sang nhượng của bà Lương 16m ngang đất theo mặt đường.

Mặt khác, bà Lương và bà Thiện đều khai nhận “Bà Thiện tặng cho bà Lương 06m ngang đất để xây nhà ở”, phần diện tích đất và nhà ở này bà Lương đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Vũ. Như vậy việc vợ chồng ông Vũ khai bà Lương đã bán cho vợ chồng ông Vũ 16m ngang đất theo mặt đường là không phù hợp.

Ngoài ra, theo lời khai của ông Vũ thì trong phần đất mà bà Thiện tranh chấp có một phần đất chiều ngang khoảng 07m theo mặt đường (sát phần đất mà vợ chồng ông Vũ đã nhận chuyển nhượng 16m ngang từ bà Lương) là do bà Trần Thị Kim Phụng thấy hoàn cảnh vợ chồng ông khó khăn nên cho sử dụng. Lời khai này của ông Vũ được ông Đoàn Quyết Tâm, là người làm công nhân trước đây cho bà Phụng xác nhận. Tuy nhiên, xét thấy tại biên bản lấy lời khai ngày 17/5/2021 (bút lục số 214), ông Tâm khai: *Tôi biết diện tích đất này trước đây là của gia đình bà Thiện sử dụng. Sau đó họ bỏ đi khỏi địa phương và còn thiếu nợ nên có nhờ ông Thái làm xưởng dừa đứng ra bán để lấy tiền trả nợ. Ông Thái sang nhượng diện tích đất này lại cho bà Phụng. Trong quá trình ở trên căn nhà nhỏ mua lại của bà Lương thì bà Phụng thấy hoàn cảnh của vợ chồng ông Vũ khó khăn nên có thuê ông Vũ làm công nhân. Sau đó, bà Phụng có cho vợ chồng ông Vũ phần diện tích đất khoảng 6 mét bề ngang mặt tiền đường, sát với phần đất có căn nhà vợ chồng ông Vũ đang ở, còn lại phần đất trống thì vẫn thuộc của bà Thiện. Tôi chỉ xác nhận bà Phụng có cho ông Vũ diện tích đất khoảng 6 mét bề ngang mặt tiền đường, sát với phần đất có căn nhà vợ chồng ông Vũ đang ở. Đồng thời tại phiên tòa sơ thẩm, ông Đoàn Quyết Tâm khai: “Trừ căn nhà của bà Lương ra thì diện tích đất còn lại là của bà Phụng”.* Như vậy, lời khai của ông Tâm trước sau không thống nhất và mâu thuẫn với chính lời khai của ông Vũ; bởi ông Vũ khai mua của bà Lương 16m ngang theo mặt đường, trong đó có căn nhà chiều ngang 06m của bà Lương và thêm 10m ngang đất trống, còn ông Tâm khai bà Phụng cho ông Vũ 06m

ngang sát với phần đất có căn nhà vợ chồng ông Vũ đang ở. Ngoài lời khai trên thì ông Vũ không có chứng cứ nào khác để chứng minh. Trong khi đó, tại phiên tòa sơ thẩm, ông Nguyễn Quang T là người trực tiếp đứng ra bán đất của bà Thiện cho bà Phượng vào năm 2009 khai: *“Bà Thiện có nhờ tôi đứng ra bán 01 phần đất cho bà Phượng nhưng chỉ bán có 01 rẻo nhỏ đất thôi, còn lại một phần diện tích vẫn để lại cho gia đình bà Thiện vì lúc đó đã có nhà cửa của họ ở đó”*. Xét thấy sau khi mua lại đất của bà Thiện thì bà Phượng đã dựng hàng rào kẽm gai kiên cố để phân ranh và sử dụng ổ định, không liên quan đến phần đất tranh chấp. Từ đó Hội đồng xét xử thấy không có cơ sở để chấp nhận lời trình bày của ông Vũ về việc bà Phượng có cho ông Vũ 06m ngang đất giáp với phần đất mà vợ chồng ông đã nhận chuyển nhượng từ bà Lương.

Từ phân tích và nhận định trên, xét thấy Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm là có căn cứ pháp luật. Tuy nhiên, việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp “Đòi lại quyền sử dụng đất” cũng như tính án phí có giá ngạch đối với phần đất tranh chấp là không phù hợp và ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của đương sự. Đồng thời, giá trị tài sản trên phần đất tranh chấp đã có sự thay đổi do được định giá lại trong giai đoạn phúc thẩm nên cần sửa một phần bản án sơ thẩm theo như Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận là có căn cứ.

Xét kháng cáo của bị đơn về yêu cầu hủy án sơ thẩm: Hội đồng xét xử thấy rằng, Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện đầy đủ thủ tục tố tụng theo quy định của Bộ luật TTDS; đã làm rõ nguồn gốc đất tranh chấp. Do đó không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bị đơn để hủy án sơ thẩm.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản trong giai đoạn phúc thẩm: Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện của nguyên đơn đồng ý tự chịu số tiền 4.000.000 đồng đã chi tạm ứng nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[3] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Lương Hoài V phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 2 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Không chấp nhận kháng cáo của ông Lương Hoài V;

- Chấp nhận một phần Kháng nghị của Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 89/2021/DS-ST ngày 13

tháng 12 năm 2021 của Toà án nhân dân huyện Tánh Linh.

Căn cứ: Khoản 9 Điều 26; khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; các Điều 146, 147, 157, 165, 203, 227 và 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Các Điều 163, 164 Bộ luật dân sự 2015; Điều 99, Điều 166 và điểm b khoản 2 Điều 203 Luật đất đai 2013; Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016 về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị T. Buộc vợ chồng ông Lương Hoài V, bà Phạm Thị Kim H chấm dứt hành vi chiếm giữ, trả lại cho bà Thiện quyền sử dụng diện tích 475,2m² đất cây lâu năm tại thôn 2, xã Suối Kiết; thuộc một phần thửa đất số 42A, tờ bản đồ số 3B (nay là thửa đất số 161, tờ bản đồ số 208 theo mảnh trích đo địa chính số 29-2020 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Tánh Linh thực hiện đo vẽ ngày 07/5/2020 kèm theo bản án); có vị trí phía đông giáp đất Trần Mộng Huyền, phía tây giáp đường nhựa, phía nam giáp đất Trần Mộng Huyền và phía bắc giáp một phần đất Trần Mộng Huyền và phần diện tích đất mà vợ chồng ông Vũ, bà Hoa đang sử dụng.

Bà Phạm Thị T được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký, kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất theo quy định của pháp luật.

Giao toàn bộ cây trồng gồm: xoài, mít, điều, lộc vùng, mai, bông giấy, chanh vv...) trên đất cho bà Phạm Thị T được quyền sở hữu, quản lý, thu hoạch. Buộc bà Phạm Thị T phải có nghĩa vụ hoàn lại cho vợ chồng ông Vũ, bà Hoa số tiền giá trị cây trồng trên đất là **12.333.800 đồng**.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2/ Về chi phí tố tụng sơ thẩm:

Buộc vợ chồng ông Lương Hoài V và bà Phạm Thị Kim H phải chịu 6.282.000 đồng chi phí về thẩm định, đo đạc và định giá. Buộc ông Vũ và bà Hoa phải hoàn lại cho bà Thiện số tiền 6.282.000 đồng, là chi phí tố tụng do bà Thiện đã chi trong quá trình giải quyết vụ án.

3/ Về án phí sơ thẩm:

- Buộc vợ chồng ông Lương Hoài V và bà Phạm Thị Kim H phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn lại cho bà Phạm Thị T số tiền 4.500.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0027011, ngày 03/10/2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Tánh Linh.

4/ Về án phí phúc thẩm: Ông Lương Hoài V phải chịu 300.000 đồng án phí phúc thẩm, nhưng được căn trừ vào 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0007659 ngày 10/01/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tánh Linh. Ông Vũ đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 15/5/2023).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Thuận;
- TAND huyện Tánh Linh;
- Chi Cục THADS huyện TLinh;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án; Tòa DS; Tổ HCTP.

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

(Đã ký)

Trần Phước Hiệu