

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HẬU GIANG**

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

Bản án số: 242/2024/DS-PT
Ngày: 17 - 12 - 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 HẬU GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Thọ.

Các Thẩm phán: Bà Trịnh Thị Bích Hạnh.

Bà Đào Thị Thủy.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Chúc – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang: Bà Dương Thanh Giềng - Kiểm sát viên trung cấp tham gia phiên tòa.

Ngày 17 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 207/2024/TLPT-DS ngày 08 tháng 10 năm 2024 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 21/2024/DS-ST ngày 24 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Hậu Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 230/2024/QĐPT-DS ngày 22 tháng 10 năm 2024, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Võ Văn T, sinh năm: 1966.

Địa chỉ: Ấp M, xã H, huyện P, tỉnh Hậu Giang.

2. *Bị đơn:*

2.1. Ông Trần Văn P, sinh năm: 1964

2.2. Ông Trần Văn P1

2.3. Bà Cao Thị T1

2.4. Bà Nguyễn Thị Bích T2.

Người đại diện hợp pháp cho bà T2: Ông Trần Văn P – là đại diện theo ủy quyền (theo văn bản ủy quyền ngày 14/11/2024).

Cùng địa chỉ: Ấp M, xã H, huyện P, tỉnh Hậu Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông P: Ông Trần Nguyễn Duy T3 – Luật sư Văn phòng Luật sư Trần Thanh P2 thuộc Đoàn luật sư Thành phố C.

(Tất cả có mặt).

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Hồ Văn D.

Địa chỉ: Ấp M, xã H, huyện P, tỉnh Hậu Giang, vắng mặt.

4. *Người kháng cáo:* Ông Trần Văn P là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

Nguyên đơn ông T trình bày: Nguồn gốc phần đất tranh chấp của ông nội là ông Võ Văn T4 để lại cho ông Võ Văn S. Năm 1970, ông S chết để lại cho bà Nguyễn Thị S1. Năm 1996, bà S1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời. Do hoàn cảnh gia đình khó khăn nên bà S1 đem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vay ngân hàng. Năm 2018, ông trả nợ ngân hàng và đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên cho ông. Khi đó ông phát hiện phần đất ông P, bà T1, ông P1, bà T2 đang sử dụng nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông nên ông phát đơn kiện. Phần tranh chấp ngang khoảng 25m, dài khoản 30m, nằm trong diện tích hơn 4.000m² được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông. Phần đất này trước đây là hồ bom, gia đình ông sử dụng một phần, đối với phần đất tranh chấp trước đây vào khoảng năm 1977, 1978 gia đình ông có sử dụng. Đến năm 1980 do điều kiện nên gia đình ông không sử dụng cho đến nay.

Nay ông khởi kiện yêu cầu giải quyết buộc ông Trần Văn P, Trần Văn P1, Cao Thị T1, Nguyễn Thị Bích T2 giao trả toàn bộ phần diện tích đất theo kết quả đo đạc thực tế là 870,2m² và tháo dỡ toàn bộ nhà xây dựng và cây trồng trên đất trả lại hiện trạng đất cho ông.

Bị đơn ông Trần Văn P đồng thời là đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Trần Văn P1, bà Cao Thị T1, bà Nguyễn Thị Bích T2 trình bày:

Nguồn gốc phần đất tranh chấp là đất gốc của bà Nguyễn Thị G là bà ngoại của ông P. Khoảng năm 1975, ông P về khai phá và trực tiếp sử dụng phần đất trên từ đó cho đến nay. Phần đất tranh chấp ông P trồng mía từ năm 1975 đến năm 2016 thì phá mía để làm nhà cho con ông P là Trần Văn P1, Cao Thị T1 và đứa cháu là Nguyễn Thị Bích T2. Khi xây dựng nhà không ai phát sinh tranh chấp. Quá trình sử dụng đất ông P trực tiếp quản lý và thực hiện nghĩa vụ với chính quyền địa phương như làm lộ, đóng thuế hàng năm. Phần đất trên ông P đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời vào năm 1997. Ông P không biết lý do gì phần đất ông đang quản lý nhưng ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay ông P không thống nhất với yêu cầu của nguyên đơn, yêu cầu hủy giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T và công nhận phần đất trên cho ông và các con của ông.

Tại biên bản ghi lời khai ngày 24 tháng 6 năm 2021, ông Hồ Văn D trình bày:

Ông là hộ giáp ranh phần đất tranh chấp giữa ông Võ Văn T và gia đình ông Trần Văn P, theo ông biết phần đất tranh chấp có nguồn gốc là của bà Nguyễn Thị G là bà ngoại của ông Trần Văn P. Trước giờ ông không có đăng ký quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp này và ông cũng không có tranh chấp với ông T và ông P.

Tại biên bản xác minh ngày 24 tháng 6 năm 2021, bà Nguyễn Thị L trình bày: Nguồn gốc phần đất tranh chấp trước đây là ông Trần Văn P sử dụng và ông Võ Văn T không có sử dụng phần đất tranh chấp trên.

Tại bản án sơ thẩm số 21/2024/DS-ST ngày 24/4/2024 của Tòa án nhân dân huyện Phụng đã tuyên xử như sau:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Văn T

Buộc ông Trần Văn P; Trần Văn P1; Nguyễn Thị Bích T5; Cao Thị T1 trả lại giá trị phần đất tranh chấp cho ông Võ Văn T tổng cộng như sau:

Buộc bà Nguyễn Thị Bích T2 có trách nhiệm trả lại giá trị phần đất tranh chấp vị trí số I có diện tích $76,6m^2 \times 625.000đ = 47.875.000đ$ (Bốn mươi bảy triệu tám trăm bảy mươi lăm nghìn đồng).

Buộc ông Trần Văn P1 trả giá trị tại phần đất tranh chấp vị trí số II nhà của ông Trần Văn P1 sử dụng có diện tích $108,6m^2 \times 625.000đ = 67.875.000đ$ (Sáu mươi bảy triệu tám trăm bảy mươi lăm nghìn đồng).

Buộc ông Trần Văn P, Trần Văn P1, Cao Thị T1 và bà Trần Thị Bích T6 giao trả lại phần đất tại vị trí ký hiệu số III có diện tích $685,9m^2$ cho ông Nguyễn Văn T7 và buộc ông Trần Văn P, Trần Văn P1 Phi, Cao Thị T1 và chị Trần Thị Bích T8 tự di dời các cây trồng, vật kiến trúc trên phần đất này.

Ngoài ra, cấp sơ thẩm còn tuyên về lãi chậm thực hiện nghĩa vụ thi hành án, án phí dân sự sơ thẩm; chi phí tố tụng, quyền yêu cầu thi hành án; quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 03 tháng 5 năm 2024, bị đơn ông Trần Văn P có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Văn T, công nhận phần đất tranh chấp tại thửa số 635, diện tích $800m^2$, loại đất cây lâu năm thuộc quyền sở hữu hợp pháp của gia đình ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo với các lý do, phần đất tranh chấp có nguồn gốc do gia đình của bị đơn và do bị đơn canh tác sử dụng từ đó cho đến

nay. Nguyên đơn vẫn ở địa phương từ trước đến nay chứ không phải đi làm ăn xa không có mặt ở địa phương như nguyên đơn trình bày.

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

Lý do phân đất trước đây đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời cho mẹ của nguyên đơn, sau đó mẹ của nguyên đơn tặng cho lại nguyên đơn và nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn P1 trình bày: Cha của ông là ông Trần Văn P cho đất và ông đã cất nhà ở, khi cất nhà không ai ngăn cản mặc dù ông T và các anh chị em vẫn ở địa phương, gần vị trí đất tranh chấp.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn ông Trần Văn P trình bày quan điểm:

Nguyên đơn thừa nhận phân đất tranh chấp nguyên đơn không canh tác từ năm 1980 đến nay. Những người làm chứng đều xác định phân đất có nguồn gốc của gia đình bị đơn.

Về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông T là không đúng, không có người ký giáp ranh. Thời điểm cấp giấy cho ông T thì ông P và gia đình đang quản lý đất, trên đất đã có 02 căn nhà. Bản thân ông T khai về thủ tục để cấp giấy không rõ ràng về việc dẫn đi đo đạc, sơ đồ thửa đất cấp giấy không có ký giáp ranh, ông T thừa nhận khi cấp giấy, phía ông P không biết. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông P.

Ngoài ra, cấp sơ thẩm không đưa Ủy ban nhân dân huyện P và vợ của ông P đang là người quản lý, sử dụng phần đất tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là thiếu sót.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang phát biểu quan điểm từ giai đoạn thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử Tòa án đã tiến hành đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, đề nghị áp dụng khoản 3 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, hủy bản án dân sự sơ thẩm vì các lý do.

Quá trình giải quyết ở cấp sơ thẩm, ông P đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông T nhưng cấp sơ thẩm không đưa Ủy ban nhân dân huyện P tham gia tố tụng là vi phạm. Trên đất tranh chấp do vợ chồng của ông P quản lý, sử dụng nhưng không đưa vợ của ông P tham gia tố tụng. Ngoài ra, bị đơn yêu cầu công nhận phân đất tranh chấp cho ông P nhưng cấp sơ thẩm không hướng dẫn thủ tục phản tố và xem xét yêu cầu của bị đơn là chưa giải quyết triệt để vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về tố tụng: Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn kháng cáo trong thời hạn luật định nên được xem là hợp lệ và được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1]. Phần đất tranh chấp có diện tích 871.1m², đất tọa lạc tại ấp M, xã H, huyện P tỉnh Hậu Giang. Về nguồn gốc đất nguyên đơn ông T và bị đơn ông P khai không thống nhất với nhau, theo nguyên đơn thì phần đất là của mẹ nguyên đơn bà Nguyễn Thị S1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời vào năm 1996 tặng cho ông. Về phía bị đơn ông P cho rằng phần tranh chấp nằm trong tổng số hơn 20.000m² đất có nguồn gốc là của bà ngoại của bị đơn là bà Nguyễn Thị G nhưng bị đơn đã canh tác, quản lý đất từ năm 1976 đến nay và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời cho ông tại thửa đất 635 vào năm 1997.

Quá trình giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm đề nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P cho trích lục hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 121 cho ông T nhưng được phản hồi là do hồ sơ thất lạc nên không cung cấp được cho Tòa án. Tuy nhiên, qua hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T lưu tại cơ quan thuế được Tòa án sơ thẩm đã trích lục cho thấy, khi đo vẽ lược đồ thửa 121 không có ai ký giáp ranh tứ cận. Mặt khác, hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T tại đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phiếu lấy ý kiến của khu dân cư về nguồn gốc đất thể hiện thửa 121 diện tích 4.228,4m² chỉ có 610m² thuộc giấy chứng nhận tạm thời của bà S1 còn 3.468,1m² chưa được cấp giấy chứng nhận.

Đồng thời ngày 15/10/2020, Tòa án nhân dân huyện Phụng Hiệp đã có Công văn số 98/CV-TA đề nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P xác định phần đất tranh chấp có thuộc thửa nào trong giấy chứng nhận tạm thời đã cấp cho bà S1 và ông P. Tại công văn số 589/CN-VPĐKĐĐ ngày 31/5/2021 của Chi nhánh Văn phòng Đ đã xác định phần đất tranh chấp theo mảnh trích đo địa chính số 93-2020 ngày 29/9/2020 có diện tích 713,5m² không ai kê khai theo hệ thống bản đồ 299, theo hệ thống bản đồ 205 thì do ông Hồ Văn D kê khai nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy về nguồn gốc giấy tờ tạm thời được cơ quan có thẩm quyền xác định không nằm trong giấy chứng nhận tạm thời của cả bà S1 và ông P đứng tên, cũng không ai kê khai để đứng tên trong hồ sơ địa chính như sổ mục kê, sổ đăng ký ruộng đất hay hệ thống bản đồ.

[2.2]. Xét về quá trình canh tác phần đất, theo ông P trình bày, phần đất tranh chấp do ông quản lý, canh tác từ năm 1976, ông trồng mía đến năm 2016, ông phá mía và cất nhà cho các con Trần Văn P1 và Cao Thị T1 và nhà của cháu Nguyễn Thị Bích T2 ở. Quá trình sử dụng đất và cất nhà ông T không ngăn cản.

Về phía ông T ở cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm đều thừa nhận phần đất tranh chấp từ năm 1980, ông T không quản lý, canh tác đất. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T thừa nhận phần đất tranh chấp trừ phần hố bom không canh tác được thì trên bờ có thấy bên phía ông P trồng mía và có cất nhà trên đất trước thời điểm ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Lời trình bày của ông P và ông T hoàn toàn phù hợp với lời khai của những người dân sống lâu năm gần nơi có đất tranh chấp tại các biên bản xác minh của Tòa án cấp sơ thẩm, là bà Nguyễn Thị L và ông Hồ Văn D đều xác định thấy gia đình ông P quản lý, canh tác phần đất, do Nhà nước làm lộ nên chia cắt phần đất của gia đình ông P, nhà của ông P ở cách con lộ 927, đối diện phần đất tranh chấp, gia đình ông T không canh tác phần đất trên. Mặc dù, ông T phản đối với lời khai của người làm chứng vì cho rằng có quan hệ họ hàng. Tuy nhiên, đây là những người ở giáp ranh phần đất tranh chấp sẽ là người biết chính xác phần đất tranh chấp là của ai. Hơn nữa, chính ông D cũng là người đứng tên trên hệ thống bản đồ đo đạc 205 đối với phần đất tranh chấp nhưng ông không nhận phần đất tranh chấp là của mình nên điều này thể hiện được tính khách quan.

[2.3]. Từ đó, có căn cứ xác định phần đất tranh chấp gia đình ông T không canh tác gần 40 năm, gia đình ông P là người quản lý, sử dụng và trên đất đã có 02 căn nhà của các con, cháu của ông P nhưng đến năm 2018, ông T tiến hành kê khai lần đầu thừa 121 diện tích 4.228,4m² trong đó có phần đất tranh chấp và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01780 cấp ngày 31/5/2018.

[2.4]. Như vậy, ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không có một trong các giấy tờ quy định tại Điều 100 Luật đất đai năm 2013, ông không phải là người sử dụng phần đất ổn định nên không đủ điều kiện để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 99 Luật đất đai năm 2013 nhưng Ủy ban nhân dân huyện P đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi cấp giấy không thực hiện theo đúng quy định đó là không cho ký tứ cận giáp ranh thửa đất.

[2.4]. Vì vậy, ông P cho rằng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông T không đúng và đề nghị Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông T, từ đó công nhận phần đất tranh chấp cho ông P là có cơ sở.

[2.5]. Tuy nhiên, dù cho bản tự khai, biên bản hòa giải ông P đều có yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông T, yêu cầu công nhận phần đất tranh chấp cho ông P và buộc ông T phải tách trả lại phần đất, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không lấy ý kiến Ủy ban nhân dân huyện P về việc cấp giấy cho ông T đã đúng quy định chưa. Đồng thời, cũng không đưa Ủy ban nhân dân huyện P tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chưa thu

thập đầy đủ chứng cứ và đưa thiếu người tham gia tố tụng trong vụ án, không xem xét yêu hết cầu của đương sự dẫn đến không giải quyết triệt để được vụ án.

[2.6]. Ngoài ra, bản án sơ thẩm nhận định “*đối chiếu với kết quả trả lời của Ủy ban nhân dân huyện P tại phần đất tranh chấp thì mẹ của nguyên đơn đã được đăng ký đúng trình tự, thủ tục*”, phần nhận định này không phù hợp với chứng cứ có trong hồ sơ vì bà S1 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất này và Ủy ban nhân dân huyện P cũng không có bất kỳ văn bản nào trả lời liên quan đến phần đất tranh chấp.

Từ đó, cấp sơ thẩm căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T được cấp vào năm 2018 để công nhận toàn bộ phần đất tranh chấp cho ông T là không đánh giá đúng chứng cứ ảnh hưởng đến quyền lợi của bị đơn ông P.

[2.7]. Mặt khác, bản án chỉ áp dụng các điều luật quy định về luật tố tụng mà không áp dụng điều luật về nội dung để giải quyết là thiếu sót.

[2.8]. Với những vi phạm về tố tụng làm ảnh hưởng đến nội dung giải quyết của vụ án mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm nên Hội đồng xét xử chấp nhận theo đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang tham gia phiên tòa, hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[3]. Về án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng: Nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm, chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản được xác định lại khi giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[4]. Án phí phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Hủy bản án sơ thẩm số 21/2024/DS-ST ngày 24 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng: Nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm, chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản được xác định lại khi giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Án phí phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án, ngày 17 tháng 12 năm 2024.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hậu Giang;
- TAND huyện P, Hậu Giang;
- Chi cục THADS huyện P, tỉnh Hậu Giang;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Lê Thị Thọ