

Bản án số: **129/2024/DS-PT**

Ngày: 03-7-2024

V/v “*Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu
hủy quyết định hành chính cá biệt*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Quang Ninh

Các Thẩm phán:

Ông Bùi Thanh Thảo

Ông Nguyễn Văn Thư

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Đăng Dung - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa:
Bà Đào Thị Tân - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 26 tháng 6 và ngày 03 tháng 7 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ L số 43/2023/TLPT-DS ngày 23/3/2023 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy quyết định hành chính cá biệt*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 42/2022/DS-ST ngày 15 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện P bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 85/2023/QĐXXPT-DS ngày 08 tháng 5 năm 2023; Thông báo về việc hoãn phiên tòa số 84/TB-TA ngày 18/5/2023; Quyết định tạm ngừng phiên tòa dân sự phúc thẩm số 16/2023/QĐPT-DS ngày 07/6/2023; Quyết định tạm đình chỉ xét xử phúc thẩm số 07/2023/QĐ-PT ngày 13/7/2023; Quyết định tiếp tục giải quyết vụ án dân sự số 04/2024/QĐPT-DS ngày 18/3/2024, giữa:

*** Nguyên đơn:** Bà Lê Thị H, sinh năm 1958; cùng cư trú tại: Thôn P, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước (có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà Hiền: Ông Lê Hồng Ph, sinh năm: 1968; Địa chỉ liên hệ: Số 160 L Thường Kiệt, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Dương Vĩnh T, sinh năm 1971- Luật sư Văn phòng Luật sư Dương Chí, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Bình Phước; địa chỉ liên hệ: Văn phòng Luật sư Dương Chí đường Nguyễn Huệ, tổ 3, khu phố 1, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (có mặt).

* **Bị đơn:** Ông Phạm Văn Nh, sinh năm 1988 và bà Lưu Thị D, sinh năm: 1991; cùng cư trú tại: thôn P, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước (có mặt).

* **Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:**

Ông Phạm Văn H1, sinh năm 1957 và bà Vũ Thị L, sinh năm 1959; cùng cư trú tại: thôn P, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nh, bà D và ông H1 bà L: Ông Trương Quốc Kh, sinh năm: 1978; Địa chỉ liên hệ: Tổ 3, khu phố 8, phường H, TX. C, tỉnh Bình Phước (có mặt).

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

1. Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Bình Phước - Người đại diện theo pháp luật là ông Lê Anh N1 – Chủ tịch. Người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Danh T - Trưởng phòng tài nguyên và môi trường (có đơn xin vắng mặt).

2. Sở Tài Nguyên môi Trường tỉnh Bình Phước - Người đại diện theo ủy quyền là ông Đỗ Đức C - Phó giám đốc Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện P (có đơn xin vắng mặt).

3. Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1980; cư trú tại: Thôn P, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước. (vắng mặt)

***Người kháng cáo:** Bị đơn ông Phạm Văn Nh; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn H1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị H, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lê Hồng Ph trình bày:

Bà Lê Thị H có 01 thửa đất diện tích 743,7m² tọa lạc tại thôn P, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước. Thửa đất trên bà Hiền đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C0036787, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số SC07407, thuộc thửa đất số 11, tờ bản đồ số 50 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 08/11/2018 đứng tên bà Lê Thị H.

Nguồn gốc thửa đất trên là đất thuộc quản L của Nông trường cao su P cấp cho ông Lê Văn Thí, sau đó ông Thí sang nhượng lại cho vợ chồng ông Nguyễn Minh Phước (đã mất) và vợ là bà Lê Thị X rồi sang nhượng lại cho bà. Đến năm 1992 bà được Nông trường cao su P cấp sổ xanh. Khi đó bà chưa có nhu cầu sử dụng đất nên vợ chồng ông H1, bà L là người có đất gần với đất của bà có hỏi mượn bà thửa đất này để trồng cây và hẹn khi nào bà có nhu cầu sử dụng đất thì vợ chồng ông H1, bà L sẽ trả lại đất cho bà. Việc bà Hiền cho ông H1, bà L mượn đất chỉ thỏa thuận miệng chứ không lập giấy tờ gì. Đến năm 1997, thửa đất này không thuộc quản L của Nông trường cao su P nữa mà giao về cho người dân được đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà đã đăng ký, đo đạc và được cấp sổ đứng tên bà Hiền. Đến năm 2018 bà làm thủ tục

cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện tại vẫn đứng tên bà. Trong quá trình bà được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà Hiền vẫn để cho ông H1, bà L canh tác trên đất của bà. Bà chỉ cho canh tác trồng cây trên đất chứ không cho ở. Đến năm 2021 bà có nhu cầu sử dụng đất nên có thông báo cho vợ chồng ông H1, bà L trả lại đất cho bà. Khi đó vợ chồng ông H1 bà L đã thống nhất đồng ý giao lại đất cho bà, còn bà trả cho vợ chồng ông H1, bà L giá trị tài sản trên đất là các cây trồng cũng như công sức cải tạo đất tương ứng với số tiền 65.000.000 đồng (sáu mươi lăm triệu đồng). Khi bà Hiền trả tiền cho ông H1, bà L thì hai bên có lập “Giấy trả tiền hoa màu” ngày 08/7/2021 để làm chứng. Nội dung trong “giấy trả tiền hoa màu” thể hiện rõ bà trả cho ông H1, bà L số tiền hoa màu ông H1 bà L đã trồng cây trên đất của bà (Lê Thị H), trong giấy trả tiền trên cũng ghi rõ thửa đất này là đất của bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số tiền 65.000.000 đồng (sáu mươi lăm triệu đồng) mà bà trả cho ông H1, bà L chỉ là trả tiền hoa màu trồng trên đất của bà chứ không phải là sang nhượng hay mua bán. Có chữ ký, chữ viết và xác nhận của vợ chồng ông H1, bà L trong giấy trả tiền trên xác nhận là đúng sự thật. Sau khi lập giấy tờ xong bà đã trả tiền cho ông H1, bà L còn ông H1 bà L đã giao lại đất cho bà giữa bà và vợ chồng ông H1, bà L không còn liên quan gì.

Sau khi vợ chồng ông H1, bà L trả đất cho bà thì vợ chồng ông Phạm Văn Nh và bà Lưu Thị D (là cháu của ông H1, bà L) có đến gặp bà xin được ở nhờ trên đất do ông Nh, bà D không có đất ở. Khi đó bà thấy hoàn cảnh của ông Nh, bà D khó khăn nên bà có đồng ý cho ông Nh, bà D được dựng 01 căn nhà tạm trên đất để ở. Bà chỉ cho ông Nh, bà D mượn 01 phần đất chiều ngang 5m, chiều dài khoảng 10m để dựng nhà tạm ở, chứ không cho mượn đất để xây nhà kiên cố. Khi mượn đất bà và ông Nh, bà D không lập giấy tờ gì, chỉ nói miệng do bà hoàn toàn tin tưởng vào lời hứa hẹn của ông Nh, bà D. Hai bên thỏa thuận miệng sau này nếu ông Nh, bà D có điều kiện kinh tế mua đất của bà thì bà sẽ bán phần đất trên cho ông Nh, bà D. Tuy nhiên sau đó ông Nh, bà D không thực hiện đúng cam kết như đã hứa với bà là chỉ dựng 01 căn nhà tạm trên phần đất bà cho mượn để ở mà tiến hành xây nhà kiên cố, lấn chiếm quá diện tích đất bà đã cho mượn ban đầu. Ông Nh, bà D xây nhà chiều ngang 10m, chiều dài 35m kiên cố trên đất của bà. Khi đó bà đã yêu cầu vợ chồng ông Nh, bà D dừng việc xây nhà, không được lấn chiếm đất của bà thì ông Nh, bà D không đồng ý nên hai bên đã xảy ra xô xát, tranh cãi nhiều lần.

Không đồng ý với hành vi cố ý chiếm đoạt đất đai của ông Nh, bà D nên bà đã làm đơn đề nghị Ủy ban nhân dân xã P giải quyết yêu cầu vợ chồng ông Nh, bà D trả lại đất cho bà nhưng ông Nh, bà D không đồng ý mà cho rằng thửa đất mà ông Nh, bà D xây nhà là đất của vợ chồng ông H1, bà L được vợ chồng ông H1, bà L cho mượn nên không trả đất cho bà.

Nay bà Hiền yêu cầu Tòa án nhân dân huyện P buộc vợ chồng ông Phạm Văn Nh và bà Lưu Thị D phải trả lại phần diện tích đất 350m² mà ông Nh, bà D đã lấn chiếm của bà Hiền chiều ngang 10m, chiều dài 35m.

Bị đơn ông Phạm Văn Nh và bà Lưu Thị D trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm trình bày:

Ông Phạm Văn Nh và bà Lưu Thị D xác nhận nguồn gốc diện tích đất đang tranh chấp là do ông H1 bà L là bác ruột của ông Nh cho để làm nhà ở nhưng không có giấy tờ gì. Đến tháng 02 năm 2021 ông có làm nhà cấp 4 trên đất để ở và có nhờ điện và nước của gia đình bà Hiền để xây dựng nhà. Bà Hiền cũng như chính quyền địa phương không ai có ý kiến hay tranh chấp gì và ở ổn định đến cuối năm 2021 thì bà Hiền và ông H1, bà L xảy ra tranh chấp nên khởi kiện ra Tòa thì ông Nh bà D mới biết sự việc như trên. Lời trình bày của bà Hiền là không đúng vì không có việc ông bà mượn đất của bà Hiền để ở nhờ mà đất là của ông H1 bà L cho ông phân diện tích đất này để xây nhà và khi làm nhà bà Hiền cũng không có ý kiến gì.

Nay trước yêu cầu khởi kiện của bà Hiền thì ông Nh, bà D không đồng ý và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn H1 và bà Vũ Thị L là Chu Văn Tiến trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm trình bày:

Ông Phạm Văn H1 và bà Vũ Thị L cho rằng nguồn gốc đất tranh chấp là: Vào năm 1984, gia đình ông có nhận chuyển nhượng một phần diện tích đất của ông Cử khoảng 800 m², có tứ cận như sau: Phía Nam giáp đất của ông Ruộng và hiện nay là ông Hải quân L sử dụng, phía Đông là đường đi liên thôn, phía Bắc thời kỳ ông, bà khai phá là của ông Trường Xuân, sau đó bán lại cho anh Phước Sanh, anh Sanh bán lại cho bà Hiền và phía Tây giáp ông Chu Minh Thắng, nay là Chu Minh Toàn quản L sử dụng sau đó sử dụng đất để trồng điều, sau một thời gian thì phá điều chuyển đổi cây trồng là cao su, xen canh giữa các thời kỳ trồng cây lâu năm ông, bà trồng hoa màu phục vụ cho đời sống gia đình, suốt thời kỳ từ đó đến cuối năm 2021 ông, bà sử dụng đất ổn định không có tranh chấp với ai.

Năm 1996, thực hiện chủ trương của Nhà Nước về việc kê khai, đăng ký việc sử dụng đất để cơ quan chuyên môn đo đạc cấp quyền sử dụng đất, gia đình ông có kê khai 03 thửa, kể cả thửa hiện nay bà Hiền đang tranh chấp. Đến khi thông báo nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông, bà mới chỉ nhận được của hai thửa là thửa 75, tờ bản đồ số 35 và thửa 08 tờ bản đồ số 49. Riêng thửa đất bên kia đường đối diện với thửa số 75, tờ bản đồ 35 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông, bà có hỏi phòng Tài Nguyên và Môi trường thì họ bảo để xem xét nhưng chờ mãi không thấy, đến năm 2017 ông, bà tiếp tục yêu cầu Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P đo đạc lại và nộp tiền đo nhưng mãi cũng không thấy.

Khi nhà Nước giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ thì phía bà Hiền biết có sự nhầm lẫn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang đất của gia đình ông nên bà Hiền đề nghị ông, bà đổi đất và bán (chuyển nhượng) cho bà một phần diện tích đất để có mặt tiền sau này để sử dụng, ông bà đã đồng ý đổi cho bà Hiền 04m và bán (chuyển nhượng) cho bà Hiền khoảng 1,3m. Tổng cộng là 5,3m. Bà Hiền có hứa sau này sẽ tách thửa trả lại phần đất phía trên

đường (là phần đất hiện nay tranh chấp) cho ông, bà. Sau khi đổi và sang nhượng một phần đất thì ông, bà đã cắm mốc và rào đất để sử dụng.

Khoảng tháng 01/2021, gia đình ông, bà có cửa cây cao su bán cho anh Bình, và kêu anh Tâm san ủi mặt bằng đất, tháng 2/2021 ông, bà sử dụng phần diện tích đất này cho cháu ông, bà là Phạm Văn Nh xây căn nhà để ở. Thời gian làm nhà cho cháu Nh có tất cả ban thôn và các nhân chứng khác đều biết, bà Hiền cũng biết nhưng không có ý kiến gì. Khi xây nhà thì ông Nh, bà D xin sử dụng nước bên nhà của bà Hiền. Sau khi xây dựng nhà, ông Nh, bà D ở ổn định trong khoảng thời gian một năm, không có ai tranh chấp.

Nay trước yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị H ông H1, bà L không đồng ý đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị H đồng thời đưa ra yêu cầu độc lập như sau: Đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng đất cho ông H1, bà L đối với thửa đất có diện tích 743,7 m², tại thửa 11, tờ bản đồ số 50, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C00 36787, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất SC 07407, đất tọa lạc tại tổ 5, thôn P, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước. Do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 08/11/2018, đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà Lê Thị H.

Đề nghị Tòa án tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C00 36787, sổ vào sổ cấp quyền sử dụng đất SC 07407, tại thửa 11, tờ bản đồ số 50, diện tích 743,7 m². Đất tọa lạc tại tổ 5, thôn P, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 08/11/2018, đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà Lê Thị H.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Bình Phước trình bày:

Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G921098 do UBND huyện Phước Long (cũ) cấp ngày 23/08/1997 cho hộ bà Lê Thị H tại thửa đất số 68,70. Tờ bản đồ số 35 thì: tại khoản 1 điều 2 Luật đất đai 1993 quy định: Người sử dụng đất ổn định được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận thì được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xét và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Thành phần hồ sơ có Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Lê Thị H ghi ngày 12/08/1996 và được UBND xã P xác nhận cùng ngày. Mặt khác theo quy định tại khoản 01 điều 33 Luật đất đai năm 1993 quy định: Khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng đất hoặc đang sử dụng đất mà chưa đăng ký thì người sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan Nhà nước quy định tại khoản 02 điều này. Người đang sử dụng đất tại, xã phường, thị trấn đó.

Tại sổ Mục kê của UBND xã P thể hiện hộ bà Lê Thị H có đăng ký thửa đất số 68,70 tờ bản đồ số 35. Như vậy việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Lê Thị H là đúng theo quy định của pháp luật.

Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thực hiện theo số liệu đã được đăng ký (Hộ bà Lê Thị H đã đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 68, 70, tờ bản đồ số 35). Do đó không có việc Ủy ban

nhân dân huyện cấp nhằm cho người sử dụng đất.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước là ông Đỗ Đình Chiến trong quá trình giải quyết vụ án trình bày:

Việc cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành CO 036787, số vào sổ CS 07407/CDOI do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 11/08/2018 cho hộ bà Lê Thị H. Căn cứ Biên bản xác minh hiện trạng sử dụng đất ngày 05/10/2018. Bản mô tả có ký giáp ranh đầy đủ, diện tích và số đo các cạnh được trích lục theo bản đồ địa chính xã P được Sở tài nguyên và môi trường ký duyệt ngày 29/06/2016. Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện P đã lập hồ sơ tham mưu Sở tài nguyên và môi trường thực hiện cấp đổi Giấy chứng nhận có số phát hành G 921098 số vào sổ do UBND huyện Phước Long (cũ) cấp ngày 23/08/1997 theo đúng trình tự, thủ tục hành chính số 17, mã số hồ sơ T-BPC-283599-TT ban hành kèm theo quyết định số 1853/QĐ-UBND ngày 01/08/2017 của chủ tịch UBND tỉnh về việc Công bố thủ tục hành chính thuộc thẩm quyền giải quyết của Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước.

Đối với nội dung tranh chấp phần đất có diện tích khoảng 800m² và yêu cầu Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 036787, số vào sổ CS 07407/CDOI do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 08/11/2018 cho hộ bà Lê Thị H, Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước đề nghị Tòa án nhân dân huyện P căn cứ theo những quy định hiện hành để xử L theo quy định của pháp luật.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L1 là ông Lê Hồng Ph trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm trình bày:

Thửa đất hộ bà Lê Thị H do mẹ bà là bà Lê Thị H đại diện đứng tên có nguồn gốc như sau: Nông trường 10 thuộc Công ty cao su P, cấp cho ông Lê Văn Thí (ông ngoại bà), sau đó ông Thí sang nhượng lại cho vợ chồng ông Nguyễn Minh Phước (đã mất) và vợ là bà Lê Thị X rồi sang nhượng lại cho gia đình bà. Đến năm 1992, mẹ bà được Nông trường cao su P cấp sổ Xanh. Thửa đất trên gia đình đã được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất (GCN QSDĐ) với thông tin chi tiết như sau:

- Số GCN QSDĐ: CO 036787; Số vào sổ cấp GCN QSDĐ: SC 07407; Thửa đất số: 11; Tờ bản đồ số: 50; Địa chỉ thửa đất: Thôn P, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước. Diện tích thửa đất: 743,7m² mục đích sử dụng đất: Đất trồng cây lâu năm. Thời hạn sử dụng đất: Đến ngày 23/8/2047 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 08/11/2018, đứng tên hộ bà Lê Thị H. (Ghi chú: Thửa đất được cấp đổi từ giấy chứng nhận cũ số G 921098, số vào sổ cấp ngày 23/8/1997). Trước đây, bà có nghe mẹ bà cho vợ chồng ông Phạm Văn H1, bà Vũ Thị L mượn gia đình bà thửa đất này để canh tác. Bà có biết chuyện này và sau đó năm 2021, mẹ bà đã nhận lại đất cho mượn từ ông H1 và bà L, đồng thời, trả cho người mượn đất là ông H1, bà L số tiền hoa lợi - thành quả lao động trên đất là 65.000.000đ (Sáu mươi lăm triệu đồng). Sau khi vợ chồng ông H1, bà L trả đất cho gia đình bà thì vợ chồng ông Phạm Văn Nh và bà Lưu Thị D (là

cháu của ông H1, bà L) có đến gặp mẹ bà xin được ở nhờ trên đất do ông Nh, bà D không có đất ở. Gia đình bà thấy hoàn cảnh của họ khó khăn nên đã đồng ý cho ông Nh, bà D được dựng 01 căn nhà tạm trên đất để ở với nội dung cho mượn: chỉ cho ông Nh, bà D mượn 01 phần đất chiều ngang 5m, chiều dài khoảng 10m để dựng nhà tạm ở, chứ không cho mượn đất để xây nhà kiên cố. Khi mượn đất, do gia đình bà tin tưởng vào lời hứa hẹn của họ nên mẹ bà và ông Nh, bà D không lập giấy tờ gì, chỉ nói miệng. Hai bên thỏa thuận miệng sau này nếu ông Nh, bà D có điều kiện kinh tế mua đất thì gia đình bà sẽ bán phần đất trên cho ông Nh, bà D. Tuy nhiên, sau đó ông Nh, bà D không thực hiện đúng cam kết như đã hứa là chỉ dựng 01 căn nhà tạm trên phần đất mẹ bà cho mượn để ở mà tiến hành xây nhà kiên cố, lấn chiếm quá diện tích đất bà đã cho mượn ban đầu. Ông Nh, bà D xây nhà chiều ngang 10m, chiều dài 35m vô cùng kiên cố và lớn trên đất của hộ gia đình bà.

Không đồng ý với hành vi cố ý chiếm đoạt đất đai của ông Nh, bà D bà Hiền đã làm đơn đề nghị Ủy ban nhân dân xã P giải quyết yêu cầu vợ chồng ông Nh, bà D trả lại đất cho gia đình bà nhưng ông Nh, bà D không đồng ý mà cho rằng thừa đất mà ông Nh, bà D xây nhà là đất của vợ chồng ông H1, bà L mượn nên không trả đất cho gia đình bà. Còn đối với việc bà có thừa nhận khi nói chuyện với ông Đức con rể ông H1 là thừa đất đang tranh chấp là do cấp nhầm sang tên mẹ bà là do khi ông Nguyễn Ngọc Đức con rể ông H1, bà L điện thoại cho bà thì do bà không biết là ai và nói chuyện qua điện thoại nghe không rõ, mặt khác do áp lực của gia đình ông H1, bà L ném đá đe dọa nhiều lần với gia đình bà và nhiều người điện thoại cho bà nên bà trả lời là “đúng rồi” cho qua chuyện và để khỏi làm phiền đến gia đình bà. Nay ông H1, bà L yêu cầu Tòa án công nhận diện tích đất trên là của ông H1, bà L bà không có ý kiến hay yêu cầu gì vì diện tích đất trên là của mẹ bà là bà Lê Thị H và nhà nước cấp đứng tên bà Hiền và bà cũng không có công sức đóng góp gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2022/DS-ST ngày 15 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Phước quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị H về việc yêu cầu buộc ông Phạm Văn Nh và bà Lưu Thị D phải trả lại cho bà Hiền diện tích đất 336,2 m² (nằm trong phần diện tích 743,7m²) đất tọa lạc tại Thôn P, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước. Đất có tứ cận: Phía Đông giáp đường Thôn; Phía Tây giáp đất ông Toàn; Phía Nam giáp đất ông Hải; Phía Bắc giáp đất bà Hiền đang tranh chấp với ông H1, bà L.

Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C0036787, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số SC07407, thuộc thửa đất số 11, tờ bản đồ số 50 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 08/11/2018 cấp cho bà Lê Thị H. Bà Hiền được quyền sử dụng tài sản trên đất là 01 căn nhà cấp 4 có diện tích là 82,82m² và 01 mái hiên diện tích 47,97m². Đồng thời bà Lê Thị H có nghĩa vụ phải thanh toán các công trình mà ông Nh, bà D đã xây dựng trên phần diện tích đất tranh chấp

cụ thể như sau: 01 nhà cấp 4 làm năm 2021 có giá là 450.000.000 đồng (Bốn trăm năm mươi triệu đồng)

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và ông Nh, bà D có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Hiền chưa thực hiện nghĩa vụ trả tiền nêu trên thì còn phải chịu thêm khoản tiền lãi theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước quy định tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn H1 và bà Vũ Thị L về việc yêu cầu Tòa án giải quyết “Công nhận quyền sử dụng đất cho gia đình tôi đối với thửa đất có diện tích 743,7 m², tại thửa 11, tờ bản đồ số 50, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C00 36787, số vào sổ cấp quyền sử dụng đất SC 07407, đất tọa lạc tại tổ 5, thôn P, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước. Do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 08/11/2018, đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà Lê Thị H và tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C00 36787, số vào sổ cấp quyền sử dụng đất SC 07407, tại thửa 11, tờ bản đồ số 50, diện tích 743,7 m². Đất tọa lạc tại tổ 5, thôn P, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước. Do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 08/11/2018, đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà Lê Thị H”.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về phần án phí, chi phí tố tụng và nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 26/12/2022 bị đơn ông Phạm Văn Nh có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị H.

Ngày 26/12/2022 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn H1 có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng hủy bản án dân sự sơ thẩm 42/2022/DS-ST ngày 15 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện P. Nếu trong trường hợp không có căn cứ hủy bản án sơ thẩm nêu trên thì ông H1 đề nghị HĐXX sửa bản án theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị H. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông H1. Công nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông đối với thửa đất có diện tích 743,7 m², tại thửa 11, tờ bản đồ số 50, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C00 36787, số vào sổ cấp quyền sử dụng đất SC 07407, đất tọa lạc tại tổ 5, thôn P, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước. Do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 08/11/2018, đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà Lê Thị H.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 42/2022/DS-ST ngày 15 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện P.

Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị Hội đồng xét xử, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn H1 thay đổi yêu cầu độc lập và yêu cầu kháng cáo cụ thể: Ông H1, bà L yêu cầu Tòa án giải quyết

công nhận phần diện tích 400m² (vị trí mặt trước thửa đất tiếp giáp mặt đường nông thôn chiều ngang 22,81m và chiều dài khoảng 17,8m) nằm trong tổng diện tích đất đang tranh chấp là 743,7m² thuộc thửa đất số 11, tờ bản đồ số 50 đã được cấp GCNQSDĐ cho bà Lê Thị H. Ngoài ra, ông H1, bà L có yêu cầu Tòa án hủy GCNQSDĐ cấp cho bà Lê Thị H.

Quan điểm người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng cấp sơ thẩm giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn nhưng không có hoà giải tại cơ sở là vi phạm tố tụng. Tuy nhiên, việc vi phạm trên có nghiêm trọng hay không là do HĐXX đánh giá chứng cứ nếu vi phạm tố tụng trên là nghiêm trọng thì huỷ án, còn không nghiêm trọng thì đề nghị HĐXX bác yêu cầu kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 42/2022/DS-ST ngày 15 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện P.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước:

- Về việc tuân thủ pháp luật tố tụng: Từ khi thụ L đến khi xét xử phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Phạm Văn Nh và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn H1; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 42/2022/DS-ST ngày 15 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện P.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan thực hiện trong thời hạn luật định; đơn kháng cáo có nội dung và hình thức phù hợp với quy định tại các Điều 271, 272 và 273 của BLTTDS, nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn ông Phạm Văn Nh và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn H1, HĐXX xét thấy:

[2.1] Việc xác định quan hệ pháp luật tranh chấp: Quá trình Tòa án cấp sơ thẩm thụ L giải quyết vụ án đối với quan hệ pháp luật “*Tranh chấp Hợp đồng mượn tài sản là quyền sử dụng đất; tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy quyết định hành chính cá biệt*” giữa nguyên đơn bà Lê Thị H và bị đơn ông Phạm Văn Nh, bà Lưu Thị D.

Quá trình thụ L giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm Tòa án cấp phúc thẩm tiến hành xác minh thu thập tài liệu chứng cứ liên quan đến tranh chấp giữa bà Hiền và vợ chồng ông Nh bà D tại UBND xã P thì chỉ có đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp của bà Lê Thị H với ông Phạm Văn H1 (bà Hiền có đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp với ông H1 và ông H1 cũng có đơn yêu cầu giải quyết tranh

chấp với bà Hiền). Ngoài ra, không có tài liệu nào thể hiện bà Hiền có đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp với ông Phạm Văn Nh và bà Lưu Thị D. Tuy nhiên, sau khi thụ L vụ án Tòa án cấp sơ thẩm không hướng dẫn bà Hiền khởi kiện ông Nh, bà D tại UBND xã P để giải quyết theo trình tự thủ tục là vi phạm quy định tại Điều 202, 203 của Luật đất đai.

Mặt khác, theo lời trình của bà Hiền tại cấp phúc thẩm thì có việc thoả thuận sau khi bị đơn ông Nh, bà D làm nhà kiên cố trên đất thì bà Hiền sẽ bán lại phần diện tích đất này cho bị đơn. Cũng tại đơn khởi kiện bà Hiền yêu cầu trả lại tiền phần diện tích đất và bà Hiền cho rằng bị đơn đã lấn chiếm của bà Hiền. Như vậy theo lời trình bày của nguyên đơn thì có việc thoả thuận chuyển nhượng đất cho bị đơn. Nên cần xác định quan hệ tranh chấp giữa các bên là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứ không phải là tranh chấp “Hợp đồng mượn tài sản là quyền sử dụng đất; tranh chấp quyền sử dụng đất” như Toà án cấp sơ thẩm đã xác định. Do đó, Toà án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp giữa các bên là tranh chấp Hợp đồng mượn tài sản là quyền sử dụng đất; tranh chấp quyền sử dụng đất là chưa đúng nên dẫn tới việc áp dụng pháp luật để giải quyết là chưa phù hợp, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

[3] Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm bị đơn ông Nh, bà D, ông H1 và bà L cho rằng diện tích đất các bên tranh chấp là của ông H1 cho ông Nh để xây nhà do ông Nh, bà D không có chỗ ở nên gia đình ông H1 đã đồng ý cho vợ chồng ông Nh bà D xây nhà để ở trên đất. Tuy nhiên, Toà án cấp sơ thẩm chưa xác minh làm rõ đối với vợ chồng ông Nh bà D ngoài diện tích đất và căn nhà của bị đơn đang ở trên phần đất tranh chấp ra thì bị đơn còn chỗ ở nào khác không mà lại tuyên buộc bị đơn giao lại nhà và đất cho nguyên đơn là chưa đảm bảo tính khách quan, toàn diện cũng như quyền và lợi ích của bị đơn.

[4] Ngoài ra, trong quá trình Toà án sơ thẩm giải quyết vụ án theo lời khai các nhân chứng cũng như lời khai của các đương sự thì các bên trình bày nguồn gốc về diện tích đất đang tranh chấp có sự mâu thuẫn. Một số người cho rằng diện tích đất tranh chấp trên trước đây là của Nông trường cao su giao cho ông Thí, còn một số người lại cho rằng diện tích đất tranh chấp trên trước đây là của Nông trường cao su giao cho ông Cử. Mặc dù Toà cấp sơ thẩm đã tiến hành xác minh tại Nông trường thể hiện hiện nay Nông trường không còn lưu trữ hồ sơ cấp đất nêu trên nhưng cấp sơ thẩm không xác minh, làm rõ tại Công ty cao su P (Nông trường chỉ là đơn vị trực thuộc của Công ty) để xác định nguồn gốc ban đầu đất được cấp cho ai?

Mặt khác, theo lời khai của nguyên đơn bà Hiền cho rằng diện tích đất trên được Công ty cao su P cấp sổ xanh cho bà Hiền năm 1992. Tuy nhiên, toà cấp sơ thẩm cũng chưa xác minh để làm rõ năm 1992 Công ty cao su P có cấp sổ Xanh cho bà Hiền hay không, nếu có thì cấp diện tích đất nào và có diện tích đất hai bên đang tranh chấp hay không?

Tại cấp sơ thẩm ông H1 có yêu cầu độc lập đối với toàn bộ diện tích đất tranh chấp theo GCNQSDĐ đã được cấp cho bà Hiền và ông H1 cho rằng khi nhà Nước giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ thì phía bà Hiền

biết có sự nhầm lẫn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang đất của gia đình ông nên bà Hiền đề nghị ông, bà đổi đất và bán (chuyển nhượng) cho bà một phần diện tích đất để có mặt tiền sau này để sử dụng, ông bà đã đồng ý đổi cho bà Hiền 04m và bán (chuyển nhượng) cho bà Hiền khoảng 1,3m. Tổng cộng là 5,3m. Bà Hiền có hứa sau này sẽ tách thửa trả lại phần đất phía trên đường (là phần đất hiện nay tranh chấp) cho ông, bà. Sau khi đổi và sang nhượng một phần đất thì ông, bà đã cắm mốc và rào đất để sử dụng. Tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm cũng chưa làm rõ yêu cầu của ông H1 về việc đổi đất như ông H1 đã trình bày (ông H1 lấy diện tích đất nào để đổi diện tích đất nêu trên?).

[5] Ngoài ra, tại biên bản đối chất ngày 12/9/2022 tại Tòa án cấp sơ thẩm (bút lục 187) thể hiện có việc đối chất giữa ông Nguyễn Ngọc Đức (con rể ông H1) với bà Nguyễn Thị L1 (con gái bà Hiền) đối với đoạn băng ghi âm có liên quan đến diện tích đất tranh chấp do phía ông H1 cung cấp. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập làm rõ toàn bộ nội dung đoạn ghi âm do ông Nguyễn Ngọc Đức ghi âm cuộc nói chuyện giữa bà L1 với ông Đức. Đồng thời Tòa án cấp sơ thẩm cũng không thu thập, làm rõ tài liệu chứng cứ liên quan đến đoạn băng ghi âm, không yêu cầu đương sự làm bản giải trình nội dung đoạn ghi âm và giao nộp tài liệu liên quan đến đoạn ghi âm dẫn đến việc đánh giá chứng cứ chưa khách quan toàn diện để giải quyết vụ án một cách triệt để.

[6] Từ những phân tích và nhận định nêu trên HĐXX xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ chứng cứ để có căn cứ đánh giá giải quyết đúng đắn vụ án làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Do đó cần hủy bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện P để giải quyết lại theo thủ tục chung.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác sẽ được xem xét, giải quyết khi Tòa án sơ thẩm thụ L vụ án lại.

[8] Về chi phí tố tụng tại cấp phúc thẩm là 10.000.000 đồng (mười triệu đồng) người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông H1 tự nguyện chịu nên HĐXX không xem xét giải quyết.

[9] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nh, ông H1 không phải chịu theo quy định của pháp luật.

[10] Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là có căn cứ một phần nên được Hội đồng xét xử chấp nhận một phần.

[11] Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản L và sử dụng án phí và L1 phí của Tòa án ngày 30/12/2016.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Phạm Văn Nh;
2. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn H1;

3. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2022/DS-ST ngày 15 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Phước. Chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện P để giải quyết lại theo thủ tục chung.

4. Án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác sẽ được xem xét, giải quyết khi Tòa án sơ thẩm thụ L vụ án lại.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Phạm Văn Nh không phải chịu. Hoàn trả lại cho ông Nh 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí L1 phí Toà án số 0016023 ngày 14/02/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Bình Phước.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn H1 không phải chịu. Hoàn trả lại cho ông H1 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí L1 phí, Toà án số 0016022 ngày 14/02/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Bình Phước.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND huyện P;
- Chi cục THADS huyện P;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS.

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

Lê Quang Ninh