

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Bản án số: 52/2022/DS-PT

Ngày: 06 - 5 - 2022

V/v tranh chấp về đất đai
và tài sản trên đất; yêu cầu chấm
dứt hành vi cản trở quyền sử
dụng đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH THUẬN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lương Thanh Chín.

Các Thẩm phán: Bà Vũ Thị Thanh Hòa;

Bà Lê Thị Thanh Thái.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phan Đình Phú - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thùy Dương - Kiểm sát viên.

Trong ngày 06 tháng 5 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 59/2020/TLPT-DS ngày 09 tháng 7 năm 2020, về việc “*Tranh chấp đất đai và tài sản trên đất, yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2019/DS-ST ngày 13 tháng 12 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Nam có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 28/2021/QĐ-PT ngày 22 tháng 3 năm 2021; Thông báo về việc tiếp tục phiên tòa số 28/TB-TA ngày 11 tháng 3 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Lê Thị Q, sinh năm: 1936;

Người đại diện theo ủy quyền của bà Quế:

Ông Phan Quang Q, sinh năm: 1963;

Cùng địa chỉ: Tổ 8, phường NH, thị xã NH, tỉnh Khánh Hòa.

- *Bị đơn:* Ông Trần Ngọc H, sinh năm: 1989;

Địa chỉ: Thôn PS, xã HM, huyện HTN, tỉnh Bình Thuận.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Trần Ngọc H:

Ông Đồng Hữu Pháp - Luật sư của Văn phòng luật sư Đồng Hữu Pháp -

thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Thừa Thiên Huế.

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

1. Ông Phan Quang Q, sinh năm: 1963;

Địa chỉ: Tổ 8, phường NH, thị xã NH, tỉnh Khánh Hòa.

2. Bà Huỳnh Thị Như Tr, sinh năm: 1989 (Là vợ của ông Trần Ngọc H);

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trang:

Ông Trần Ngọc H; sinh năm: 1989;

Cùng địa chỉ: Thôn Phú Sum, xã Hàm Mỹ, huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận.

- *Người làm chứng:*

1. Ông Trương Ngọc Lai - sinh năm 1974;

Địa chỉ: Số 24, đường Yersin, Khu phố 9, phường Phú Trinh, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.

2. Ông Nguyễn Kim Lang - sinh năm: 1951;

Địa chỉ: Tổ 6, Thôn Dân Bình, xã Hàm Kiệm, huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận.

Người kháng cáo: Bị đơn ông Trần Ngọc H.

Đương sự khác không kháng cáo.

Đương sự có mặt tại phiên tòa: Ông Phan Quang Q, ông Trần Ngọc H; Luật sư Đồng Hữu Pháp; người làm chứng: Trương Ngọc Lai và Nguyễn Kim Lang.

Đương sự vắng mặt tại phiên tòa: Bà Lê Thị Q, bà Huỳnh Thị Như Trang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm thì nội dung vụ án như sau:

Diện tích 12.538 m² (đo đạc thực tế 13.226m²) đất trồng cây lâu năm tại thửa số 03, tờ bản đồ số 00, tọa lạc tại thôn Dân Bình, xã Hàm Kiệm, huyện Hàm Thuận Nam, Bình Thuận, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 657700 do Ủy ban nhân dân huyện Hàm Thuận Nam cấp cho ông Lê Quang Hiến vào ngày 22/6/2007. Ông Lê Quang Hiến chết, để lại thừa kế cho các đồng thừa kế của Lê Quang Hiến là:

- Bà Lê Thị Q (mẹ của ông);

- Bà Lê Thị Lý (sinh năm: 1941, thường trú tổ 8, thị trấn Ninh Hòa, huyện Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa);

- Bà Lê Thị Loan (sinh năm: 1939, thường trú: 06P Quân Trấn, phường Lộc Thọ, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa);

- Ông Lê Quang Hiến (sinh năm: 1948, trú tại Phường 1, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh);

- Bà Lê Thị Lợi (sinh năm: 1949, thường trú: 9E Khu phố 10, phường Bình An, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Các đồng thừa kế nói trên lập hợp đồng tặng cho bà Lê Thị Q. Ngày 19/9/2017, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hàm Thuận Nam thuộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Thuận đăng ký cập nhật biến động tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 657700 nói trên “Mục VI- Những thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Như vậy, mẹ của ông Lê Quang Hiến bà Lê Thị Q là chủ sử dụng đất hợp pháp. Trước đây, sau khi nhận chuyển nhượng đất của ông Nguyễn Văn Đàng thì cậu của ông là ông Lê Quang Hiến đã thuê người trồng cây xoan, đến năm 2009 đến 2010 thì ông Hiến thuê người trồng bạch đàn cho đến nay, trong thời gian đó do điều kiện công việc nên ông Hiến nhờ ông Quý đến thăm nom thửa đất và bạch đàn; tuy nhiên do điều kiện công việc và ở xa nên ông cũng thỉnh thoảng mới đến thăm đất.

Vào khoảng năm 2014, ông Quý phát hiện cây bạch đàn trên thửa đất đã bị người khác khai thác, ông Quý có đến báo chính quyền địa phương, nhưng do ông không biết ai là người khai thác; hơn nữa do không có thời gian nên ông không làm đơn tố cáo để nhờ chính quyền giải quyết. Sau đó ông Hiến bị bệnh, đến năm 2015 thì ông Hiến chết, những người thừa kế hợp pháp của ông Hiến đã tặng cho mẹ của ông, mẹ ông đã ủy quyền cho ông toàn quyền sử dụng thửa đất, hiện trạng trên đất hiện nay là cây bạch đàn đã tái sinh (do đã bị người khác chặt), số lượng gốc bạch đàn khoảng 2.600 cây (hàng cách hàng khoảng 3 mét, cây cách cây khoảng 1,5 mét).

Năm 2017, ông đến tại thực địa thửa đất để phát dọn, định trồng thanh long thì bị ông Trần Ngọc H ngăn cản, tranh chấp cho rằng đất đó là của ông Hoàng. Do điều kiện sức khỏe già yếu nên mẹ ông đã ủy quyền cho ông được toàn quyền quản lý, sử dụng và định đoạt một số tài sản trong đó có thửa đất nói trên, nội dung được thể hiện trong Hợp đồng ủy quyền được Phòng công chứng Đình Vân - thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa công chứng vào ngày 05/4/2018. Do việc sử dụng đất bị ngăn cản nên ông đã làm đơn nhờ chính quyền địa phương can thiệp, giải quyết hòa giải nhưng không thành.

Trong đơn khởi kiện trước đây, ông yêu cầu Tòa án buộc ông Trần Ngọc H phải trả lại cho mẹ ông bà Lê Thị Q diện tích đất 12.538 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 657700 do Ủy ban nhân dân huyện Hàm Thuận Nam cấp cho ông Lê Quang Hiến vào ngày 22/6/2007, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hàm Thuận Nam thuộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Thuận đăng ký cập nhật biến động vào ngày 19/9/2017 cho chủ sử dụng đất là bà Lê Thị Q tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 657700.

Quá trình giải quyết vụ án, qua việc đo đạc tại thực địa đã xác định diện tích đất thực tế mẹ ông đang sử dụng tại thửa đất nói trên là 13.226 m²; ông yêu

cầu Tòa án buộc ông Trần Ngọc H phải trả lại cho mẹ ông bà Lê Thị Q diện tích đất theo thực tế là 13.226m² đất trồng cây lâu năm tại thửa số 03, tờ bản đồ số 00, tọa lạc tại thôn Dân Bình, xã Hàm Kiệm, huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận đã được Ủy ban nhân dân huyện Hàm Thuận Nam cấp cho ông Lê Quang Hiền vào ngày 22/6/2007 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 657700 và toàn bộ số cây bạch đàn gắn liền trên thửa đất; đồng thời yêu cầu buộc ông Hoàng chấm dứt hành vi ngăn cản việc ông sử dụng đất theo ủy quyền của bà Lê Thị Q tại thửa đất nói trên.

Bị đơn là ông Trần Ngọc H (đồng thời là đại diện theo ủy quyền của bà Huỳnh Thị Như Trang) trình bày:

Diện tích đất mà nguyên đơn khởi kiện, tranh chấp với ông trong vụ án này có nguồn gốc do ông mua lại của ông Trương Ngọc Lai vào ngày 12/02/2011 (lúc đó ông chưa kết hôn với bà Huỳnh Thị Như Trang - đây là tài sản riêng của ông), lúc đó trên đất có trồng cây bạch đàn khoảng 1 năm tuổi và việc chuyển nhượng giữa ông và ông Lai được viết bằng giấy tay, do khi mua đất của ông Lai thì ông Lai chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nguồn gốc đất ông Lai mua lại của bà Hà - cư trú ở xã Hồng Liêm, huyện Hàm Thuận Bắc, diện tích mua là 10 héc ta, gồm có 04 thửa và ông Lai đã bán lại cho ông 03 thửa với tổng diện tích khoảng 65.000m² đất (trong đó có diện tích đất mà ông Quý đang tranh chấp với ông nói trên), sau khi mua xong ông Lai trồng cây bạch đàn được 1 năm thì bán lại cho ông, ông đã chăm sóc, khai thác bạch đàn vào khoảng năm 2014, hàng năm ông có thuê nhân công chăm sóc như cày chống cháy, tỉa cành, ... nhưng không thấy có ai tranh chấp. Đến năm 2018, ông Quý đến thửa đất định phá bỏ cây bạch đàn thì ông ngăn cản nên ông Quý kiện ông.

Đây là thửa đất do ông mua lại của ông Trương Ngọc Lai vào năm 2011, ông đã sử dụng đất ổn định, canh tác, chăm sóc và khai thác cây bạch đàn trên thửa đất từ đó đến nay nên ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người làm chứng là ông Trương Ngọc Lai trình bày: Diện tích đất tranh chấp trong vụ án là một phần trong số diện tích đất mà ông chuyển nhượng cho ông Trần Ngọc H vào năm 2011; nguồn gốc đất là do ông nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Hà vào khoảng năm 2008 -2009 (bà Hà cư trú ở xã Hồng Liêm, huyện Hàm Thuận Bắc; tổng diện tích đất ông mua của bà Hà là 10 héc ta đất, gồm có 04 thửa) theo giới thiệu của ông Nguyễn Kim Lang (thường gọi là Hai Lang - làm nghề bảo vệ rừng và trông giữ đất cho ông Trần Ngọc H), ngay sau khi mua xong ông thuê người cày rồi mua giống và thuê người trồng cây bạch đàn, sau đó ông đã bán lại cho ông Hoàng 03 thửa với tổng diện tích khoảng 65.000m² đất (trong đó có diện tích đất mà ông Quý đang tranh chấp với ông Hoàng nói trên). Ông cho rằng bà Hà đã có âm mưu lừa ông từ trước nên bà Hà phủ nhận sự việc bán đất cho ông do khi mua bán bà Hà chỉ viết giấy tay bán đất cho ông, từ thời điểm ông nhận chuyển nhượng đến nay, thời gian trải qua

hàng chục năm mà nay nguyên đơn mới đi kiện tranh chấp, do vậy ông đề nghị Tòa án triệu tập bà Nguyễn Thị Hà đến Tòa án để đối chất.

Người làm chứng là ông Nguyễn Kim Lang trình bày tại phiên tòa phúc thẩm: Tôi làm bảo vệ cho Công ty ông Trần Ngọc H từ năm 2007 cho đến nay, đất tranh chấp là của bà Hà 10ha, bà Hà giao cho ông Bùi Văn Cây giữ đất, bà Hà mua đi bán lại đất nên ông biết và giới thiệu cho ông Trương Ngọc Lai mua đất vào năm 2009, năm 2010. Khi mua đất ông Cây, tôi và ông Lai cùng nhau đi xem và chỉ đất. Ông Lai mua xong thì ông Lai cày đất trồng cây bạch đàn. Đến năm 2011 ông Lai bán đất cho ông Hoàng, tôi là người tiếp tục quản lý đất. Năm 2018 có người đến cắt cây nên tôi ngăn chặn và báo cho ông Hoàng biết. Khi chưa tách xã thì đất tranh chấp thuộc xã Hàm Cường, khi tranh chấp đất thuộc thôn Dân Bình, xã Hàm Kiệm, huyện Hàm Thuận Nam.

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 20/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Nam, thì hiện trạng tài sản đang tồn tại trên đất tranh chấp theo hai bên đương sự xác định gồm: 2.600 cây bạch đàn (đang tái sinh chu kỳ 2).

Theo Mảnh trích đo địa chính số 2611- 2018 ký ngày 26/11/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hàm Thuận Nam, diện tích đất tranh chấp là 13.326 m² (có vị trí tọa độ cụ thể).

Tại biên bản định giá ngày 08/8/2019, Hội đồng định giá đã định giá như sau:

- Diện tích 13.326 m² đất trị giá 828.476.640đồng.
- Tài sản trên đất: 2.600 cây bạch đàn trị giá 58.500.000đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2019/DS-ST ngày 13 tháng 12 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Nam đã quyết định:

Căn cứ:

- Khoản 9 Điều 26; Điều 35, khoản 1 Điều 147, Điều 157 của Bộ luật tố tụng dân sự;
- Điều 688, 689, 691, 692, 697, 698, 699, 701, 702 của Bộ luật dân sự 2005;
- Điều 164, 166, 168, 169 của Bộ luật dân sự 2015;
- Điều 105, 106, 127 của Luật Đất đai 2003; (được sửa đổi, bổ sung năm 2009);
- Điều 166, 167, 168, 188, 202, khoản 203 của Luật Đất đai 2013;
- Điều 26, khoản 27 của 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là bà Lê Thị Q;

1.1 Buộc ông Trần Ngọc H phải trả lại cho bà Lê Thị Q diện tích 13226 m² đất trồng cây lâu năm (*có vị trí tọa độ thể hiện tại mảnh trích đo địa chính số 261 – 2018 ký ngày 26/11/2018 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Hàm Thuận Nam*) tại thửa số 03, tờ bản đồ số 00 - tọa lạc tại thôn Dân Bình, xã Hàm Kiệm, huyện Hàm Thuận Nam, Bình Thuận đã được UBND huyện Hàm Thuận Nam cấp cho ông Lê Quang Hiển vào ngày 22/6/2007 theo Giấy CNQSD đất số AG 657700, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hàm Thuận Nam thuộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Thuận đăng ký cập nhật biến động vào ngày 19/9/2017 cho chủ sử dụng đất là bà Lê Thị Q tại GCNQSDĐ số AG 657700 và toàn bộ số cây bạch đàn gắn liền trên thửa đất. Bà Lê Thị Q được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc kê khai, đăng ký biến động theo quy định của pháp luật đối với diện tích đất chênh lệch tăng là 688m² tại thửa đất số 03 - theo kết quả đo đạc thực tế là 13226 m² đất so với diện tích 12538m² đất thể hiện trong GCNQSDĐ số AG 657700 ngày 22/6/2007; đồng thời chịu trách nhiệm nộp các khoản nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật liên quan đến việc kê khai đăng ký biến động nói trên.

1.2 Ông Trần Ngọc H không được ngăn cản việc bà Lê Thị Q thực hiện quyền, nghĩa vụ của chủ sử dụng đất theo quy định của pháp luật tại thửa đất nói trên.

2. Về án phí:

- Bà Lê Thị Q không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Trần Ngọc H phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm đối với tranh chấp quyền sử dụng đất; đồng thời, ông Trần Ngọc H còn phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí đối với yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở việc thực hiện quyền của chủ sử dụng đất.

(*Kèm theo bản án này có Bản sao mảnh trích đo địa chính số 261 – 2018 ký ngày 26/11/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hàm Thuận Nam*).

Bản án sơ thẩm còn quyết định về quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án theo quy định của pháp luật.

Ngày 26/12/2019 bị đơn ông Trần Ngọc H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm tuyên hủy bản án dân sự sơ thẩm số 38/2019/DS-ST ngày 13/12/2019 của Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Nam. Lý do: Bản án đã xâm hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là người thứ ba ngay tình.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu hủy bản án sơ thẩm vì không đưa người tham gia tố tụng, đưa người không đúng tư cách, tài sản trên đất không giải quyết.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Trần Ngọc H đề nghị đưa bà Nguyễn Thị Hà (là người bán đất cho ông Lai - là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) để đối chất với ông Trương Ngọc Lai (là người chuyển nhượng đất cho ông Hoàng);

Đối với việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn diện tích 13.226m² là vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu;

Diện tích đất mà nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại có thể không phải là diện tích đất thuộc thửa đất số 03 mà nguyên đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì có diện tích khác nhau, sơ đồ vị trí thửa đất số 03 trong giấy chứng nhận không thể hiện tọa độ vị trí nên nguyên đơn không thể chứng minh đây là thửa đất thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn;

Nguyên đơn không quản lý sử dụng đất từ thời điểm năm 2008 đến nay, từ khi nhận chuyển nhượng đất của ông Lai, hàng năm bị đơn tiến hành chăm sóc, cày chống cháy đối với cây bạch đàn trên đất, năm 2014 bị đơn đã khai thác bạch đàn sau đó bị đơn vẫn tiến hành chăm sóc bạch đàn tái sinh cho đến nay, quá trình bị đơn chăm sóc cây hàng năm không thấy có ai tranh chấp.

Bị đơn là bên thứ ba ngay tình, do bị đơn nhận chuyển nhượng của ông Trương Ngọc Lai, tài sản trên đất là số cây bạch đàn do ông Lai thuê người trồng sau đó bán cho bị đơn, bị đơn đã cung cấp chứng cứ là vi bằng do Văn phòng Thừa phát lại La Gi lập ghi nhận việc tự khai của ông Vũ Xuân Thông, Vũ Xuân Hệ - là những người mà ông Trương Ngọc Lai đã mua cây giống và thuê trồng cây bạch đàn trước khi chuyển nhượng cho bị đơn. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Thẩm phán Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án tiến hành tố tụng đúng quy định; người tham gia tố tụng chấp hành pháp luật. Đương sự vắng mặt nhưng có đại diện theo ủy quyền nên đề nghị tiến hành phiên tòa.

Về quan điểm về việc giải quyết vụ án: Việc thu thập chứng cứ, chứng minh chưa được Tòa án cấp sơ thẩm thực hiện đúng và đầy đủ đã làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được, có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm và giao hồ sơ cho Tòa án sơ thẩm thụ lý, giải quyết lại vụ án (Có bài phát biểu kèm theo).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu nội dung đơn kháng cáo của bị đơn; căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận phát biểu ý kiến.

[1] Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nhưng đều có ủy quyền hợp pháp. Người tham gia tố tụng có mặt và Kiểm sát viên đề nghị tiến hành phiên tòa. Căn cứ khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành phiên tòa xét xử vụ án.

[2] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải trả cho nguyên đơn quyền sử dụng thửa đất 03, tờ bản đồ 00, diện tích 12.538m² (đo đạc hiện trạng 13.226m²) được Ủy ban nhân dân huyện Hàm Thuận Nam cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 657700 ngày 22/6/2007 đứng tên ông Lê Quang Hiên; yêu cầu bị đơn chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất của nguyên đơn là tranh chấp đất đai và yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất được quy định tại khoản 9 và khoản 14 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn có địa chỉ tại huyện Hàm Thuận Nam nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận theo quy định tại khoản 1 Điều 35, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự

[3] Về nội dung tranh chấp:

[3.1] Về yêu cầu trả đất: Theo thừa nhận của bị đơn là ông Trần Ngọc H và người làm chứng là ông Trương Ngọc Lai, việc chuyển nhượng đất giữa hai bên là giấy viết tay do khi chuyển nhượng đất, bên chuyển nhượng chưa kê khai, đăng ký, chưa được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Bị đơn cũng thừa nhận đến nay ông cũng chưa kê khai, đăng ký và chưa được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất tranh chấp. Về quá trình sử dụng đất, bị đơn cho rằng bị đơn quản lý, sử dụng, canh tác đất liên tục, ổn định từ khi nhận chuyển nhượng đất; trong khi đó nguyên đơn cho rằng do điều kiện công việc và ở xa nên nguyên đơn không thể hàng ngày đến đất, chỉ thỉnh thoảng đến thăm đất, điều đó không có nghĩa là nguyên đơn không quản lý, sử dụng đất liên tục.

Nguồn gốc diện tích đất tranh chấp tại thửa đất số 03, tờ bản đồ 00, tọa lạc tại thôn Dân Bình, xã Hàm Kiệm là do hộ ông Nguyễn Văn Đàng khai hoang năm 1985, sử dụng canh tác nông nghiệp. Ngày 24/3/2007 hộ ông Đàng lập giấy chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Lê Quang Hiên, cùng ngày ông Hiên lập thủ tục đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 26/4/2007 Ủy ban nhân dân xã Hàm Kiệm, huyện Hàm Thuận Nam xác nhận vào mục II đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Hiên với nội dung; nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất do nhận chuyển nhượng; không có tranh chấp; phù hợp với quy hoạch và ngày 05/6/2007 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện có ý kiến xác nhận tại mục III đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Hiên với nội dung đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất. Ngày 06/6/2007 Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Hàm Thuận Nam có ý kiến xác nhận tại mục IV đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Hiên với nội dung: hồ sơ đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ủy ban nhân dân huyện Hàm Thuận Nam cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 657700 ngày 22/6/2007 đối với thửa đất trên cho ông Hiền. Sau khi ông Lê Quang Hiền chết, ngày 27/5/2016 những người thừa kế hợp pháp của ông Hiền lập thủ tục thừa kế quyền sử dụng thửa đất 03, tờ bản đồ 00, diện tích 12.538m^2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên; đến ngày 11/8/2017, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hàm Thuận Nam xác nhận tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 657700 ngày 22/6/2007 với nội dung: để thừa kế quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị Q, bà Lê Thị Lý, bà Lê Thị Loan, ông Lê Quang Hiền, bà Lê Thị Lợi.

Những người nhận thừa kế quyền sử dụng đất của ông Lê Quang Hiền lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng thửa đất số 03, tờ bản đồ 00, diện tích 12.538m^2 cho bà Lê Thị Q; đến ngày 19/9/2017, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hàm Thuận Nam xác nhận tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với nội dung tặng cho quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị Q, thường trú tổ 8, thị trấn Ninh Hòa, huyện Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa theo hồ sơ số 1387.TA.VP ngày 29/8/2017.

Mặt khác, việc chuyển nhượng đất giữa ông Trần Ngọc H và ông Trương Ngọc Lai được thực hiện khi hai bên không đủ điều kiện để thực hiện việc chuyển nhượng đất theo quy định của pháp luật về đất đai. Hơn thế nữa, tại thời điểm đó ông Lê Quang Hiền đã được Ủy ban nhân dân huyện Hàm Thuận Nam cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất tranh chấp.

Như vậy, có đủ căn cứ theo pháp luật đất đai để xác định diện tích 12.538m^2 (đo đạc thực tế 13.226m^2) đất tranh chấp giữa các đương sự trong vụ án thuộc quyền sử dụng hợp pháp của nguyên đơn bà Lê Thị Q. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ pháp luật để chấp nhận và buộc bị đơn chấm dứt hành vi ngăn cản việc nguyên đơn thực hiện quyền của chủ sử dụng đất.

[3.2] Về yêu cầu bị đơn trả lại tài sản là số cây bạch đàn gắn liền với đất tranh chấp: Bị đơn cho rằng tại thời điểm bị đơn nhận chuyển nhượng đất từ ông Trương Ngọc Lai (ngày 12/02/2011) thì trên đất đã có trồng cây bạch đàn khoảng 1 năm tuổi. Ông Trương Ngọc Lai khai vào năm 2008, năm 2009 ông có thuê người trồng cây bạch đàn trên với diện tích 10ha. Tuy nhiên, lời trình bày của ông Lai không phù hợp và mâu thuẫn về mặt thời gian với lời khai của ông Vũ Xuân Thông và ông Vũ Xuân Hệ trong bản tự khai của ông Hệ, ông Thông do Văn phòng Thừa phát lại La Gi lập vào ngày 11/12/2019. Ông Hệ và ông Thông đều khẳng định là việc cung cấp cây giống và trồng bạch đàn cho ông Lai tại thôn Dân Bình, xã Hàm Kiệm vào năm 2010.

Ngoài ra, tại thời điểm mà ông Lai cho rằng mình đầu tư thuê người cày, trồng bạch đàn thì thửa đất đã được Ủy ban nhân dân huyện Hàm Thuận Nam cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Quang Hiền, trong khi ông Lai cũng như ông Hoàng không có giấy tờ gì về đất. Không có căn cứ pháp luật để chấp nhận lời trình bày của ông Lai và bị đơn cho rằng ông Lai là người đầu tư, trồng bạch đàn trên đất tranh chấp.

[3.3] Về diện tích đất chênh lệch: Căn cứ Văn bản số 923/UBND-TNMT ngày 08/5/2019 của Ủy ban nhân dân huyện Hàm Thuận Nam xác định: Diện tích đất tranh chấp tăng 688m² so với diện tích đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Quang Hiền là do sai số qua 02 lần đo đạc, ranh giới thửa đất ổn định, không thay đổi từ khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đến nay. Do đó, cần ghi nhận cho bà Lê Thị Q được kê khai, đăng ký biến động theo quy định của pháp luật đối với diện tích đất chênh lệch tăng là 688m² so với diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp trước đó.

[4] Tại Tòa án cấp sơ thẩm và sau khi kháng cáo, bị đơn nộp cho Tòa án cấp phúc thẩm tài liệu là Giấy sang nhượng đất đề ngày 12/02/2011 đứng tên Trương Ngọc Lai; Bản cam kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 28/6/2010 giữa bà Nguyễn Thị Hà và ông Trương Ngọc Lai; Bản cam kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 05/8/2007 giữa ông Bùi Văn Cây và bà Nguyễn Thị Hà; Bản cam kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 26/8/2007 giữa bà Trần Thị Thuận và bà Nguyễn Thị Hà; Bản cam kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 02/9/2007 giữa ông Nguyễn Văn Lý và bà Nguyễn Thị Hà; Bản cam kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 05/9/2007 giữa ông Nguyễn Hồng Phương và bà Nguyễn Thị Hà; Bản cam kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 12/9/2007 giữa ông Bùi Văn Cây và bà Nguyễn Thị Hà; Bản cam kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 12/9/2007 giữa ông Nguyễn Hồng Phương và bà Nguyễn Thị Hà.

Bị đơn cung cấp tài liệu nêu trên để chứng minh quyền sử dụng đất hợp pháp của bị đơn có nguồn gốc bà Nguyễn Thị Hà nhận chuyển nhượng đất của người khác rồi chuyển nhượng đất cho ông Trương Ngọc Lai, ông Trương Ngọc Lai chuyển nhượng đất cho bị đơn.

Xét chứng cứ bị đơn cung cấp, thấy rằng bà Nguyễn Thị Hà khai tại Tòa án cấp sơ thẩm là bà không chuyển nhượng đất, không biết, không liên quan gì đến việc bà chuyển nhượng đất cho ông Trương Ngọc Lai rồi ông Lai chuyển nhượng đất lại cho ông Trần Ngọc H. Bà Hà không làm chứng và Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà Hà vào tham gia tố tụng trong vụ án là có căn cứ pháp luật.

Những người tham gia giao dịch dân sự chuyển nhượng đất theo các tài liệu do bị đơn nộp không liên quan đến vụ án này nên Tòa án không xem xét, giải quyết, đồng thời các tài liệu này không phải là giấy tờ về đất quy định tại Điều 50 Luật Đất đai năm 2003 và Điều 100 Luật Đất đai năm 2013 nên đất tranh chấp không thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bị đơn. Do đó, yêu cầu kháng cáo, căn cứ để chứng minh yêu cầu kháng cáo của bị đơn và ý kiến tranh luận của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cũng như đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa không có căn cứ để Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận.

[5] Trong vụ án này bà Lê Thị Q được quyền sử dụng đất từ thừa kế và tặng cho của những người thuộc hàng thừa kế theo pháp luật. Việc thỏa thuận của họ không xâm phạm đến quyền lợi hợp pháp của đương sự. Trong thời hạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm bà Lê Thị Q chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đoàn Hiếu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 242589 ngày 09/6/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp đứng tên ông Đoàn Hiếu.

Tòa án cấp phúc thẩm xét thấy không cần thiết đưa người tham gia tố tụng trong vụ án này, vì hai nội dung nêu trên không làm thay đổi bản chất và nội dung của vụ án tranh chấp đất đai này.

[6] Tại phần quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm quyết định buộc bà Lê Thị Q phải thực hiện đăng ký biến động đất đai và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với đăng ký biến động này.

Xét thấy đây là quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai, không cần thiết phải quyết định cụ thể về quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự khi họ không có yêu cầu. Tòa án cấp phúc thẩm sửa phần này mà không phải sửa phần quyết định của bản án sơ thẩm.

[7] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 1 Điều 308; Khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trần Ngọc H.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2019/DS-ST ngày 13/12/2019 của Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận.

Căn cứ vào:

- Khoản 9 Điều 26; Điều 35, khoản 1 Điều 147, Điều 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 688, 689, 691, 692, 697, 698, 699, 701, 702 của Bộ luật Dân sự 2005;

- Điều 164, 166, 168, 169 của Bộ luật Dân sự 2015;

- Điều 105, 106, 127 của Luật Đất đai 2003; (được sửa đổi, bổ sung năm 2009);

- Điều 166, 167, 168, 188, 202, khoản 203 của Luật Đất đai 2013;

- Điều 26, Điều 27 của 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.

Tuyên xử:**1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Q;**

- Buộc ông Trần Ngọc H phải trả lại cho bà Lê Thị Q diện tích 13.226 m² đất trồng cây lâu năm *(có vị trí tọa độ thể hiện tại Mảnh trích đo địa chính số 261- 2018 ký ngày 26/11/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hàm Thuận Nam)* tại thửa số 03, tờ bản đồ số 00, địa chỉ thửa đất: thôn Dân Bình, xã Hàm Kiệm, huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận đã được Ủy ban nhân dân huyện Hàm Thuận Nam cấp cho ông Lê Quang Hiến ngày 22/6/2007 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 657700, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hàm Thuận Nam thuộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Thuận đăng ký cập nhật biến động vào ngày 19/9/2017 cho chủ sử dụng đất là bà Lê Thị Q và toàn bộ số cây bạch đàn gắn liền trên thửa đất.

Bà Lê Thị Q có quyền và nghĩa vụ kê khai, đăng ký biến động đối với diện tích đất chênh lệch tăng là 688m² tại thửa đất số 03 - theo kết quả đo đạc thực tế là 13.226 m² so với diện tích 12.538m² đất thể hiện trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 657700 ngày 22/6/2007.

- Ông Trần Ngọc H không được ngăn cản bà Lê Thị Q thực hiện quyền và nghĩa vụ của chủ sử dụng đất theo quy định của pháp luật tại thửa đất nói trên.

(Kèm theo bản án này có Bản sao Mảnh trích đo địa chính số 261- 2018 ký ngày 26/11/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hàm Thuận Nam).

2. Về án phí sơ thẩm:

- Bà Lê Thị Q không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Trần Ngọc H phải chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với tranh chấp quyền sử dụng đất và 300.000đồng án phí đối với yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất.

3. Về án phí phúc thẩm: Căn cứ vào Khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 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, lệ phí Tòa án.

Ông Trần Ngọc H phải chịu 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm được trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0003898 ngày 04 tháng 02 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hàm Thuận Nam. Ông Trần Ngọc H đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (06/5/2022).

Trường hợp bản án 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, 7a 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.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Thuận;
- TAND H.Hàm Thuận Nam;
- Chi cục THADS H.Hàm Thuận Nam;
- Các đương sự;
- Lưu: Tòa DS, Tổ HCTP, hồ sơ.

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

Lương Thanh Chín