

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 194/2022/DS-PT

Ngày: 11/10/2022

V/v “Tranh chấp quyền  
sử dụng đất”

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* bà Quách Tổ Giang.

*Các Thẩm phán:* bà Nguyễn Thị Minh Phượng;  
ông Cao Minh Lễ.

**- Thư ký phiên tòa:** ông Ngô Huỳnh Đức - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang:** ông Dương Quy Thái - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 10 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 07/2021/TLPT-DS ngày 06/01/2021 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 08/2020/DS-ST ngày 24/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện Y, tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 49/2021/QĐ-PT ngày 04/3/2021, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 19/2021/QĐ-PT ngày 29/3/2021, Thông báo mở lại phiên tòa số 83/TB-TA ngày 22/8/2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 278/2022/QĐ-PT ngày 20/9/2022, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** ông A, sinh năm 1959; nơi cư trú: Tổ 3, khóm X, thị trấn Y, huyện Y, tỉnh An Giang, có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông A: ông G, sinh năm 1958; nơi cư trú: số 93/3, Đ 2, phường M, thành phố X, tỉnh An Giang (văn bản ủy quyền lập ngày 26/4/2021), có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông A: Luật sư V, Văn phòng Luật sư V thuộc Đoàn Luật sư tỉnh An Giang; địa chỉ Văn phòng: Lô 4C3 KDC B 1, phường B, thành phố X, tỉnh An Giang, có mặt.

**- Bị đơn:**

1. Bà C, sinh năm 1956, có mặt;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà C: Luật sư H, Văn phòng Luật sư H; địa chỉ Văn phòng: số 1058 T, tổ 01, khóm L 4, phường N, thành phố X, tỉnh An Giang, có mặt.

2. Ông B, sinh năm 1956 (chết năm 2020);

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông B: bà C, sinh năm 1957 (vợ) và các anh I, sinh năm 1987, K, sinh năm 1994 (con), có mặt.

Cùng nơi cư trú: Tổ 1, ấp T, xã N, huyện Y, tỉnh An Giang.

3. Ông D, sinh năm 1971; nơi cư trú: Tổ 1, ấp T, xã N, huyện Y, tỉnh An Giang, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông D: Luật sư H, Văn phòng Luật sư H; địa chỉ Văn phòng: số 1058 T, tổ 01, khóm L 4, phường N, thành phố X, tỉnh An Giang, có mặt.

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

1. Bà E, sinh năm 1974; nơi cư trú: Tổ 1, ấp T, xã N, huyện Y, tỉnh An Giang, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà E: Luật sư H, Văn phòng Luật sư H; địa chỉ Văn phòng: số 1058 T, tổ 01, khóm L 4, phường N, thành phố X, tỉnh An Giang, có mặt.

2. Ông Đ, sinh năm 1947; nơi cư trú: ấp T, xã N, huyện Y, tỉnh An Giang, có mặt.

3. Anh I, sinh năm 1987, có mặt;

4. Chị L, sinh năm 1993, có mặt;

5. Cháu M, sinh ngày 11/7/2009, vắng mặt;

6. Cháu N, sinh ngày 12/01/2011, vắng mặt;

Người đại diện theo pháp luật của các cháu M, N là anh I và chị L (cha, mẹ).

7. Chị P, sinh năm 1981, vắng mặt;

Cùng nơi cư trú: ấp T, xã N, huyện Y, tỉnh An Giang.

8. Bà O, sinh năm 1959; nơi cư trú: Tổ 3, khóm X, thị trấn Y, huyện Y, tỉnh An Giang, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà O: ông G, sinh năm 1958; nơi cư trú: số 93/3, Đ 2, phường M, thành phố X, tỉnh An Giang (văn bản ủy quyền lập ngày 26/4/2021), có mặt.

Người kháng cáo: bị đơn bà C và ông D.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo nội dung án sơ thẩm:

*Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn ông A trình bày:*

Diện tích đất tranh chấp với ông D, bà C, ông B (chết) có nguồn gốc đất là do ông mua lại của ông Đ từ năm 1986, diện tích hơn 3.000m<sup>2</sup> với giá 2,5 chỉ vàng 24 Kra (có làm giấy mua bán viết tay) ông đã trả đủ vàng và nhận đất, trồng lúa đến 1993 thì nhà nước làm lộ, năm 1994 nhà nước khi làm lộ xong, ông không trồng lúa được nên chuyển sang nuôi cá, nuôi cá được một năm, đến năm 1996 do không canh tác được nên bỏ hoang. Đến 2007, Nhà nước tiếp tục làm lộ tuyến N1 thì được nhà nước bồi thường đất hơn 1.200m<sup>2</sup> đất dọc theo lộ của hai khu đất tranh chấp với ông D, ông B, bà C, tại thời điểm bồi thường do ông đi làm xa nên ông Đ chủ đất củ đứng ra kê khai đất, vật kiến trúc và cây trên đất và nhận toàn bộ số tiền hỗ trợ, bồi thường và đã giao lại tiền bồi thường về đất cho ông.

Phần đất còn lại hiện nay vợ chồng ông D, bà E và gia đình B (chết), bà C cùng con là anh I, L chiếm đất của ông nên ông yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Ông A yêu cầu Tòa án công nhận diện tích đất 714,8m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp T, xã N, huyện Y, tỉnh An Giang đang tranh chấp với ông D, bà E. Đồng thời yêu cầu vợ chồng ông D, bà E di dời chặt cây trồng để trả lại diện tích đất này.

- Ông A yêu cầu Tòa án công nhận diện tích đất 648,2m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp T, xã N, huyện Y, tỉnh An Giang đang tranh chấp với bà C, ông B (chết). Đồng thời yêu cầu bà C và những người kế thừa quyền nghĩa vụ của ông B (chết) chặt cây và yêu cầu vợ chồng anh I, chị L cùng hai em M và N đang ở trên đất phải có nghĩa vụ di dời căn nhà có diện tích 30,8m<sup>2</sup> để cùng có nghĩa vụ trả lại diện tích đất nêu trên.

*Các bị đơn trình bày:*

Ông D trình bày: Ông không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông A: Bởi vì phần đất này có nguồn gốc như sau: năm 1995 ông có mua đất cất nhà (phía mé sông) ở khu vực ấp T, xã N, huyện Y. Trước nhà ông là diện tích đất tranh chấp hiện nay với ông A, đất này là đất của nhà nước, không có chủ, ông mới khai phá từ từ, lúc đầu trồng rau muống, đến năm 2006 nhà nước làm lộ tuyến N1, di dời dân về khu tái định cư ông cất nhà ở, Lúc nhà nước làm lộ ông cũng được nhà nước hỗ trợ, bồi thường vật kiến trúc và cây trên đất được số tiền hơn 40 triệu đồng nhưng Giấy tờ thì bị thất lạc mất, không cung cấp được cho Tòa án.

Cũng tại thời điểm này, phía sau nhà ông có đào ao nuôi cá, ông có thuê máy móc mức đất lấp lên diện tích đất tranh chấp với số tiền 9.000.000đ (chín triệu đồng), tương đương 15 chỉ vàng 24Kra tại thời điểm năm 2006.

Sau khi đất bằng phẳng ông mới sạ lúa, đến năm 2008-2009, do chuột phá không làm được nên ông có cho cháu tên P thuê đất này để trồng cỏ cho bò ăn đến nay.

Bà C và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông B (chết) cùng trình bày: Không đồng ý trả đất cho ông A. Bởi lý do: Gia đình bà C và em ruột tên D có nhà kề cận với nhau, phần đất tranh chấp này là của nhà nước, không có chủ, trước nhà ai người đó tự khai phá, sử dụng tương ứng, sau khi khai phá thì gia đình có trồng rau muống, đến 2006 nhà nước di dời dân về khu tái định cư thì bà cất nhà ở khu tái định cư; gia đình bà C cũng được nhà nước bồi thường hỗ trợ về vật kiến trúc, cây cối với số tiền được hỗ trợ, bồi thường là 26.783.200đ. Riêng phần đất không được bồi thường, do ông Đ thời điểm đó là phó Ban ấp nên lợi dụng chức vụ đã lén lút kê khai và được bồi thường, việc làm của ông Đ là không đúng.

Trước nhà ông là khu đất tranh chấp với ông A, khi không còn trồng rau muống, gia đình chuyển sang trồng cây Bạch Đàn, đến năm 2009 bà có cho con ông I, vợ L cất nhà có diện tích 30,8m<sup>2</sup> ở đến ngày hôm nay.

Phần đất này là đất công thổ, đất của nhà nước nếu như mọi người cùng trả cho nhà nước thì gia đình bà cũng chấp hành trả cho nhà nước, còn trả cho ông A thì gia đình ông không đồng ý.

*Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:*

Ông Đ trình bày: Nguồn gốc đất tranh chấp là của ông ngoại ông tên S (chết), ông ngoại canh tác từ năm 1945 đến 1977, khi chiến tranh biên giới tây nam, gia đình chạy về xã Văn Giáo ở, đến năm 1981 ông mới về sống khu đất tranh chấp này, lúc đó ông R xã đội trưởng (canh tác) mới trả lại cho ông tiếp tục canh tác, đến năm 1986 do gia súc phá hoại không canh tác được nên ông mới bán cho ông A, diện tích hơn 3.000m<sup>2</sup>, với giá 2,5 chỉ vàng 24kra (có làm giấy mua bán viết tay) ông đã nhận đủ vàng và đã giao đất cho ông A từ năm 1986.

Trong năm 2007, nhà nước làm đường tuyến N1 nên đã hỗ trợ, bồi thường cho ông về đất, vật kiến trúc, cây trên đất. Do thời điểm đó, ông A không có ở địa phương nên ông đã kê khai về đất, vật kiến trúc và cây cối trên đất được nhà nước hỗ trợ, bồi thường cho ông với số tiền hơn 70 triệu đồng, trong đó bồi thường về đất hơn 14 triệu đồng. Ông đã giao số tiền bồi thường về đất cho ông A, vì đất này đã bán cho ông A.

Việc sang nhượng đất giữa ông với ông A đã hoàn thành, ông không tranh chấp hợp đồng sang nhượng với ông A. Ông yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết yêu cầu của các bên theo quy định của pháp luật.

Bà E: Thống nhất theo lời trình bày của chồng bà là ông D.

Anh I, chị L, đồng thời là người đại diện cho hai em M, sinh ngày 11/7/2009 và N, sinh ngày 12/01/2011: thống nhất theo lời trình bày của của mẹ là bà C đã trình bày trên. Gia đình anh I, chị L có cất nhà ở từ năm 2009, đất ở ổn định không ai tranh chấp nên không đồng ý trả đất cho ông A.

Bà P trình bày: Từ khoảng năm 2009, bà có thuê đất của vợ chồng ông D, bà E trên diện tích đất đang tranh chấp với ông A, để trồng cỏ cho bò ăn, thời

gian tính trên một năm bằng số tiền 1.500.000đ (một triệu năm trăm nghìn đồng), năm nào trả tiền thuê đất của năm đó. Nay phát sinh tranh chấp giữa hai bên bà không có yêu cầu gì trong vụ án này, Nếu Tòa án giải quyết giao cho ai thì bà chấp hành.

Bà O trình bày: Bà là vợ của nguyên đơn ông A, ý kiến của bà là thống nhất theo lời trình bày và yêu cầu của ông A.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2020/DS-ST ngày 24/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện Y đã quyết định:*

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông A.

1.1. Ông A, bà O được quyền sử dụng diện tích đất 648,2m<sup>2</sup> được xác định từ các điểm 25,4,5,13 về 25. Đất tọa lạc tại ấp T, xã N, huyện Y, tỉnh An Giang.

- Bị đơn bà C và những người kế thừa quyền nghĩa vụ của ông B (chết): bà C, I, K và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: anh I, chị L, em M, em N có nghĩa vụ di dời căn nhà có diện tích 30,8m<sup>2</sup>, loại nhà 3.4 (kết cấu: cột móng bê tông cốt thép đổ sẵn, sàn gỗ tạp, khung cột cây Bạch đàn, vách tonl, máy tonl, kết cấu đồ máy toàn bộ bằng cây Bạch Đàn) để cùng có nghĩa vụ trả diện tích 648,2m<sup>2</sup> được xác định từ các điểm 25,4,5,13 về 25 cho ông A, bà O.

- Anh I - chị L và hai em M và N được lưu cư trong thời hạn 06 tháng, kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật.

- Ông A, bà O được quyền sở hữu, sử dụng về số cây trên diện tích đất 648,2m<sup>2</sup> gồm: 34 cây Bạch đàn có đường kính từ 20cm đến 40cm, loại D; 118 cây Bạch đàn có đường kính từ 10cm đến dưới 20cm, loại E; 01 cây Mận hơn 10 năm tuổi, loại A; 02 cây Mãn cầu có 06 năm tuổi trở lên, loại A; 01 cây Xoài 08 năm tuổi, loại A; 05 cây Dừa từ 03 năm tuổi, loại B; 01 cây Mít từ 04 đến dưới 10 năm tuổi, loại B và 03 cây Cao có độ tuổi từ 03 đến dưới 06 tuổi, loại B.

- Ông A, bà O có nghĩa vụ hoàn trả giá trị cây trồng trên đất với số tiền 14.645.000đ và tiền công cải tạo đất là 5.000.000đ. Tổng cộng 19.645.000đ (Mười chín triệu sáu trăm bốn mươi lăm nghìn đồng) cho bà C và những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông B (chết): Bà C, anh I và anh K.

- Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn ông A hỗ trợ chi phí di dời nhà cho anh I, chị L và hai em M, N với số tiền 10.000.000đ (mười triệu đồng).

*(Theo bản đo trích đo địa chính do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện Y lập ngày 20/06/2018 và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ; biên bản định giá lập ngày 24/07/2018)*

1.2. Ông A, bà O được quyền sử dụng đất diện tích 714,8m<sup>2</sup> được xác định tại các điểm 24, 1, 4, 25 về 24. Đất tọa lạc tại ấp T, xã N, huyện Y, tỉnh An Giang.

- Bị đơn ông D, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà E có nghĩa vụ trả diện tích 714,8m<sup>2</sup> được xác định tại các điểm 24, 1, 4, 25 về 24 cho ông A, bà O.

- Ông A, bà O được quyền sở hữu, sử dụng cây trên diện tích đất 714,8m<sup>2</sup> gồm: 20 Cây Chuối, loại A; 02 Cây dừa từ 03 đến dưới 06 năm tuổi, loại B; 02 Cây Mít từ 01 năm đến dưới 04 năm tuổi, loại C; 06 cây Bạch đàn từ 20cm đến dưới 40cm, loại D và 01 cây Thốt nốt từ 10 năm đến dưới 15 năm, loại C.

- Ông A, bà O có nghĩa vụ hoàn trả giá trị cây trồng là 3.510.000đ và tiền công cải tạo đất là 9.000.000đ. Tổng cộng 12.510.000đ (mười hai triệu năm trăm mười nghìn đồng) cho ông D, bà E.

*(Theo bản đo trích đo địa chính do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện Y lập ngày 20/06/2018 và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ; biên bản định giá lập ngày 24/07/2018)*

1.3. Ông A, bà O có quyền, nghĩa vụ trong việc liên hệ các cơ quan chức năng thực hiện việc kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm, quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 05/8/2020, bà C và ông D kháng cáo yêu cầu bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, để ông D, bà C được quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người kháng cáo - bị đơn bà C và ông D - và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà E, Luật sư H trình bày:* gia đình ông D khai phá sử dụng 714,8m<sup>2</sup>, gia đình bà C khai phá sử dụng 648,2m<sup>2</sup>. Theo xác minh thì vùng đất cặp lộ N1 là đất công. Các bị đơn đã sử dụng từ lâu và các quyết định của UBND huyện Y khi đền bù đều ghi là đất công thổ. Các bị đơn đã sử dụng hợp pháp và không ai tranh chấp trong nhiều năm qua. Nguyên đơn ông A cũng không cung cấp được giấy tờ liên quan đến xác A quyền sử dụng đất theo yêu cầu của Tòa án. Nguyên đơn khởi kiện chỉ căn cứ vào Tờ sang nhượng năm 1986 là không có cơ sở vì phần đất mà ông Tạo bán cho ông A không nêu tứ cận, vị trí cụ thể. Ông Tạo cho là đất ông Sùng để lại nhưng ông Tạo cũng không cung cấp được giấy tờ chứng minh ông được cho lại diện tích đất 3000m<sup>2</sup>. Quyết định thu hồi đất có trong hồ sơ là quyết định của ông Đ, chứ không phải của ông A. Vì vậy, ông A không có cơ sở để khởi kiện yêu cầu bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trả lại phần đất. Đề nghị Hội đồng xét xử quan tâm quyền lợi ích chính đáng, chấp nhận kháng cáo, bởi các bị đơn có quá trình sử dụng đất, mà ông A có nhà ở rất gần, chỉ cách phần đất tranh chấp 100m, nên không thể nói là do đi làm ăn xa mà không tranh chấp, đến năm 2015 mới tranh chấp.

Bà C, ông D, bà E không có ý kiến tranh luận bổ sung.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông A - Luật sư V trình bày:* bản án sơ thẩm đã xem xét công sức cải tạo của các bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Các đương sự khai là đất công nhưng không có chứng cứ chứng minh là đất Nhà nước. Công văn số 2635/CV.UBND-KT ngày 12/06/2019 của Ủy ban nhân dân huyện Y xác định 02 khu đất tranh chấp nêu trên là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của hộ gia đình cá nhân, vị trí khu đất phù hợp với quy hoạch, không vi phạm về pháp luật đất đai. Tại các biên bản xác minh ở giai đoạn sơ thẩm, ông T cho biết đất tranh chấp không phải đất Nhà nước, kế cận phần đất tranh chấp có ông L đã thỏa thuận với ông A. Ông P, nguyên cán bộ địa chính xã N cho biết “Nguồn gốc đất tranh chấp là của ông ngoại ông Đ để lại cho ông Đ quản lý, sử dụng. Sau đó, ông Đ đã chuyển nhượng lại cho ông A, còn việc giá cả và diện tích thế nào thì không biết. Khi ông A bỏ hoang đất thì các hộ ông D, B, C đã tự bao chiếm đất”. Mặt khác, kết quả xác minh đối với ông R, nguyên xã Đội Trưởng Xã đội xã N thời điểm sau năm 1975 - 1982 xác nhận: sau giải phóng 1975, nhà nước lấy đất của người dân giao cho Xã đội làm đề hưởng hoa lợi trên đất, đến năm 1981 thực hiện theo lời kêu gọi của Chính phủ trả lại đất cho người dân thì ông R là người trực tiếp trả đất hiện đang tranh chấp cho ông Đ tiếp nhận, quản lý sử dụng và nghe nói ông Đ đã sang nhượng lại cho ông A. Bên cạnh đó, các biên bản xác minh của Tòa án cấp phúc thẩm đối với ông Nguyễn Văn Đức, Nguyễn Văn Đức cũng cho biết phần đất tranh chấp do ông S khai phá.

Quyết định số 11/QĐ.UBND ngày 26/02/2007 của Ủy ban nhân dân huyện Y quyết định về việc thu hồi đất của ông Đ để thực hiện dự án cải tạo, nâng cấp tuyến N1 đoạn Y - I, cụ thể đã thu hồi đất ở là 102,46m<sup>2</sup>; đất trồng lúa 1.263,24m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp T, xã N, huyện Y, tỉnh An Giang. Trong khi đó, ông D và bà C không được bồi hoàn về đất và không có khiếu nại về đất thu hồi làm lộ không được bồi thường. Bà C cho rằng ông Đ lợi dụng chức vụ Phó ấp để được thu hồi và bồi thường đất là không có căn cứ. Đến nay, Quyết định số 11/QĐ.UBND vẫn có hiệu lực và tiền bồi thường về đất, ông Đ đã giao cho ông A. Tuy không có giấy tờ chứng minh nguồn gốc đất là của ông S cho ông Đ, nhưng ông S chỉ có 02 người con gái và hiện nay đều đã chết, không còn con cháu nào ngoài ông Đ. Ông Đ sang nhượng đất cho ông A năm 1986. Ông A trồng lúa nước không hiệu quả nên từ năm 1996 bỏ hoang đất do đi làm ăn xa. Lời khai của bà Hân, bà C tại phiên tòa sơ thẩm đều nói ông A mua địa, cho thấy bị đơn cũng biết việc sang nhượng đất giữa ông Đ và ông A.

Năm 1996, ông A có đăng ký kê khai nhưng địa chính xã nói đất này chưa được đăng ký và cũng do hoàn cảnh đi làm ăn xa nên bỏ đất. Khi Nhà nước thu hồi và bồi hoàn năm 2007, ông Đ kê khai và nhận tiền thay ông A. Năm 2015, được biết Nhà nước cho đăng ký đất này nên ông A tranh chấp với các bị đơn. Ông D, bà C chiếm hữu sử dụng chưa được 30 năm nên căn cứ Điều 326, khoản 3 Điều 153 Bộ luật dân sự năm 2015, ông A được quyền đòi lại đất. Bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp chứng cứ chứng minh nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ông A không có ý kiến tranh luận bổ sung.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người kháng cáo - bị đơn bà C và ông D - và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà E, Luật sư H tranh luận đối đáp:* ông Đ được UBND huyện Y thu hồi và đền bù về đất. Ông A không có ý kiến khiếu nại nên không thể xác định diện tích ông A mua là vị trí đất thu hồi và phần còn lại các bị đơn đang sử dụng là đất của ông A, trong khi Tờ sang nhượng không xác định vị trí, tứ cận và không đủ cơ sở xác lập quyền sử dụng đất của ông A.

Các đương sự và người tham gia tố tụng khác không có ý kiến tranh luận bổ sung, đối đáp.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang phát biểu ý kiến:*

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa: Thẩm phán, từ khi thụ lý vụ án phúc thẩm tới thời điểm này, đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng nguyên tắc xét xử đối với phiên tòa phúc thẩm theo quy định Điều 64 BLTTDS và thành viên HĐXX, Thư ký phiên tòa đúng thành phần như nội dung quyết định đưa vụ án ra xét xử và Chủ tọa phiên tòa đã tiến hành đúng, đầy đủ thủ tục bắt đầu phiên tòa Phúc thẩm theo quy định Điều 297 BLTTDS.

Về việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định tại Điều 70, Điều 71, Điều 72, Điều 73, Điều 86 BLTTDS và chấp hành đúng nội quy phiên tòa được quy định Điều 234 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án:

*Xét thấy,* đất tranh chấp hiện nay do phía gia đình ông B, bà C cùng các con đang quản lý, sử dụng từ năm 1995 cho đến nay, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Về Tờ sang nhượng đất năm 1986 mà ông A làm căn cứ khởi kiện, thì thấy qua xác minh của Tòa án tỉnh An Giang thì ông Tạo không có giấy tờ chứng minh về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai đối với phần đất tranh chấp như thừa nhận của ông ngày 26/7/2022 “...*đất tranh chấp là của ông ngoại tôi là ông S canh tác đến khi chiến tranh biên giới Tây Nam. Ông S chưa được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay bất kỳ giấy tờ gì xác A quyền sử dụng đất do phân đất này là đất công do Nhà nước quản lý...*” phù hợp với lời khai của ông Nguyễn Văn Đức ngày 26/7/2022 “...*Phần đất tranh chấp trước giải phóng 1975 do ông Năm S (ông Ngoại của Đ) canh tác. Lúc còn sống ông S ở chung với người con gái út và cháu ngoại tên Triều (tên thường gọi là Triều Khi). Sau giải phóng phần đất của ông Năm S là do ông Triều Khi canh tác đến chiến tranh biên giới Tây Nam thì chạy giặc bỏ đất...*” và phù hợp lời khai của ông Nguyễn Văn Đức ngày 26/7/2022 “...*Phần đất cấp lộ N1 trước năm 1975 (phần đất tranh chấp) do ông S (ông, bà của ông Đ) khai phá, làm ruộng sạ lúa mùa. Đến khi chiến tranh biên giới Tây Nam thì bỏ đất chạy giặc...Năm 1983 khi chạy giặc về tôi thấy ông A, ông B, ông D cất nhà ở trên phần đất đó...Phần đất cấp lộ N1 là đất công nên không được đền bù về đất,*



*chỉ được hỗ trợ về kiến trúc cây cối... ”. Như vậy, phần đất tranh chấp là của cụ S, còn ông Đ (là cháu Ngoại) cũng không được các thừa kế của cụ S ủy quyền cho ông được thừa hưởng đất này và ông Đ cũng không trực tiếp canh tác, quản lý, sử dụng đất tranh chấp nên ông chưa có quyền của người sử dụng đất theo quy định pháp luật đất đai nhưng ông Đ lại tự ý lập “Tờ sang nhượng đất”, sang qua cho ông A là trái pháp luật. Hơn nữa, theo quyết định số 201-CP ngày 01/7/1980 của Hội đồng Chính phủ quy định “... Không được phát canh thu tô, cho thuê, cầm cố hoặc bán nhượng đất dưới bất cứ hình thức nào; không được dùng đất để thu những khoản lợi không do lao động mà có, trừ trường hợp đặc biệt do chính sách Nhà nước quy định...” và Luật đất đai năm 1987 quy định “... Nghiêm cấm việc mua, bán, lấn, chiếm đất đai, phát canh thu tô dưới mọi hình thức, nhận đất được giao mà không sử dụng, sử dụng không đúng mục đích, tự tiện sử dụng đất nông nghiệp, đất có rừng vào mục đích khác, làm huỷ hoại đất đai...” nên việc sang nhượng đất giữa ông Đ với ông A vô hiệu ngay từ khi xác lập, không được pháp luật đất đai thời kỳ này công nhận. Mặt khác, Tờ sang nhượng đất năm 1986, giữa ông A với ông Đ không nêu rõ vị trí đất, loại đất, tứ cận giáp ranh với ai cũng như các quyết định thu hồi đất, bồi hoàn đất cho ông Đ vào năm 2007 cũng không nêu cụ thể ranh giới, vị trí đất của ông Đ bị thu hồi và phần đất ông Đ bán cho ông A 3.000m<sup>2</sup> bị thu hồi là bao nhiêu; còn lại bao nhiêu thì hiện nay, Ủy ban nhân dân huyện Y và Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng khu vực huyện Y cũng không xác định, không cung cấp hồ sơ thu hồi đất của ông Đ vào năm 2007. Do vậy, ông A chưa có quyền của người sử dụng đất theo Điều 100 Luật đất đai năm 2013 nhưng cấp sơ thẩm lại căn cứ vào “Tờ sang nhượng đất năm 1986” và các quyết định thu hồi đất của ông Đ để cho rằng ông A là người có quyền sử dụng đất là không có căn cứ.*

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Đ khai nhận nhà nước thu hồi đất làm lộ dính vào đất tranh chấp là 1.000m<sup>2</sup> nhưng quyết định thu hồi đất, lại thể hiện: đất ở: 102,46m<sup>2</sup>, đất lúa: 1.263,24m<sup>2</sup>. Trong khi, ông A khởi kiện, yêu cầu bị đơn trả đất (714,8m<sup>2</sup> + 648,2m<sup>2</sup> = 1.363m<sup>2</sup>). Như vậy, ông A mua của Đ 3.000m<sup>2</sup> - 1.000m<sup>2</sup> (làm đường lộ) = 2.000m<sup>2</sup> - 1.363m<sup>2</sup> (kiện đòi) = 637m<sup>2</sup> nằm ở đâu trên thực tế, ông A không chứng minh được. Bên cạnh đó, tại đơn khởi kiện ông A cho rằng, nhà nước thu hồi đất của ông 1.263,24m<sup>2</sup> (do ông Đ kê khai, nhận tiền bồi hoàn dùm ông), đất còn lại 1.736,76m<sup>2</sup> nên kiện đòi nhưng khi có kết quả đo đạc của Tòa án cấp sơ thẩm thì ông A mới thay đổi khởi kiện từ tranh chấp 1.736,76m<sup>2</sup> xuống còn tranh chấp 1.363m<sup>2</sup>, chứ ông A cũng không xác định được diện tích đất của mình thuộc vị trí nào, còn lại bao nhiêu. Quá trình cấp sơ thẩm giải quyết, ông A khai nhận nhà ông cách nhà các bị đơn khoảng 100m. Trong khi, các bị đơn khai phá, cải tạo đất từ năm 1996 đến 2015, gần 20 năm ông A mới tranh chấp là vô lý, không thuyết phục. Hơn nữa, như ông A khai nhà ông gần đất tranh chấp nhưng khi nhà nước thu hồi đất làm tuyến đường N1 vào năm 2007. Lẽ ra, ông phải đứng ra kê khai đất bị thu hồi và phần đất còn lại ông phải đăng ký để được cấp quyền sử dụng đất theo quy định nhưng ông lại để cho ông Tạo kê khai, nhận tiền bồi thường và đến nay ông A cũng chưa đăng ký quyền sử dụng đất nên không xác định được đất của ông A bị thu hồi thuộc vị trí nào, còn lại bao nhiêu để đối chiếu và cũng tại phiên tòa sơ thẩm, ông Đ khai ông nhận tiền bồi thường đất 10.000.000 đồng và đưa lại cho ông A 15.500.000 đồng, trong khi quyết định bồi thường đất, tổng cộng 18.232.680 đồng (gồm đất ở: 102,46m<sup>2</sup>, số tiền

3.073.680 đồng; đất lúa: 1.263,24m<sup>2</sup> số tiền 15.158.880 đồng) nên lời khai của ông Đ bất nhất, mâu thuẫn. Bên cạnh đó, ông Đ khai nguồn gốc đất là của ông ngoại tên S để lại cho ông nhưng ông không có giấy tờ chứng minh cũng như qua xác minh của Tòa án tỉnh An Giang, không có tài liệu thể hiện các thừa kế của cụ S ủy quyền cho ông được thừa hưởng đất; còn ông A cho rằng khi vợ chồng ông B, bà C đến đất khai phá, cải tạo đất thì các ông có ngăn cản, tranh chấp đến UBND xã N nhưng ông A cũng không có chứng cứ, chứng minh. Vì vậy, việc ông A căn cứ Tờ sang nhượng đất A năm 1986 cũng như vịnh vào lời khai của ông Đ và các quyết định thu hồi đất vào năm 2007 của Ủy ban nhân dân huyện Y để ông A làm căn cứ khởi kiện là chưa đủ căn cứ nhưng cấp sơ thẩm tuyên xử chấp khởi kiện của ông A là chưa xem xét toàn diện các tình tiết khách quan khác cũng như các chứng cứ của nguyên đơn còn mâu thuẫn, bất nhất như đã phân tích. Do đó, đề nghị HĐXX chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà C, ông D để sửa Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Y.

Bởi các lẽ trên, Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm, Tòa án nhân dân tỉnh An Giang căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, phúc xử: Chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà C, ông D; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2020/DS-ST ngày 24/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện Y về không chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn ông A; bị đơn không phải chịu án phí phúc thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

#### **[1] Về thủ tục tố tụng:**

[1.1] Ông D, bà C kháng cáo và nộp tạm ứng áp phí trong thời hạn luật định nên Tòa án nhân dân tỉnh An Giang thụ lý, giải quyết theo trình tự phúc thẩm theo quy định tại Điều 273, Điều 285 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Bà P đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai vẫn vắng mặt nên căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm vẫn tiến hành xét xử.

#### **[2] Xét nội dung kháng cáo:**

[2.1] Nguyên đơn ông A khởi kiện tranh chấp với gia đình bà C và ông B (đã chết) diện tích theo đo đạc thực tế là 648,2m<sup>2</sup> do gia đình bà C đang quản lý, trên đất có cây trồng và một căn nhà diện tích 30,8m<sup>2</sup> do vợ chồng anh I, vợ L và hai em M và N đang ở; khởi kiện tranh chấp với gia đình ông D, bà E diện tích theo đo đạc thực tế là 714,8m<sup>2</sup>, trên đất có cây trồng. Đất tranh chấp tọa lạc tại ấp T, xã N, huyện Y, tỉnh An Giang và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Căn cứ khởi kiện của ông A là Tờ sang nhượng đất ghi ngày 05/6/1986, ông Đ bán cho ông A diện tích 3.000m<sup>2</sup> đất tại N, Y. Ông A tự khai đã nhận đất từ ông Đ từ năm 1986, canh tác đến năm 1996 thì bỏ đất do đi làm mướn ở Rạch Sỏi, Kiên Giang. Năm 1996, ông A có đi đăng ký kê khai quyền sử dụng nhưng

địa chính N cho biết đất này chưa được đăng ký. Đến năm 2006, 2007, khi làm lộ N1, ông Đ có được Nhà nước thu hồi, đền bù đất và ông Đ đã giao lại cho ông S tiền nhận được vì đây là phần đất đã bán cho ông. Năm 2015, khi nghe nói phần đất này đã được đăng ký quyền sử dụng đất, ông làm đơn tranh chấp với các bị đơn.

[2.2] Xét thấy: ông Đ cho rằng phần đất 3.000m<sup>2</sup> đã bán cho ông A có nguồn gốc của ông ngoại ông là S khai phá từ năm 1945 đến chiến tranh biên giới Tây Nam. Sau đó, ông ngoại ông cho lại ông. Tuy nhiên, ông Đ không cung cấp được giấy tờ xác lập quyền sử dụng đất của ông S được cơ quan có thẩm quyền giai đoạn từ 1945 đến chiến tranh biên giới Tây Nam cấp hoặc thừa nhận, không cung cấp được giấy tờ về việc ông S cho đất ông Đ, cũng như các giấy tờ khác làm cơ sở xác lập quyền sử dụng đất của ông Đ. Từ đó cho thấy, ông Đ chưa có quyền sử dụng đất nên không có quyền lập Tờ sang nhượng đất cho ông A. Bên cạnh đó, Tờ sang nhượng ghi ngày 05/6/1986 không ghi rõ 3.000 m<sup>2</sup> thuộc vị trí nào tại xã N, tứ cận giáp ai?. Đồng thời, nếu Tờ sang nhượng thật sự A ngày 05/6/1986 thì quy định pháp luật về đất đai giai đoạn này *“ng nghiêm cấm phát canh thu tô, cho thuê, cầm cố hoặc bán nhượng đất dưới bất cứ hình thức nào”*. Chính vì vậy, mặc dù có lời khai của ông Đ, ông T, ông P, ông R cũng không đủ cơ sở để xác định phần đất tranh chấp này thuộc quyền của ông Đ hay ông A.

[2.3] Mặt khác, ông A có nhà ở cách phần đất tranh chấp khoảng 100m. Tuy nhiên, các bị đơn quản lý, sử dụng đất từ năm 1996, nhưng ông không tranh chấp. Theo hồ sơ thể hiện, ông A tranh chấp được hòa giải tại UBND xã N năm 2016, khởi kiện đến Tòa án nhân dân huyện Y năm 2017. Từ đó cho thấy việc ông A xác định phần đất tranh chấp là của ông mua từ ông Đ, nhưng ông đã không thực hiện các quyền và nghĩa vụ của chủ sử dụng đất từ năm 1996 là có mâu thuẫn.

Đối với các Quyết định thu hồi đất, cũng như bồi thường của UBND huyện Y đối với ông Đ: ông Đ và ông A cho rằng phần diện tích thu hồi đất lúa 1.263,24m<sup>2</sup> là thuộc phần đất 3.000m<sup>2</sup> đã bán cho ông A, do ông A đi làm ăn xa nên ông Đ kê khai và nhận tiền thay ông A. Đây chỉ là lời khai của ông A và ông Đ, không đủ căn cứ để xác định phần đất thu hồi thuộc 3.000m<sup>2</sup> và cũng không có căn cứ nào để tự suy ra phần đất còn lại (3.000m<sup>2</sup> - 1.263,24m<sup>2</sup>) là của ông Đ hay ông A.

[2.4] Tòa án nhân dân tỉnh An Giang đã có Quyết định số 46/2021/QĐ-CCTLCC ngày 14/4/2021 và Quyết định số 48/2022/QĐ-CCTLCC ngày 13/5/2022, yêu cầu ông A cung cấp tài liệu, giấy tờ xác lập quyền sử dụng đất, ngoài Tờ sang nhượng đất ghi ngày 05/6/1986, nhưng đến phiên tòa phúc thẩm, ông A vẫn không cung cấp được vì ông không có tài liệu, giấy tờ nào khác để chứng minh.

[2.5] Từ những căn cứ trên cho thấy, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ dựa vào Tờ sang nhượng ghi ngày 05/6/1986 và các Quyết định thu hồi đất của UBND huyện Y đối với ông Đ, lời khai của ông Đ và một số nhân chứng, để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông A là chưa đủ căn cứ.

Do vậy, kháng cáo của ông D, bà C có cơ sở chấp nhận, cần sửa bản án sơ thẩm như Viện kiểm sát đề nghị, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông A.

[3] Về án phí:

[3.1] Án phí dân sự sơ thẩm: do sửa bản án sơ thẩm nên nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm được xác định lại theo quy định tại khoản 2 Điều 148, Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Ông A phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

[3.2] Án phí dân sự phúc thẩm: do sửa bản án sơ thẩm nên căn cứ khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 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; ông D, bà C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 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;

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông D, bà C.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2020/DS-ST ngày 24/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện Y, tỉnh An Giang.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông A về việc công nhận cho ông A được quyền sử dụng diện tích 648,2m<sup>2</sup> đất tọa lạc tại ấp T, xã N, huyện Y, tỉnh An Giang và yêu cầu bà C, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông B trả lại cho ông A diện tích 648,2m<sup>2</sup>

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông A về việc công nhận cho ông A được quyền sử dụng diện tích 714,8m<sup>2</sup> đất tọa lạc tại ấp T, xã N, huyện Y, tỉnh An Giang và yêu cầu ông D, bà E trả lại cho ông A diện tích 714,8m<sup>2</sup>

Về án phí dân sự sơ thẩm: ông A phải chịu 600.000 (sáu trăm ngàn) đồng, được khấu trừ với số tiền 600.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại các Biên lai thu số 0015755 và 0015756 ngày 14/7/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Y. Ông A đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

Về án phí phúc thẩm: ông D, bà C không phải chịu. Ông D được nhận lại 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0009284 ngày 17/8/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Y. Bà C được nhận lại 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0009283 ngày 17/8/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Y.

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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, 7a, 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

**Nơi nhận:**

- TAND Cấp cao tại TP.HCM (1);
- VKSND tỉnh An Giang (1);
- TAND huyện Y (1);
- THADS huyện Y (1);
- Văn phòng (1);
- Phòng KTNV & THA (1);
- Tòa Dân sự (1);
- Đương sự;
- Lưu: hồ sơ.

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

**Quách Tố Giang**