

Bản án số: 566/2024/DS-PT

Ngày: 26-11-2024

V/v: “Tranh chấp quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Hồ Văn Cường.

Các Thẩm phán:

- Ông Trần Thanh Tùng;
- Ông Nguyễn Văn Nam.

Thư ký phiên tòa: ông Đặng Minh Huy – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: bà Đặng Thị Châu - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 22 và 26 tháng 11 năm 2024 tại Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh mở phiên tòa xét xử công khai phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 383/TLPT-DS ngày 07 tháng 10 năm 2024 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 124/2024/DS-ST, ngày 09 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 564/2024/QĐ-PT, ngày 28 tháng 10 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Công Đ, sinh năm: 1948; Địa chỉ: Thôn G, xã H, huyện N, tỉnh Nam Định (vắng mặt).

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Đ: Ông Trần Đình Á, sinh năm: 1956; Địa chỉ: Số C hẻm B Đường T, khu phố C, Phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (có mặt).

- Bị đơn: Ông Huỳnh Văn B, sinh năm: 1978; Địa chỉ: Số D Đường H, khu phố B, Phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

Người đại diện theo uỷ quyền của ông B: ông Huỳnh Văn N, sinh năm: 1976; địa chỉ: khu phố B, Phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (có mặt).

* *Người kháng cáo:* Ông Huỳnh Văn B là bị đơn;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Nguyễn Công Đ do ông Trần Đình Á đại diện trình bày:

Năm 1992, ông Nguyễn Công Đ có mua 01 phần đất của ông Huỳnh Văn C và bà Nguyễn Thị T, diện tích khoảng 2.500m² thuộc thửa số 109 số hiệu mảnh bản đồ góc 10D-IV nay là thửa 112, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại phường A, thị xã T nay là Phường A, thành phố T để lấy đất sản xuất gạch. Tại thời điểm mua của ông C và bà T thì phần đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hai bên có làm giấy tay ký xác nhận mà không có công chứng, chứng thực.

Năm 1996, ông Đ có tiến hành đo đạc và kê khai đăng ký tên chủ sử dụng đất là Đ với diện tích 2.231,5m² thuộc thửa đất số 109 số hiệu mảnh bản đồ góc 10D-IV tọa lạc tại khu phố B, phường A, thị xã T theo hồ sơ kỹ thuật thửa đất do xí nghiệp trắc địa 302 thực hiện tháng 9/1996 và Sở Đ1 nay là Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ1 xét duyệt, kiểm tra tháng 11/1996, có bảng kê tọa độ đính kèm.

Sau khi mua đất, ông Đ lấy đất để sản xuất gạch, độ sâu khoảng 0,8m thì ngưng không lấy nữa. Do công việc kinh doanh không thuận lợi và vì lý do công việc gia đình nên ông Đ về quê nhà ở Nam Định sinh sống và giao toàn bộ phần đất nêu trên cho ông Trần Đình Á quản lý, sử dụng và yêu cầu ông Á làm thủ tục đăng ký, kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 1997, ông Á canh tác thửa đất thấy không hiệu quả, thì ông C – cha của ông B đến gặp ông Á mượn lại đất để canh tác nhưng sau một thời gian canh tác cũng không hiệu quả nên trả lại cho ông Á. Do phần đất nêu trên nhiễm phèn không canh tác hiệu quả nên ông Á không canh tác và cũng không làm thủ tục đăng ký, kê khai thửa đất cho ông Đ theo quy định pháp luật. Theo sổ mục kê đất đai Quyền số 01 ngày 30/11/2005 của Ủy ban nhân dân Phường A, thành phố T thì thửa đất số 109 số hiệu mảnh bản đồ góc 10D-IV tọa lạc tại khu phố B, phường A, thị xã T nay là thửa 112, tờ bản đồ số 12 do ông Đ chưa làm thủ tục kê khai, đăng ký nên để trống tên người sử dụng và quản lý.

Năm 2023, ông Đ được biết nhà nước đã cho phép làm thủ tục đăng ký, kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông Đ tiến hành làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phát sinh tranh chấp với ông Huỳnh Văn B là con con trai của ông C do ông B đang làm thủ tục xin cấp giấy với thửa đất. Ông B thừa nhận thửa đất nêu trên là của ông Đ mua lại của ông Q sau đó giao lại cho ông Á quản lý và cho rằng ông Á đã chuyển nhượng thửa đất này cho ông Trần Văn T1 và ông T1 chuyển nhượng lại cho ông C. Nay ông Đ khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Công nhận phần diện tích đất khoảng 2.231,5m² thuộc thửa 112, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại khu phố B, phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh là của ông Nguyễn Công Đ.

- Ông Nguyễn Công Đ được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho thửa đất nêu trên.

- Bị đơn ông Huỳnh Văn B trình bày:

Thửa đất ông Đ khởi kiện tranh chấp với ông B, trước đây ông Đ có mua lại của ông Huỳnh Văn Q, sau đó ông Đ ủy quyền lại cho ông T1 là người làm công cho lò gạch của ông Đ quản lý, sử dụng. Năm 1999, ông T1 bán lại phần đất này cho cha mẹ ông B với giá 1,5 chỉ vàng nhưng ông T1 không làm giấy mua bán mà giao lại cho mẹ ông B bằng tờ giấy ủy quyền giữa ông Đ và ông T1 cho mẹ ông B và mẹ ông B quản L sử dụng đất. Sau khi mẹ ông B chết, anh em giao cho Bảo quản L, sử dụng và ông tiến hành làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần đất tranh chấp ông B có làm thủ tục xin cấp giấy nhưng do có tranh chấp nên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng do có ông Đ tranh chấp. Ông B không đồng ý phần đất tranh chấp là của ông Đ do đất này đã được mẹ ông B mua hợp pháp nên yêu cầu nhà nước công nhận quyền sử dụng cho ông B.

Tại phiên toà sơ thẩm:

Ông Trần Đình Á đại diện cho nguyên đơn ông Nguyễn Công Đ xác định, ông là người được ông Đ giao quyền thay ông Đ quản lý thửa đất và ông không bán cho ông B hay cha mẹ ông B như ông B trình bày, yêu cầu Tòa án công nhận phần đất tranh chấp diện tích 2.231,5m² thuộc thửa 112, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại khu phố B, phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh là của ông Nguyễn Công Đ và cho ông Đ thực hiện việc đăng ký, kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Bị đơn ông Huỳnh Văn B trình bày phần đất tranh chấp là của cha mẹ ông bán cho ông Đ nhưng không bán đứt mà chỉ bán phần đất trên bề mặt lấy làm gạch. Ông Đ đã bán lại đất tranh chấp cho ông T1 và ông T1 bán lại cho cha mẹ ông nên không đồng ý đất tranh chấp là của ông Đ.

Bản án sơ thẩm số 124/2024/DS-ST ngày 09 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh, quyết định:

Căn cứ vào các Điều 164, khoản 2 Điều 165, Điều 166 của Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ khoản 9 Điều 3 của Luật đất đai 2013;

Căn cứ vào Điều 147, 156, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; 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 ông Nguyễn Công Đ đối với ông Huỳnh Văn B về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

- Ông Nguyễn Công Đ được quyền sử dụng đối với phần đất diện tích 2.231,5m² thuộc thửa 112, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại khu phố B, Phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh, có tứ cận:

Phía Tây - Bắc giáp thửa 105 và thửa 90, tờ bản đồ số 12.

Phía Đông - Nam giáp rạch Tây Ninh.

Phía Tây - Nam giáp thửa 125 và 126, tờ bản đồ số 12.

Phía Đông - Bắc giáp thửa 90, thửa 98 và 106 tờ bản đồ số 12.

(Có sơ đồ thửa đất kèm theo)

- Ông Nguyễn Công Đ được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho thửa đất nêu trên theo quy định pháp luật về đất đai.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

- Yêu cầu kháng cáo: ông Huỳnh Văn B kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Công Đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người đại diện theo ủy quyền của ông B vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo như đơn kháng cáo.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:

- **Về tố tụng:** việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- **Về nội dung:** đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Huỳnh Văn B. Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về tố tụng: đơn kháng cáo của ông Huỳnh Văn B làm trong thời hạn luật định, nội dung kháng cáo, kháng nghị thuộc phạm vi xét xử phúc thẩm phù hợp với quy định tại Điều 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của ông Huỳnh Văn B, thấy rằng:

[2.1] Xét chứng cứ ông B nộp tại Tòa án là “Giấy sang nhượng đất” thấy rằng, trong giấy sang nhượng đất ông B nộp không thể hiện ông Đ bán thửa đất nào, tờ bản đồ nào, giá bán và thể hiện nguồn gốc thửa đất ông Đ bán cho ông T1 cũng không phải là của ông Đ mua lại của Q do tên đã bị sửa. Mặt khác, tại thời điểm từ năm 1992 tới năm 1996, ông Đ mua nhiều thửa đất khác nhau để lấy đất sản xuất gạch, thửa đất đang tranh chấp không phải là thửa đất duy nhất ông Đ mua. Trong hồ sơ kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối

với thửa đất tranh chấp của ông B tại Ủy ban nhân dân Phường A, thành phố T không có bất kỳ giấy tờ gì chứng minh quyền sử dụng đất của ông B là được thừa kế từ bà T thông qua hình thức bà T mua lại của ông T1 như ông B khai nhận.

[2.2] Căn cứ xác định thửa đất tranh chấp chính là thửa đất số 109 số hiệu mảnh bản đồ góc 10D-IV tọa lạc tại khu phố B, Phường A, thị xã T theo hồ sơ kỹ thuật thửa đất do xí nghiệp trắc địa 302 thực hiện tháng 9/1996 và Sở Đ1 nay là Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ1 xét duyệt, kiểm tra tháng 11/1996, có bảng kê tọa độ đính kèm, thể hiện tại thời điểm năm 1996 đất tranh chấp là do ông Đ quản lý sử dụng, không có tài liệu, chứng cứ nào thể hiện là của ông C, bà T quản lý, sử dụng và đã được công nhận quyền sử dụng đất. Sau khi đo đạc, chuyển đổi thành thửa 112, tờ bản đồ số 12 từ năm 2005 đến 2023, khi ông B làm hồ sơ kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì trên sổ mục kê, sổ địa chính của Ủy ban nhân dân Phường A, thành phố T hoàn toàn không có ai đăng ký, kê khai.

[2.3] Khi ông B thực hiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất, hồ sơ ông B khai nguồn gốc đất mua lại của ông Trần Đình Á là người được ông Đ giao đất lại cho canh tác, quản lý thay cho ông Đ nhưng trong hồ sơ hoàn toàn không có hợp đồng chuyển nhượng như ông Bảo kê K. Khi Ủy ban nhân dân Phường A, thành phố T làm thủ tục đăng ký, kê khai để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B cũng không có ý kiến nào của ông Á thể hiện đất tranh chấp là do ông Á bán lại cho cha mẹ ông B và cha mẹ ông B đã được công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp nên ông B hưởng thừa kế như thông tin kê khai trên hồ sơ. Tại phiên tòa phúc thẩm ông Á cũng xác nhận không có việc ông chuyển nhượng phần đất tranh chấp cho bà T.

[3] Tại phiên tòa sơ thẩm, phía ông B cung cấp giấy sang nhượng đất ngày 07/4/99, “...nguyên trước đây tôi có sang một mảnh đất 1.500 m² (một công rươi) chủ quyền của ông Huỳnh Văn L1 (chữ L1 sửa thành chữ Quới) để lấy đất làm gạch. Nay đã lấy đất xong và cải tạo đất nông nghiệp để cấy lúa. Nay tôi sang nhượng mảnh đất nói trên cho ông Trần Văn T1 sản xuất lúa. Vậy đề nghị quý cơ quan sang tên (chuyển chủ quyền) từ ông Huỳnh Văn L1 (chữ L1 sửa thành chữ Q) cho ông Trần Văn T1 số đất nói trên”. Xem xét giấy sang nhượng này có sửa chữa từ tên Lý thành tên Q, giấy không được công chứng, chứng thực và không thể hiện rõ phần đất được sang nhượng nên không có giá trị pháp lý.

[4] Từ những phân tích trên cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Công Đ là có căn cứ. Kháng cáo của ông B là không có căn cứ chấp nhận. Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là có căn cứ chấp nhận.

[5] Về án phí phúc thẩm: ông Huỳnh Văn B phải chịu phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Huỳnh Văn B.

- Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 124/2024/DS-ST ngày 09 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh;

- Căn cứ vào các Điều 164, khoản 2 Điều 165, Điều 166 của Bộ luật Dân sự 2015;

- Căn cứ khoản 9 Điều 3 của Luật đất đai 2013;

- Căn cứ vào Điều 147, 156, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; 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 ông Nguyễn Công Đ đối với ông Huỳnh Văn B về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

1.1. Ông Nguyễn Công Đ được quyền sử dụng đối với phần đất diện tích 2.231,5m² thuộc thửa 112, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại khu phố B, Phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh, có tứ cận:

+ Phía Tây - Bắc giáp thửa 105 và thửa 90, tờ bản đồ số 12.

+ Phía Đông - Nam giáp rạch Tây Ninh.

+ Phía Tây - Nam giáp thửa 125 và 126, tờ bản đồ số 12.

+ Phía Đông - Bắc giáp thửa 90, thửa 98 và 106 tờ bản đồ số 12.

(Có sơ đồ thửa đất kèm theo)

1.2. Ông Nguyễn Công Đ được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho thửa đất nêu trên theo quy định pháp luật về đất đai.

2. Chi phí tố tụng: Ông Huỳnh Văn B phải chịu 17.800.000 (mười bảy triệu tám trăm ngàn) đồng. Ông Nguyễn Công Đ đã nộp tạm ứng nên ông Huỳnh Văn B có nghĩa vụ nộp trả lại cho ông Nguyễn Công Đ 17.800.000 (mười bảy triệu tám trăm ngàn) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành còn phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Về án phí dân sự:

3.1. Ông Huỳnh Văn B phải chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng tiền án phí phúc thẩm. Được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0003216 ngày 30-8-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

3.2. Ông Nguyễn Công Đ không phải chịu án phí.

Trường hợp bản án quyết định được 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 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.

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND tp. Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh;
- Chi cục THADS tp. Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh;
- Dương sự;
- Phòng HCTP-TAND tỉnh Tây Ninh;
- Phòng KTNV-TAND tỉnh Tây Ninh;
- Lưu: hồ sơ, lưu trữ, tập án.

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

Hồ Văn Cường