

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH NINH THUẬN**

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

Bản án số: 27/2022/DS-PT

Ngày 12/ 8/ 2022

V/v “Tranh chấp quyền sử  
dụng đất và tài sản gắn liền  
trên 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:** Bà Huỳnh Thị  
Hong Yến - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 12 tháng 8 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 46/2021/DSPT ngày  
02/11/2021 về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất;  
Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 16/2021/DS-ST ngày 28/9/2021 của Tòa án  
nhân dân huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 23/2022/QĐ-PT ngày  
20 tháng 6 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: ông Lê Trọng Nh - sinh năm 1970 ( có mặt).

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

2. Bị đơn: Bà Lê Thụy Ngọc Th - sinh năm 1961( có mặt).

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

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

- Ủy ban nhân dân huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận

Địa chỉ: thôn Văn Lâm 3, xã Phước Nam, huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh  
Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Trần Th - Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Thuận Nam; theo văn bản ủy quyền số 11/GUQ-UBND ngày 10/9/2021 ( có yêu cầu xét xử vắng mặt).

- Bà Huỳnh Thi N - sinh năm 1973(có mặt).

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

- Bà Lê Thụy Kim Ng - sinh năm 1983 ( có mặt)

- Ông Lê Hải Tr - sinh năm 1986 ( có mặt)

- Ông Lê Thái S - sinh năm 1989 ( có mặt)

- Bà Lê Thị Kim H - sinh năm 1993 ( có mặt)

Cùng địa chỉ: thôn S, xã P, huyện T, tỉnh Ninh Thuận.

4. Người làm chứng:

- Ông Nguyễn Chí D - sinh năm 1957 (có mặt)

- Ông Lê Văn D - sinh năm 1941 (có mặt)

- Ông Lý Văn L, sinh năm 1964 ( có mặt)

Cùng địa chỉ: thôn S, xã P, huyện T, tỉnh Ninh Thuận.

- Ông Phạm B - sinh năm 1957 (có mặt)

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

**Người kháng cáo:** Bị đơn bà Lê Thụy Ngọc Th.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Trong đơn khởi kiện, quá trình tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Lê Trọng Nh trình bày:* Vào năm 1999, cha mẹ ông là cụ Lê Văn Đ và cụ Phạm Thị Ư có chia cho các anh em toàn bộ đất cha mẹ đã khai hoang, trong đó ông được chia diện tích 18.414m<sup>2</sup> (tục danh khu đất Rừng Già) từ lúc chưa lập gia đình. Quá trình sử dụng đất, ông đã khai hoang mở rộng thêm. Năm 2004, ông được UBND huyện Ninh Phước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S376205 đối với diện tích đất 18.414m<sup>2</sup> thuộc thửa số 18 tờ bản đồ 37 xã Phước Dinh, riêng diện tích đất khai hoang thêm chưa được cấp giấy tờ gì và ông cũng chưa kê khai đăng ký tại Ủy ban nhân dân xã. Ông đã sử dụng đất trồng hoa màu nhưng không hiệu quả nên khi có chương trình trồng rừng của nhà nước (không nhớ năm nào) ông nhờ anh của ông là Lê Văn Th (chồng bà Th) đăng ký trồng cây Đào giùm, sau này ông trồng thêm cây Keo lá tràm nhưng do thời tiết xấu ông chỉ thu hoạch bán củi 2 lần vào năm 2016, 2017 (không xin phép khai thác tại cơ quan chức năng). Từ sau năm 2017 ông không chăm sóc gì nữa, cho đến năm 2020, có dự án điện năng lượng tại khu vực đất thì xảy ra tranh chấp với bà Th đến nay nhưng chưa có quyết định thu hồi, bồi thường cho ai. Hiện phía bà Th cản trở việc ông vào sử dụng đất nên ông yêu cầu Tòa án giải quyết cho ông quyền sử dụng

toàn bộ đất theo Trích lục số 201 ngày 03/3/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Thuận Nam đã đo đạc và sở hữu số cây đang tồn tại trên đất.

*Tại đơn phản tố, quá trình tố tụng và tại phiên tòa bị đơn bà Lê Thụy Ngọc Th trình bày:* Toàn bộ khu đất bà đã chỉ đo thể hiện tại Trích lục số 201 là đất của chồng bà tên Lê Văn Th khai hoang, sử dụng từ năm 1978 đến nay. Số cây trên đất là do vợ chồng bà trồng theo Chương trình của nhà nước nên thuộc quyền sở hữu của vợ chồng bà. Mặc dù, vợ chồng bà khai hoang không có giấy tờ nhưng quá trình sử dụng đất, trồng cây đều có những người làm chứng biết rõ như: ông Nguyễn Thái T, ông Nguyễn Chí D cùng trú tại thôn Sơn Hải 01, xã Phước Dinh. Cơ quan nhà nước cấp giấy chứng nhận cho ông Nhân đất của vợ chồng bà là do Ủy ban nhân dân xã ghi nhầm tên của ông Lê Văn Đ trong sổ sách của xã dẫn đến cấp Giấy chứng nhận không đúng chủ đất. Năm 2006, chồng bà chết không để lại di chúc nên bà khẳng định đất và số cây trên đất là tài sản thừa kế của bà và các con. Hiện nay bà là người đang quản lý diện tích đất này, do đó bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông Nh và có yêu cầu phản tố: Yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nhân và công nhận toàn bộ đất tranh chấp theo đo tại Trích lục 201 ngày 03/3/2021 cho bà và các con; giải quyết cho bà và các con được quyền sở hữu toàn bộ số cây trên đất. Về giá đất, giá cây: bà thống nhất theo giá tại biên bản định giá của Tòa.

*Quá trình tố tụng người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện Thuận Nam tại văn bản số 3258/UBND-NC ngày 23/9/2021 trình bày:* Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành S 376205, do Ủy ban nhân dân huyện Ninh Phước cấp ngày 18/8/2004 cho hộ ông Lê Trọng Nh thừa đất số 18, diện tích 18.414m<sup>2</sup>, tờ bản đồ 37 xã Phước Dinh (loại đất trồng cây hàng năm khác), được cấp đúng thẩm quyền và quy định pháp luật tại thời điểm cấp giấy. Do vậy, Ủy ban nhân dân huyện không đồng ý hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên.

*Quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan về phía bị đơn gồm các ông, bà: Lê Hải Tr, Lê Thụy Kim Ng, Lê Thái S và Lê Thị Kim H đều trình bày:* Các ông, bà không chấp nhận yêu cầu của ông Nh vì đất ông Nh tranh chấp có nguồn gốc của cha mẹ các ông, bà khai hoang, trực tiếp sử dụng, có đăng ký trồng cây Đào, Keo lá tràm và vẫn đang quản lý, sử dụng. Năm 2006, cha các ông, bà là ông Lê Văn Th chết thì mẹ là bà Lê Thụy Ngọc Th tiếp tục quản lý, chăm sóc cây đến nay. Các cây Đào, Keo lá tràm trên đất là tài sản của bà Th và các ông, bà nên thống nhất theo ý kiến của bà Th. Trường hợp ông Nhân vào sử dụng thì các ông, bà sẽ ngăn cản.

*Quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị N trình bày:* Diện tích đất tranh chấp là do cha mẹ chồng bà cho ông

Nhân trước khi chung sống với bà, mặc dù giấy chứng nhận ghi tên hộ nhưng thực chất đất là tài sản riêng của ông Nh, bà không tham gia trồng cây trên đất, bà và các con không có quyền lợi gì liên quan đến thửa đất này.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 14/2021/DS-ST ngày 23/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận đã quyết định:

Căn cứ căn cứ khoản 2, khoản 9 Điều 26, Điều 34, Điều 35, khoản 1 Điều 39, 1 Điều 147, các Điều 165, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Trọng Nh, buộc bà Lê Thụy Ngọc Th cùng các anh chị: Lê Thụy Kim Ng, Lê Hải Tr, Lê Thái S và Lê Thị Kim H phải trả lại diện tích đất 18.414m<sup>2</sup> thuộc thửa số 18 tờ bản đồ 37 xã Phước Dinh và toàn bộ số cây Đào, Keo lá tràm trên đất; thể hiện tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 376205 ngày 18/8/2004 và Trích lục số 201 ngày 03/3/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận - Chi nhánh đại huyện Thuận Nam.

Không chấp nhận yêu cầu của ông Lê Trọng Nh đòi quyền sử dụng diện tích đất 92m<sup>2</sup> và 504m<sup>2</sup> thuộc thửa 19, diện tích đất 1.053m<sup>2</sup> và 3.339m<sup>2</sup> thuộc thửa 20 tờ bản đồ số 37 xã Phước Dinh; theo Trích lục số 201 ngày 03/3/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận - Chi nhánh đại huyện Thuận Nam.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Lê Thụy Ngọc Th về hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất S 376205 ngày 18/8/2004 của UBND huyện Ninh Phước và đòi quyền sở hữu cây trên diện tích đất 18.414m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 18 bản đồ số 37 xã Phước Dinh.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên chi phí định giá tài sản, nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 13 tháng 10 năm 2022, bị đơn bà Lê Thụy Ngọc Th kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm số 16/2021/DS-ST ngày 28/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết:

- Sửa bản án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Lê Trọng Nh, công nhận toàn bộ diện tích tranh chấp và cây trồng trên đất cho gia đình bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Lê Trọng Nh không rút đơn khởi kiện. Bị đơn bà Th không thay đổi, bổ sung, không rút kháng cáo; 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: Diện tích đất tranh chấp năm 1997 cụ Lê Đ đứng tên trong sổ mục kê, năm 2002 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 45.200m<sup>2</sup>. Cụ Đ chết năm 2003, cụ Ự chết năm 2001, các cụ có 10 người con chung. Ông Lê Trọng Nh kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ việc phân chia đất theo biên bản họp gia đình ngày 10/5/2004, tuy nhiên các người con của cụ Đ xác định không có văn bản thỏa thuận này và ông Nh tại phiên tòa khi xem biên bản ngày 10/5/2004 cũng thừa nhận không có biên bản này, ông cũng không ký vào đơn kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không thuê đất của Nhà nước. Xác định nguồn gốc đất là của cụ Đ, cụ Đ chết không để lại di chúc nên diện tích đất là di sản thừa kế của cụ Đ. Việc Ủy ban nhân dân huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nh là không đúng đối tượng sử dụng đất và không đúng quy định của pháp luật về thừa kế. Trong trường hợp này Nhà nước phải thu hồi giấy chứng nhận nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không thẩm tra biên bản ngày 10/5/2004 và xem xét việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có căn cứ không để giải quyết nhưng lại xác định thời điểm này ông Th làm ở Ủy ban nhân dân xã và không có ý kiến gì trong khi hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không thể hiện có niêm yết theo quy định, do đó cần chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nh là không có cơ sở. Riêng đối với cây trồng trên đất, những người làm chứng tại phiên tòa không ai xác định được ông Th trồng cây trên đất tranh chấp, ông Nh, bà Th đều cho rằng mình trồng nhưng chưa được Tòa sơ thẩm thẩm tra. Bên cạnh đó chưa thu thập đối với diện tích đất ông Nh thuê cũng như phần diện tích ông Th thuê. Để đảm bảo quyền lợi của đương sự đề nghị áp dụng khoản 3 điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự hủy bản án dân sự sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về thủ tục tố tụng và quan hệ tranh chấp:

Đơn kháng cáo của bị đơn bà Lê Thụy Ngọc Th nộp trong thời hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên hợp lệ và được xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm

Căn cứ các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án, nội dung khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn, xác định quan hệ pháp luật: *“Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất; Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”* là phù hợp theo khoản 2, khoản 9 điều 26, điều 34, điểm a khoản 1 điều 35 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của bị đơn bà Lê Thụy Ngọc Th, Hội đồng xét xử thấy:

Các đương sự đều thống nhất theo kết quả đo đạc được thể hiện tại Trích lục số 201 ngày 03/3/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận – chi nhánh Thuận Nam. Đất tranh chấp được xác định diện tích 23.538m<sup>2</sup> gồm: diện tích 18.550m<sup>2</sup> thuộc thửa 18 ( đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Trọng Nhân) và diện tích 596m<sup>2</sup> thuộc thửa 19, diện tích 4.392m<sup>2</sup> thuộc thửa 20 tờ bản đồ số 37 xã Phước Dinh. Đất hiện do bà Th đang quản lý, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Nh đang giữ và không cầm cố, thế chấp ở bất kỳ cá nhân, tổ chức nào.

[2.1]. Về tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất:

Tại công văn số 663/UBND – NC ngày 28/3/2019 của Ủy ban nhân dân huyện Thuận Nam cung cấp: “ Theo sổ mục kê xã Phước Dinh lập năm 1997 thì thửa đất số 03 diện tích 13.037m<sup>2</sup>, thửa số 18 diện tích 18.414m<sup>2</sup>, thửa số 24 diện tích 13.749m<sup>2</sup> tờ bản đồ số 37 đứng tên ông Lê Đ (Lê Văn Đ). Ngày 14/8/1999 ông Lê Văn Đ có đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất, nguồn gốc đất có trước năm 1975. Ngày 10/7/2002 Ủy ban nhân dân huyện Ninh Phước ( nay là huyện Thuận Nam) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 314619 cho ông Lê Văn Đ với tổng diện tích 45.200m<sup>2</sup>”. Đồng thời, tại công văn số 2914/UBND - NC ngày 31/8/2021 cung cấp: “Diện tích đất 18.550m<sup>2</sup> đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng số S 314619 vào năm 2002 cho cụ Lê Văn Đ; diện tích 596m<sup>2</sup> thuộc thửa 19, diện tích 4.392m<sup>2</sup> thuộc thửa 20 chưa được cấp quyền sử dụng cho ai nhưng có nguồn gốc của cụ Lê Văn Đ sử dụng trước năm 1980. Theo sổ mục kê lập ngày 29/11/1997 quy chủ là đất hoang, thuộc quyền sử dụng của hộ ông Lê Văn Đ, người canh tác trên thửa đất này là hộ ông Lê Văn Điều và các con trong đó có ông Lê Văn Th (chồng bà Th)”.

Bà Lê Thụy Ngọc Th cho rằng vợ chồng bà khai hoang từ năm 1978, có lúc thì khai đất được cha mẹ chồng cho 1 ha ( 10.000m<sup>2</sup>), sau đó khai hoang thêm nhưng bà không có tài liệu chứng minh việc tặng cho cũng như khai hoang. Tại khoản 5 điều 4 Luật Đất đai 2003 quy định: “Sổ mục kê đất đai là sổ được lập cho từng đơn vị xã, phường để ghi các thửa đất và thông tin về thửa đất”, việc bà Th cho rằng đất do vợ chồng bà khai hoang và quản lý sử dụng nhưng quy chủ nhằm tên cụ Lê Văn Đ nhưng bà không chứng minh được việc ghi sổ mục kê và xác định sai chủ sử dụng dựa trên tài liệu chứng cứ nào. Bên cạnh đó, từ thời điểm 1997 cho đến năm 2006 trước khi ông Th chết và thời gian sau này bà cũng không làm thủ tục xin thay đổi, đăng ký lại chủ sử dụng đất. Mặt khác, những người làm chứng do bà Thơ cung cấp như ông Nguyễn Chí D xác định: “ năm 1993 ông Th có thuê ông cày đất nhưng ông không xác định được vị trí có phải đất hiện đang tranh chấp không”, ông Lý Văn L xác định: “ ông Th có canh tác trên đất của cụ

Đ nhưng không xác định được diện tích thửa đất nào, tứ cận ở đâu”. Căn cứ hồ sơ địa chính và sổ mục kê, ông Lê Văn Th, bà Lê Thụy Ngọc Th không có tên quy chủ sử dụng đối với thửa đất số 18, 19, 20 tờ bản đồ 37 Phước Dinh. Mặc dù bà Th có những người làm chứng ông Nguyễn Chí D, ông Nguyễn Thái T, ông Phạm B nhưng những người làm chứng này đều không xác định rõ thửa đất, diện tích và thời điểm sử dụng cũng như việc sử dụng có ổn định liên tục hay không. Mặt khác, tại phiên tòa bà Th thừa nhận: “ bà buôn bán ở chợ từ khi mới lập gia đình đến nay còn ông Th ( chồng bà) làm xã đội trưởng từ năm 1993 mãi về sau, đất bỏ hoang từ sau năm 1993 không ai canh tác”. Đồng thời, quá trình sử dụng cũng không đăng ký kê khai tại cơ quan quản lý đất đai, không có một trong các loại giấy tờ hợp pháp về quyền sử dụng đất quy định tại điều 50 Luật đất đai năm 2003 ( điều 100 Luật đất đai 2013). Như vậy, theo quy định của pháp luật Đất đai thì chưa đủ căn cứ xác lập quyền sử dụng đất hợp pháp cho ông Lê Văn Th, bà Lê Thụy Ngọc Th.

Ông Lê Trọng Nh xác lập quyền sử dụng đối với thửa đất từ khi được Ủy ban nhân dân huyện Ninh Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 376205 ngày 18/8/2004. Ông Nh cho rằng ông được cha mẹ cho thửa số 18 tờ bản đồ số 37 và khai hoang thêm diện tích thửa 19, 20 tờ bản đồ số 37. Tuy nhiên những người thừa kế của ông Đ là bà Lê Thị Kim L, bà Lê Thị Kim C, ông Lê Thanh T không thừa nhận có văn bản hợp gia đình lập ngày 10/5/2004 và cùng xác định: “Sau thời điểm cụ Lê Đ chết không có hợp gia đình và cũng không có lập biên bản phân chia thừa kế quyền sử dụng đất”, phù hợp với lời khai ông Lê Trọng Nh: “ việc phân chia đất không có lập giấy tờ” và phù hợp với lời khai người làm chứng ông Lê Văn D: “ông không ký xác nhận vào biên bản ngày 10/5/2004, chữ viết, chữ ký không phải là của ông”. Thời điểm này đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ Lê Văn Đ nhưng việc chuyển quyền về nội dung và hình thức đều không phù hợp với quy định của pháp luật. Ông Nh không có chứng cứ chứng minh việc khai hoang, tặng cho quyền sử dụng đất cũng như quá trình quản lý sử dụng diện tích đất tranh chấp.

Tại biên bản định giá lập ngày 26/01/2021 của Tòa án sơ thẩm xác định trên thửa đất số 18 tờ bản đồ 37 có 100 cây điều (đào) già cỗi và khoảng 1.000 cây keo lá tràm. Ông Nh cho rằng: “ Cây đào là do cha ông là cụ Lê Văn Đ trồng nhưng nhờ ông Th đăng ký tên nhận cây giùm, còn cây keo lá tràm là do ông trồng sau này”. Bà Th xác định: “ Cây đào do ông Th chồng bà trồng vào năm 1993, cây keo lá tràm tự mọc mà không ai trồng” và yêu cầu được quyền sở hữu số cây trên đất. Tuy nhiên, cả hai bên đều không đưa ra được chứng cứ chứng minh. Những người làm chứng đều xác định việc đăng ký trồng đào từ thời điểm 1997 và không chứng kiến việc ông Th hay bà Th trồng cây đào trên đất, ông L ( em rể ông Th) xác định: “Ông là người trồng đào trên đất tranh chấp theo yêu cầu

của cha vợ là cụ Lê Văn Đ, việc cha mẹ vợ cho ai diện tích đất đang tranh chấp này thì ông không biết”. Bà Th và ông Nh đều thừa nhận không mâu thuẫn gì với ông L và ông L được bà Th đề nghị triệu tập là người làm chứng cho bà trước Tòa nên lời khai của ông L được đánh giá là khách quan. Quá trình tố tụng bà Th và ông Nh đều thống nhất: “ đất của ai thì cây thuộc quyền sở hữu của người đó”. Xét diện tích các thửa đất 18, 19, 20 tờ bản đồ 37 đã được cụ Đ kê khai và xác lập quyền sử dụng đất, thời điểm cụ Đ còn sống không ai có tranh chấp về số cây trồng này, do đó không chấp nhận yêu cầu của ông Nh, bà Th về việc được quyền sở hữu 100 cây điều (đào) già cỗi và khoảng 1.000 cây keo lá tràm có trên đất.

Như vậy việc chuyển quyền sử dụng đất của cụ Đ cho ông Th hay ông Nh đều không đúng quy định tại điều 106 Luật Đất đai. Do đó, ông Nh hay bà Th yêu cầu công nhận quyền sử dụng các thửa đất 18, 19, 20 tờ bản đồ 37 và quyền sở hữu cây trồng trên đất cho mình là không có căn cứ, tài sản này là di sản thừa kế của vợ chồng cụ Lê Văn Đ, cụ Phạm Thị Ự. Các đương sự chỉ tranh chấp quyền sử dụng đất nên cấp sơ thẩm không đưa các đồng thừa kế tham gia trong vụ án này là phù hợp, do đó dành quyền khởi kiện cho các đương sự nếu có yêu cầu về chia di sản thừa kế.

[2.2]. Xét yêu cầu kháng cáo về hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S376205 do Ủy ban nhân dân huyện Ninh Phước cấp ngày 18/8/2004 cho hộ ông Lê Trọng Nh.

Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Lê Trọng Nh căn cứ vào biên bản họp gia đình lập ngày 10/5/2004 với nội dung: “thừa kế cho con trai út Lê Trọng Nh diện tích 18.414m<sup>2</sup> thửa số 18, tờ bản đồ 37 và con rể Nguyễn Văn Th hai thửa 03, 24 tờ bản đồ 37”. Tuy nhiên, những người thừa kế của cụ Đ đã phủ nhận việc lập văn bản này. Tại đơn đăng ký cấp quyền sử dụng đất ngày 12/5/2004 ông Nh kê khai: “Thửa số 18 tờ bản đồ 37 gồm 7014m<sup>2</sup> đất cha mẹ để lại năm 1999 và 11.400m<sup>2</sup> đất do Nhà nước cho thuê theo Quyết định số 1049/QĐ ngày 11/8/2004 của Ủy ban nhân dân huyện Ninh Phước”. Tại phiên tòa, ông Nh xác định: “Ông không đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà do cụ Đ làm tất cả thủ tục và ông cũng không có làm thủ tục thuê đất của Nhà nước, chữ ký trong biên bản họp gia đình và chữ ký trong hồ sơ cấp đất không phải của ông”. Xét tại thời điểm ông Nh đăng ký kê khai thì cụ Đ đã chết trước đó 01 năm, diện tích thửa đất số 18 tờ bản đồ 37 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ Lê Văn Đ nhưng Ủy ban nhân dân huyện lại ban hành quyết định số 1049/QĐ ngày 11/8/2004 cho thuê 20 năm trong khi đó tại tờ trình số 197 ngày 16/8/2004 xác định đất có nguồn gốc của cụ Lê Văn Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Quyết định số 1084/QĐ ngày 17/8/2004 cũng xác định: “diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho hộ ông Lê Văn Đ, có nguồn gốc từ trước năm 1975”, việc điều chuyển diện tích 11.400m<sup>2</sup>



trong thửa số 18 tờ bản đồ số 37 của hộ ông Đ đã được cấp quyền sử dụng đất để cho thuê lại là không đúng quy định của Luật Đất đai. Đồng thời, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Trọng Nh đã không căn cứ vào các quy định của pháp luật về căn cứ xác lập quyền sử dụng đất, thủ tục cấp giấy chứng nhận khi nhận chuyển quyền từ việc phân chia thừa kế, không kiểm tra hiện trạng thực tế người sử dụng đất, không đảm bảo về hồ sơ pháp lý và chưa được chủ sử dụng đất thừa nhận, cấp không đúng nguồn gốc đất cũng như chưa thẩm tra về giá trị pháp lý của văn bản phân chia thừa kế. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp rõ ràng trái pháp luật, khi xem xét yêu cầu hủy Tòa án không áp dụng thời hiệu quy định trong Luật Tổ tụng Hành chính. Do đó yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Lê Thụy Ngọc Th về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có căn cứ được Tòa án chấp nhận.

Từ những phân tích và nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận; Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Lê Thụy Ngọc Th. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 16/2021/DS-ST ngày 28/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận.

**[3] Về án phí:**

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Do không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên ông Lê Trọng Nh phải chịu 300.000<sup>d</sup> án phí dân sự sơ thẩm. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn được Tòa án chấp nhận nguyên đơn không phải chịu án phí theo quy định tại điều 6 Thông tư liên tịch số 01/2014/TTLT – TANDTC – VKSNDTC – BTP .

Một phần yêu cầu phản tố của bị đơn không được chấp nhận nên bà Th phải chịu 300.000<sup>d</sup> án phí dân sự sơ thẩm.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên bị đơn bà Lê Thụy Ngọc Th không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

**[4] Về chi phí định giá tại cấp sơ thẩm:** Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên ông Lê Trọng Nh phải chịu toàn bộ số tiền chi phí định giá 4.355.000<sup>d</sup> và đã nộp đủ.

*Vì các lẽ trên;*

**QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Áp dụng: Khoản 2 và 9 Điều 26, Điều 34, Điều 35, Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 148, khoản 1 Điều 165 và khoản 6 Điều 313 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 106 Luật Đất đai năm 2003; Điều 221 Bộ luật Dân sự năm

2005; Điều 26, Điều 27, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

- Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Lê Thụy Ngọc Th. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 16/2021/DS-ST ngày 28/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận. Cụ thể như sau:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Trọng Nh đối với bị đơn bà Lê Thụy Ngọc Th về việc: “ Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất” đối với diện tích 23.538m<sup>2</sup> theo Trích lục bản đồ địa chính số 201 ngày 03/3/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận – chi nhánh Thuận Nam gồm: diện tích 18.550m<sup>2</sup> thuộc thửa 18, diện tích 596m<sup>2</sup> thuộc thửa 19, diện tích 4.392m<sup>2</sup> thuộc thửa 20 tờ bản đồ số 37 xã Phước Dinh và các cây đào, cây keo lá tràm trên đất.

( Có Trích lục bản đồ địa chính số 201 ngày 03/3/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận – chi nhánh Thuận Nam kèm theo).

- Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Lê Thụy Ngọc Th về việc: “ Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” số S376205 do Ủy ban nhân dân huyện Ninh Phước cấp ngày 18/8/2004 cho hộ ông Lê Trọng Nh.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S376205 do Ủy ban nhân dân huyện Ninh Phước cấp ngày 18/8/2004 cho hộ ông Lê Trọng Nh.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Lê Thụy Ngọc Th về yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất và tài sản là cây trồng trên đất.

- Dành quyền khởi kiện chia di sản thừa kế của cụ Lê Văn Đ, Phạm Thị Ư cho những người thừa kế trong vụ án dân sự khác.

2. Về chi phí định giá tại cấp sơ thẩm: Lê Trọng Nh phải chịu toàn bộ số tiền chi phí định giá và đã nộp đủ.

3. Về án phí:

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Lê Trọng Nh phải chịu 300.000<sup>d</sup> ( Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 300.000<sup>d</sup> ( Ba trăm ngàn đồng) đã nộp theo biên lai thu số 0023540 ngày 13/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thuận Nam.

Bà Lê Thụy Ngọc Th phải chịu 300.000<sup>d</sup> ( Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp 600.000<sup>d</sup> ( Sáu trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0023663 ngày 14/4/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thuận Nam. Hoàn trả cho bà Th số tiền chênh lệch 300.000<sup>d</sup> ( Ba trăm ngàn đồng).

- Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Lê Thụy Ngọc Th không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí 300.000<sup>d</sup> (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0000235 ngày 13/10/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Thuận Nam.

*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, 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 12/8/2022).

Nơi nhận:

- Dương sự ;
- VKSND tỉnh Ninh Thuận (1);
- TAND H. Thuận Nam(1);
- Chi cục THADS H. Thuận Nam (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**