

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 26/2024/DS-PT
Ngày: 29-01-2024
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Trung Hưng

Các Thẩm phán: Ông Ngô Thanh Sỹ

Ông Võ Văn Toàn

- Thư ký phiên tòa: Ông Hồ Đức Thảo – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai: Bà Nguyễn Hoàng Thế Anh – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 29 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 268/2023/TLPT-DS ngày 27 tháng 11 năm 2023 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 35/2023/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 19/2024/QĐ-PT ngày 09 tháng 01 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

Ông Phan Văn B, sinh năm 1964.

Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1968.

Cùng địa chỉ: Tổ 4, ấp C, xã B, thành phố L, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp của ông Phan Văn B: Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1968; địa chỉ: Tổ 4, ấp C, xã B, thành phố L, tỉnh Đồng Nai (Được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 07/12/2023).

2. Bị đơn: Ông Trần M, sinh năm 1963; địa chỉ: Tổ 2, ấp C, xã B, thành phố L, tỉnh Đồng Nai.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Trần Văn G, là Luật sư thuộc Văn phòng Luật sư N – Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Nai.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Lê Thị Kim P, sinh năm 1965; địa chỉ: Tổ 2, ấp C, xã B, thành phố L, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị Kim P: ông Trần M, sinh năm 1963; địa chỉ: Tổ 2, ấp C, xã B, thành phố L, tỉnh Đồng Nai (Được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 09/01/2024).

4. Người kháng cáo: Ông Trần M, là bị đơn.

5. Viện kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Long Khánh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung án sơ thẩm:

** Tại đơn khởi kiện, các bản tự khai cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Thị M, ông Phan Văn B do bà M đại diện trình bày, tranh luận:*

Vào khoảng năm 1986 chồng bà là ông Phan Văn B có ở nhà cậu là ba của ông Trần M. Làm cho cậu một thời gian dài ở đó, làm tất cả mọi việc như cuốc ruộng, cày đá chất thành đống, tối lại xuống rẫy cà phê ngủ giữ cà phê. Làm thời gian như vậy thì cậu dẫn xuống miếng đất góc suối cho khoảng hai sào rẫy cất nhà lên đó ở và 1 sào ruộng trước nhà làm lúa ăn. Năm 2006 thì ông M có kiện ông bà đòi lại đất và bà đã trả lại đất cho ông M, còn đối với thửa đất tranh chấp không liên quan đến ông M. Vì trước đây khoảng vào năm 1988, gia đình bà có khai hoang nhiều thửa đất trong đó có thửa A, tờ bản đồ số B với diện tích 684m² tọa lạc tại ấp C, xã B, thành phố L, Đồng Nai. Thửa đất này là do gia đình bà tự khai hoang cùng với nhiều thửa khác, nhưng ông M lại tự nhận là đất của mình và đi đăng ký kê khai lúc nào gia đình bà hoàn toàn không biết, bản thân ông M mấy chục năm qua hoàn toàn không quản lý sử dụng thửa đất này. Năm 1988 thì ông bà có trồng lúa, năm 2018 thì bà trồng cây tắc. Trước đây giữa hai thửa có bờ ngăn cách còn hiện nay hai thửa đã nhập với nhau liền thành một thửa. Ông bà đã nhờ UBND xã B hòa giải nhưng không thành. Ông M cho rằng cho gia đình bà làm trên đất tranh chấp từ năm 1993 là sai sự thật. Ông bà đã làm từ năm 1988 và còn khai hoang thêm mấy thửa khác. Năm 1990, khi đám cưới bà về nhà ông B thì bà đã thấy ông B làm thửa đất đó. Năm 1995 do ruộng xấp dờ cao không làm được vợ chồng bà phải cải tạo lại đất, phải hốt đất đổ đi nơi khác hết 2 tháng công, đất thấp xuống mới làm ruộng được, miếng ruộng đất đó rất xấu làm lúa không nổi. Đến năm 2018 bà lại kê máy vào móc mương sâu xung quanh ruộng để lên rẫy thì bà mới trồng cây tắc trên đó được.

Qua nội dung sự việc trên, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của ông bà. Ông bà khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh công nhận thửa đất số A, tờ bản đồ số B, với diện tích là 684m² tọa lạc tại ấp C, xã B, thành phố L thuộc quyền quản lý sử dụng hợp pháp của ông bà.

Đối với yêu cầu phản tố của ông Trần M yêu cầu ông bà trả lại thửa đất A, tờ bản đồ số B thì ông bà hoàn toàn không đồng ý.

** Tại đơn khởi kiện phản tố, các lời khai trong quá trình chuẩn bị xét xử, cũng như tại phiên tòa, bị đơn ông Trần M trình bày, tranh luận:*

Thửa đất số A, tờ bản đồ số B, với diện tích là 684m² tọa lạc tại ấp C, xã B, thành phố L là thửa đất của gia đình ông khai phá từ năm 1982. Đến năm 1990 ông có cho chị vợ ông là bà Lê Thị Kim N canh tác được 3 năm thì chị vợ ông đi nơi khác sinh sống và trả lại cho ông. Lúc này thì ông có để cho gia đình anh chị B, M làm cho đến nay. Ông đã đi đăng ký ruộng đất hai đợt: đợt 1 vào năm 1992 và đợt 2 vào năm 2004. Trước kia mảnh đất này là ruộng thấp võ. Ông không đồng ý về việc gia đình anh B, chị M tự ý chuyển đổi cây trồng trên thửa đất mà anh chị đang canh tác. Đồng thời không đồng ý việc anh chị B, M khởi kiện. Vì vậy nay ông có yêu cầu phản tố ngày 20/07/2023 buộc ông B và bà M phải trả lại thửa đất số A, tờ bản đồ số B, với diện tích là 684m² tọa lạc tại ấp C, xã B, thành phố L cho ông. Ông sẽ thanh toán chi phí móc mương cho bà M, ông B.

- Tại đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình chuẩn bị xét xử, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim P do ông Trần M đại diện trình bày: Bà P đã ủy quyền cho ông M nên bà P cũng thống nhất ý kiến của ông M.

- Tại bản tự khai và biên bản lấy lời khai người làm chứng Bà Nguyễn Thị S trình bày:

Bà có quen biết với vợ chồng của bà Nguyễn Thị M và ông Phan Văn B, và cũng biết ông Trần M. Giữa bà và những người này bà không có mâu thuẫn và cũng không có mối quan hệ thân thích gì. Trước đây bà có phụ làm công cho vợ chồng ông B, bà M phần đất có diện tích khoảng hơn 600m² tại ấp C, xã B, thành phố L. Đây là phần đất mà bà M đang khởi kiện với ông M. Thời gian đầu bà phụ ông bà B làm dưa leo, sau đó làm phụ làm đậu cove, thời gian sau này chuyển sang phụ làm tắc. Theo bà biết thửa đất này là của ông B, bà M khai hoang. Từ trước đến nay chỉ có ông bà làm, ngoài ra không còn ai khác làm trên thửa đất này.

Tại bản tự khai và biên bản lấy lời khai người làm chứng ông Nguyễn Văn L trình bày:

Ông làm nghề cày đất nên có quen biết với bà M và ông B. Từ năm 1999 ông đã cày đất cho bà M. Nguồn gốc thửa đất của ai thì ông không biết, ông chỉ biết cày xới đất ruộng. Trước đây ông B, bà M có thuê ông cày xới bằng máy xới trên phần đất có diện tích khoảng hơn 600m² tại ấp C, xã B, thành phố L và là phần đất mà bà M đang khởi kiện ông M. Việc cày đất trong một thời gian dài vào mỗi mùa cấy lúa. Hiện nay đã bồi thành khu đất rẫy và từ hai năm nay ông không cày đất cho nhà bà M nữa. Từ trước đến nay chỉ có ông bà B làm, ngoài ra không còn ai khác làm trên mảnh đất này.

- Tại bản tự khai người làm chứng ông Phạm Văn L trình bày:

Trước đây vào năm 2018 bà M có thuê ông đưa máy vào móc 5 mương thoát nước gồm 4 mương bao quanh đất và 1 mương chính giữa tại hai thửa liền kề của bà M là thửa A và thửa A1, tờ bản đồ số B tại tổ 4 ấp C, xã B. Khi ông vào

móc nương thì chỉ có bà M chứ không có ai khác. Ông khẳng định khi vào móc nương thì không có ông M ở đó và cũng không có ai ngăn cản việc móc nương. Sau khi móc nương thì bà M thanh toán cho ông số tiền 2.000.000đ.

- *Tại bản tự khai và biên bản lấy lời khai người làm chứng ông Lê P trình bày:*

Vào năm 1982, ba cậu cháu ông có mua một thửa ruộng khoảng 1 sào 800m² của ông Bốn M, lúc đó mua không có làm giấy tờ gì hết. Sau đó chia ra làm 3 phần để canh tác lúa. Miếng ruộng của anh Bốn M của ông nằm ngoài đường đi, còn miếng của cháu ông nằm ở giữa sau cùng là thửa ruộng của ông. Đến năm 1986 ông không canh tác nữa đã bán lại cho người ta canh tác cho đến bây giờ. Ông xin cam đoan lời khai trên là đúng sự thật nếu sai ông chịu trách nhiệm trước pháp luật.

- *Tại bản tự khai và biên bản lấy lời khai người làm chứng, bà Trần Thị T trình bày:*

Vào năm 1982, ba cậu cháu bà có mua chung một thửa ruộng khoảng 1,7 sào của ông Bốn M. Lúc đó mua không có giấy tờ. Sau đó chia làm 3 phần để canh tác. Thửa ruộng của bà nằm ở ngoài sát đường nhỏ, kế đến là thửa của cháu bà là ông Trần M, miếng kế tiếp là của chú 6 tên Lê P là em ruột của chồng bà. Chồng bà hiện đã mất. Đến năm 2018 bà không canh tác bán lại cho cháu bà là Phan Văn S. Những lời khai trên của bà là đúng sự thật.

- *Tại bản tự khai và biên bản lấy lời khai người làm chứng bà Lê Thị Kim N trình bày:*

Năm 1990 bà ở ấp C, xã B có canh tác miếng rẫy khoảng 5 sào và một số đất ruộng trước mặt nhà bà. Lúc đó gia đình bà khó khăn nên em rể bà là ông Trần M có cho bà làm lúa để sinh sống trên thửa đất đang tranh chấp. Đến năm 1993 bà bán rẫy để lên Bình Chánh sinh sống cho đến bây giờ, đồng thời trả lại thửa ruộng ấy cho em bà. Những lời khai trên là đúng sự thật, nếu sai bà xin chịu trách nhiệm trước pháp luật.

- *Tại biên bản lấy lời khai người làm chứng ông Nguyễn Văn P trình bày:*

Hiện nay ông đang làm trưởng ban mặt trận tại ấp C. Nguồn gốc thửa đất tranh chấp giữa bà M và ông M thì ông không biết của ai. Ông chỉ biết thửa đất đó nhiều người tới làm, đất đó khó canh tác nên một số người làm rồi bỏ đi, sau đó người khác lại đến canh tác lại. Theo ông thì ông M và ông B đều có canh tác khu vực này còn chính xác thửa đất nào thì ông không biết. Vì khu đất trước đây rất cằn cỗi, khó canh tác nên không lên bộ thuế và không có thu thuế khu vực đất này.

- *Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai người làm chứng ông Phan Văn S trình bày:*

Ông với bà Lê Thị Kim N là hàng xóm. Đối với ông B, bà M, ông M thì ông hoàn toàn không có mâu thuẫn gì. Ông là em rể của ông M, vợ ông thì là em con cô cậu của bà M, ông B. Ông là cháu rể của bà Trần Thị T hay còn gọi là bà

Bốn H. Năm 2018 thì ông có mua lại miếng đất của bà Trần Thị T bán cho ông. Thực tế là bà Trần Thị T cho bà Từ làm, giấy tờ đứng tên bà Từ nhưng thực chất là đất của bà Trần Thị T nên khi mua tôi trả tiền cho bà Trần Thị T. Còn thửa đất mà bà M và ông M đang tranh chấp thì ông biết nguồn gốc thửa đất là của ông M, nhà ông M cho bà N làm sau đó bà N trả lại và ông M có cho mẹ ông B làm, sau khi mẹ ông B mất thì ông B và bà M làm.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 35/2023/DS-ST ngày 18/9/2023 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án số 09/2023/QĐ-SCBSBA ngày 20/10/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh đã căn cứ Điều 100 của Luật đất đai năm 2013; các Điều 176, 192 và 196 của Bộ luật Dân sự 1995, các Điều 170, 185 và 190 Bộ luật dân sự 2005; các Điều 182, 183, 184, 192 và 221 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Áp dụng Án lệ số 33/2020/AL được Hội đồng Thẩm phán TANDTC thông qua ngày 05/02/2020 và được Công bố theo quyết định số 50/QĐ.-CA ngày 25/02/2020 của Chánh án TANDTC; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26, Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Văn B và bà Nguyễn Thị M.

- Công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số A, tờ bản đồ số B, với diện tích là 684m² tọa lạc tại ấp C, xã B, thành phố L, tỉnh Đồng Nai thuộc quyền quản lý sử dụng hợp pháp của ông Phan Văn B và bà Nguyễn Thị M. (Theo bản trích lục và đo vẽ hiện trạng thửa đất số 2141/2021 ngày 14/5/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai, chi nhánh Long Khánh).

- Ông Phan Văn B và bà Nguyễn Thị M có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để tiến hành kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Bác yêu cầu phản tố của ông Trần M về việc yêu cầu buộc ông Phan Văn B và bà Nguyễn Thị M phải trả lại thửa đất số A, tờ bản đồ số B, với diện tích là 684m² tọa lạc tại ấp C, xã B, thành phố L, tỉnh Đồng Nai.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo và việc thi hành bản án của Tòa án.

Tại đơn kháng cáo đề ngày 28/9/2023, bị đơn ông Trần M đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; chấp nhận yêu cầu phản tố của ông M, buộc nguyên đơn trả lại quyền sử dụng thửa đất tranh chấp. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông M giữ nguyên kháng cáo.

Tại Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 02/QĐ-VKS-DS ngày 29/9/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Long Khánh kháng nghị toàn bộ bản án sơ thẩm số 35/2023/DS-ST ngày 18/9/2023, cho rằng việc Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa đủ căn cứ, vì:

Thửa A, tờ bản đồ số B có diện tích 684m² tọa lạc tại xã B (thửa C, tờ bản đồ số 5 cũ xã X) đã được cấp giấy chứng nhận đăng ký ruộng đất số 236/ĐK-RĐ

ngày 05/10/1992 mang tên ông Trần M. Thửa đất này ông M đã cho nguyên đơn mượn đất để làm, điều này được người làm chứng Trần Thị T, Lê Thị Kim N, Lê P là những người đã từng canh tác trên thửa 194 này xác nhận.

Ông B, bà M cho rằng thửa đất A tờ bản đồ số B xã B do ông, bà khai hoang cùng với các thửa đất khác của ông bà chứ không phải của ông M, nhưng theo kết quả xác minh của Tòa án về việc đăng ký thì ông B, bà M từ trước đến nay không đăng ký thửa đất A. Đối với ông M, bà P thì có đăng ký thửa A vào năm 1992 nhưng lúc đó là thửa C, tờ bản đồ số 5 cũ. Năm 2004, ông M đăng ký lại thửa A, tờ bản đồ số B. Hồ sơ đăng ký ông M đã rút nên không còn lưu tại địa phương. Năm 1992 ông M đã được cấp giấy chứng nhận thửa C, tờ bản đồ cũ (nay là thửa A, tờ bản đồ số B).

Căn cứ Công văn số 1099 ngày 15/5/2023 của UBND thành phố Long Khánh thì thửa A, tờ bản đồ số B xã B không phải là đất khai hoang. Trường hợp thửa đất không có tranh chấp, phù hợp quy hoạch sử dụng đất thì sẽ được xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Toàn bộ diện tích thửa đất trên hiện nay nguyên đơn đang trồng tác, loại đất quy hoạch đất trồng cây lâu năm, nguyên đơn không xây nhà và ở trên diện tích đất này. Hội đồng xét xử áp dụng Án lệ số 33/2020/AL được Hội đồng Thẩm phán TANDTC thông qua ngày 05/02/2020 để công nhận thửa đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông B, bà M là chưa đủ căn cứ.

Ông M không trực tiếp canh tác nhưng thửa đất vẫn thuộc về ông M nên phần tố của ông M về việc yêu cầu ông B, bà M trả lại thửa đất là có cơ sở. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử, sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phần tố của bị đơn.

- *Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:* Thửa đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông M, được những người cùng mua đất làm chứng, ông M cũng đã kê khai đăng ký vào các năm 1992 và 2004. Tại Văn bản số 1099/UBND-NC ngày 15/5/2023 của UBND thành phố Long Khánh xác định đất tranh chấp không phải là đất khai hoang, quá trình sử dụng ông B, bà M không tiến hành kê khai theo quy định. Do ông M có quan hệ cậu cháu với ông B nên không có làm giấy tờ cho mượn đất, khi đòi cũng vậy. Những người làm chứng cho bà M đều là người làm công cho bà M nên không đảm bảo khách quan. Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng án lệ số 33/2020/AL để chấp nhận yêu cầu của ông B, bà M là không đúng quy định. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông M.

- *Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:*

+ Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng thực hiện quyền và nghĩa vụ theo quy định.

+ Về kháng cáo:

Quyền sử dụng thửa đất tranh chấp theo trình bày của người làm chứng cho ông M xác định thuộc quyền sử dụng của ông M, người làm chứng cho ông B, bà M thì xác định thuộc quyền sử dụng của ông B, bà M. Người làm chứng là ông

Nguyễn Văn P cũng không biết chính xác đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ai. Ông B, bà M trong quá trình sử dụng không đăng ký kê khai mà do ông M đăng ký từ năm 1992, được cấp giấy chứng nhận đăng ký nên có cơ sở xác định đất thuộc quyền sử dụng của ông M. Do có quan hệ bà con nên khi cho mượn đất cũng như yêu cầu trả lại đất ông M không yêu cầu làm giấy tờ để xác nhận. Ông B, bà M hiện chỉ trồng cây tắc, không xây nhà trên đất tranh chấp, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông B, bà M, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là không phù hợp.

Ông B, bà M có quá trình cải tạo đất, công sức và chi phí cải tạo đất chưa được xem xét, cần tách ra giải quyết bằng vụ án khác. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo và kháng nghị, công nhận thừa đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ông M. Giành quyền khởi kiện cho ông B, bà M đối với ông M về công sức, chi phí cải tạo đất.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Kháng cáo, kháng nghị được thực hiện trong thời hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về kháng cáo, kháng nghị:

[2.1] Thừa đất tranh chấp số A, tờ bản đồ số B có diện tích 684m² tọa lạc tại xã B, thành phố L trước đây là thửa số C, tờ bản đồ số 5 cũ xã X. Về nguồn gốc, theo nguyên đơn ông Phan Văn B, bà Nguyễn Thị M trình bày do gia đình nguyên đơn khai hoang để trồng lúa và hoa màu từ năm 1988, năm 2018 thì chuyển sang trồng cây tắc, đến năm 2019 kê khai đăng ký thì mới biết bị đơn ông M đã đăng ký. Theo bị đơn ông Trần M, ban đầu trình bày nguồn gốc thửa đất này do gia đình ông khai phá vào năm 1982 nhưng sau đó thay đổi lời khai, khi thì trình bày là do ông hùn tiền với cậu là ông Lê P mua lại từ ông Bốn M (đã chết), tại đơn kháng cáo thì trình bày do bố mẹ mua, khi mua không có làm giấy tờ mua bán. Năm 1990 ông cho chị vợ là bà Lê Thị Kim N mượn canh tác, đến năm 1993 cho vợ chồng nguyên đơn mượn canh tác nhưng chỉ nói miệng. Năm 2018, ông có yêu cầu nguyên đơn trả đất nhưng nguyên đơn không trả, ông đã tiến hành đăng ký thửa đất vào năm 1992 và năm 2004. Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn không thừa nhận có việc bị đơn cho mượn và đòi lại đất như bị đơn trình bày, về phía bị đơn thì ngoài lời khai người làm chứng là người thân thì bị đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh việc này, cũng không khởi kiện tranh chấp cho đến khi nguyên đơn khởi kiện, trong khi trước đó vào năm 2006 gia đình hai bên đã có tranh chấp với nhau về một thửa đất khác.

[2.2] Theo nội dung Giấy chứng nhận đã đăng ký ruộng đất số 236/ĐK-RĐ do bị đơn cung cấp, Văn bản số 1099/UBND-NC ngày 15/5/2023 của UBND thành phố Long Khánh và thông tin do công chức địa chính xã Bình Lộc cung cấp tại Biên bản xác minh của Tòa án lập ngày 24/6/2023 thì thửa đất tranh chấp

không phải là đất khai hoang, từ trước đến nay nguyên đơn không đăng ký kê khai; năm 1992 bị đơn ông M đăng ký và được UBND xã X cấp Giấy chứng nhận đã đăng ký ruộng đất số 236/ĐK-RĐ ngày 05/10/1992, năm 2004 ông M đăng ký lại nhưng sau đó rút lại hồ sơ. Theo người làm chứng là ông Nguyễn Văn P hiện làm Trưởng ban mặt trận ấp C cung cấp thì thửa đất tranh chấp có nhiều người tới làm do đất khó canh tác nên một số người làm rồi bỏ đi, sau đó người khác đến canh tác nên việc nguyên đơn cho rằng thửa đất tranh chấp là do nguyên đơn khai hoang là chưa phù hợp. Như vậy, theo trình bày của ông P thì đất tranh chấp là đất do ông B, bà M phục hóa và sử dụng cho đến nay.

[2.3] Tại khoản 5 Điều 14 của Luật Đất đai năm 1987 quy định người sử dụng đất không sử dụng đất được giao trong 06 tháng liền mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định giao đất cho phép thì nhà nước thu hồi toàn bộ hoặc một phần đất đã giao sử dụng. Và tại khoản 3 Điều 26 của Luật Đất đai năm 1993 quy định nhà nước thu hồi toàn bộ hoặc một phần đất trong trường hợp đất không được sử dụng trong thời hạn 12 tháng mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định giao đất cho phép. Theo đó, tại Giấy chứng nhận đã đăng ký ruộng đất số 236/ĐK-RĐ do UBND xã Xuân Bình cấp cho bị đơn ngày 05/10/1992 cũng có quy định trong khi chờ đợi cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng ruộng đất chính thức, người được cấp giấy này phải giữ nguyên hiện trạng và trực tiếp sử dụng khu vực đất đã đăng ký, không được mua bán, sang nhượng cho thuê đất... Đồng thời, tại khoản 4 Điều 5 của Luật Đất đai năm 2003 quy định Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất thông qua hình thức giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất đối với người đang sử dụng đất ổn định... Các quy định này cho thấy người kê khai đăng ký, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải là người trực tiếp sử dụng đất, có nghĩa vụ chấp hành quy định của Luật Đất đai về sử dụng đất. Theo đó, việc kê khai đăng ký thửa đất tranh chấp vào năm 1992 và năm 2004 không phải là căn cứ để xác định bị đơn là chủ sở hữu hợp pháp, do thời điểm này nguyên đơn là người quản lý, sử dụng. Đồng thời, theo trình bày của ông M và kết quả xác minh của Tòa án thì ông M đã rút lại hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất.

[2.4] Theo nội dung cung cấp thông tin tại Văn bản số 1099/UBND-NC ngày 15/5/2023 của UBND thành phố Long Khánh thì thửa đất tranh chấp nằm trong quy hoạch đất trồng cây lâu năm theo Quyết định số 5373/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 thành phố Long Khánh, trường hợp thửa đất không có tranh chấp, phù hợp quy hoạch sử dụng đất thì sẽ được xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Căn cứ lời khai của các bên về nguồn gốc, quá trình sử dụng và lời khai của người làm chứng, có cơ sở xác định thửa đất tranh chấp bị đơn không sử dụng kể từ năm 1990, nguyên đơn có quá trình cải tạo đất, trực tiếp sử dụng đất tranh chấp ổn định liên tục cho đến nay đã trên 30 năm, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất tại địa phương. Đến thời điểm hiện tại thì các bên đều chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2.5] Tại khoản 2 Điều 101 của Luật Đất đai năm 2013 quy định “Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có các giấy tờ quy định tại Điều 100 của

Luật này nhưng đất đã được sử dụng ổn định từ trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 và không vi phạm pháp luật về đất đai, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đất không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt đối với nơi đã có quy hoạch thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất”. Căn cứ vào mục đích, quá trình sử dụng đất của nguyên đơn, quy hoạch sử dụng đất tại địa phương thì nguyên đơn đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2.6] Từ nhận định trên, xét thấy việc cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là đúng quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo và kháng nghị. Tình huống tranh chấp vụ án chưa đủ điều kiện áp dụng Án lệ số 33/2020/AL được Hội đồng Thẩm phán TANDTC thông qua ngày 05/02/2020 và được Công bố theo Quyết định số 50/QĐ-CA ngày 25/02/2020 của Chánh án TANDTC như nội dung kháng nghị có nêu nên Hội đồng xét xử phúc thẩm điều chỉnh phần điều luật áp dụng.

[3] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu của ông M không được chấp nhận nên ông M phải chịu 7.000.000đ. Ông M đã nộp 2.000.000đ, bà M nộp tạm ứng trước 5.000.000đ, cấp sơ thẩm buộc ông M có nghĩa vụ trả lại cho bà M số tiền 5.000.000đ là phù hợp.

[4] Về án phí: Bị đơn ông M là người cao tuổi, được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016. Hoàn trả nguyên đơn tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[5] Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn, của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của ông Trần M và Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 02/QĐ-VKS-DS ngày 29/9/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Long Khánh, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2023/DS-ST ngày 18/9/2023 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án số 09/2023/QĐ-SCBSBA ngày 20/10/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh.

Áp dụng Điều 101 của Luật Đất đai năm 2013; các Điều 176, 192, và 196 của Bộ luật Dân sự 1995; các Điều 170, 185 và 190 của Bộ luật Dân sự 2005; các Điều 182, 183, 184, 192 và 221 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH12, ngày 30 tháng 12 năm 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Văn B và bà Nguyễn Thị M.

1.1. Công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số A, tờ bản đồ số B, với diện tích là 684m² tọa lạc tại ấp C, xã B, thành phố L, tỉnh Đồng Nai thuộc quyền quản lý sử dụng hợp pháp của ông Phan Văn B và bà Nguyễn Thị M. Vị trí, diện tích thửa đất được giới hạn bởi các điểm (1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 1) theo Bản trích lục và đo vẽ hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 2141/2021 ngày 14/5/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - chi nhánh Long Khánh.

1.2. Ông Phan Văn B và bà Nguyễn Thị M có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để tiến hành kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần M về việc yêu cầu buộc ông Phan Văn B và bà Nguyễn Thị M phải trả lại thửa đất số A, tờ bản đồ số B, với diện tích là 684m² tọa lạc tại ấp C, xã B, thành phố L, tỉnh Đồng Nai.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Trần M có nghĩa vụ hoàn trả lại ông Phan Văn B và bà Nguyễn Thị M số tiền 5.000.000đ (Năm triệu đồng).

4. Về án phí: Ông Trần M được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm. Hoàn trả Ông Phan Văn B và bà Nguyễn Thị M tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0006107 ngày 22/5/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Khánh.

5. 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 năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND TP. Long Khánh;
- Cục THADS tỉnh Đồng Nai;
- Chi cục THADS TP. Long Khánh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Trung Hưng