TÒA ÁN NHÂN DÂN	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
TỈNH NINH THUẬN	**Độc lập - Tự do - hạnh phúc**

Bản án số 13/2021/DS-PT
Ngày 10 tháng 3 năm 2021
V/v: *"Tranh chấp 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: - Ông Hàng Lâm Viên

- Ông Lâm Bách

Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Hải Thu - Thư ký Tòa án;

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận tham dự phiên toà: Bà Huỳnh Thị Hồng Yến - Kiểm sát viên;

Ngày 10/3/2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận mở phiên tòa phúc thẩm xét xử công khai vụ án dân sự thụ lý số 16/2019/TLPT-DS ngày 25 tháng 4 năm 2019 về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất";*

Do bản án dân sự sơ thẩm số 02/2019/DS-ST ngày 13 tháng 3 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Ninh Sơn, tỉnh Ninh Thuận bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 62/2020/QĐPT-DS ngày 11 tháng 8 năm 2020; Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 02/TB – TA ngày 22/02/2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Minh Ch, sinh năm 1955;

Địa chỉ: Thôn T, xã M, huyện N, tỉnh Ninh Thuận

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn Kh, sinh năm 1961 (theo giấy ủy quyền ngày 09/6/2019), (có mặt).

Địa chỉ: Khu phố 10, phường Ph, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận;

- Bị đơn: Ông Trương Hữu H, sinh năm 1984 (có mặt).

Địa chỉ: Số 47 Ngô Sỹ Liên, Thị trấn K, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

-Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bà Trương Thị T, sinh năm 1966;

Địa chỉ: Thôn T, xã M, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn Kh, sinh năm 1961 (theo giấy ủy quyền ngày 09/6/2019), (có mặt).

Người kháng cáo: bị đơn ông Trương Hữu H

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản lấy lời khai nguyên đơn ông Trần Minh Ch và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn Kh trình bày:

Ngày 23/10/2007, ông Ngô Văn H sang nhượng cho ông Trần Minh Ch và ông Lê Ngọc N (là cháu ông Ch) khoảng 3 ha đất tại khu vực Hòn Xanh, có vị trí tứ cận: Đông giáp đất ông Ba Tiên, cuối rẫy giáp đất ông Hóa; tây giáp đường đi, nam giáp đất ông Hoàng Quảng Sơn, bắc giáp đất ông Hóa. Giá sang nhượng là 15.000.000đ. Ngày 25/11/2007, do không có điều kiện canh tác nên ông Lê Ngọc N lập giấy sang nhượng đất, bàn giao cho ông Trần Minh Ch toàn bộ phần đất ông Ch và ông N đã nhận sang nhượng của ông Ngô Văn Hoàng. Việc sang nhượng đất giữa ông Hoàng với ông Ch, ông Lê Ngọc N và việc sang nhượng đất giữa ông N với ông Ch chỉ lập thành giấy viết tay, có xác nhận của ông Nguyễn Văn Thiện là trưởng thôn T và người làm chứng là ông Lê Tự Tín nhưng chưa được cơ quan có thẩm quyền công chứng, chứng thực.

Khi sang nhượng đất, ông Ngô Văn Hoàng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện nay, vợ chồng ông Ch, bà T cũng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này. Sau khi nhận sang nhượng, vợ chồng ông Ch bà T canh tác đất đến năm 2010 thì cho ông Nguyễn Khắc Vũ thuê để trồng khoai mỳ, năm 2015 vợ chồng ông Ch bà T lấy lại đất và canh tác. Đến cuối năm 2017, ông Trương Hữu H đến lấn chiếm đất. Phần đất ông H lấn chiếm tương ứng với các thửa đất số 433, diện tích 15.526 m^2 và thửa đất số 434 diện tích 3.060 m^2, cùng thuộc tờ bản đồ địa chính số 06 xã M.

Nay ông Ch khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Trương Hữu H phải trả lại quyền sử dụng thửa đất số 433, diện tích 15.526 m^2 và thửa đất số 434 diện tích 3.060 m^2 cùng thuộc tờ bản đồ địa chính số 06 xã Mỹ Sơn.

Tại bản tự khai, biên bản ghi lời khai và tại phiên tòa bị đơn ông Trương Hữu H trình bày:

Năm 2008, ông nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Như Tiên bà Lê Thị Thành diện tích 4.985 m^2 đất thuộc thửa số 17, tờ bản đồ 06 xã Mỹ Sơn, tọa lạc tại khu vực Chó Mo, thôn Tân Mỹ, xã Mỹ Sơn, huyện Ninh Sơn; có vị trí tứ cận: Đông giáp đất ông Tiên và đất ông Hóa, Tây giáp đường đi, Nam giáp đường đi và Bắc giáp đất ông Hóa. Việc chuyển nhượng có lập thành giấy viết tay nhưng chưa được cơ quan có thẩm quyền công chứng, chứng thực.

Bên cạnh thửa đất ông nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Tiên bà Thành có thửa đất hoang không có người canh tác nên ông Tiên có cho ông khai hoang sử dụng, việc cho có thể hiện nội dung trong giấy chuyển nhượng lập ngày 19/12/2008. Phần đất ông khai hoang hiện nay tương ứng với thửa đất số 433, diện tích 15.526 m^2 và thửa đất số 434 diện tích 3.060 m^2 cùng thuộc tờ bản đồ địa chính số 06 xã Mỹ Sơn. Sau khi khai hoang, do không có thời gian, điều

kiện nên ông không canh tác đất và để đất trống, đến cuối năm 2017 ông phát dọn và trồng mẵng cầu, chuối thì vợ chồng ông Ch bà T đến tranh chấp. Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Trần Minh Ch bà Trương Thị T.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 02/2019/DS-ST ngày 13 tháng 3 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Ninh Sơn quyết định:

Căn cứ: Các điều 166 và 203 luật Đất đai; khoản 9 điều 26; điểm a khoản 1 điều 35; khoản 1 điều 147, khoản 1 điều 165 và khoản 2 điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Nghị quyết số 326/ UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Minh Ch, bà Trương Thị T.

Buộc bị đơn ông Trương Hữu H phải trả lại cho vợ chồng ông Trần Minh Ch, bà Trương Thị T quyền sử dụng thửa đất số 433 diện tích 15.526 m^2 và thửa đất số 434 diện tích 3.060 m^2 cùng thuộc tờ bản đồ địa chính số 06 xã Mỹ Sơn có vị trí tứ cận: Đông giáp đất ông Tiên và đất ông Hóa; Tây giáp đường đi; Nam giáp đường đi và Bắc giáp đất ông Hóa.

- Ông Trần Minh Ch, bà Trương Thị T được sở hữu các tài sản trên đất gồm: 126 cây chuối x 15.000^đ/cây = 1.890.000^đ và 80 cây mãng cầu x 25.000^đ/cây = 2.000.000^đ.

- Vợ chồng ông Trần Minh Ch bà Trương Thị T phải trả cho ông Trương Hữu H 3.890.000^đ giá trị tài sản trên đất.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng, quyền, nghĩa vụ của các bên thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 26 tháng 3 năm 2019, ông Trương Hữu H làm đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 02/2019/DS-ST ngày 13 tháng 3 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Ninh Sơn, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm. Nội dung trình bày tại phiên tòa " Yêu cầu hủy bản án vì Tòa sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ xác định nguồn gốc đất, không đồng ý giao đất cho ông Châu vì theo tờ bản đồ 06 là đất chưa sử dụng do Ủy ban nhân dân xã quản lý".

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Trần Minh Ch không rút yêu cầu khởi kiện, người kháng cáo ông Trương Hữu H không rút một phần hoặc toàn bộ yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự từ khi Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý vụ án cho đến thời điểm Hội đồng xét xử nghị án.

Về nội dung: Các bên ông Trần Minh Ch, Trương Hữu H chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đang tranh chấp. Ông H bắt đầu sử dụng đất từ cuối 2017, khi sử dụng trồng cây đã bị ông Ch ngăn cản, ông H là bộ đội không có quyền sử dụng đất nông nghiệp theo luật Đất đai, lời khai của những người làm chứng do phía ông H cung cấp mâu thuẫn nhau về nguồn gốc đất. Ông Trần Minh Ch nhận chuyển nhượng của ông Ngô Văn Hoàng bằng giấy tay, sau đó cho ông Vũ thuê đến năm 2015. Diện tích đất này đã được Ủy ban nhân dân huyện Ninh sơn thu hồi 31,6m^2 và bồi thường cho ông Trần Minh Ch, mặc dù các quyết định hành chính bị Tòa án tuyên hủy nhưng tại công văn 2402/UBND –TNMT ngày 21/10/2019 của Ủy ban nhân dân huyện xác định đất không thuộc quyền quản lý của Ủy ban nhân dân xã Mỹ sơn. Việc mua bán giữa ông Ch và ông Hoàng là sự thật, căn cứ điều 91 Nghị định 43/CP của Chính phủ buộc ông H trả đất cho ông Ch là có cơ sở. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự, bác kháng cáo của ông Trương Hữu H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của bị đơn ông Trương Hữu H nộp trong thời hạn luật định, hợp lệ và được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Về xác định tư cách tham gia tố tụng của đương sự: Khoản 2 điều 68 Bộ luật Tố tụng Dân sự quy định " Nguyên đơn là người khởi kiện...", tại đơn khởi kiện đề ngày 28/3/2018 chỉ có ông Trần Minh Ch làm đơn và ký tên, tuy nhiên cấp sơ thẩm lại xác định bà Trương Thị T (vợ) là đồng nguyên đơn với ông Ch là không đúng, bà T không có đơn khởi kiện nên không phải là nguyên đơn, do đó cấp phúc thẩm xác định lại bà Trương Thị T chỉ là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án theo quy định tại điều 73 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[1.3] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Căn cứ các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án, nội dung khởi kiện của ông Trần Minh Ch và yêu cầu của các đương sự, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật của vụ án là "Tranh chấp quyền sử dụng đất" và thuộc thẩm quyền, phạm vi giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Ninh sơn là đúng quy định theo khoản 9 điều 26, điểm a khoản 1 điều 35 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn ông Trương Hữu H, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

Theo biên bản thẩm định, định giá tài sản ngày 14/6/2018, 08/01/2020 và trích đo bổ sung Bản đồ địa chính do Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh Ninh Sơn cấp ngày 21/6/2018 thể hiện: Diện tích đất đang tranh chấp tương ứng với thửa đất số 433, diện tích 15.526 m^2 và thửa đất số 434 diện tích 3.060 m^2, thuộc tờ bản đồ địa chính số 06 xã Mỹ Sơn, huyện Ninh Sơn, tỉnh Ninh Thuận.

Quá trình thu thập chứng cứ về nguồn gốc đất:

Tại Công văn số 2402/UBND-TNMT ngày 21/10/2019 của Uỷ ban nhân dân huyện Ninh Sơn thể hiện: "Các thửa đất số 433 và 434 thuộc tờ bản đồ địa chính số 06 xã Mỹ Sơn, huyện Ninh Sơn, tỉnh Ninh Thuận vào năm 2008 do không thuận lợi và chủ động về nước tưới dẫn đến các bên bỏ hoang không canh tác, vì vậy khi đo đạc bản đồ địa chính được quy chủ là đất đồi núi chưa sử dụng. Diện tích 02 thửa đất này đã được canh tác từ những năm trước đó để trồng cây hàng năm. Về quản lý đất đai các thửa đất này không thuộc đối tượng và loại đất do UBND xã quản lý. Căn cứ bản đồ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất huyện Ninh Sơn đến 2020 thì hai thửa đất này nằm trong vùng quy hoạch sử dụng đất với mục đích đất nông nghiệp, việc xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cần xem xét nguồn gốc, thời điểm sử dụng, sự phù hợp quy hoạch, tình trạng tranh chấp…để xét cấp". Tại công văn 2081/UBND -TH ngày 31/8/2020 Uy ban nhân dân huyện Ninh Sơn cung cấp " Năm 2008 khi đo đạc thành lập bản đồ địa chính gồm 137 tờ bản đồ, vị trí đất các bên tranh chấp do đo đạc thiếu và không được thể hiện trên bản đồ địa chính nên chưa quy chủ cho hộ nào mà xác định đất đồi núi chưa sử dụng, sau khi dự án đường dân sinh đi qua có đo đạc và chỉnh lý bản đồ lại. Việc quy chủ tại thời điểm thành lập bản đồ địa chính vào năm 2008 là chưa có tên chủ sử dụng đất dẫn đến tài liệu hồ sơ lưu trữ không thể hiện quy chủ cho ai". Tuy nhiên, Ủy ban nhân dân huyện không cung cấp chứng cứ xác thực chứng minh việc đo đạc bản đồ thiếu và người sử dụng đất tại thời điểm. Trong khi đó, các biên bản xác minh ngày 12/7/2018, ngày 01/11/2019 của Ủy ban nhân dân xã Mỹ Sơn cung cấp: "Theo bản đồ địa chính được đo đạc và thành lập đưa vào sử dụng năm 2008 thì các thửa đất số 433, 434 tờ bản đồ số 06 được trích đo bổ sung hình thành theo kết quả đo đạc của Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh Ninh Sơn ngày 21/6/2018. Đồng thời, theo sổ mục kê qua các thời kỳ và tờ bản đồ địa chính 2008 không thể hiện các thửa đất này, toàn bộ diện tích được xác định là đất đồi núi chưa sử dụng do Ủy ban nhân dân xã Mỹ Sơn quản lý, ông Trần Minh Ch và ông Trương Hữu H không đăng ký kê khai quyền sử dụng đất các thửa đất này". Tại công văn số 330/CV – UBND ngày 09/11/2020 Ủy ban nhân dân xã Mỹ Sơn cho biết : " Năm 2008 khi đo đạc bản đồ địa chính xã Mỹ sơn chưa hình thành thửa đất số 433, 434. Hai thửa đất này được hình thành năm 2018 khi phát sinh tranh chấp, văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Ninh sơn thiết lập theo quy định về đo đạc bản đồ khu

đo để giải quyết tranh chấp theo yêu cầu của Tòa án nhân dân huyện Ninh Sơn. Hiện nay xã Mỹ Sơn không có tờ bản đồ nào thay thế tờ bản đồ địa chính số 06, toàn bộ 137 tờ bản đồ địa chính xã Mỹ Sơn được thành lập năm 2008 đến nay chưa có sự thay thế nào. Ông Trần Minh Ch đăng ký kê khai quyền sử dụng đất theo bản đồ địa chính thành lập năm 2008 gồm các thửa đất sau: thửa số 37, tờ bản đồ 13; thửa 40, 43 tờ bản đồ 26; thửa số 36, 50, 51, 83, 90 tờ bản đồ số 27; thửa số 01, 02, 03, 05, 07, 08, 11, 12, 18, 28 tờ bản đồ số 39; thửa số 02 tờ bản đồ 40 ".

Xét giấy sang nhượng đất rẫy ngày 23/10/2007 giữa ông Ngô Văn Hoàng với ông Trần Minh Ch, ông Lê Ngọc N; Giấy sang nhượng đất rẫy ngày 25/11/2007 giữa ông Trần Minh Ch với ông Lê Ngọc N đều là giấy viết tay. Nguyên đơn cho rằng nguồn gốc do ông Hoàng khai hoang từ năm 1997 có các người làm chứng như ông Phạm Hóa là người sử dụng đất giáp ranh khai "diện tích đất trước kia ông Hoàng sử dụng, khoảng 2008 thì chuyển nhượng cho ông Ch và thấy ông Ch sử dụng toàn bộ diện tích đất này"; các ông Y Mỹ, Mang Đuổi, Phạm Văn Dũng có lời khai " từ 1998 đến 2005 ông Hoàng thường xuyên thuê phát dọn cây chồi, làm cỏ đậu, biết rõ vị trí ranh giới đất", ông Ngô Văn Hoàng khai " đất khai phá từ năm 2002, thời điểm khai phá sử dụng đến năm 2007 có tranh chấp ranh giới giữa ông và ông Nguyễn Như Tiên", ông Thiện khai " Ch mua của Hoàng năm 2007, năm 2011 san ủi và canh tác cho đến nay", ông Lê Tự Tín khai " đất này trước đây là rừng, sau đó ông Hoàng khai hoang, khai hoang năm nào không biết". Tuy nhiên, lời khai những người làm chứng mâu thuẫn nhau về mốc thời gian khai phá của ông Hoàng, thời điểm sử dụng đất của ông Ch, tứ cận ranh giới đất so với giấy sang nhượng và mâu thuẫn với lời khai ông Võ Đình Sơn " nguồn gốc đất của Cu Bơ (không biết họ) khai phá...". Đồng thời, tứ cận trong giấy sang nhượng được xác định: "Tây giáp đường đi, bắc giáp ông Hóa, nam giáp ông Hoàng, đông giáp đất ba Tiên, cuối rẫy giáp đất ông Hóa.". Đối chiếu vị trí các thửa đất tranh chấp với vị trí diện tích đất mua bán theo giấy viết tay thì tứ cận là không phù hợp với tứ cận đã được trích đo về phía nam của thửa đất.

Khi ông Hoàng sang nhượng cho ông Trần Minh Ch và ông Lê Ngọc N sau đó ông N sang nhượng lại cho ông Ch thì ông Hoàng, ông N đều chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Các giấy chuyển nhượng viết tay giữa ông Ngô Văn Hoàng, Lê Ngọc N và ông Trần Minh Ch không đảm bảo về hình thức của giao dịch dân sự đối với bất động sản theo quy định của Bộ luật Dân sự 2005. Quyền sử dụng đất từ người chuyển nhượng cũng như người nhận chuyển nhượng chưa được nhà nước chứng nhận theo quy định tại điều 106 luật Đất đai 2003, các giao dịch chuyển nhượng đều không có chứng thực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Ông Trương Hữu H nhận chuyển nhượng thửa đất số 17, tờ bản đồ số 06 diện tích 4.985m^2 và cho rằng: "được ông Nguyễn Như Tiên, bà Lê Thị Thành cho 1.5 ha thể hiện bằng giấy viết tay ngày 19/12/2008, mảnh đất được cho này sát đất ông Tiên chuyển nhượng và là đất hoang không ai canh tác nên ông Tiên cho ông khai hoang sử dụng". Ông Nguyễn Như Tiên khai " đất tranh chấp nguồn gốc do ông chuyển nhượng của ông Mấu Kim năm 1997 và khai phá thêm diện tích 1.5 ha, sau đó chuyển nhượng cho ông H". Tuy nhiên, thời điểm này ông Tiên, bà Thành cũng không có chứng cứ gì chứng minh quyền sử dụng đất hợp pháp của mình đối với diện tích đất tặng cho ông H, diện tích đất được cho không thể hiện số thửa, tờ bản đồ và nội dung tặng cho cũng không thể hiện rõ ràng vị trí tứ cận diện tích đất.

Xét quá trình sử dụng đất: Ông Lê Khắc Vũ khai "ông Ch sử dụng từ trước và năm 2010 cho ông Nguyễn Khắc Vũ thuê trồng mỳ đến 2015 trả lại, khi ông Vũ sử dụng thì không ai tranh chấp"; ông Nguyễn Văn Thiện " ông Ch sử dụng đến năm 2017 thì xảy ra tranh chấp"; ông H khai "mua, tặng cho nhưng không sử dụng là do là quân nhân trong quân đội không có thời gian canh tác đến năm 2017 mới có được thời gian để canh tác". Cả hai đều không có chứng cứ xác thực chứng minh được quá trình trực tiếp sử dụng đất liên tục, ổn định của mình trước thời điểm xảy ra tranh chấp.

Tại bản đồ địa chính số 06 thành lập năm 2008 của Ủy ban nhân dân xã Mỹ Sơn thể hiện: diện tích đất tranh chấp được đo bao là đất đồi núi chưa sử dụng (DCS), do Ủy ban nhân dân xã quản lý.

Quá trình giải quyết tranh chấp Ủy ban nhân dân huyện Ninh Sơn đã ban hành quyết định số 770/QĐ – UBND ngày 11/4/2019 thu hồi 826m^2 của hộ ông Trần Minh Ch, trong đó có diện tích 31,6 m^2 thuộc một phần thửa thu hồi nằm trong thửa đất số 433 tờ bản đồ số 06 và tại quyết định số 813/QĐ – UBND ngày 18/4/2020 cũng đã bồi thường, hỗ trợ 19.972.000^đ cho ông Ch. Tuy nhiên cả hai quyết định hành chính này đã bị ông H khởi kiện và Tòa án đã hủy quyết định hành chính tại bản án số 02/2021/HC-ST ngày 15/01/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận, bản án hiện đã có hiệu lực pháp luật.

Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Căn cứ hồ sơ địa chính và sổ mục kê, ông Trần Minh Ch không đăng ký kê khai quyền sử dụng đất và chưa được quy chủ sử dụng. Sổ địa chính và các sổ đăng ký đất đai, tờ bản đồ 2008 không có thông tin về thửa đất 433, 434. Tờ bản đồ 06 năm 2008 ghi chú toàn bộ diện tích tranh chấp là đất đồi núi chưa sử dụng (DCS) và cho đến nay chưa có tờ bản đồ nào thay thế. Quá trình nhận chuyển nhượng cho đến khi Nhà nước thu hồi ông Trần Minh Ch không đăng ký kê khai quyền sử dụng đất tại cơ quan quản lý đất đai và 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) và không đủ các điều kiện để xem xét quyền sử dụng đất trong trường hợp tranh chấp đất không có giấy tờ theo quy định tại điều 91 Nghị định 43/2014/NĐ - CP của Chính Phủ. Như vậy, theo quy định của pháp luật Dân sự cũng như

pháp luật Đất đai thì chưa đủ căn cứ xác lập quyền sử dụng đất hợp pháp cho ông Trần Minh Ch.

Tòa án cấp sơ thẩm không căn cứ vào hồ sơ địa chính, sổ mục kê, tờ bản đồ số 06 năm 2008 lưu trữ tại Ủy ban nhân dân xã Mỹ Sơn; không căn cứ các quy định của pháp luật về căn cứ xác lập quyền sử dụng đất, quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thời điểm được thực hiện các quyền của người sử dụng đất mà chỉ căn cứ vào nội dung lời khai của một số người làm chứng để giải quyết buộc ông H giao trả quyền sử dụng đất thuộc quyền quản lý của Nhà nước cho ông Ch sử dụng là không có cơ sở và không đúng pháp luật.

Tại giai đoạn phúc thẩm bị đơn ông Trương Hữu H không cung cấp chứng cứ nào mới có giá trị pháp lý để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo ngoại trừ lời khai 02 người làm chứng Tô Cao Nguyên, Trương Văn Châu. Tuy nhiên, xét lời khai những người này không xác định rõ ràng về nguồn gốc đất và tứ cận thửa đất tranh chấp. Ông H cũng không có giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất hợp pháp của mình và không có tên quy chủ đối với thửa đất này. Do đó cũng không có quyền sử dụng đối với 2 thửa đất số 433, 434 tờ bản đồ 06 xã Mỹ Sơn. Hiện tại trên hai thửa đất 433, 434 Tòa sơ thẩm tiến hành thẩm định, định giá tài sản vào ngày 14/6/2018 xác định tài sản ông H trồng gồm: 126 cây chuối và 80 cây mãng cầu trị giá 3.890.000đ. Ngày 08/01/2020 cấp phúc thẩm tiến hành thẩm định, định giá tài sản xác định thửa đất 433 có các cây trồng và tài sản như sau: 2000 cây đu đủ (giống siêu trái) trong đó 1200 cây đang cho trái trị giá 132.000.000đ và 800 cây chưa cho trái trị giá 48.000.000đ, 7000m^2 khoai mỳ chưa thu hoạch trị giá 35.000.000đ, tất cả trồng từ tháng 12/2018; Hệ thống tưới nước gồm 800m ống nhựa dẫn nước đường kính 60cm, lắp đặt nổi, lắp đặt tháng 7/2018 trị giá 15.368.000đ. Xét thấy, việc phát sinh những tài sản trên thửa đất là do ông H đã tự ý thay đổi hiện trạng mặc dù biết thửa đất đang tranh chấp, do đó ông H tự gánh chịu hậu quả pháp lý về sau.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận nội dung đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa; chấp nhận một phần nội dung yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Trương Hữu H; Sửa bản án dân sự sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Minh Ch.

Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên ông Trần Minh Ch phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm. Ông Ch thuộc trường hợp người cao tuổi được miễn tiền án phí nhưng không có đơn đề nghị được miễn nộp cho Tòa án, do đó tiền án phí được khấu trừ vào 300.000đ tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0013504 ngày 16/5/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ninh Sơn, tỉnh Ninh Thuận.

Về án phí dân sự phúc thẩm: do sửa bản án sơ thẩm nên đương sự kháng cáo ông Trương Hữu H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho

ông Trương Hữu H 300.000đ tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0018652 ngày 04/4/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ninh Sơn, tỉnh Ninh Thuận.

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: do không được chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện nên ông Ch phải chịu toàn bộ chi phí tại giai đoạn sơ thẩm: 7.459.000đ, giai đoạn phúc thẩm: 2.700.000đ. Tổng cộng 10.159.000đ. Ông Trần Minh Ch đã nộp đủ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ : Khoản 2 điều 308, điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Tuyên xử: Chấp nhận một phần nội dung kháng cáo của ông Trương Hữu H. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 02/2019/DS-ST ngày 13 tháng 3 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Ninh Sơn, tỉnh Ninh Thuận.

- Căn cứ điều 668, 689 Bộ luật Dân sự năm 2005; điều 106 luật Đất đai năm 2003; khoản 1 điều 168, 203 Luật Đất đai năm 2013; khoản 9 điều 26, điểm a khoản 1 điều 35, khoản 1 điều 147, khoản 1 điều 165 Bộ luật Tố tụng Dân sự; điều 91 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ; khoản 1 điều 26, khoản 2 điều 29 Nghị quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Tuyên xử: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Minh Ch về việc: Yêu cầu ông Trương Hữu H phải trả lại cho vợ chồng ông Trần Minh Ch, bà Trương Thị T quyền sử dụng thửa đất số 433 diện tích 15.526 m^2 và thửa đất số 434 diện tích 3.060 m^2, thuộc tờ bản đồ địa chính số 06 xã Mỹ Sơn, huyện Ninh Sơn, tỉnh Ninh Thuận.

- Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Minh Ch phải chịu 300.000đ *(Ba trăm ngàn đồng)* án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào 300.000đ *(Ba trăm ngàn đồng)* tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0013504 ngày 16/5/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ninh Sơn, tỉnh Ninh Thuận.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trương Hữu H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được hoàn trả 300.000đ *(Ba trăm ngàn đồng)* tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0018652 ngày 04/4/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ninh Sơn, tỉnh Ninh Thuận.

- Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Ông Trần Minh Ch phải chịu 10.159.000đ *(Mười triệu một trăm năm mươi chín ngàn đồng)* chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Ông Trần Minh Ch đã nộp đủ.

Án xử phúc thẩm, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 10/3/2021).

Nơi nhận:
- Đương sự (2);
- VKSND tỉnh Ninh Thuận (1);
- TAND huyện Ninh sơn(1);
- Chi cục THADS huyện Ninh sơn(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

CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Lâm Bách **Hàng Lâm Viên** **Phạm Thị Anh Trang**