

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KIÊN GIANG**

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

Bản án số: 191/2022/DS-PT

Ngày: 26/9/2022

V/v “*Tranh chấp quyền sử dụng đất
và yêu cầu bồi thường thiệt hại*”

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Thị Bích Vân

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Kim Hương

Ông Vũ Thế Mạnh

- Thư ký phiên tòa: Ông Lâm Nguyễn Thanh Huy - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa:
Ông Cao Phương Bình - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 25 tháng 8 và 26 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 83/2022/TLPT-DS ngày 28 tháng 6 năm 2022 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 38/2022/DS-ST ngày 20 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố PQ, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 130/2022/QĐ-PT ngày 08 tháng 8 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Chị Hồ Thị Cẩm Nh, sinh năm: 1997 (Có mặt);

2. Anh Hồ Văn N, sinh năm: 1999 (Có mặt);

Cùng địa chỉ: Tổ 3, ấp BT, xã CD, thành phố PQ, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Nh và anh N:

- Bà Hồ Thị H, sinh năm: 1972. Địa chỉ: Tổ 3, ấp BT, xã CD, thành phố PQ, tỉnh KG (Theo giấy uỷ quyền ngày 07/8/2018) - (Có mặt).

- Bà Hồ Thị H1, sinh năm: 1980. Địa chỉ: Ấp 3, xã CC, thành phố PQ, Kiên Giang (Theo giấy uỷ quyền ngày 28/01/2022) - (Có mặt).

- *Bị đơn*: Ông Hà Duy Ngh, sinh năm: 1979. Địa chỉ: Số 9/6 tầng 9, Block A, khu căn hộ New S, NHT, tổ 8, ấp 5, xã PK, huyện NB, Tp.Hồ Chí Minh (Vắng mặt).

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Ngh: Ông Trần Đại Ngh1, sinh năm 1968. Địa chỉ: 171 Nguyễn Văn T, phường Đ, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo giấy uỷ quyền ngày 11/6/2021) - (Có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

1. NLQ1 (Có đơn xin vắng mặt).

2. NLQ2 (Vắng mặt).

Người đại diện theo uỷ quyền của NLQ2: Ông Trần Đại Ngh1, sinh năm 1968. Địa chỉ: 171 Nguyễn Văn T, phường Đ, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo giấy uỷ quyền ngày 12/4/2021).

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn bà Hồ Thị Cẩm Nh và ông Hồ Văn N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo lời khai của nguyên đơn ông Hồ Văn N, bà Hồ Thị Cẩm Nh và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:

Năm 2001, bà Hồ Thị H và ông Hồ Văn S khai khẩn thửa đất diện tích khoảng 1.300m² tọa lạc tại ấp BT, xã CD, thành phố PQ. Ngày 28/02/2003 được chính quyền địa phương và Ban nhân dân ấp lập biên bản xác nhận ranh giới cho bà H và ông S. Vị trí như sau: Đông giáp đường đi, Tây giáp đất ông Lê Văn N, N giáp đất trống, Bắc giáp đất ông Tr. Năm 2010, bà H và ông S ly hôn. Về phần tài sản chung tự thỏa thuận không yêu cầu Tòa án giải quyết. Bà H và ông S tự thỏa thuận như sau: Bà H được sử dụng 634,5m² đất trống. Ông S được sử dụng 665,5m² và một căn nhà bằng cây lá. Sau đó bà H làm thủ tục xin cấp giấy. Ngày 18/8/2015, bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 06454 (*giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đây được viết tắt là là giấy CNQSD đất*), thửa đất số 161, tờ bản đồ số 60, diện tích 634,5m² tọa lạc tại ấp BT, xã CD, thành phố PQ. Phần diện tích còn lại 665,5m² của ông S chưa được cấp giấy. Ngày 01/11/2012 ông S bị tai nạn chết, nên đến nay phần đất này vẫn chưa được cấp giấy CNQSD đất. Năm 2016-2017, bà H tháo dỡ căn nhà bằng cây lá, xây dựng nhà mới trên phần đất ông S để lại, nhưng ngày 08/12/2017 ông Hà Duy Ngh đã cho người đến đập phá căn nhà. Qua tìm hiểu được biết ông Ngh đã được cấp giấy bao trùm lên toàn bộ phần đất của ông S để lại.

Nay anh N và chị Nh là người thừa kế của ông Hồ Văn S khởi kiện yêu cầu Tòa án: Hủy bỏ một phần Giấy CNQSD đất số 903063, thửa đất số 1346, tờ bản đồ số 60, diện tích 755.4m², tọa lạc tại ấp BT, xã CD, thành phố PQ do Sở Tài nguyên

và Môi trường tỉnh Kiên Giang cấp ngày 15/02/2017, đứng tên ông Hà Duy Ngh. Buộc ông Hà Duy Ngh phải giao trả lại diện tích 665.5m², thuộc thửa đất số 1346, tờ bản đồ số 60, tọa lạc tại ấp BT, xã CD, thành phố PQ cho chị Nh và anh N; Buộc ông Hà Duy Ngh phải bồi thường thiệt hại căn nhà tiền chế trên đất với số tiền là 300.000.000 đồng.

Theo lời khai của bị đơn ông Hà Duy Ngh và người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn trình bày:

Nguồn gốc diện tích đất ông Ngh đang sử dụng do ông Ngh nhận chuyển nhượng của ông Trần Đức V năm 2016 với diện tích trên 10.000m². Việc chuyển nhượng giữa ông Ngh với ông V đúng quy định pháp luật, ông Ngh đã được biến động sang tên trên giấy CNQSD đất. Năm 2017, ông Ngh làm thủ tục tách thửa đất nêu trên ra nhiều thửa nhỏ và đã được cấp giấy, trong đó có giấy CNQSD đất số 903063, thửa đất số 1346, tờ bản đồ số 60, diện tích 755,4m², tọa lạc tại ấp BT, xã CD, thành phố PQ, thửa đất 1346 nằm hoàn toàn 100% trong ranh thửa đất do ông Ngh nhận chuyển nhượng từ ông Trần Đức V. Ngày 14/11/2017, ông Ngh đã chuyển nhượng thửa đất theo giấy CNQSD đất số 903063 cho bà Phạm Thị Diễm Ch bằng hình thức hợp đồng uỷ quyền, đồng thời ông Ngh đã bàn giao giấy CNQSD đất cho bà Ch quản lý sử dụng cho đến nay.

Nay ông Ngh không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Vì nguyên đơn không có bất kỳ văn bản nào thể hiện diện tích 665,5m² đất trên có nguồn gốc do bên nguyên đơn và những người liên quan khai khẩn năm 2001. Đồng thời, không đồng ý bồi thường thiệt hại căn nhà, vì không có căn nhà tiền chế nào tồn tại trên đất của ông Ngh, ông Ngh không phải là người đã hủy hoại căn nhà mà nguyên đơn yêu cầu. Do đó, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NLQ1 có ý kiến theo Văn bản số 631/STNMT-VPĐK ngày 03/7/2019 như sau:

Nguồn gốc thửa đất tại ấp BT, xã CD, huyện PQ (nay là thành phố PQ) được UBND huyện PQ cấp giấy CNQSD đất số CB 029809 ngày 19/11/2015 cho ông Trần Đức V tại thửa đất số 597, tờ bản đồ số 60 với diện tích 14.442,4m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm. Đến ngày 03/10/2016, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện PQ chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho ông Hà Duy Ngh. Ngày 02/11/2016, ông Hà Duy Ngh nộp hồ sơ đăng ký biến động chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trong trường hợp chuyển nhượng một phần diện tích đất. Theo đó ông Ngh đề nghị tách giấy CNQSD đất số CB 029809 thành 83 thửa, đồng thời chuyển nhượng 50 thửa và cấp đổi 33 thửa còn lại (trong đó có thửa số 1346, tờ bản đồ 60, diện tích 755,4m² là đang tranh chấp). Ngày 15/02/2017, NLQ1 cấp giấy CNQSD đất số CE 903063 cho ông Hà Duy Ngh tại thửa 1346, tờ bản đồ 60, diện tích 755,4m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, địa chỉ thửa đất tại ấp BT, xã CD, huyện PQ, tỉnh Kiên Giang.

Như vậy, việc chị Hồ Thị Cẩm Nh và anh Hồ Văn N yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 903063 được NLQ1 cấp ngày 15/02/2017 là không có cơ sở. Lý do, việc tách thửa đất trên cơ sở giấy CNQSD đất số CB 029809 đã được UBND huyện PQ cấp ngày 19/11/2015 cho ông Trần Đức V và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện PQ chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho ông Hà Duy Ngh. Về trình tự thủ tục tách thửa, cấp đổi giấy chứng nhận cho ông Hà Duy Ngh thực hiện đúng theo quy định tại Điều 75, Điều 76 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ.

NLQ2 và người đại diện theo ủy quyền trình bày: Năm 2017, NLQ2 có mua thửa đất do ông Hà Duy Ngh đứng tên theo giấy CNQSD đất số CE 903037. NLQ2 đã thanh toán đầy đủ tiền và đã cập nhật biến động sang tên của NLQ2. Theo NLQ2 không có việc ông Ngh lần chiếm đất, vì khi NLQ2 mua ông Ngh bàn giao đất đủ, đúng theo giấy CNQSD đất, khi bà mua cũng không có tranh chấp. Do vậy, trong vụ tranh chấp giữa chị Nh, ông Ngh không liên quan đến NLQ2 vì NLQ2 là người thứ ba ngay tình và hoàn toàn không có ý kiến gì.

Ngoài ra trong hồ sơ còn có văn bản trình bày lời khai của:

- Bà Phạm Thị Diễm Ch có ý kiến:

Vào ngày 14/11/2017, bà nhận chuyển nhượng từ ông Hà Duy Ngh diện tích 755,4m² đất thuộc thửa 1346, tờ bản đồ số 60, giấy CNQSD đất số CE 903063 cấp ngày 15/02/2017 bằng hình thức hợp đồng ủy quyền. Đến ngày 18/4/2018 bà đã chuyển nhượng thửa đất trên cho bà Phạm Quỳnh Tr và đã sang tên xong cho bà Tr trên giấy chứng nhận. Nay bà không có bất kỳ tranh chấp hay yêu cầu nào liên quan đến diện tích đất trên và không có ý kiến gì đến vụ tranh chấp, đồng thời xin vắng mặt không tham gia tại Tòa.

- Bà Phạm Quỳnh Tr có ý kiến:

Bà thừa nhận có nhận chuyển nhượng thửa đất như bà Ch trình bày là đúng. Bà là người nhận chuyển nhượng hợp pháp và được cấp giấy chứng nhận đúng thủ tục, nên bà là người thứ ba ngay tình. Nay không yêu cầu Tòa án giải quyết bất kỳ nội dung gì liên quan đến phần đất và xin vắng mặt không tham gia tại Tòa án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 38/2022/DS-ST ngày 20 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố PQ, tỉnh Kiên Giang quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Hồ Thị Cẩm Nh và anh Hồ Văn N về việc huỷ một phần giấy CNQSD đất số CE 903063, thửa đất số 1346, tờ bản đồ số 60, diện tích 755,4m², tọa lạc tại ấp BT, xã CD, huyện PQ do NLQ1 cấp ngày 15/02/2017 cho ông Hà Duy Ngh.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Hồ Thị Cẩm Nh, anh Hồ Văn N về việc buộc ông Ngh phải giao trả lại diện tích 665.5m², thuộc thửa đất số 1346, tờ bản đồ số 60, tọa lạc tại ấp BT, xã CD, thành phố PQ, tỉnh Kiên Giang.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Hồ Thị Cẩm Nh, anh Hồ Văn N về việc buộc ông Hà Duy Ngh phải bồi thường thiệt hại căn nhà tiền chế với số tiền là 300.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và báo quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 02/6/2022, nguyên đơn chị Hồ Thị Cẩm Nh và anh Hồ Văn N có đơn kháng cáo với nội dung:

Yêu cầu sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng: Huỷ một phần giấy CNQSD đất số CE 903063, thửa đất số 1346, tờ bản đồ số 60, diện tích 755,4m², tọa lạc tại ấp BT, xã CD, thành phố PQ do NLQ1 cấp ngày 15/02/2017 cho ông Hà Duy Ngh; Yêu cầu buộc ông Ngh phải giao trả lại diện tích 665,5m² tại thửa đất nêu trên; Yêu cầu buộc ông Hà Duy Ngh phải bồi thường thiệt hại căn nhà tiền chế với số tiền là 300.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- *Ý kiến của nguyên đơn trình bày:* Từ trước đến giờ không có khiếu nại về việc cấp giấy cho ông V. Ông S cất nhà cột cây trên đất không có xin phép về việc cất nhà, sau khi ông S chết thì khoảng năm 2016-2017 bà H mới dỡ nhà cũ, xây móng đá cất lại nhà tiền chế vách tôn, mái lợp tôn. Cả bà H và ông S đều cất nhà không có xin phép chính quyền địa phương. Ông S chưa kê khai đăng ký quyền sử dụng đất và cũng không có để lại giấy tờ gì chứng minh đất là tài sản của ông S. Vào năm 2017 khi bị dỡ nhà thì tại thời điểm đó không xác định được ai là người tháo dỡ nhà. Ông S chết không có chôn trên đất mà chôn ở ngoài quê miền Bắc (Quảng Bình). Khi Nhà nước giải phóng mặt bằng làm đường tuyến tránh thì ông S không có tên trong danh sách bồi thường. Về nguồn gốc đất là do Cán bộ ở ấp “điều về” (kêu về) rồi chỉ đất cho ở, chứ không phải do khai khẩn, Cán bộ này hiện nay đã chết, cho cũng chỉ nói miệng chứ không có giao bằng giấy tờ; Việc ông S khai chỉ có 200m² là do ông S thường xuyên say xỉn nên văn bản đó không đúng. Trong đơn kháng cáo có ghi yêu cầu hủy bỏ giấy CNQSD đất số CS 33287 là ghi nhầm nay xin sửa đổi lại là CNQSD đất số CE 903063 do ông Ngh đứng tên, yêu cầu ông Ngh trả 665,5m², không tranh chấp, không yêu cầu giải quyết và không khởi kiện ai khác ngoài ông Nghiêm.

- *Ý kiến bị đơn trình bày:* Nguyên đơn không chứng minh được nguồn gốc đất và cũng không cung cấp được giấy tờ gì có giá trị chứng minh ông S có đất, do bà

H cất nhà trên đất không phải của bà H, nên không đồng ý với yêu cầu bồi thường và cũng không đồng ý với yêu cầu khởi kiện khác của nguyên đơn.

Phát biểu ý kiến của kiểm sát viên tại phiên tòa: Về việc tuân theo tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử ở giai đoạn phúc thẩm là đúng quy định pháp luật;

Về nội dung và hướng đề nghị giải quyết vụ án: Về phần đất đang tranh chấp ông Ngh đã chuyển nhượng cho bà Phạm Thị Diễm Ch (bằng hình thức ủy quyền) đến ngày 18/4/2018 bà Ch chuyển nhượng lại cho bà Phạm Quỳnh Tr và được chỉnh lý biến động cho bà Tr ngày 04/7/2018. Trong hồ sơ cấp sơ thẩm chưa lấy lời khai của bà Ch và bà Tr, nên không đưa vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Do Bản án sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, nên đề nghị hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2022/DS-ST ngày 20/5/2022 của Tòa án nhân dân thành phố PQ, tỉnh Kiên Giang để giao về cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét, thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, ý kiến của đương sự, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về thủ tục tố tụng:* NLQ1 có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt, do đó Hội đồng xét xử phúc thẩm vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2] *Về phần đất tranh chấp:* Theo đo đạc thực tế, phần đất tranh chấp có diện tích cụ thể như sau: Có một phần diện tích là 461m² nằm trong giấy CNQSD đất số **CE 903063**, cấp cho ông Hà Duy Ngh - trong đó, 76,4m² thuộc lộ giới - (*phần đất này ông Ngh đã chuyển nhượng bằng hình thức ủy quyền cho bà Phạm Thị Diễm Ch, đến ngày 18/4/2018 thì bà Ch hợp đồng chuyển nhượng lại cho bà Phạm Quỳnh Tr và được chỉnh lý biến động cho bà Tr vào ngày 04/7/2018*); Có một phần diện tích là 75,3m² nằm trong giấy CNQSD đất số CE 903049 cấp cho bà Đinh Thị Ngọc H; Có một phần diện tích là 55,2m² nằm trong giấy CNQSD đất số CE 903037 cấp cho ông Hà Duy Ngh (*phần đất này ông Ngh đã chuyển nhượng và được chỉnh lý biến động sang tên cho NLQ2 ngày 24/12/2018*); Giáp ranh là phần đất không tranh chấp thuộc quyền sử dụng của bà Hồ Thị H có diện tích 634,5m² theo giấy CNQSD đất số BV 539052 cấp cho bà Hồ Thị H ngày 18/8/2015; Xung quanh khu đất được xây kè bằng gạch Block làm ranh. Căn cứ theo Tờ trích đo địa chính số TĐ 308-2020 ngày 11/12/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố PQ lập (BL 444-446).

Do phần đất tranh chấp có một phần nằm trong giấy chứng nhận của bà H và một phần nằm trong giấy chứng nhận được chỉnh lý biến động cho NLQ2, nên Tòa án nhân dân thành phố PQ ban hành Thông báo số 16/2022/TB-TA ngày 18/02/2022 yêu cầu nguyên đơn làm đơn khởi kiện bổ sung đối với phần đất 75,3m² nằm trong giấy CNQSD đất của bà Đinh Thị Ngọc H và diện tích 55,2m² nằm trong giấy CNQSD đất số CE 903037 của ông Hà Duy Ngh (đã chuyển nhượng cho NLQ2). Tuy nhiên, theo lời khai của bà Hồ Thị H ngày 22/3/2022 (BL 524) cũng như tại phiên tòa phúc thẩm thì bà H, bà H1 chỉ biết người đang chiếm đất là ông Hà Duy Ngh theo giấy chứng nhận số CE 903063 và chỉ yêu cầu giải quyết đối với phần này, không khởi kiện bổ sung và đề nghị không đưa người khác vào tham gia tố tụng.

Xét thấy, do nguyên đơn không khởi kiện bổ sung đối với bà Đinh Thị Ngọc H và phần đất nằm trong giấy chứng nhận được chỉnh lý biến động cho NLQ2. Nguyên đơn chỉ khởi kiện ông Hà Duy Ngh, nên Tòa án cấp sơ thẩm chỉ giải quyết phần đất 461m² nằm trong giấy CNQSD đất số CE 903063 cấp cho ông Hà Duy Ngh là phù hợp với Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự quy định về phạm vi khởi kiện của nguyên đơn.

[3] *Xét về nguồn gốc, quá trình sử dụng và chứng cứ pháp lý về quyền sử dụng đất của ông Hồ Văn S và bà Hồ Thị H, nhận thấy các tài liệu chứng cứ được thể hiện như sau:*

[3.1] Theo Bản án Hôn nhân và gia đình sơ thẩm đã có hiệu lực pháp luật số 13/2010/HNGĐ-ST ngày 13/7/2010 của TAND huyện PQ (nay là thành phố PQ) giải quyết về việc “Ly hôn” giữa ông Hồ Văn S với bà Hồ Thị H có ghi nhận về phần tài sản chung là: *Do bà Hà cho rằng không có nên miễn xét* (BL 28-29), Bản án không bị kháng cáo, kháng nghị. Trong thời gian sống chung giữa bà H với ông S không có văn bản nào thỏa thuận về việc phân chia tài sản chung, nên không xác định được bà H, ông S có quyền sử dụng diện tích đất là bao nhiêu và mỗi người được chia bao nhiêu mét vuông. Sau khi ly hôn, căn cứ theo hồ sơ cấp giấy CNQSD đất cho bà H (BL 426-435), có tài liệu là văn bản “*Giấy uỷ quyền cho vợ đứng tên đất, ngày 10/01/2011*”, nội dung ông Hồ Văn S làm thủ tục cho bà H xin cấp giấy CNQSD đất có nêu: “*Tôi được chính quyền áp BT cấp cho gia đình vợ con tôi một thửa đất khoảng 200m², nhưng vì hoàn cảnh khó khăn, bản thân tàn tật nên tôi để cho vợ tôi đứng tên để dễ dàng làm thủ tục cấp giấy chứng nhận cho vợ*” (BL 428), nhưng sau khi đăng ký đo đạc làm thủ tục thì bà H kê khai để được cấp quyền sử dụng đất với diện tích là 635,4m², nhiều hơn diện tích đất mà ông S đã kê khai (200m²), do phần đất này của bà H bị thừa, nhưng không có khiếu nại và cũng không tranh chấp, nên Tòa án không xem xét.

[3.2] Theo tài liệu do nguyên đơn cung cấp văn bản là “*Đơn xin xác nhận nguồn gốc nhà đất, ngày 10/6/2019*” của chị Nh, anh N, thì Ban nhân dân ấp BT khẳng định không xác nhận nguồn gốc đất mà chỉ xác nhận về con người - tức là những người ký tên trong văn bản (BL 333, 442, 443). Hơn nữa, theo giấy CNQSD đất cấp cho bà Hồ Thị H ngày 18/8/2015, theo sơ đồ thửa đất thể hiện thì phần đất của bà H có tứ cận như sau: Một cạnh giáp đường đi, các cạnh còn lại giáp Phạm Thị B, Phạm K, Lê Văn N và Nguyễn Quốc T. Ngoài ra, không có cạnh nào giáp với phần đất còn lại của ông Hồ Văn S như lời khai của bà Hà. Do đó, xét thấy việc bà H cho rằng phần đất của bà H giáp với phần đất của ông S là không có căn cứ.

[3.3] Xét tại thời điểm còn sống, ông Hồ Văn S cũng không kê khai đăng ký đối với phần đất đang tranh chấp, nên ông S không có tên trong hồ sơ địa chính. Bà H cũng khẳng định Ban nhân dân ấp cho ông bà về ở trên phần đất này bằng miệng (lời nói) nên không cấp giấy tờ gì. Do đó, ngoài phần đất bà H được cấp giấy chứng nhận, thì không còn căn cứ nào thể hiện bà H ông S có phần đất nào khác. Vì lẽ đó nên bà H không cung cấp được chứng cứ nào có giá trị pháp lý chứng minh nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp là của ông Hồ Văn S. Giả sử xét về quá trình sử dụng, thì căn cứ theo lời khai của bà H cho rằng ông S đã sử dụng đất từ năm 2001 đến khi tranh chấp là năm 2016 thì cũng chỉ mới 15 năm, trong khi Điều 247 Bộ luật Dân sự 2005 quy định người chiếm hữu sử dụng ngay tình, liên tục, công khai đối với bất động sản là 30 năm, nên ông S cũng chưa đủ điều kiện để được xác lập quyền sở hữu, sử dụng đất theo thời hiệu. Vì vậy, không có cơ sở xác định ông Hồ Văn S có quyền sử dụng đất hợp pháp tại vị trí đang tranh chấp.

[3.4] Ngoài các tình tiết nêu trên thì phía nguyên đơn còn chứng minh nguồn gốc đất của ông S là căn nhà cột cây ông S cất trên đất. Tuy nhiên, ông S cất nhà ở trên đất không xin phép chính quyền địa phương, nên không có cơ sở xác định được thời điểm ông S đã ở và sử dụng đất ổn định từ thời gian nào. Hơn nữa, theo quy định pháp luật thì chứng cứ này - là căn nhà - cũng chưa đủ điều kiện để Tòa án xem xét công nhận quyền sử dụng đất cho ông S theo quy định pháp luật.

[3.5] *Đối với yêu cầu buộc ông Hà Duy Ngh trả lại quyền sử dụng đất tranh chấp, nhận thấy như sau:* Đối với yêu cầu ông Ngh trả lại diện tích đất tranh chấp là 665,4m² mà phía bà H cho là nằm trong giấy CNQSD đất số CE 903063 do NLQ1 cấp cho ông Hà Duy Ngh tại thửa số 1346, tờ bản đồ số 60. Hiện nay, thửa đất này đã được ông Ngh uỷ quyền cho bà Phạm Thị Diễm Ch (BL 117, 118) nhưng thực tế thì ông Ngh đã chuyển nhượng cho bà Ch dưới hình thức uỷ quyền. Đến ngày 18/4/2018, thì bà Ch chuyển nhượng lại cho bà Phạm Quỳnh Tr và được chỉnh lý biên động cho bà Tr ngày 04/7/2018 (BL 517, 523). Thời điểm ông Ngh chuyển nhượng là trước khi Tòa cấp sơ thẩm thụ lý vụ án. Do đó, tại thời điểm Tòa

án giải quyết thì ông Ngh không còn quyền sử dụng đối với phần đất này, nên việc nguyên đơn chỉ khởi kiện yêu cầu ông Ngh trả đất mà không yêu cầu bà Ch, bà Tr trả đất là chưa triệt để, tuy nhiên đây là quyền tự định đoạt của đương sự, Tòa án chỉ giải quyết trong phạm vi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Từ những căn cứ trên, xét thấy nguyên đơn không có chứng cứ có giá trị pháp lý chứng minh ông S được quyền sử dụng hợp pháp đối với phần đất tranh chấp, nên Tòa án cấp sơ thẩm không có căn cứ chấp nhận yêu cầu đòi quyền sử dụng đất của nguyên đơn là có cơ sở và đúng pháp luật.

[4] *Xét về nguồn gốc đất của ông Hà Duy Ngh, nhận thấy như sau:* Nguồn gốc đất tranh chấp là của ông Trần Đức V theo giấy CNQSD đất số CB 029809 với tổng diện tích 14,442,4m², được UBND thành phố PQ cấp ngày 19/11/2015. Do ông Hà Duy Ngh nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Trần Đức V, nên ông Ngh được chỉnh lý biến động trên giấy chứng nhận vào ngày 03/10/2016. Sau đó, ông Hà Duy Ngh xin tách thửa và cấp đổi thành 83 thửa đất, trong đó thửa đất đang tranh chấp là thửa 1346, tờ bản đồ số 60, diện tích 755,4m² theo giấy CNQSD đất số **CE 903063** do NLQ1 cấp cho ông Hà Duy Ngh. Như vậy, việc ông Ngh được quyền sử dụng đất là do nhận chuyển nhượng hợp pháp từ ông Trần Đức V, nên việc cấp giấy chứng nhận cho ông Ngh là không trái pháp luật. Hơn nữa, quyền sử dụng đất của ông Ngh được sang tên trên giấy chứng nhận là bằng hình thức chuyển nhượng không phải do ông Ngh tự kê khai, nên ông Ngh không có hành vi bao chiếm đất và cũng không có cơ sở xác định phần đất bị cấp chồng lấn trên giấy chứng nhận của bà H, nên không có căn cứ cho rằng việc cấp giấy chứng nhận cho ông Ngh là sai trình tự thủ tục theo quy định pháp luật. Vì vậy, không có cơ sở huỷ giấy CNQSD đất của ông Ngh theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[5] Đối với hai phần đất nằm trong diện tích đất tranh chấp có diện tích 75,3m² nằm trong giấy CNQSD đất số CE 903049 cấp cho bà Đinh Thị Ngọc H và diện tích 55,2m² nằm trong giấy CNQSD đất số CE 903037 cấp cho ông Hà Duy Ngh và ông Ngh đã chuyển nhượng lại toàn bộ thửa đất và đã được chỉnh lý biến động cho NLQ2 ngày 24/12/2018 (Trước thời điểm thụ lý vụ án theo thủ tục sơ thẩm).

Như vậy, phần đất tranh chấp với bà Đinh Thị Ngọc H và NLQ2 chưa được anh N, chị Nh yêu cầu hoà giải cơ sở theo quy của Luật Đất đai. Hơn nữa, bà H và bà H1 là đại diện của anh N, chị Nh cũng khẳng định không khởi kiện bổ sung đối với các phần đất này. Do đó, không có cơ sở để Toà án xem xét giải quyết đối với hai phần diện tích này.

[6] *Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại tài sản là căn nhà cất trên đất tranh chấp có giá trị là 300.000.000 đồng, nhận thấy như sau:* Trong quá trình giải quyết

vụ án phía bà H cung cấp được hai “*Biên bản hiện trường*” ngày 14/9/2017 và ngày 08/12/2017 do Ban lãnh đạo ấp BT lập (BL 17, 18). Trong đó, biên bản ngày 08/12/2017 có ghi nội dung: *Bên tháo dỡ có khoảng 20 người, chủ tên là V...*, biên bản còn lại không ghi nhận được ai là người tháo dỡ nhà của bà H. Ngoài ra, bà H còn cung cấp được ảnh của một người đàn ông, nhưng không xác định được người này là ai và người này đã có hành vi trái pháp luật gì. Tuy nhiên, như nhận định trên thì phía nguyên đơn không có chứng cứ chứng minh căn nhà của bà H được cất hợp pháp trên phần đất thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn. Giả sử, bà H cất nhà trên vị trí đất tranh chấp vào năm 2016-2017, thì tại thời điểm này ông Hà Duy Ngh đang là người sử dụng đất hợp pháp, nên việc cất nhà của bà H là hành vi vi phạm. Trường hợp ông Ngh là người tháo dỡ nhà của bà H, thì ông Ngh cũng không có lỗi. Do đó, tài sản bị thiệt hại và hành vi gây thiệt hại không làm phát sinh trách nhiệm bồi thường theo quy định, nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại của nguyên đơn.

[7] *Đối với đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa về việc hủy bản án sơ thẩm để đưa thêm người tham gia tố tụng, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy như sau:* Phần đất tranh chấp trước khi thụ lý vụ án sơ thẩm thì do ông Ngh đứng tên theo giấy CNQSD đất số **CE 903063**, sau đó ông Ngh chuyển quyền sử dụng cho bà Phạm Thị Diễm Ch (BL 117, 118) bằng hình thức uỷ quyền, đến ngày 18/4/2018 thì bà Ch hợp đồng chuyển nhượng lại cho bà Phạm Quỳnh Tr và được chỉnh lý biến động cho bà Tr vào ngày 04/7/2018 (BL 517, 523). Như vậy, phần đất tranh chấp ông Ngh đã chuyển nhượng cho bà Ch, bà Tr trước khi vụ án được thụ lý theo thủ tục sơ thẩm. Trong quá trình giải quyết tại cấp phúc thẩm, bà Phạm Thị Diễm Ch và bà Phạm Quỳnh Tr có văn bản trình bày ý kiến cho rằng phần đất đã được bà Ch chuyển nhượng cho bà Tr, bà Tr là người thứ ba ngay tình, nên việc chuyển nhượng là hợp pháp và được sang tên trên giấy chứng nhận. Bà Ch và bà Tr khẳng định không có liên quan nên không có ý kiến cũng như không có yêu cầu gì về tranh chấp giữa nguyên đơn với ông Ngh, đồng thời yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt không tham gia tại Tòa.

Xét thấy, về nội dung vụ án thì phía nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ có giá trị pháp lý chứng minh được quyền sử dụng đất hợp pháp, nên cấp sơ thẩm không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc đòi lại quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 166 Bộ luật Dân sự là hoàn toàn phù hợp. Như vậy, việc chuyển nhượng giữa phía ông Ngh, bà Ch với bà Tr sẽ không bị hủy bỏ, theo đó việc bà Tr được đứng tên trên giấy CNQSD đất cũng không bị thay đổi. Hơn nữa, bà Ch, bà Tr cũng không bị buộc phải thực hiện nghĩa vụ trong giai đoạn thi hành án. Do đó quyền lợi và nghĩa vụ của bà Ch, bà Tr không bị ảnh hưởng.

Tuy nhiên, đáng lẽ khi cấp sơ giải quyết vụ án và phát hiện phần đất tranh chấp đã được chuyển quyền cho bà Ch, bà Tr thì dù không có ai yêu cầu, Tòa án cũng phải đưa họ vào tham gia tố tụng theo quy định tại khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự. Mặc dù về trình tự thủ tục tố tụng cấp sơ thẩm đã vi phạm về việc không đưa đầy đủ người tham gia tố tụng, nhưng qua quá trình xem xét đánh giá chứng cứ tại cấp phúc thẩm, thì Hội đồng xét xử nhận thấy, nếu hủy bản án sơ thẩm giao về cho cấp sơ thẩm thụ lý xét xử lại từ đầu chỉ với mục đích đưa cho đủ người tham gia tố tụng và việc xét xử lại không có chứng cứ mới làm thay đổi nội dung vụ án, thì việc hủy bản án sơ thẩm trong trường này là không cần thiết. Cấp sơ thẩm có vi phạm về thủ tục tố tụng, nhưng không làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự theo quy định tại khoản 2 Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đó, không chấp nhận theo đề nghị của Kiểm sát viên về việc hủy bản án sơ thẩm. Cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm để áp dụng theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về thủ tục tố tụng.

[8] Tại cấp phúc thẩm, phía nguyên đơn yêu cầu xem xét thẩm định lại phần đất tranh chấp, vì cho rằng trên đất có nền móng nhà, nhưng không nhìn thấy được vì nằm dưới đất nên phải đào bới lên. Tuy nhiên, từ những nhận định nêu trên Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy, phía nguyên đơn không có chứng cứ chứng minh nguồn gốc sử dụng đất hợp pháp và việc cất nhà được bà H xây cất từ năm 2016-2017, tức là sau khi ông Trần Đức V được cấp giấy CNQSD đất năm 2015 và sau khi ông Ngh nhận chuyển nhượng từ ông V vào năm 2016, nên việc chứng minh nền móng nhà của bà H, cũng không phải là cơ sở công nhận quyền sử dụng đất cho ông Hồ Văn S. Hơn nữa, Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét và ghi nhận hiện trạng có sự chứng kiến của phía nguyên đơn, nên việc xem xét tại chỗ của cấp sơ thẩm là khách quan, chính xác. Vì lẽ đó, việc xem xét thẩm định tại chỗ lại là không cần thiết, nên không chấp nhận.

[9] Từ những cơ sở nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy nhận định và quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm là có căn cứ; Không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của chị Hồ Thị Cẩm Nh và anh Hồ Văn N; Không chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa về việc hủy Bản án dân sự sơ thẩm do vi phạm thủ tục tố tụng; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2022/DS-ST ngày 20/5/2022 của Tòa án nhân dân thành phố PQ, tỉnh Kiên Giang.

[10] *Về chi phí tố tụng*: Chi phí bản vẽ 2.027.000 đồng. Chị Nh, anh N phải chịu. Chị Nh, anh N đã nộp xong.

[11] *Về án phí dân sự*:

- *Án phí dân sự sơ thẩm*:

Chị Hồ Thị Cẩm Nh và anh Hồ Văn N phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự không giá ngạch và 15.000.000 đồng án phí dân sự có giá ngạch. Tổng cộng 15.600.000 đồng, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 8.100.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002492 ngày 16/4/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện PhQ (nay là thành phố PQ). Chị Nh, anh N còn phải nộp thêm với số tiền là 7.500.000đ (*Bảy triệu năm trăm nghìn đồng*).

- *Án phí dân sự phúc thẩm:*

Do kháng cáo của chị Hồ Thị Cẩm Nh và anh Hồ Văn N không được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận, nên mỗi người phải nộp án phí dân sự phúc với số tiền là 300.000 đồng, khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 166, Điều 589 Bộ luật Dân sự 2015; Các Điều 166, Điều 170 Luật Đất đai năm 2013;

Nghị định 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.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn chị Hồ Thị Cẩm Nh và anh Hồ Văn N.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2022/DS-ST ngày 20 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố PQ, tỉnh Kiên Giang.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Hồ Thị Cẩm Nh và anh Hồ Văn N về việc huỷ một phần giấy CNQSD đất số CE 903063, thửa đất số 1346, tờ bản đồ số 60, diện tích 755,4m², tọa lạc tại ấp BT, xã CD, huyện PQ, tỉnh Kiên Giang do NLQ1 cấp ngày 15/02/2017 cho ông Hà Duy Ngh.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Hồ Thị Cẩm Nh và anh Hồ Văn N về việc buộc ông Hà Duy Ngh phải giao trả lại diện tích 665,5m², thuộc thửa đất số 1346, tờ bản đồ số 60, tọa lạc tại ấp BT, xã CD, thành phố PQ, tỉnh Kiên Giang.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Hồ Thị Cẩm Nh và anh Hồ Văn N về việc buộc ông Hà Duy Ngh phải bồi thường thiệt hại căn nhà tiền chế với số tiền là 300.000.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*).

4. Về án phí dân sự:

- *Án phí dân sự sơ thẩm:*

Chị Hồ Thị Cẩm Nh và anh Hồ Văn N phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự không giá ngạch và 15.000.000 đồng án phí dân sự có giá ngạch. Tổng cộng 15.600.000 đồng, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 8.100.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002492 ngày 16/4/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện PQ (nay là thành phố PQ). Chị Nh, anh N còn phải nộp thêm với số tiền là 7.500.000đ (*Bảy triệu năm trăm nghìn đồng*).

- *Án phí dân sự phúc thẩm:*

Chị Hồ Thị Cẩm Nh và anh Hồ Văn N mỗi người phải nộp án phí với số tiền là 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*). Tổng cộng là 600.000đ (*Sáu trăm nghìn đồng*), nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 600.000đ (*Sáu trăm nghìn đồng*) theo các biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007544 và 0007545 cùng ngày 03/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố PQ, tỉnh Kiên Giang (Do bà Hồ Thị H nộp thay). Chị Nh, anh N không phải nộp thêm.

Trường hợp bản án, quyết định 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, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- Các đương sự;
- TAND Tp. PQ;
- Chi cục THADS Tp. PQ;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký và đóng dấu)

Đặng Thị Bích Vân

