

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NINH THUẬN**

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

Bản án số: 23/2022/DS-PT

Ngày 26 / 7/ 2022

V/v: “Tranh chấp về công nhận việc chuyển đổi quyền sử dụng đất trên thực tế; Yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở việc thực hiện quyền sử dụng đất; Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NINH THUẬN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Anh Trang

Các Thẩm phán: Bà Ngô Thị Trang và ông Hàng Lâm Viên

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Bùi Thanh Tuấn – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận:** Ông Nguyễn Văn Thắng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 20 và 26 tháng 7 năm 2022, tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 16/2022/TLPT-DS ngày 23/5/2022 về việc: “*Tranh chấp về công nhận việc chuyển đổi quyền sử dụng đất trên thực tế; Yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở việc thực hiện quyền sử dụng đất; Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 05/2022/DSST ngày 08/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện Ninh Phước, tỉnh Ninh Thuận bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 24/2022/QĐ – PT ngày 22/6/2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

+ Bà Lê Thị X, sinh năm: 1933 (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: ông Ngô Xuân Đ, sinh năm 1965 (theo giấy ủy quyền lập ngày 26/6/2019), (có mặt).

Cùng địa chỉ: thôn A, xã A, huyện N, tỉnh Ninh Thuận. (có mặt).

2. Bị đơn:

+ Ông Huỳnh Cao Á, sinh năm 1950 (vắng mặt).

+ Ông Huỳnh Cao Th, sinh năm 1976 (có mặt).

Cùng địa chỉ: thôn A, xã A, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Ánh: Ông Thái Tùng A – sinh năm 1964 (theo giấy ủy ngày 30/5/2022), (có mặt).

Địa chỉ: Số 14/30 Trần T, khu phố 3, phường T, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:

Bà Nguyễn Thị Như S, sinh năm 1969 (có mặt).

Địa chỉ: thôn A, xã A, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

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

+ Ủy ban nhân dân huyện Ninh Phước, tỉnh Ninh Thuận.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Ông Bùi Đăng D – Phó Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Ninh Phước (theo văn bản ủy quyền số 4433/UQ-CTUB ngày 22-12-2020), (có đơn xin xét xử vắng mặt).

+ Bà Phan Thị H, sinh năm 1953 (vắng mặt).

+ Ông Huỳnh Cao X, sinh năm 1972 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: thôn A, xã A, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

+ Bà: Huỳnh Thị C, sinh năm 1987 (vắng mặt).

Địa chỉ: thôn T, xã P, huyện T, tỉnh Bình Thuận.

+ Bà Huỳnh Thị C, sinh năm 1984 (vắng mặt).

Địa chỉ: thôn L, xã P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

+ Ông Huỳnh Cao Th, sinh năm 1976 (vắng mặt).

Địa chỉ: thôn A, xã A, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

+ Ông Huỳnh Cao Ph, sinh năm 1979 (vắng mặt).

Địa chỉ: thôn A, xã A, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

Bà H, ông X, ông Ph, ông Th, bà C, bà C đều ủy quyền cho ông Huỳnh Cao Th tham gia tố tụng (theo giấy ủy quyền ngày 25/6/2022).

+ Ông Ngô Xuân Đ , sinh năm 1965 (có mặt).

+ Bà Ngô Thị L, sinh năm 1968 (vắng mặt).

+ Ông Ngô Xuân S, sinh năm 1975 (vắng mặt).

Bà Ngô Thị L, ông Ngô Xuân S, Ngô Thị Kim Tr ủy quyền cho ông Ngô Xuân Đ tham gia tố tụng (theo giấy ủy quyền ngày 10/6/2020 và ngày 24/12/2021), (có mặt).

+ Ông Nguyễn S, sinh năm 1968 (có mặt).

Cùng địa chỉ: thôn An Thạnh 2, xã An Hải, huyện Ninh Phước, tỉnh Ninh Thuận.

Người kháng cáo: bị đơn ông Huỳnh Cao Á và ông Huỳnh Cao Th.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của bà Lê Thị X, quá trình tố tụng và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Ngô Xuân Đ trình bày:

Năm 1992, Hợp tác xã An Thạnh giao khoán cho hộ gia đình ông Huỳnh Cao Á một diện tích đất gồm các thửa đất số 257, 258, 259, 260 tờ bản đồ số 11 xã An Hải và giao khoán cho hộ gia đình bà Lê Thị X (mẹ ông) thửa đất số 107 tờ bản đồ số 3 (bản đồ 299) giáp ranh với phần đất rẫy nhà ông Huỳnh Cao Á. Nhằm thuận tiện cho việc canh tác năm 1994 giữa hộ bà Lê Thị X và hộ ông Huỳnh Cao Á có thỏa thuận hoán đổi đất cho nhau. Theo đó, hộ bà Lê Thị X hoán đổi cho hộ ông Huỳnh Cao Á thửa đất số 107 được giao khoán cho hộ bà lấy thửa đất số 257, 258, 259 của hộ ông Huỳnh Cao Á. Việc hoán đổi có làm một tờ giấy viết tay và đã giao nộp cho Hợp tác xã An Thạnh. Thời điểm đó, Hợp tác xã An Thạnh có ông Nguyễn Văn Th – Phó chủ nhiệm Hợp tác xã có xuống giao đất cho hai bên. Sau khi hoán đổi, hộ bà X đã đăng ký kê khai vào sổ mục kê xã An Hải năm 1996 và được quy chủ thửa đất số 257, 258 và 259 tờ bản đồ số 11 xã An Hải. Năm 1994, hộ ông Huỳnh Cao Á được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 107 tờ bản đồ số 3 bản đồ 299.

Hộ bà Lê Thị X sử dụng thửa đất số 257, 258, 259 tờ bản đồ số 11 trồng nho và có thuê thêm thửa đất số 260 tờ bản đồ số 11 của hộ ông Huỳnh Cao Á để canh tác, sau đó năm 2004 khi hộ ông Á có nhu cầu lấy lại thì hộ bà X đã trả lại thửa đất số 260 tờ bản đồ số 11 cho ông Huỳnh Cao Á, ông Á giao lại cho con trai là Huỳnh Cao X canh tác, sử dụng cho đến nay.

Năm 2007 khi Nhà nước mở rộng đường đi, tại quyết định số 221/QĐ-UBND ngày 30/01/2007 của Ủy ban nhân dân huyện Ninh Phước đã quyết định thu hồi 1050m² của hộ bà Lê Thị X, cụ thể: Thu hồi thửa đất số 257 diện tích 314m²; thu hồi thửa đất 258 diện tích 416m² và thửa đất số 259 diện tích 320m². Việc thu hồi đã thực hiện chi trả bồi thường cho hộ bà Lê Thị X. Sau khi thu hồi, phần diện tích còn lại, hộ bà Lê Thị X đã đăng ký kê khai làm thủ tục công nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 257 diện tích 332m²; thửa số 258 diện tích 154m² thửa số 258b diện tích 105m² và thửa số 259 diện tích 254m². Ngày 23/8/2018 hộ bà Lê Thị X chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Như S, việc chuyển nhượng được lập hợp đồng có công chứng và bà Sương đã đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tháng 9 năm 2018, ông Huỳnh Cao Á có làm đơn khiếu nại về việc hoán đổi đất bị thiếu diện tích. Qua các lần hòa giải tại thôn An Thạnh và xã An Hải đều không thành, ông Á và con trai là Huỳnh Cao Th tự ý chiếm dụng lại các thửa đất 257 diện tích 332m²; thửa số 258 diện tích 154m² của hộ bà X.

Do đó, bà Lê Thị X khởi kiện yêu cầu ông Huỳnh Cao Á, Huỳnh Cao Th phải trả lại các thửa đất 257 diện tích 332m²; thửa số 258 diện tích 154m² cho bà Lê Thị X.

Theo đơn và quá trình tố tụng, tại phiên tòa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là bà Nguyễn Thị Như S trình bày: Năm 2018, vợ chồng bà nhận chuyển nhượng của hộ bà Lê Thị X thửa đất số 258b diện tích 105m² và thửa số 259 diện tích 254m², việc chuyển nhượng có làm hợp đồng công chứng tại Văn phòng Công chứng Lê Vi vào ngày 23/8/2018. Sau khi nhận chuyển nhượng bà đã làm thủ tục đăng ký kê khai và được công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 258b và 259 tờ bản đồ số 11. Năm 2019, bà làm thủ tục chuyển đổi đất sang đất thổ cư và tiến hành đổ móng xây dựng nhà trên đất, trong quá trình xây dựng thì ông Huỳnh Cao Á và Huỳnh Cao Th ngăn cản, không cho xây dựng. Sự việc bà đã trình báo Ủy ban nhân dân xã An Hải giải quyết nhưng không thành. Nay bà yêu cầu ông Huỳnh Cao Á và ông Huỳnh Cao Th phải chấm dứt hành vi ngăn cản vợ chồng bà thực hiện quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Tại đơn yêu cầu phản tố của ông Huỳnh Cao Á, bản tự khai, quá trình tố tụng và tại phiên tòa bị đơn ông Huỳnh Cao Th và đại diện theo ủy quyền của ông Anh là ông Thái Tùng A trình bày:

Nguyên các thửa đất số 257, 258, 259, 260 tờ bản đồ số 11 bản đồ địa chính xã An Hải chính là thửa đất số 107 tờ bản đồ số 3 (bản đồ 299), đất có nguồn gốc của Hợp tác xã An Thạnh giao khoán cho hộ gia đình ông Á vào năm 1993, đến năm 1994 thì được Ủy ban nhân dân huyện Ninh Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 10/7/1994 với diện tích là 2504m² thửa số 107 tờ bản đồ số 3 (bản đồ 299) cho hộ gia đình ông Á. Sau khi được giao khoán do ông Á bị bệnh, các con ông còn nhỏ nên không có điều kiện sản xuất, năm 1994 ông Ngô X có hỏi ông mượn đất để canh tác, ông Á đồng ý cho mượn và không làm giấy tờ gì, thỏa thuận khi nào con ông Á trưởng thành sẽ lấy lại đất để cho các con canh tác. Năm 2004 ông Á lấy lại một phần đất là thửa 260 tờ bản đồ số 11 cho con canh tác, các thửa khác vẫn tiếp tục cho mượn. Năm 2007 Nhà nước thu hồi đất làm đường một phần thửa đất số 260 và bồi thường cho gia đình ông số tiền 7.000.000^d. Đến năm 2010, ông Á có yêu cầu ông Đ giao trả lại đất thì ông Đông không giao trả, ông có làm đơn khiếu nại ra Ủy ban nhân dân xã An Hải nhiều lần nhưng không được giải quyết. Năm 2019 ông Á và ông Th thấy bà S làm móng xây nhà trên phần đất của gia đình ông Á nên ông Á và con trai là Huỳnh Cao Th

ngăn cản lại không cho xây dựng, đồng thời ông Á và ông Th chiếm lại các thửa đất số 257, 258 của hộ bà X để sử dụng và có trồng một số cây dừa trên đất nhưng hiện nay dừa đã chết hết.

Ông Á xác định giữa ông Á và ông Đ không có việc hoán đổi đất, đất, hiện nay ông Á vẫn được công nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 107 tờ bản đồ số 03 bản đồ 299. Việc Ủy ban nhân dân huyện Ninh Phước công nhận quyền sử dụng đất cho bà X thửa đất số 257, 258, 259 và 258b là không đúng quy định của pháp luật. Ông Á không đồng ý trả lại đất cho bà X vì đất này là của hộ gia đình ông Á và có yêu cầu Tòa án xem xét hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ bà X đối với thửa đất số 257, 258 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Sương đối thửa đất số 259 và 258b.

Quá trình tố tụng Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện Ninh Phước vắng mặt và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Quá trình tố tụng Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thuộc hộ ông Huỳnh Cao Á trình bày thống nhất với nội dung trình bày của ông Á.

Quá trình tố tụng Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thuộc hộ bà Lê Thị X trình bày thống nhất với nội dung trình bày của ông Ngô Xuân Đ.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 05/2022/DSST ngày 08/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện Ninh Phước, tỉnh Ninh Thuận quyết định:

Áp dụng: các điều 26, 34, 35, 39, 147, 148, 157, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 11, 14, 166, 169, 221, 238 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166, 203 của Luật đất đai 2013; Điều 12, Điều 26, Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/NQ-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, lệ phí Tòa án. Án lệ số 40/2021/AL về công nhận chuyển đổi quyền sử dụng đất trên thực tế được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 23/02/2021.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị X đối với bị đơn ông Huỳnh Cao Á và ông Huỳnh Cao Th.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Như S với bị đơn ông Huỳnh Cao Á và ông Huỳnh Cao Th.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Huỳnh Cao Á và ông Huỳnh Cao Th.

1. Buộc bị đơn ông Huỳnh Cao Á, ông Huỳnh Cao Th và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: bà Phan Thị H (vợ ông Huỳnh Cao Á), ông Huỳnh Cao X, Huỳnh Thị C, Huỳnh Thị C, Huỳnh Cao Th, Huỳnh Cao Ph (các con ông Huỳnh Cao Á) phải giao trả lại thửa đất số 257, 258 tờ bản đồ số 11 bản

đồ địa chính xã An Hải, được xác định theo các điểm A1, A2, A3, A4, A5, A6 tại trích lục số 1800 ngày 12/10/2021 của Văn phòng Đăng ký Đất đai – Chi nhánh Ninh Phước cho hộ gia đình bà Lê Thị X.

2. Buộc bị đơn ông Huỳnh Cao Á, ông Huỳnh Cao Th và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: bà Phan Thị H (vợ ông Huỳnh Cao Á), ông Huỳnh Cao X, Huỳnh Thị C, Huỳnh Thị C, Huỳnh Cao Th, Huỳnh Cao Ph (các con ông Huỳnh Cao Á) phải chấm dứt hành vi cản trở bà Nguyễn Thị Như S và ông Nguyễn S thực hiện quyền sử dụng thửa đất số 259 và 1233 tờ bản đồ số 11 bản đồ địa chính xã An Hải, đất được xác định theo các điểm ABCDE tại trích lục số 1800 ngày 12/10/2021 của Văn phòng Đăng ký Đất đai – Chi nhánh Ninh Phước.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên chi phí đo đạc, định giá tài sản, nghĩa vụ chậm trả, nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 18/4/2022 bị đơn ông Huỳnh Cao Á và ông Huỳnh Cao Th kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm số 05/2022/DS-ST ngày 08/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận; Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Lê Thị X và bà Nguyễn Thị Như S.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn không thay đổi, bổ sung, không rút kháng cáo; nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập không rút yêu cầu. Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận phát biểu quan điểm:

Về việc chấp hành pháp luật: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa, Thư ký Tòa án, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về nội dung: Theo lời khai của đương sự và các tài liệu có trong hồ sơ xác định việc bà Lê Thị X và ông Huỳnh Cao Á có hoán đổi đất là có cơ sở, bởi lẽ ông Á không xuất trình được tài liệu, chứng cứ chứng minh việc cho ông Ngô Xuân Đ mượn đất canh tác vào năm 1994. Quá trình giải quyết tranh chấp tại cấp cơ sở ông Á đều xác định giữa ông và ông Ngô Xuân Đ có thỏa thuận hoán đổi đất cho nhau nhưng việc hoán đổi bị thiếu diện tích. Tại công văn số 2126/UBND ngày 15/6/2021 của Ủy ban nhân dân huyện Ninh Phước xác định thửa 107 tờ bản đồ số 3 (bản đồ 299) tương ứng thửa 274, 275 tờ bản đồ số 11, theo sổ mục kê năm 1996 được quy chủ cho ông ông Huỳnh Cao Á, hiện tại được công nhận quyền sử dụng cho ông Á. Tại biên bản thẩm định thửa số 274, 275 tờ bản đồ 11 đã xác định phía tây thửa đất 1319 giáp đất rẫy Huỳnh Cao Á, như vậy có đủ cơ sở xác định thửa đất được giao khoán cho hộ bà Lê Thị X là thửa 107 tờ bản đồ số

3 chính là thửa 274, 275 nay là thửa 1319 tờ bản đồ 11, An Hải đã được công nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Á và hộ ông Á đang quản lý sử dụng đất này.

Xét việc hoán đổi đất là tự nguyện, sau khi đổi đất hai bên đã đăng ký, kê khai đồng thời trực tiếp canh tác sử dụng ổn định liên tục từ năm 1994 cho đến nay. Năm 2007 nhà nước thu hồi bồi thường về đất nhưng không ai tranh chấp, khiếu nại, vì vậy Tòa án sơ thẩm áp dụng án lệ số 40/2021 là có căn cứ. Hộ ông Huỳnh Cao Á không còn quyền sử dụng đối với thửa đất 257, 258, 259 tờ bản đồ số 11, do đó yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà X, bà S là không có căn cứ chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Huỳnh Cao Á và Huỳnh Cao Th, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 05/2022/DSST ngày 08/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện Ninh Phước, tỉnh Ninh Thuận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của bị đơn ông Huỳnh Cao Á và ông Huỳnh Cao Th nộp trong thời hạn luật định, ông Thiên đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên hợp lệ và được xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Căn cứ vào đơn khởi kiện, tài liệu, chứng cứ, lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là chưa phù hợp, cấp phúc thẩm xác định lại quan hệ tranh chấp: *“Tranh chấp về công nhận việc chuyển đổi quyền sử dụng đất trên thực tế; Yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở việc thực hiện quyền sử dụng đất; Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”*, vụ án thuộc thẩm quyền, phạm vi giải quyết sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Ninh Phước là đúng quy định theo khoản 3, 9 điều 26, điểm a khoản 1 điều 35, khoản 1 điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[1.3] Về sự tham gia tố tụng của đương sự:

Bà Nguyễn Thị Như S có yêu cầu đối với bị đơn về việc chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 258b, 259 tờ bản đồ số 11, xã An Hải. Tòa án sơ thẩm xác định bà S là đồng nguyên đơn trong vụ án là không đúng, vì yêu cầu của bà S không đồng với yêu cầu của nguyên đơn. Tuy nhiên, vi phạm này không ảnh hưởng đến quyền lợi của đương sự, cấp phúc thẩm đã khắc phục xác định lại tư cách tham gia tố tụng của bà S là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập trong vụ án, cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[1.4] Tại phiên tòa phúc thẩm bà Sương yêu cầu ông Huỳnh Cao Á và ông Huỳnh Cao Th phải bồi thường thiệt hại về tài sản cho vợ chồng bà khi vợ chồng bà đã xây móng nhà, dựng 06 trụ sắt và đang xây dựng nhà nhưng cản trở làm hư hỏng hết vật liệu xây dựng đã mua. Tuy nhiên, xét yêu cầu này tại cấp sơ thẩm bà S

không đưa ra ý kiến, không có yêu cầu độc lập và chưa được Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý, do đó không thuộc phạm vi xét xử phúc thẩm theo quy định tại điều 5, điều 293 Bộ luật Tố tụng Dân sự nên Hội đồng xét xử không xem xét. Đương sự có quyền khởi kiện thành vụ án dân sự khác theo thủ tục Tố tụng Dân sự khi có đơn yêu cầu.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn ông Huỳnh Cao Á, ông Huỳnh Cao Th Hội đồng xét xử nhận thấy:

Các đương sự đều thừa nhận thửa đất số 257, 258, 259, 258b (nay là thửa 1233) tờ bản đồ số 11, xã An Hải có nguồn gốc là của Hợp tác xã An Thạnh giao khoán cho hộ gia đình ông Huỳnh Cao Á trước năm 1993. Nguyên đơn bà Lê Thị X cho rằng thửa 107 tờ bản đồ số 3 (bản đồ 299) được Hợp tác xã giao khoán cho hộ bà Lê Thị X và năm 1994 giữa hai bên giao kết hoán đổi quyền sử dụng đất, hộ gia đình bà X lấy diện tích 1849 m² thửa đất số 257, 258, 259 tờ bản đồ số 11 và giao diện tích 2504 m² thửa số 107 tờ bản đồ số 3 (bản đồ 299) có vị trí giáp thửa đất ông Á cho gia đình ông thuận tiện trong canh tác. Tại phiên tòa ông Huỳnh Cao Th thừa nhận giữa cha ông là Huỳnh Cao Á và gia đình bà Lê Thị X có thỏa thuận hoán đổi đất. Lời thừa nhận này phù hợp với lời trình bày của nguyên đơn về việc hoán đổi đất từ năm 1994 và phù hợp với các tài liệu chứng cứ tại “Đơn xin giải quyết việc hoán đổi ruộng đất bị thiếu” đề ngày 26/9/2018, “Biên bản Hòa giải cơ sở lập ngày 08/4/2019 và “Biên bản về việc giải quyết theo nội dung “xin giải quyết hoán đổi ruộng đất bị thiếu diện tích” lập ngày 11/4/2019 của Ủy ban nhân dân xã An Hải theo đơn của ông Huỳnh Cao Á. Đồng thời, phù hợp với lời khai của những người làm chứng như ông Nguyễn Văn Th, ông Lê Văn T, ông Hồ Văn Ng, Đặng Ngọc H là những người biết về việc hoán đổi đất giữa hai hộ. Việc ông Th cho rằng ông Á tự ý hoán đổi nhưng không bàn bạc với gia đình là hoàn toàn do lỗi của ông Á. Thỏa thuận hoán đổi quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Cao Á và bà Lê Thị X trên cơ sở tự nguyện, xuất phát từ nhu cầu canh tác, sử dụng của các bên, việc hoán đổi này được chủ hộ đại diện và cũng nhằm vì mục đích chung của cả hộ. Sau khi đổi đất, hai bên đã đăng ký, kê khai, được ghi nhận tại mục kê năm 1996 của xã An Hải đồng thời trực tiếp canh tác, sử dụng ổn định, liên tục đất đã hoán đổi từ năm 1994 cho đến nay và các thành viên trong hai hộ đều không có tranh chấp hay ý kiến gì. Tại quyết định số 221/QĐ-UBND ngày 30/01/2007 của Ủy ban nhân dân huyện Ninh Phước, thu hồi 1050m² của hộ bà Lê Thị X gồm một phần các thửa đất số 257, 258, 259 tờ bản đồ số 11 và bồi thường về đất cho hộ bà Lê Thị X. Thời điểm này con ông Huỳnh Cao Á là ông Huỳnh Cao X sử dụng thửa đất 260 tờ bản đồ số 11 liền kề cũng bị thu hồi và bồi thường đất, biết rõ việc thu hồi đất của hộ bà X nhưng gia đình ông Á không có ai tranh chấp, khiếu nại về tiền nhận bồi thường đất với hộ bà Lê Thị X. Đồng thời, năm 1994 ông Huỳnh Cao Á đã làm thủ tục đăng ký kê

khai đổi với thửa đất nhận hoán đổi của hộ bà X và được Ủy ban nhân dân huyện Ninh Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 666247 ngày 10/7/1994 đổi với thửa 107 tờ bản đồ số 3 (bản đồ 299), đến ngày 05/02/2010 hộ bà X được Ủy ban nhân dân huyện Ninh Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 180724 đổi với thửa đất 257, 258 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 180049 đổi với thửa 258b (tách từ thửa 258) và 259 tờ bản đồ số 11, xã An Hải.

Diễn biến nội dung vụ án phù hợp với tình huống tại Án lệ số 40/2021/AL của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao về: “Các bên chuyển đổi quyền sử dụng đất trên thực tế, không có thỏa thuận bằng văn bản; các bên đã sử dụng đất ổn định, lâu dài, không có tranh chấp, đã đăng ký, kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất nhận chuyển đổi”. Giải pháp pháp lý theo nội dung án lệ: “Trường hợp này, phải công nhận việc chuyển đổi quyền sử dụng đất trên thực tế; các bên có quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đã chuyển đổi”. Như vậy, vận dụng án lệ số 40/2021/AL thì việc hoán đổi đất giữa hộ bà Lê Thị X và hộ ông Huỳnh Cao Á đã hoàn thành, các bên đã được công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp đối với phần đất đã hoán đổi.

Ngày 23/8/2018, hộ bà Lê Thị X chuyển nhượng thửa đất số 258b (nay là thửa 1123) và 259 tờ bản đồ số 11 cho bà Nguyễn Thị Như S, việc chuyển nhượng được lập hợp đồng có công chứng. Thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất hộ bà X đã có giấy tờ xác lập quyền sử dụng đất. Sau khi nhận chuyển nhượng bà S đã đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 650685 ngày 19/9/2018, sau đó đã chuyển đổi mục đích sử dụng đất ở tại thửa số 259 tờ bản đồ số 11 và được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 176460 ngày 16/8/2019. Vì vậy, bà S được thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định tại điều 166 của Luật Đất đai, không ai được cản trở.

Hộ ông Huỳnh Cao Á không còn quyền sử dụng đất đối với các thửa 257, 258, 258b, 259 tờ bản đồ số 11, An Hải. Do đó, việc ông Huỳnh Cao Á và ông Huỳnh Cao Th chiếm dụng thửa đất số 257, 258 tờ bản đồ số 11 của hộ bà Lê Thị X và ngăn cản việc sử dụng của bà Nguyễn Thị Như S tại thửa đất số 1123, thửa 259 tờ bản đồ số 11 là xâm phạm đến quyền sử dụng đất hợp pháp của hộ bà Xù và vợ chồng bà Sương. Cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải trả lại đất và chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất là có căn cứ.

[3]. Đối với yêu cầu kháng cáo hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 180724 cấp cho Hộ bà Lê Thị X đối với thửa đất số 257, 258 tờ bản đồ số 11, xã An Hải và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 176460 do Ủy ban nhân dân huyện Ninh Phước cấp cho bà Nguyễn Thị Như S đối với thửa đất số 259 và 258b tờ bản đồ số 11, xã An Hải, xét thấy:

Bị đơn cho rằng các thửa đất 257, 258, 259 tờ bản đồ 11 trên thực tế là thửa số 107 tờ bản đồ số 03 (bản đồ 299) đã được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 666247 ngày 10/7/1994 cho hộ ông Huỳnh Cao Á. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm đại diện theo ủy quyền của bị đơn xác định thửa đất số 107 tờ bản đồ số 03 (bản đồ 299) và các thửa đất 257, 258, 259 tờ bản đồ 11, xã An Hải là hai khu vực đất khác nhau và không cùng vị trí. Sự thừa nhận này phù hợp với công văn số 2121/UBND–NC ngày 15-6-2021 của Ủy ban nhân dân huyện Ninh Phước cung cấp: “ thửa đất số 107 tờ số 3 bản đồ 299, xã An Hải tương ứng với thửa 274, 275 tờ bản đồ số 11, xã An Hải được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình ông Huỳnh Cao Á, vị trí không trùng với thửa đất số 257, 258, 258b và 259 tờ bản đồ số 11, xã An Hải của hộ bà Lê Thị X và bà Nguyễn Thị Như S”. Việc hoán đổi đất đã hoàn thành, các bên đã được công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp đối với phần đất đã hoán đổi. Vì vậy, bị đơn yêu cầu Tòa án xem xét hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Lê Thị X và Nguyễn Thị Như S là không có cơ sở chấp nhận. Do không có căn cứ để hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên Tòa án nhân dân huyện Ninh Phước tiến hành xét xử vụ án là đúng quy định của pháp luật.

Từ những phân tích và nhận định nêu trên, yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Huỳnh Cao Á và ông Huỳnh Cao Th là không có cơ sở để chấp nhận, Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa; Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 05/2022/DSST ngày 08/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện Ninh Phước, tỉnh Ninh Thuận.

[4]. Về chi phí trích lục thửa đất, sản, xem xét thẩm định và định giá tài sản: do yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên bị đơn ông Huỳnh Cao Á và ông Huỳnh Cao Th phải chịu số tiền 5.094.763 đồng. Ông Đông đã nộp tạm ứng thay cho bà Xù, do đó bị đơn ông Huỳnh Cao Á và ông Huỳnh Cao Th phải có nghĩa vụ liên đới chia phần hoàn trả lại cho bà Lê Thị X số tiền 5.095.000 đồng.

[5]. Về án phí

Án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan được chấp nhận nên bị đơn ông Huỳnh Cao Á và ông Huỳnh Cao Th phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch. Xét ông Huỳnh Cao Á là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn án phí theo quy định điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội nên ông Huỳnh Cao Á được miễn án phí sơ thẩm. Ông Huỳnh Cao Th phải chịu 600.000^d án phí dân sự sơ thẩm.

Yêu cầu phản tố của của bị đơn không được Tòa án chấp nhận bị đơn không phải chịu án phí theo quy định tại điều 6 Thông tư liên tịch số 01/2014/TTLT – TANDTC – VKSNDTC – BTP .

Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo ông Huỳnh Cao Á và ông Huỳnh Cao Th mỗi người phải chịu 300.000^d án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên miễn tiền án phí dân sự phúc thẩm cho ông Ánh.

Các quyết định khác của bản án không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ điều khoản 3, 9 điều 26, điều 34, điểm a khoản 1 điều 35, điểm a khoản 1 điều 39, khoản 1 điều 147, khoản 1 điều 148, điều 165, điều 293 và điều 313 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Các điều 169, điều 221, điều 237 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 12, điều 166, điều 203 Luật Đất đai; Án lệ số 40/2021/AL về công nhận chuyển đổi quyền sử dụng đất trên thực tế được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 23/02/2021; Điểm đ khoản 1 điều 12, điều 26, điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/NQ-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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Huỳnh Cao Á và ông Huỳnh Cao Th. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 05/2022/DS-ST ngày 08/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện Ninh Phước, tỉnh Ninh Thuận. Cụ thể như sau:

1.Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị X đối với bị đơn ông Huỳnh Cao Á và ông Huỳnh Cao Th về việc: “Tranh chấp về công nhận việc chuyển đổi quyền sử dụng đất trên thực tế” .

Công nhận việc chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị X và ông Huỳnh Cao Á.

Buộc bị đơn ông Huỳnh Cao Á, ông Huỳnh Cao Th và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: bà Phan Thị H (vợ) cùng các con là ông Huỳnh Cao X, Huỳnh Thị C, Huỳnh Thị C, Huỳnh Cao Th, Huỳnh Cao Ph phải giao trả lại thửa đất số 257, 258 tờ bản đồ số 11, xã An Hải theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 180724 được Ủy ban nhân dân huyện Ninh Phước cấp ngày 05/02/2010 cho hộ bà Lê Thị X.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Như S với bị đơn ông Huỳnh Cao Á và ông Huỳnh Cao Th về việc: “Yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở việc thực hiện quyền sử dụng đất”.

Buộc bị đơn ông Huỳnh Cao Á, ông Huỳnh Cao Th phải chấm dứt hành vi cản trở bà Nguyễn Thị Như S và ông Nguyễn S thực hiện quyền sử dụng thửa đất số 259 và 1233 tờ bản đồ số 11, xã An Hải theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân huyện Ninh Phước cấp cho bà Nguyễn Thị Như S số CQ 650685 ngày 19/9/2018 và số CQ 176460 ngày 16/8/2019.

(Có trích lục số 1800 ngày 12-10-2021 của Văn phòng Đăng ký Đất đai – Chi nhánh Ninh Phước kèm theo).

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Huỳnh Cao Á về việc: “ Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” do Ủy ban nhân dân huyện Ninh Phước cấp số BA 180724 cho hộ bà Lê Thị X đối với thửa đất số 257, 258 tờ bản đồ số 11, xã An Hải và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 176460 cấp cho bà Nguyễn Thị Như S đối với thửa đất số 259 và 258b tờ bản đồ số 11, xã An Hải.

4. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Huỳnh Cao Á và ông Huỳnh Cao Th phải liên đới trả lại cho bà Lê Thị X số tiền chi phí thẩm định, định giá là 5.094.763^d, chia phần mỗi người 2.547.000^d (Hai triệu năm trăm bốn mươi bảy ngàn đồng).

5. Về án phí:

Miễn tiền án phí dân sự cho ông Huỳnh Cao Á.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Huỳnh Cao Th phải chịu 600.000^d (Sáu trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Như S 300.000^d tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền số 0022088 ngày 05/3/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ninh Phước .

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Huỳnh Cao Th phải chịu 300.000^d (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ vào 300.000^d (Ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo các biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002484 ngày 28/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ninh Phước, tỉnh Ninh Thuận.

Những nội dung khác của bản án không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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 xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015

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 thoả 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 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.

Án xử phúc thẩm, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 26/7/2022).

Nơi nhận:

- Đương sự (7);
- VKSND tỉnh Ninh Thuận (1);
- TAND H. Ninh Phước(1);
- Chi cục THADS H Ninh Phước(1)
- Phòng KTNV&THA (1);
- Lưu hồ sơ, án văn, HC-TP (3);

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

Phạm Thị Anh Trang

