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: 223/2025/DS-PT
Ngày 24 tháng 3 năm 2025
V/v Tranh chấp 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:Ông Vũ Ngọc Huynh

Các Thẩm phán:Ông Phan Nhựt Bình

Bà Hồ Thị Thanh Thuý

- Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Hồng Vân - 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 Đỗ Văn Phượng **-** Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 845/2024/TLPT-DS ngày 11 tháng 11 năm 2024 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 29/2024/DS-ST ngày 13 tháng 6 năm 2024 của Toà án nhân dân tỉnh Bình Thuận bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 105/2025/QĐPT-DS ngày 03 tháng 3 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1959, (vắng mặt).
Địa chỉ: Thôn D, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận.
Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị B:
Ông Trần Hữu B1, sinh năm 1990, (có mặt).
Địa chỉ: Thôn D, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận;
Ông Nguyễn Năng K, sinh năm 2001, (có mặt).
Địa chỉ: 9 đường Đ, tổ H, khu phố D, phường T, B, Đồng Nai;
Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1994, (vắng mặt).

Địa chỉ: 9 đường Đ, tổ H, khu phố D, phường T, B, Đồng Nai.

Bị đơn: Ông Nguyễn Anh K1, sinh năm 1978, (có mặt).

Bà Đặng Thị Đ, sinh năm 1980, (có mặt).

Cùng địa chỉ: thôn D, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Trần Hữu B1, sinh năm 1990, (có mặt).

Địa chỉ: Thôn D, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận;

Bà Trần Thị Thanh H1, sinh năm 1984, (văng mặt).

Địa chỉ: Khu phố A, thị trấn M, huyện H, tỉnh Bình Thuận

Bà Trần Thị Minh T, sinh năm 1983, (có mặt).

Địa chỉ: khu phố H, thị trấn V, huyện V, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Hữu B1, sinh năm 1990. Địa chỉ: Thôn D, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận;

Ủy ban nhân dân huyện H.

Người làm chứng: Bà Tạ Thị H2, sinh năm 1959, (văng mặt).

Địa chỉ: thôn D, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận (có mặt).

Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn – bà Nguyễn Thị B trình bày:

Ông Trần Hữu T1, chồng bà Nguyễn Thị B, lúc còn sống có nói với bà Nguyễn Thị B về việc mua lại một mảnh đất của ông Hồng Xuân P mua với giá 1.500.000 đồng. Việc mua bán như thế nào bà Ba K2 biết rõ, vì đất nhiễm phèn không trồng cây gì được. Năm 2007, ông Trần Hữu T1 kê khai đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Mặc dù đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 2007 nhưng ông T1 không biết, không đến nhận. Đến năm 2022, Ủy ban nhân dân xã H mới mời đại diện gia đình đến nhận bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ủy ban nhân dân xã H giữ bản chính làm mất đi quyền sử dụng đất thực tế của gia đình bà B, ông T1. Đối với giấy tay mua bán đất của ông Nguyễn Anh K1 trình bày thì diện tích đất ông K1 mua chỉ là 300m² không phải diện tích đất thuộc thửa đất số 117. Vì vậy nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn, nguyên đơn yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Anh K1, bà Đặng Thị Đ trả lại quyền sử dụng thửa đất số 117, tờ bản đồ số 59(227461-6), diện tích 685,4m^2, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AH 480409 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 19/01/2007. Buộc bị đơn ông Nguyễn Anh K1, bà Đặng Thị Đ phải di dời nhà máy xay lúa giá trị khoảng 70.000.000 đồng trên thửa đất trả lại hiện trạng đất ban đầu cho nguyên đơn.

Bị đơn – ông Nguyễn Anh K1 và bà Đặng Thị Đ trình bày:

Nguồn gốc thửa đất tranh chấp là của cha ông Nguyễn Văn Đ1 khai hoang sau đó bán lại cho ông Hồng Xuân P đến năm 2005 bán lại cho ông Nguyễn Văn Đ1 canh tác sử dụng đất ổn định. Năm 2013, vợ chồng ông, bà mua diện tích đất này từ ông Nguyễn Văn Đ1. Do tại thời điểm mua bán đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên việc mua bán chỉ lập giấy viết tay. Sau khi nhận chuyển nhượng, vợ chồng ông, bà canh tác sử dụng ổn định cho đến nay, không ai ngăn cản hay cản trở gì. Đến khoảng tháng 6/2022, sau khi gia đình ông Trần Hữu B1 nhận được bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới phát đơn kiện mà không biết đất hiện trạng đang ở vị trí nào, không có canh tác gì trên đất từ trước đến nay. Việc Ủy ban nhân dân huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 480409 ngày 19/01/2007 của Ủy ban nhân dân huyện H cấp đứng tên ông Trần Hữu T1, bà Nguyễn Thị B đối với thửa đất số 117 diện tích 685m² là không đúng quy định của Luật Đất đai, do đất không có nguồn gốc của gia đình ông T1 và gia đình ông T1 không có canh tác sản xuất gì trên đất. Vợ chồng ông K1, bà Đ mua đất hợp pháp, canh tác sử dụng ổn định từ đó đến nay. Ông Nguyễn Anh K1, bà Đặng Thị Đ không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại đơn phản tố ngày 28/4/2023, ông Nguyễn Anh K1, bà Đặng Thị Đ yêu cầu yêu cầu công nhận thửa đất số 117, diện tích 685,4m² thuộc quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Anh K1, bà Đặng Thị Đ. Đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 480409 ngày 19/01/2007 của Ủy ban nhân dân huyện H cấp đứng tên ông Trần Hữu T1, bà Nguyễn Thị B.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Trần Hữu B1 trình bày:

Không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn, yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Anh K1, bà Đặng Thị Đ trả lại quyền sử dụng thửa đất số 117, tờ bản đồ số 59(227461-6), diện tích 685,4m^2, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AH 480409 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 19/01/2007. Buộc bị đơn ông Nguyễn Anh K1, bà Đặng Thị Đ phải di dời nhà máy xay lúa giá trị khoảng 70.000.000 đồng trên thửa đất trả lại hiện trạng đất ban đầu cho nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Trần Thị Thanh H1 trình bày:

Ông Trần Hữu T1 (cha bà H1) còn sống có nói với bà Nguyễn Thị B (mẹ bà) về việc mua lại một mảnh đất của ông Hồng Xuân P (mua với giá 1.500.000đồng Việc mua bán như thế nào bà không biết rõ, vì đất nhiễm phèn không trồng cây gì được. Năm 2007, ông Trần Hữu T1 kê khai đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Mặc dù đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 2007 nhưng ông T1 không biết, không đến nhận. Đến năm 2022, Ủy ban nhân dân xã H mới mời đại diện gia đình đến nhận bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ủy ban nhân dân xã H giữ bản chính làm

mất đi quyền sử dụng đất thực tế của gia đình. Bà Trần Thị Thanh H1 đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không đồng ý yêu cầu phản tố của bị đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ủy ban nhân dân huyện H có văn bản trình bày:

Diện tích 685m² đất tranh chấp thuộc thửa đất số 117 có nguồn gốc do cha mẹ ông Nguyễn Văn Đ1 (công dân xã H) khai hoang trước năm 1990 và để lại cho ông Đ1 sử dụng để trồng lúa (01 vụ) đến năm 2005, ông Đ1 đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Hồng Xuân P, nhưng ông P không sử dụng mà chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Văn Đ1. Năm 2013, ông Nguyễn Văn Đ1 chuyển nhượng diện tích 685m² đất tranh chấp nói trên cho ông Nguyễn Anh K1 và bà Đặng Thị Đ (chuyển nhượng bằng giấy viết tay). Sau đó, ông K1 và bà Đ đã xây dựng nhà máy X lúa và sử dụng đến thời điểm tranh chấp. Qua rà soát hồ sơ thể hiện ngày 19/01/2007, Ủy ban nhân dân (viết tắt: UBND) huyện H đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 480409, đứng tên ông Trần Hữu T1 và bà Nguyễn Thị B đối với thửa đất số 117, diện tích 685m² nói trên. Tuy nhiên, nguồn gốc đất do ông T1 và bà B kê khai trong đơn đăng ký cấp giấy và được UBND xã H xác nhận là sử dụng đất ổn định từ năm 1982. Như vậy, việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 480409 nói trên là không đúng về nguồn gốc và đối tượng sử dụng đất.

Từ thực tế nêu trên, UBND huyện H chấp thuận nội dung khởi kiện về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 480409 do UBND huyện H cấp ngày 19/01/2007, đứng tên ông Trần Hữu T1 và bà Nguyễn Thị B với lý do: Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 480409 nêu trên không đúng về nguồn gốc và đối tượng sử dụng đất.

Người làm chứng - ông Võ Văn T2 có văn bản trình bày:

Về nguồn gốc đất là diện tích đất tranh chấp là của ông Nguyễn Q (cha ông Nguyễn Văn Đ1) khai hoang sau đó bán lại cho ông Hồng Xuân P, sau đó ông P bán lại cho ông Nguyễn Văn Đ1. Năm 2013, ông Nguyễn Văn Đ1 chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Anh K1 và bà Đặng Thị Đ canh tác ổn định đến tháng 11/2022 thì phát sinh tranh chấp. Về việc ông Nguyễn Anh K1 và bà Đặng Thị Đ làm đơn xin cất chòi trông giữ thanh long và làm nhà máy X1, vì lúc đó ông T2 là chủ tịch UBND xã H nên ông ký xác nhận có sự việc này. Về lý do vì sao ông T1 có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Trần Hữu T1 và bà Nguyễn Thị B là do, vào năm 2006 UBND huyện H họp chỉ đạo các xã về báo cho bà con nhân dân đăng ký đo đạc, khi đó ông Trần Hữu T1 làm thôn P xã H dẫn đoàn đi đo đạc, đo hết diện tích quanh đó là có chủ, còn diện tích tranh chấp này thì ông T1 nghĩ không có chủ, nên ông chỉ đo đạc và quy chủ cho ông là chủ thửa đất này. Đến năm 2007 thì UBND huyện cấp sổ đứng

tên ông Trần Hữu T1 và bà Nguyễn Thị B, cho đến năm 2022 Đảng ủy chỉ đạo rà soát sổ đỏ qua các thời kỳ còn tồn tại xã thì UBND xã có mời ông T1 ra nhận sổ nhưng khi đó ông T1 đã bệnh chết năm 2013 nên vợ và con ông T1 ra nhận sổ đỏ, nhưng vợ và con ông T1 không biết diện tích cấp sổ cả mình nằm ở đâu, sau đó địa chính xã mới mở bản đồ thì mới biết nằm trên đất của ông K1 và từ đó hai bên xảy ra tranh chấp đến nay. Và ông T2 đồng ý với công văn số 2655/UBND-NC ngày 28/8/2023 của UBND huyện H cho rằng việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 480409 nói trên là không đúng về nguồn gốc và đối tượng sử dụng đất.

Tại biên bản xác minh tại UBND xã H, huyện H về việc xác minh về việc cấp sổ cho ông Trần Hữu T1 và bà Nguyễn Thị B do ông Nguyễn Văn H3 – công chức địa chính là người cung cấp nội dung như sau:

Năm 2006 UBND huyện H họp chỉ đạo các xã về báo cho bà con nhân dân đăng ký đo đạc, khi đó ông Trần Hữu T1 làm thôn P xã H dẫn đoàn đi đo đạc, đo hết diện tích quanh đó là có chủ, còn diện tích tranh chấp này thì ông T1 nghĩ không có chủ, nên ông T1 tự khai cho mình. Khi lên danh sách cấp sổ đỏ trên địa bàn thì chưa kiểm tra kỹ vì số lượng quá nhiều nên địa phương lúc đó đã bỏ sót trường hợp của ông Trần Hữu T1. Đến năm 2007 thì UBND xã H phát hiện cấp sổ đỏ sai đối tượng nên đã giữ lại một thời gian rồi hoàn trả lại cho UBND huyện H, sau đó UBND huyện H hoàn trả về cho Chi nhánh Văn phòng Đ2 trả lại sổ cho UBND xã H. Để làm đúng thủ tục, năm 2022 UBND xã H giao sổ đỏ cho gia đình ông T1 và Ủy ban xã H vận động gia đình ông T1 trả sổ đỏ để thu hồi. Mặc dù gia đình ông T1 không biết thửa đất thực tế nằm ở đâu nhưng họ vẫn không chịu trả sổ để thu hồi, mãi đến khi được địa chính xã định vị và dẫn tới thửa đất của ông Nguyễn Anh K1 và bà Đặng Thị Đ mới biết vị trí đất và từ đó hai bên phát sinh tranh chấp cho đến nay. Ông Nguyễn Văn H3 khẳng định thửa đất số 117, diện tích 685m² không phải do ông T1, bà B khai hoang.

Tại Bản án bản án dân sự sơ thẩm số 29/2024/DS-ST ngày 13 tháng 6 năm 2024 của Toà án nhân dân tỉnh Bình Thuận quyết định:

1.Căn cứ :

- Khoản 9 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, điểm c khoản 1 điều 39, Điều 157, Điều 159, khoản 1 Điều 165, Điều 166, Khoản 1 Điều 227, Điều 229, Điều 244, Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 32 Luật Tố tụng hành chính;

- Điều 129 Bộ luật dân sự

- Điều 101, Điều 166, khoản 1, 2 Điều 203 Luật Đất đai năm 2013

- khoản 3 Điều 22 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ

- Điểm d khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

2.Tuyên xử:

2.1 Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị B về việc buộc ông Nguyễn Anh K1, bà Đặng Thị Đ trả lại quyền sử dụng thửa đất số 117, tờ bản đồ số 59(227461-6), diện tích 685,4m^2, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AH 480409 do UBND huyện H cấp ngày 19/01/2007. Buộc bị đơn ông Nguyễn Anh K1, bà Đặng Thị Đ phải di dời nhà máy xay lúa trên thửa đất trả lại hiện trạng đất ban đầu cho bà Nguyễn Thị B.

2.2 Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Nguyễn Anh K1 và bà Đặng Thị Đ : ông Nguyễn Anh K1 và bà Đặng Thị Đ được quyền sử dụng thửa đất số 117, tờ bản đồ số 59, diện tích 660,3m^2 tọa lạc tại thôn D xã H, huyện H kèm theo bản sao Trích đo bản đồ vị trí khu đất tranh chấp do công ty TNHH T3 đo vẽ ngày 05/01/2023 (bút lục số 85 trong hồ sơ). Ông Nguyễn Anh K1 và bà Đặng Thị Đ có quyền và nghĩa vụ liên hệ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2.3 Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 480409 do UBND huyện H cấp ngày 19/01/2007 cho ông Trần Hữu T1 và bà Nguyễn Thị B đối với thửa đất số 117, tờ bản đồ số 59, diện tích 685m^2 tọa lạc tại thôn D xã H, huyện H. Bà Nguyễn Thị B có nghĩa vụ giao lại giấy chứng nhận bản gốc cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong quá trình thi hành án.

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

Ngày 24 tháng 6 năm 2024 , nguyên đơn bà Nguyễn Thị B có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà B; bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Trần Hữu B1 trình bày: Yêu cầu phản tố của bị đơn là không có căn cứ. Khu đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của nguyên đơn, nên đề nghị Hội đồng xét xử buộc bị đơn ông Nguyễn Anh K1, bà Đặng Thị Đ phải di dời nhà máy xay lúa trên đất trả lại hiện trạng đất ban đầu cho nguyên đơn.

Ông Nguyễn Anh K1 trình bày: Nguồn gốc thửa đất số 117, diện tích 685m² tranh chấp là của ông K1 nhận chuyển nhượng hợp pháp từ ông Nguyễn Văn Đ1, đã nhận đất và canh tác sử dụng ổn định cho đến nay, không ai ngăn cản. Việc Ủy ban nhân dân huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 480409 ngày 19/01/2007 cho ông Trần Hữu T1, bà Nguyễn Thị B là không đúng quy định. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bà B, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh:

- Về tố tụng: Người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét toàn diện các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án và xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được kiểm tra tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau.

[1] Về tố tụng: Thủ tục kháng cáo của đương sự đã tực hiện đúng theo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung:

[2.1] Nguyên đơn bà Nguyễn Thị B khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Anh K1, bà Đặng Thị Đ trả lại trả lại quyền sử dụng thửa đất số 117, tờ bản đồ số 59(227461-6), diện tích 685,4m^2, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AH 480409 do UBND huyện H cấp ngày 19/01/2007 cho nguyên đơn; buộc bị đơn phải di dời nhà máy X lúa giá trị khoảng 70.000.000 đồng trên đất, trả lại hiện trạng đất ban đầu cho nguyên đơn. Chứng cứ nguyên đơn là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AH 480409 do UBND huyện H cấp cho ông Trần Hữu T1, bà Nguyễn Thị B ngày 19/01/2007.

[2.1] Bị đơn ông Nguyễn Anh K1, bà Đặng Thị Đ cho rằng nguồn gốc thửa đất số 117, diện tích 685m² tranh chấp là của ông K1, bà Đ nhận chuyển nhượng hợp pháp từ ông Nguyễn Văn Đ1, đã nhận đất và canh tác sử dụng ổn định cho đến nay. Nhưng Ủy ban nhân dân huyện H lại cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 480409 ngày 19/01/2007 cho ông T1, bà B là không đúng quy định của pháp luật. Ông K1, bà Đ đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của bà B; yêu cầu yêu cầu công nhận thửa đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ông K1, bà Đ và đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 480409 ngày 19/01/2007 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho ông Trần Hữu T1, bà Nguyễn Thị B.

[2.2] Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trần Hữu T1, bà Nguyễn Thị B thể hiện ông T1, bà B xin cấp 02 thửa đất gồm thửa số 111 và thửa số 117. Thửa 111 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất và giao cho ông T1, bà B từ ngày 19/01/2007, gia định ông T1, bà B đã sử dụng ổn định thửa đất này. Đối với thửa 117 cũng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T1, bà B nhưng thực tế ông T1, bà Ba K2 sử dụng đất. Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông T1 ghi nguồn gốc thửa đất 117 là *"sản xuất ổn định năm 1982"* nhưng quá trình giải quyết vụ án thì lại khai rằng do ông T1 mua lại của ông P nên lời khai của nguyên đơn mâu thuẫn với hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2.3] Tòa án đã xác minh thu thập chứng cứ đối với công chức địa chính xã H, một số người làm chứng trong đó ông Võ Văn T2 (nguyên là chủ tịch xã H) và biên bản hòa giải của UBND xã H, đều thể hiện thửa đất số 117 có nguồn gốc do cha mẹ ông Nguyễn Văn Đ1 (công dân xã H) khai hoang trước năm 1990 và để lại cho ông Đ1 sử dụng trồng lúa (01 vụ), đến năm 2005 ông Đ1 đã chuyển nhượng cho ông Hồng Xuân P, nhưng ông P không sử dụng mà chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Văn Đ1. Năm 2013, ông Nguyễn Văn Đ1 chuyển nhượng diện tích 685m² đất tranh chấp nói trên cho ông Nguyễn Anh K1 và bà Đặng Thị Đ. Sau đó, ông K1 và bà Đ đã xây dựng nhà máy X lúa và sử dụng đến thời điểm tranh chấp. Đồng thời UBND huyện H xác định việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 480409 ngày 19/01/2007 cho ông Trần Hữu T1, bà Nguyễn Thị B là không đúng về nguồn gốc và đối tượng sử dụng đất. UBND xã H cũng xác định từ khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, UBND xã biết cấp sai đối tượng nên không đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T1, bà B. Tuy nhiên, để giải quyết hậu quả của sai sót này thì đến năm 2022 UBND xã phải giao cho gia đình ông T1 và thuyết phục họ trả lại giấy chứng nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng lại phát sinh tranh chấp.

Như vậy có cơ sở định vào năm 2006 ông Trần Hữu T1 chỉ đăng kí cấp giấy chứng nhận cho thửa đất số 111 có nguồn gốc đất là "sản xuất ổn định năm 1982" còn thửa đất số 117 không rõ nguồn gốc, chỉ điền thêm vào đơn đăng ký. Nguyên đơn khởi kiện nhưng không cung cấp được chứng cứ về nguồn gốc thửa đất, không chứng minh được quá trình sử dụng đất, không biết chính xác thửa đất ở đâu, diện tích thực tế là bao nhiêu. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận.

[2.4] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn: Các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ cũng như lời khai của những người làm chứng đều xác định rõ nguồn gốc đất ông K1, bà Đ mua từ ông Nguyễn Văn Đ1, bà Tạ Thị H2 vào năm 2013 và người chuyển nhượng đất cho bị đơn cũng xác định việc này. Trong quá trình sử dụng đất của ông Đ1, bà H2, tiếp đến là ông K1, bà Đ đều không có tranh chấp. Chỉ đến năm 2022 khi được nhận giấy chứng nhận thì nguyên đơn mới khởi kiện đòi lại đất. Việc UBND huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho ông

Trần Hữu T1 và bà Nguyễn Thị B là không đúng về nguồn gốc và đối tượng sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 49, khoản 4 Điều 50 Luật Đất đai 2003 và thuộc trường hợp phải thu hồi theo điểm d khoản 2 Điều 106 Luật đất đai 2013. Từ lúc nhận chuyển nhượng từ năm 2013 đến nay giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ1, bà Tạ Thị H2 và ông K1, bà Đ chưa có hợp đồng chuyển nhượng hợp pháp và chỉ lập giấy viết tay, nhưng trên thực tế thửa đất số 117 sử dụng ổn định từ trước năm 1990. Các bên chuyển nhượng đã giao tiền, nhận đất và không có tranh chấp về việc chuyển nhượng. Sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất 117 ông K1 và bà Đ đã sử dụng đất ổn định nên đủ điều kiện công nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 101 Luật Đất đai năm 2013 và khoản 3 Điều 22 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014. Việc ông K1, bà Đ bị xử phạt hành chính về việc cất nhà trên đất nông nghiệp chỉ là vi phạm hành chính về sử dụng đất không đúng mục đích chứ không phải lấn chiếm đất. Do đó, yêu cầu phản tố của ông K1, bà Đ về việc được công nhận quyền sử dụng đất cho thửa đất số 117 với diện tích đất thực tế 660 m^2 là có căn cứ chấp nhận. Tuy nhiên, để công nhận phần diện tích đất này cho ông K1 thì cần phải hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông T1, bà B nêu trên.

[2.5] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người nguyên đơn bà Nguyễn Thị B là có căn cứ. Do đó, Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bà Nguyễn Thị B, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm: Nguyên đơn là người cao tuổi thuộc diện miễn án phí nên được miễn án phí theo điểm d khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 32 Luật Tố tụng hành chính;

Căn cứ Điều 129 Bộ luật dân sự

Căn cứ Điều 101, Điều 166, khoản 1, 2 Điều 203 Luật Đất đai năm 2013

Căn cứ khoản 3 Điều 22 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ

Căn cứ Điểm d khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1. Bác kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị B, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị B về việc buộc ông Nguyễn Anh K1, bà Đặng Thị Đ trả lại quyền sử dụng thửa đất số 117, tờ bản đồ số 59 (227461-6), diện tích 685,4m^2, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AH 480409 do UBND huyện H cấp ngày 19/01/2007. Buộc bị đơn ông Nguyễn Anh K1, bà Đặng Thị Đ phải di dời nhà máy xay lúa trên thửa đất trả lại hiện trạng đất ban đầu cho bà Nguyễn Thị B.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Nguyễn Anh K1 và bà Đặng Thị Đ : ông Nguyễn Anh K1 và bà Đặng Thị Đ được quyền sử dụng thửa đất số 117, tờ bản đồ số 59, diện tích 660,3m^2 tọa lạc tại thôn D xã H, huyện H kèm theo bản sao Trích đo bản đồ vị trí khu đất tranh chấp do công ty TNHH T3 đo vẽ ngày 05/01/2023 (bút lục số 85 trong hồ sơ). Ông Nguyễn Anh K1 và bà Đặng Thị Đ có quyền và nghĩa vụ liên hệ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 480409 do UBND huyện H cấp ngày 19/01/2007 cho ông Trần Hữu T1 và bà Nguyễn Thị B đối với thửa đất số 117, tờ bản đồ số 59, diện tích 685m^2 tọa lạc tại thôn D xã H, huyện H. Bà Nguyễn Thị B có nghĩa vụ giao lại giấy chứng nhận bản gốc cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong quá trình thi hành án.

2. Về án phí:

2.1 Án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị B là người cao tuổi thuộc diện miễn án phí nên được miễn án phí.

3. Về chi phí tố tụng khác:

3.1. Bị đơn ông Nguyễn Anh K1, bà Đặng Thị Đ tự nguyện chịu 5.000.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

3.2. Nguyên đơn tự chịu 4.935.000 đồng chi phí đo đạc, định giá tài sản và xem xét thẩm định tại chỗ.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao; (1)
- VKSNDCC tại TP.Hồ Chí Minh; (1)
- TAND tỉnh Bình Thuận; (1)
- VKSND tỉnh Bình Thuận; (1)
- Cục THADS tỉnh Bình Thuận; (1)
- Các đương sự; (1)
- Lưu VT (5), HS (2) (BA- LMA). (1)

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

Vũ Ngọc Huynh