

Bản án số: 210/2020/DS-PT

Ngày: 06-7-2020

Về việc: Tranh chấp quyền sử dụng đất
và 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 CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Văn Khoa

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Công

Ông Đặng Văn Ý

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Đỗ Hồng Quân, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Mậu Hưng, Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 7 năm 2020, tại phòng xử án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 406/2019/TLPT-DS ngày 23 tháng 7 năm 2019, về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2019/DS-ST ngày 05 tháng 6 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1173/2020/QĐPT-DS ngày 22 tháng 6 năm 2020; giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Nguyễn Trọng S (có mặt)

2. Bà Nguyễn Thị X (vắng mặt)

Cùng địa chỉ cư trú: Thôn Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị X: Ông Nguyễn Trọng S (theo giấy ủy quyền ngày 27/01/2017).

- Bị đơn: Ông Vũ Ngọc Đ; Địa chỉ cư trú: Thôn 07, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Bùi Thị T; Địa chỉ: Thôn 07, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông (có

mặt).

2. Ủy ban nhân dân huyện Đ, Địa chỉ trụ sở: Thị trấn Đức An, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

Người đại diện ủy quyền của UBND huyện Đ: Ông Đồng Văn Giáp; Chức vụ: Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

3. Bà Nguyễn Phương T1 (có mặt);

Ông Nguyễn Quang T2 (vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Quang T2: Bà Nguyễn Phương T1, theo giấy ủy quyền ngày 28/11/2018; Cùng địa chỉ: Thôn Đắk Tiên, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

4. Ông Vũ Thanh H (vắng mặt)

Bà Lê Thị Hoa P (vắng mặt)

Cùng địa chỉ cư trú: Xóm C, Đội 18, xã L, huyện T, tỉnh Nam Định.

5. Ông Điều M (Ma Vi)

6. Bà Thị M (Mẹ Vi)

Cùng địa chỉ cư trú: Thôn B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông (cùng vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Trọng S là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 30-10-2017 và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Nguyễn Trọng S đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị X trình bày:

Vào cuối năm 2009, ông Vũ Thanh H có vay của ông bà 03 tấn cà phê nhân quy ra tiền tại thời điểm là 72.000.000 đồng, khi vay không làm giấy tờ gì, sau đó ông H không có tiền trả. Năm 2010 - 2011 ông H, bà P có thỏa thuận sang nhượng đất cho ông bà để cản trừ nợ, đến năm 2014 mới làm hợp đồng chuyển nhượng một phần thửa đất số 279, tờ bản đồ số 4, tại thôn 7, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông, chiều rộng mặt đường liên xã là 36m, chiều dài 58m để cản trừ khoản nợ trên, đất có tứ cận cụ thể: Phía Đông giáp đường nhựa liên xã; Phía Tây giáp đất ông Đ, bà T; Phía Nam giáp đất còn lại của ông H, nay chuyển nhượng cho bà T1; Phía Bắc giáp đất ông Lê Xuân Từ.

Diện tích đất còn lại của ông H, bà P đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Phương T1 là 12m mặt đường liên xã, chiều dài 58m, nhưng vẫn nằm trong thửa đất số 279, tờ bản đồ số 04, đứng tên ông S, bà X, hiện nay vẫn chưa tách thửa, sang tên cho bà T1, vị trí tứ cận cụ thể: Phía Đông giáp đường nhựa liên xã; Phía Tây giáp đất ông Đ, bà T; Phía Nam giáp đất ông C, nay chuyển nhượng cho ông Khoa; Phía Bắc giáp đất ông S, bà X.

Thời điểm nhận chuyển nhượng, hai bên cùng với chị Nguyễn Thị Thanh Thúy là cán bộ địa chính xã Đ đến chỉ đất và đo đạc một cạnh phía trên giáp đường liên xã, còn các cạnh khác không đo. Đến ngày 26/11/2014, ông S, bà X được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 341288, thửa đất số 279, tờ bản đồ số 04, diện tích 2.749m². Diện tích đất nhận chuyển nhượng, trước đây ông H chưa sử dụng, đất để hoang, tình trạng đất dốc, cây cỏ mọc um tùm. Sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, gia đình ông S cũng chưa sử dụng đất và nhờ ông H trông coi giúp.

Sau đó, gia đình ông Vũ Ngọc Đ đã thuê máy vào mức cây, đào hố trồng tiêu, tại thời điểm mức cây, đào hố trồng tiêu thì gia đình ông không biết, cho đến khi gia đình ông Đ xây hàng rào, dựng trụ gỗ bê tông, kéo lưới B40 và dựng trụ gỗ để trồng tiêu thì gia đình ông mới biết, nhưng do họ đã làm xong rồi nên ông không gặp và cũng không có ý kiến gì, vì ông nghĩ rằng ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì không ai có thể chiếm được. Thời gian sau, ông Đ làm đơn khiếu nại đến UBND xã Đ về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông S, bà X là sai chủ thể, cấp trên diện tích đất gia đình ông Đ đang sử dụng, Ủy ban nhân dân xã có mời hai bên lên hòa giải nhưng không có kết quả.

Đối với diện tích đất ông H, bà P chuyển nhượng cho bà Nguyễn Phương T1 là nằm trong thửa đất số 279 đã được cấp giấy chứng nhận cho ông S, bà X. Do đó, giữa ông S, bà X; ông H, bà P và bà Thụy đã thỏa thuận ông S, bà X sẽ viết giấy sang nhượng đất cho bà Thụy, nhưng hiện nay vẫn chưa làm thủ tục tách thửa sang tên cho bà T1. Do đất của bà T1 vẫn nằm trong thửa đất số 279 cấp cho ông S, bà X, nên ông bà làm đơn khởi kiện cả phần diện tích đất của bà T1. Mặc dù tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 20-12-2018, ông S xác định diện tích đất tranh chấp là 1.721,8m², diện tích còn lại gia đình ông Đ đang sử dụng trước thời điểm ông S nhận chuyển nhượng đất của ông H. Tuy nhiên, do giấy chứng nhận được cấp 2.749m², nên ông khởi kiện yêu cầu ông Đ, bà T phải tháo dỡ hàng rào, trụ tiêu, di dời cây trồng trên đất để trả lại cho ông bà toàn bộ diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp là 2.749m².

Bị đơn ông Vũ Ngọc Đ trình bày:

Vào ngày 28/5/2012, gia đình ông nhận chuyển nhượng của ông Ma Vi một thửa đất diện tích khoảng 8.000m², tọa lạc tại thôn 07, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông, vị trí tứ cận cụ thể: Phía trước giáp đường liên xã dài khoảng 60m; Phía sau giáp đất ông Hoà Văn Hiền; một phía giáp đất ông Vũ Thanh H nhận chuyển nhượng của Thị Branch (Mẹ Tăm) và đất ông Ngọ nhận chuyển nhượng của Mẹ Tăm; một phía giáp đất ông Cư nhận chuyển nhượng của ông Điều Nek và đất ông Lý nhận chuyển nhượng của bà Thị Ngót.

Diện tích đất trên được chia làm 02 phần, ngăn cách nhau bởi 1 con đường mòn đất, phần phía dưới đã trồng toàn bộ cà phê, phần phía trên trồng được 300 cây cà phê, trồng năm nào không biết nhưng cây cà phê đã già, ít trái, chỉ còn lại một phần giáp đường liên xã chưa trồng. Phần đất phía dưới từ con

đường đất trở xuống đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phần đất phía trên từ con đường đất trở lên đến đường liên xã chưa được cấp giấy chứng nhận. Hai bên có giao đất trên thực địa, gia đình ông nhận đất sử dụng ổn định đất từ đó đến nay.

Năm 2012 gia đình ông Đ cho ông Võ Tá Lý (người sử dụng đất liền kề) thu hoạch cà phê để lấy tiền làm đường bê tông đi xuống đường tuyến 02, sau khi thu hoạch gia đình ông thuê ông Nguyễn Văn Chiến đưa máy móc đến mức hết toàn bộ cây cà phê trên đất đồng thời đào hố để trồng tiêu trên toàn bộ diện tích đất (trồng năm 2013), hiện nay cây tiêu vẫn còn nguyên sử dụng ổn định từ đó đến nay, ranh giới đất giữa gia đình ông Đ và ông H rất rõ ràng.

Đến ngày 18/5/2015, giữa gia đình ông Đ và gia đình ông H có thỏa thuận mốc ranh giới, có sự chứng kiến của ông Lê Hữu Hùng, thôn trưởng và bà Bùi Thị Thông, thôn phó và ông Nguyễn Văn Lam ở cùng thôn. Bà Bùi Thị Thông trực tiếp ghi biên bản có đầy đủ chữ ký của hai gia đình và những người chứng kiến. Sau khi ký vào biên bản thỏa thuận mốc ranh giới thì ngày hôm sau gia đình ông Đ xây hàng rào phía dưới, trên rào lưới B40 bao quanh diện tích đất phía trên từ con đường đất trở lên đến đường liên xã, phần đất phía dưới chỉ đóng cọc bê tông rào lưới B40, tại thời điểm làm hàng rào không ai có ý kiến gì. Gia đình ông H sinh sống liền kề với đất ông Đ, còn gia đình ông S sinh sống cách rẫy của gia đình ông Đ khoảng 100m, biết được gia đình ông xây hàng rào nhưng cũng không có ý kiến gì.

Đến đầu năm 2016, ông Đ đến UBND xã Đăk N'Drung xin hồ sơ làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất phía trên trước đây chưa được cấp giấy chứng nhận thì được cán bộ địa chính xã thông tin về thửa đất mới biết được đất của gia đình ông đang sử dụng nhưng lại cấp giấy chứng nhận cho ông H, bà P, sau đó chuyển nhượng lại cho ông S, bà X.

Tháng 11/2016, ông Đ có làm đơn khiếu nại gửi UBND xã Đ về việc đất gia đình ông đang sử dụng nhưng lại cấp giấy chứng nhận cho ông H, bà P và đã chuyển nhượng cho ông S, bà X được UBND xã mời lên hoà giải nhưng không có kết quả và chuyển đơn cho Toà án nhân dân huyện Đăk Song giải quyết. Tại Toà án ông được hướng dẫn rút đơn gửi Thanh tra huyện giải quyết nên ông đã rút đơn chuyển sang Thanh tra huyện nhưng vẫn không giải quyết được.

Nay ông S, bà X làm đơn khởi kiện yêu cầu ông Đ, bà T phải trả lại diện tích đất 2.749m² đất là không có căn cứ, ông bà không chấp nhận. Do đó, ngày 20/4/2018, ông Đ làm đơn yêu cầu phản tố đối với ông S, bà X yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 341288, thửa đất số 279, tờ bản đồ số 04, diện tích 2.749m², cấp ngày 26/11/2014, đứng tên ông Nguyễn Trọng S, bà Nguyễn Thị X.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Bùi Thị T (vợ ông Đ) nhất trí ý kiến của ông Đ đã trình bày trên, không bổ sung gì thêm.

Bà Nguyễn Phương T1, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Quang T2 trình bày:

Ngày 04/2/2015, ông bà có nhận chuyển nhượng của ông Vũ Thanh H, diện tích chiều rộng mặt đường 12m, chiều dài khoảng 59m với số tiền 80.000.000đ, ông bà đã trả được 65.000.000 đồng, còn 15.000.000 đồng thỏa thuận sau khi làm xong thủ tục chuyển nhượng sẽ trả. Do diện tích đất này nằm trong thửa đất số 279, tờ bản đồ số 04, diện tích 2.749m² đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông S, bà X, nên các bên đã thỏa thuận ông S, bà X sẽ viết giấy sang nhượng cho ông T2, bà T1 diện tích 12m x 59m viết vào ngày 4/2/2015. Ông H có ra bàn giao thực địa, không tiến hành đo đạc, trên đất không trồng cây gì, cỏ mọc um tùm, đất bỏ hoang. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông bà chưa sử dụng đất, đến khoảng tháng 01/2016 bà T1 đi ngang qua thì thấy thửa đất mà ông H bán cho bà và ông S đã được rào lưới B40, bà hỏi ông H thì mới biết gia đình ông Đ rào. Do diện tích đất ông bà nhận chuyển nhượng của ông H hiện nay đang nằm trong thửa đất số 279 cấp cho ông S, bà X nên ông S, bà X khởi kiện toàn bộ diện tích đất 2.749m² ông bà chấp nhận, không có ý kiến gì. Sau này giữa gia đình bà T1 với gia đình ông S tự thỏa thuận với nhau về việc sang tên quyền sử dụng đất cho ông T2, bà T1. Trường hợp không thỏa thuận được ông bà sẽ khởi kiện bằng vụ án dân sự khác, không yêu cầu giải quyết trong vụ án này. ông bà đề nghị Tòa án giải quyết theo đơn khởi kiện của ông S, bà X.

Ông Đồng Văn Giáp người đại diện theo ủy quyền của UBND huyện Đắk Song trình bày:

Ngày 23/5/2007, UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 465609 cho hộ ông Vũ Thanh H và bà Lê Thị Hoa P thửa đất số 144, tờ bản đồ số 04, diện tích 12.515m² đất trồng cà phê là đúng trình tự và thủ tục theo quy định của pháp luật. Đến ngày 05/11/2014, hộ ông Vũ Thanh H và bà Lê Thị Hoa P chuyển nhượng cho ông Nguyễn Trọng S và bà Nguyễn Thị X diện tích 2.749m² đất thuộc thửa đất số 279 (tách ra từ thửa số 144), tờ bản đồ số 04, do đó về thủ tục cấp giấy chứng nhận số BU 341288 ngày 26/11/2014 cho ông Nguyễn Trọng S và bà Nguyễn Thị X là căn cứ trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông H, nên không biết thực tế tại thời điểm cấp thì một phần thửa đất cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được gia đình ông Đ trồng tiêu và sử dụng ổn định từ trước đến nay. Nay các bên khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ông Điều M (Ma Vi) và bà Thị M (Mẹ Vi) trình bày:

Vào năm 1991 ông, bà đã khai hoang 15.000m² đất tại thôn 7, xã Đ, huyện Đ, thời điểm khai hoang đất có bà Thị Ngót, Mẹ Tăm, Điều Nách biết họ cũng khai hoang đất cùng thời điểm với ông bà. Năm 1991 - 1992 trồng màu, năm 1993 trồng cà phê trên diện tích khoảng 13.000m², còn lại một ít phía trên giáp đường đi chưa trồng cà phê, nhưng vẫn sử dụng trồng màu. Vị trí từ trên đường liên xã kéo dài đến giáp sinh, một bên giáp đất bà Thị B Ranh (Mẹ Tăm), một bên giáp đất ông Điều Nét và bà Thị Ngót; phía trên giáp đường liên xã, phía dưới giáp sinh. Thửa đất khai hoang chia làm hai phần được ngăn cách bởi

con đường đất, phía dưới từ con đường đất trở xuống giáp sinh đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khoảng 11.000m². Năm 2012 bán cho ông Vũ Ngọc Đ diện tích khoảng 8.000m², trong đó có gần 4.000m² đã được cấp giấy chứng nhận và một phần phía trên từ con đường đất lên đến giáp đường liên xã chưa được cấp giấy chứng nhận, còn lại phần đất phía dưới giáp sinh bán cho ông Hoà Quang Hiền, hiện nay ông Hiền vẫn đang sử dụng.

Ông cũng không biết lý do tại sao gia đình ông không được cấp giấy chứng nhận đối với phần đất phía trên giáp đường nhựa, nhưng trên thực tế gia đình ông vẫn sử dụng trồng được khoảng 300 cây cà phê vào năm 1993, phần trên cùng giáp đường nhựa sỏi đá nhiều nên chưa trồng cà phê, chỉ trồng hoa màu. Năm 2012 đã bán cho ông Vũ Ngọc Đ, gia đình ông Đ sử dụng từ đó đến nay.

Thời điểm ông, bà đến khai hoang thửa đất này không thấy có ai tên là Hoạt sinh sống và khai hoang đất gần đất của ông bà. Sau này có người tên Hoạt mua đất của bà Mẹ Tắm diện tích 2.000m² giáp ranh với đất của ông bà. Không biết lý do gì mà ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong đó có phần đất ông bà khai hoang sử dụng đã bán cho ông Đ, đề nghị Toà án xem xét giải quyết theo pháp luật.

Ông Vũ Thanh H, bà Lê Thị Hoa P Trình bày:

Năm 1996, ông bà đến sinh sống tại Thôn 07, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông. Thửa đất số 144, tờ bản đồ số 04, diện tích 12.515m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 465609, cấp ngày 23/05/2007 mang tên ông Vũ Thanh H và Lê Thị Hoa P là do ông H và bà P khai hoang năm 1999, đến năm 2007 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2010, ông bà có viết giấy tay chuyển nhượng một phần diện tích là 2.749m² của thửa đất số 144 cho ông Nguyễn Trọng S, bà Nguyễn Thị X để cấn trừ nợ, số nợ bao nhiêu thì ông không nhớ rõ. Do ông H còn nợ tiền chở đất san lấp mặt bằng của bà Nguyễn Phương T1 nên khi chuyển nhượng diện tích 2.749 m² cho ông S thì hai bên đã thỏa thuận, ông S phải chịu trách nhiệm trả cho bà Thụy số tiền chở đất san lấp mặt bằng mà ông H còn nợ bà Thụy, hai bên đồng ý và tiến hành thủ tục chuyển nhượng, đến năm 2014 thì hoàn tất thủ tục. Ngoài chuyển nhượng cho ông S và bà X, ông H và bà P còn chuyển nhượng cho ông Trần Văn Ngân, ông Nguyễn Văn Lũng, ông Trần Văn Hạnh, bà Trần Thị Mai, bà Ngô Thị Toàn tổng diện tích khoảng 3.000m², chuyển nhượng cho ông Nguyễn Xuân Thiều diện tích khoảng 1.000m², phần diện tích còn lại ông Liệu và bà Kỳ đang quản lý, sử dụng, hai bên có viết giấy tay thống nhất để lại phần đất này cho gia đình ông Liệu, bà Kỳ sử dụng. Ông H và bà P khẳng định không nhận chuyển nhượng diện tích đất nào của bà Thị Branch (Mẹ Tắm). Đối với chữ ký của ông H và bà P trong Biên bản ghi cột mốc ranh giới ngày 18/5/2015 giữa gia đình ông H và gia đình ông Đ đúng là chữ ký của ông H và bà Phương, nhưng do thời gian sinh sống tại thôn 07, xã Đ, ông H và bà P có mâu thuẫn với nhau nên hai bên xảy ra xô xát đánh nhau, ông Đ lập biên bản đó và ép vợ chồng ông H phải ký, trước

khi ký ông H có ghi dòng chữ “Đồng ý ranh giới chủ quyền đất trong biên bản không xâm phạm của nhau”.

Tại phiên toà nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với diện tích đất 1.027,2m², chỉ yêu cầu Toà án giải quyết buộc ông Đ, bà T phải tháo dỡ hàng rào, di dời cây trồng trên diện tích đất 1.721,8m² để trả lại đất cho gia đình ông S. ông S xác định sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, ông bà không sử dụng đất mà nhờ ông H trông coi hộ, nếu có xảy ra tranh chấp thì ông H trực tiếp đứng ra giải quyết.

Bị đơn có yêu cầu phản tố giữ nguyên yêu cầu phản tố và lời khai như trong quá trình giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2019/DS-ST ngày 05 tháng 6 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông đã tuyên xử:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, khoản 4 Điều 34, khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 99, Điều 100, Điều 101, Điều 105, Điều 202, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ vào Điều 155 Bộ luật dân sự;

Căn cứ vào Điều 30, Điều 32, điểm b khoản 2 Điều 193 Luật Tố tụng hành chính năm 2015;

Căn cứ vào Điều 135 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ;

Căn cứ vào Thông tư liên tịch số 01/2014-TTLT-TANDTC-VKSNDTC-BTP ngày 06/01/2014;

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 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,

[1] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Trọng S, bà Nguyễn Thị X đối với ông Vũ Ngọc Đ, về việc yêu cầu ông Vũ Ngọc Đ, bà Bùi Thị T phải tháo dỡ hàng rào, di dời cây trồng để trả lại cho ông S, bà X diện tích đất 1.721,8m², tọa lạc tại thôn 7, xã Đắk N'Drung, huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông.

[2] Đình chỉ xét xử đối với diện tích đất 1.027,2m² nguyên đơn đã rút không yêu cầu Toà án giải quyết.

[3] Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Vũ Ngọc Đ đối với ông Nguyễn Trọng S, bà Nguyễn Thị X.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 341288, thửa đất số 279, tờ bản đồ số 04, diện tích 2.749m², cấp ngày 26/11/2014, đứng tên ông Nguyễn Trọng S, bà Nguyễn Thị X.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí thẩm định, định giá tài sản, các quy định về thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 10/6/2019, ông Nguyễn Trọng S là nguyên đơn nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Lý do kháng cáo mà ông S đưa ra là, Toà án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào giấy mua bán viết tay giữa ông Đ với những người đồng bào dân tộc, không căn cứ vào ý kiến phát biểu của đại diện Phòng Tài nguyên và Môi trường tại phiên toà, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Nguyễn Trọng S không thay đổi, bổ sung, không rút đơn khởi kiện; không thay đổi, bổ sung, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo ban đầu. Ông Vũ Ngọc Đ, bà Bùi Thị T yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm. Bà Nguyễn Phương Thuy có cùng yêu cầu với ông S. Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Trong phần tranh luận, các đương sự trình bày như sau:

Ông S: Đất của ông Vũ Thanh H, bà Lê Thị Hoa P sử dụng hợp pháp và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông H tuân thủ đúng quy định của pháp luật, có mời đại diện UBND xã đến chứng kiến việc giao nhận đất và bản thân ông cũng đã được cấp giấy chứng nhận vào năm 2014. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông đã yêu cầu giám định chữ ký của ông Ma Vi và bà Mẹ Vi, giám định thời điểm lập hợp đồng mua bán giữa ông Đ và 02 người đồng bào nêu trên, nhưng không được chấp nhận. Biên bản xác định ranh ngày 18/5/2015 là do bà T ghi, ông Hùng Phó thôn không trực tiếp dự. Ông Đ khai mua đất của ông Ma Vi trong một thời gian khá dài, tại sao ông Đ không đăng ký, kê khai với chính quyền địa phương để được cấp giấy chứng nhận. Đề nghị Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông.

Ông Vũ Ngọc Đ và bà Bùi Thị T trình bày: Phần đất tranh chấp do ông bà mua của ông Ma Vi và bà Mẹ Vi bằng giấy tay vào năm 2012 và đưa vào sử dụng cho đến nay, trên đất hiện nay có trồng tiêu và mít. Khi mua đất, ông bà đào hồ trồng tiêu, xây hàng rào, nhà ông S cách đất của ông chỉ 70m, nhà ông H kế đất ông, nhưng cả hai ông S và Hoạt không có ý kiến gì. Mặt khác, vào năm 2015, ông H còn ký xác định ranh giới đất của ông bà. Ông bà thừa nhận ông Ma Vi không biết chữ, nhưng khi mua bán đất, ông Ma Vi đã ủy quyền cho con gái ký vào hợp đồng, hơn nữa giữa ông bà và ông Ma Vi không tranh chấp hợp đồng mua bán đất nên việc ông S yêu cầu giám định chữ ký, thời điểm lập hợp đồng là không có căn cứ. Ông bà yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bà Nguyễn Phương T1: Bảo lưu ý kiến, yêu cầu đã trình bày tại cấp sơ thẩm và cho rằng, việc ông H ký vào biên bản xác định ranh năm 2015 là do trước đó có mâu thuẫn, đánh nhau gây thương tích cho ông Đ, ông Đ dọa cho ông H đi tù nên ông H sợ phải ký.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến như sau:

1/ Về hình thức: Đơn kháng cáo của ông S làm trong hạn luật định nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận về mặt hình thức.

2/ Về nội dung kháng cáo: Ông H là người được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng trên thực tế đất do ông Ma Vi và ông Đ sử dụng. Ông S cho rằng khi ông H chuyển nhượng đất cho ông, có mời chính quyền địa phương đến chứng kiến việc giao đất trên thực tế, nhưng bà Thuý là cán bộ địa chính xác định không chứng kiến. Việc ông Ma Vi khai phá, chuyển nhượng cho ông Đ là có thật, được các nhân chứng xác nhận. Tại biên bản xác định ranh ngày 18/5/2015, ông H xác định phần đất tranh chấp là của ông Đ. Nhà ông S, ông H gần nhà ông Đ, nhưng khi ông Đ trồng cây, làm hàng rào, cả hai ông đều không có ý kiến phản đối. Do đó, có căn cứ xác định, phần đất tranh chấp là của ông Ma Vi khai phá từ năm 1991, đến năm 2012 thì chuyển nhượng cho ông Đ, nhưng UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H, để ông H chuyển nhượng cho ông S là trái pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông S, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Trọng S làm trong thời hạn và đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm nên đủ điều kiện để thụ lý và xét xử theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Trọng S, nhận thấy:

[2.1] Tại phiên tòa sơ thẩm, phúc thẩm, tất cả các đương sự xác định, diện tích đất tranh chấp là 2.749m², thuộc thửa 279, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại thôn 7, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông. Trong đó, tại phiên tòa sơ thẩm, ông S rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với diện tích đất 1.027,2m², do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ xét xử sơ thẩm đối với phần yêu cầu được rút này là có căn cứ, đúng pháp luật.

[2.2] Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, cả ông S, ông H đều xác định, phần đất tranh chấp do ông H tự khai phá vào năm 1996, đến ngày 25/5/2007 thì được cấp Giấy chứng nhận số AI 465609. Nhưng tại đơn xin xác nhận nguồn gốc đất lập ngày 07/6/2014, ông H xác định khai phá đất vào năm 1999. Ông S cho rằng khi nhận chuyển nhượng đất của ông H, hai bên có mời đại diện UBND xã đến chứng kiến việc giao nhận đất trên thực địa, nhưng bà Trần Thị Thanh Thuý là cán bộ địa chính xã Đ xác định, bà không chứng kiến việc giao đất giữa hai bên lúc chuyển nhượng, chỉ đến thực địa khi ông H lập thủ tục tách thửa. Như vậy, lời khai của ông H về thời gian khai phá đất và lời khai

của ông S về việc chứng kiến của chính quyền địa phương lúc giao đất là có mâu thuẫn, không đúng thực tế.

[2.3] Các ông, bà Vũ Ngọc Đ, Bùi Thị T, Điều M'Brét (Ma Vi), Thị Mọt (Mẹ Vi) đều trình bày thống nhất rằng, phần đất tranh chấp do ông Ma Vi khai phá từ năm 1991, đến năm 1993 thì trồng cà phê và năm 2012 thì chuyển nhượng cho ông Đ, bà T. Theo lời khai của ông H, ông Đ và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện, mặc dù ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 2007, nhưng ông H và ông S không trực tiếp sử dụng đất, mà ông Đ là người trực tiếp sử dụng, bằng chứng là trên phần đất tranh chấp hiện nay vẫn còn cà phê, tiêu, mít do ông Đ trồng.

[2.4] Mặc dù ông H được cấp giấy chứng nhận từ năm 2007, đã chuyển nhượng cho ông S và ông S cũng đã được cấp giấy chứng nhận, nhưng tại biên bản ghi cộc mốc ranh ngày 15/8/2015, vợ chồng ông H, bà P vẫn xác định phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ông Đ, bà T. Việc ông S, bà T1 cho rằng biên bản xác định ranh ngày 15/8/2015 do bà T viết; ông H ký vào biên bản này là do bị ông Đ ép, vì trước đó ông H có đánh ông Đ bị thương tích, sợ đi tù nên ông H mới ký; và ông Hùng trưởng thôn không có mặt lúc lập biên bản, nên biên bản này không có giá trị pháp lý là không có căn cứ để chấp nhận. Vì ngoài lời trình bày ra, ông S và bà T1 không xuất trình được chứng cứ để chứng minh. Mặt khác, đất của ông H giáp phần đất tranh chấp, nhà của ông S cách phần đất tranh chấp 70m, nhưng trong suốt quá trình ông Đ nhận chuyển nhượng, trồng tiêu, mít, làm hàng rào, nhưng cả ông S và ông H không có ý kiến phản đối, điều này chứng minh rằng, mặc dù ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng không phải là người khai phá và trực tiếp sử dụng đất.

[2.5] Việc Toà án cấp sơ thẩm không tiến hành giám định chữ ký của ông Ma Vi, bà Mẹ Vi và thời điểm lập hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Ma Vi, bà Mẹ Vi và ông Đ, theo đề nghị của ông S, bà T1 là có căn cứ, đúng pháp luật. Bởi, giữa ông Ma Vi, bà Mẹ Vi và ông Đ không tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đất, khi chuyển nhượng đất, ông Ma Vi và bà Mẹ Vi có ủy quyền cho con gái ký tên vào hợp đồng và đã nhận đủ tiền.

Từ những phân tích nêu trên, xét thấy bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông S, chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đ là có căn cứ, đúng pháp luật. Tại phiên toà phúc thẩm, ông S không xuất trình được tài liệu, chứng cứ nào mới, do đó kháng cáo của ông S là không có căn cứ để chấp nhận. Cần giữ nguyên bản án sơ thẩm theo đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên toà.

[3] Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên ông S phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[4] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị theo quy định của pháp luật.

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Trọng S. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2019/DS-ST ngày 05 tháng 6 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông.

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, khoản 4 Điều 34, khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 99, 100, 101, 105, 202 và 203 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ vào Điều 155 Bộ luật dân sự;

Căn cứ vào Điều 30, Điều 32, điểm b khoản 2 Điều 193 Luật Tố tụng hành chính năm 2015;

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 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,

[1] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Trọng S và bà Nguyễn Thị X, về việc yêu cầu ông Vũ Ngọc Đ, bà Bùi Thị T phải tháo dỡ hàng rào, di dời cây trồng để trả lại cho ông S, bà X diện tích đất 1.721,8m², thuộc thửa 279, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại thôn 7, xã Đắk N'Drung, huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông.

[2] Đình chỉ xét xử sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Trọng S, về việc yêu cầu ông Vũ Ngọc Đ và bà Bùi Thị T trả diện tích đất 1.027,2m², nhằm một phần thửa 279, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại thôn 7, xã Đắk N'Drung, huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông.

[3] Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Vũ Ngọc Đ đối với ông Nguyễn Trọng S, bà Nguyễn Thị X.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 341288, do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 26/11/2014, cho ông Nguyễn Trọng S và bà Nguyễn Thị X, đối với thửa đất số 279, tờ bản đồ số 04, diện tích 2.749m², tọa lạc tại thôn 7, xã Đắk N'Drung, huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Trọng S phải nộp 300.000 (ba trăm ngàn) đồng. Được trừ vào 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 2103 ngày 25/6/2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Nông. Ông S đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui 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:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Đắk Nông;
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- Cục THADS tỉnh Đắk Nông;
- Dương sự;
- Lưu VP(3), HS(2). 21b, HQ.

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

Võ Văn Khoa