

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: **60/2020/DS-PT**

Ngày 21-5 -2020

V/v: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất,
yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử
dụng đất và yêu cầu chia thừa kế*”

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phan Thị Thu Hương.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Trung Hưng.

Bà Nguyễn Thị Lệ Trang.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Mỹ Thuận – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:
Ông La Minh Dũng - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 5 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 49/2019/TLPT-DS ngày 28 tháng 02 năm 2019 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu chia thừa kế*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 124/2018/DS-ST ngày 30/11/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 102/2020/QĐ-PT ngày 11 tháng 5 năm 2020 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông **Đỗ Văn T**, sinh năm 1954.

Địa chỉ: Số M, tổ B, khu phố N, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

2. Bà **Đỗ Thị O**, sinh năm 1973.

Địa chỉ: Số F, khu phố H, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

- Bị đơn: Ông **Đỗ Văn Q**, sinh năm 1971.

Địa chỉ: Số G, tổ B, khu phố H, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông **Nguyễn An H**, sinh năm 1986 (Văn bản ủy quyền ngày 03/7/2019).

Địa chỉ: K, khu liên kế phường B, đường N, khu phố M, phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông **Nguyễn Văn Đ**, sinh năm 1958 – Thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ: Số Y, đường N, khu phố S, phường T, thành phố B, Đồng Nai.

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

1. Bà **Phạm Thị S**, sinh năm 1971.

Địa chỉ: Số L, tổ B, khu phố H, phường T, TP. B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bà S: Ông **Nguyễn An H**, sinh năm 1986 (Văn bản ủy quyền ngày 03/7/2019).

Địa chỉ: K, khu liên kế phường B, đường N, khu phố M, phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

2. Ông **Đỗ Văn V**, sinh năm 1952.

3. Bà **Hứa Thị M**, sinh năm 1955.

Cùng địa chỉ: Số X, tổ B, khu phố H, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

4. Ông **Đỗ Văn L**, sinh năm 1959.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà **Đoàn Thị H1**, sinh năm 1972 (Theo văn bản ủy quyền 20/5/2020).

Cùng địa chỉ: Số R, khu phố M, phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

5. Bà **Nguyễn Thị H2**, sinh năm 1962.

6. Ông **Đỗ Ngọc L1**, sinh năm 1985.

7. Bà **Đỗ Thị L2**, sinh năm 1987.

8. Ông **Đỗ Ngọc L3**, sinh năm 1990.

Cùng địa chỉ: Số J, tổ B, khu phố H, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

9. Ủy ban nhân dân thành phố B.

Địa chỉ: Số D, đường H, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

- *Người kháng cáo:* Ông Đỗ Văn T và bà Đỗ Thị O – Nguyên đơn.

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa.

(Ông T, bà O, ông H, luật sư Đ, ông V, bà Đoàn Thị H1, bà L2 có mặt; bà M, bà Nguyễn Thị H2, ông Đỗ Ngọc L1, ông Đỗ Ngọc L3, Ủy ban nhân dân thành phố B có đơn xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm:

* *Nguyên đơn ông T và bà O trình bày:*

Vào năm 1983 bố mẹ ông, bà là ông Đỗ Văn Q1, sinh năm 1928 và bà Phạm Thị L4, sinh năm 1928 có mua của ông Nguyễn Văn D một lô đất có chiều

rộng là 14,5m và chiều dài khoảng 50m tại khu phố 2, phường Tân Biên, thành phố Biên Hòa.

Bố mẹ ông bà có 06 người con gồm: ông Đỗ Văn V, ông Đỗ Văn T, ông Đỗ Văn Lộc (chết năm 1999), ông Đỗ Văn L, ông Đỗ Văn Q, bà Đỗ Thị O.

Vào năm 1995 ông Q1, bà L4 đã chia chỗ đất trên cho 06 người con mỗi người 02m ngang, phần còn lại là của ông bà, riêng phần đất của ông L, sau khi nhận đã sang nhượng cho ông L5 đã xong. Còn phần đất ông Q có 2m đã sang nhượng cho ông V vào năm 1998 nên ông Q không còn đất nữa. Phần đất 2m của bố mẹ ông Q1, bà L4 thì lại chuyển nhượng cho ông V và ông Q mỗi người 1m. Như vậy, số đất còn lại là 4m là của ông T và bà O. Nay ông Q tự ý tiến hành thủ tục và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A0350598 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 08/7/2009. Trong phần đất này có 2m đang thuộc quyền sử dụng của ông T và ông T chưa bán cho ai, phần còn lại 2m là của bà O. Trong khi tiến hành thủ tục về nhà đất phát hiện ông Q đã được cấp giấy chứng nhận và ông bà đã khiếu nại ra Ủy ban nhân dân phường T và đã lập biên bản nhưng ông Q không đồng ý trả.

Việc ông Q tự ý chiếm đoạt tài sản của ông bà trái pháp luật, dùng thủ đoạn gian dối là giả mạo chữ ký của gia tộc, khai không đúng sự thật của cơ quan chính quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Vì vậy, ông bà khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Q trả lại phần đất cho ông bà. Theo bản vẽ hiện trạng khu đất ông bà yêu cầu phần đất có chiều ngang 04m, dài là 43,75 có diện tích là 175m² và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A0350598 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 08/7/2009.

Đối với yêu cầu phản tố của ông Q đề nghị chia thừa kế, ông bà không đồng ý.

** Ông H là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Đỗ Văn Q và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị S trình bày:*

Về nguồn gốc đất đang tranh chấp là của bố mẹ ông Q: ông Đỗ Văn Q1 và bà Phạm Thị L4 mua lại của ông Nguyễn Văn D vào năm 1983. Tổng diện tích là 916,2m² tại khu phố 2, phường Tân Biên, thành phố Biên Hòa.

Sau khi ông Q1 qua đời vào năm 1996, bà Phạm Thị L4 có gọi các con lại và nói miệng sẽ chia di sản thừa kế, việc này không lập bất kỳ văn bản nào. Lúc bấy giờ bà L4 đang sinh sống cùng vợ chồng ông Q, bà L4 bảo ông Q thay mặt bà làm thủ tục ra sổ đỏ để sau này các anh em phân chia với nhau cho dễ. Để tiến hành việc ra sổ đỏ, ông Q đã bàn bạc với tất cả anh chị em và cùng kết hợp với bà H2- vợ ông L5, bà M - vợ ông V thực hiện đo vẽ thành 03 thửa đất, đồng

thời ký giấy cam kết hội đồng gia tộc. Theo đó phân công trách nhiệm cụ thể: ông Q đứng ra liên hệ thực hiện đo vẽ, bà M thực hiện ký giấy cam kết gia tộc. Sau khi hoàn tất hồ sơ đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà L4 được cấp giấy chứng nhận thửa đất số 27, tờ bản đồ số 22 hiện nay ông V, bà M đang sử dụng. Vợ chồng ông Q được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 26, tờ bản đồ số 22, bà Nguyễn Thị H2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 25, tờ bản đồ số 22.

Việc ông T, bà O yêu cầu ông Q trả lại 04m ngang đất ông Q không đồng ý, đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Q thì ông Q đồng ý với điều kiện hủy luôn 02 giấy chứng nhận còn lại vì nguyên đơn cho rằng việc cấp giấy chứng nhận của ông Q sai thì 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn lại cũng sai.

Ông Q phản tố yêu cầu Tòa án phân chia thừa kế theo pháp luật, ông xin nhận phần đất để sử dụng.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông V trình bày:*

Vào năm 1983, bố mẹ ông là ông Đỗ Văn Q1, sinh năm 1928 và bà Phạm Thị L4, sinh năm 1928 có mua của ông Nguyễn Văn D một lô đất có chiều rộng là 14,5m và chiều dài là 50m tại khu phố 2, phường Tân Biên, thành phố Biên Hòa.

Vào năm 1995, ông Q1, bà L4 chia dọc lô đất trên cho 06 người con mỗi người 02m, phần còn lại là của ông bà.

Vào tháng 01/1996, ông Q1 qua đời, còn lại bà L4. Năm 1996, ông L sang nhượng 2m cho ông L5 đã xong, 2m ông Q sang nhượng cho ông V, nên ông Q không còn đất nữa. Phần đất của ông Q1, bà L4 thì lại chuyển nhượng cho ông V và ông Q mỗi người 1m. Như vậy, 4m còn lại là của ông T và bà O. Vào năm 2005, ông T làm nhà cho bà L4 ở. Ông Q tự ý tiến hành thủ tục và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đúng với hội đồng gia tộc. Năm 2006, 2007, ông Q đã kiện toàn bộ anh em và bà L4 lên Ủy ban nhân dân và Công an phường về việc tranh chấp đất nhưng không thành công.

Ông đồng ý theo nội dung khởi kiện của nguyên đơn, không đồng ý yêu cầu phản tố của bị đơn.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông L trình bày:*

Vào năm 1983, bố mẹ ông là ông Đỗ Văn Q1, sinh năm 1928 và bà Phạm Thị L4, sinh năm 1928 có mua của ông Nguyễn Văn D một lô đất có chiều rộng là 14,5m và chiều dài là 50m tại khu phố 2, phường Tân Biên, thành phố Biên Hòa.

Vào năm 1995, ông Q1, bà L4 chia dọc lô đất trên cho 06 người con mỗi người 02m, phần còn lại là của ông bà.

Vào tháng 01/1996, ông Q1 qua đời, còn lại bà L4. Năm 1996, ông L sang nhượng 2m cho ông L5 đã xong, ông Q sang nhượng 2m cho ông V, nên ông Q không còn đất nữa. Phần đất của ông Q1, bà L4 thì lại chuyển nhượng cho ông V và ông Q mỗi người 1m. Như vậy, 4m còn lại là của ông T và bà O. Vào năm 2005, ông T làm nhà cho bà L4 ở. Ông Q tự ý tiến hành thủ tục và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đúng với hội đồng gia tộc. Năm 2006, 2007, ông Q đã kiện toàn bộ anh em và bà L4 lên Ủy ban nhân dân và Công an phường về việc tranh chấp đất nhưng không thành công.

Ông đồng ý theo nội dung khởi kiện của nguyên đơn, không đồng ý yêu cầu phân tố của bị đơn.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà M trình bày:*

Việc tranh chấp đất bà có được các anh em trong gia đình trình bày lại là bố mẹ còn sống có miếng đất đang sử dụng chia cho mỗi người 2m. Năm 1999, ông Q đã bán cho vợ chồng bà 2m với giá 4 cây vàng, ông L bán cho ông L5 2m rồi đi nơi khác ở. Vợ chồng bà và bà H2 làm nhà ở từ trước đến nay ông Q không phản ứng gì. Còn 4m của ông T và bà O đã làm nhà cho bà L4 ở, sau khi bà L4 chết, ông T, bà O sử dụng.

Bà đồng ý theo nội dung khởi kiện của nguyên đơn, không đồng ý yêu cầu phân tố của bị đơn.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H2 trình bày:*

Nguồn gốc đất là của bố mẹ chồng - ông Q1, bà L4. Bà là người biết rõ bố mẹ đã cho mỗi người 2m đất. Phần còn lại là của bố mẹ. Ông V mua lại của ông Q 2m.

Việc ông T, bà O khởi kiện ông Q, bà không ý kiến, về việc ông Q đòi phân chia lại đất thì bà không chấp nhận.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông L1, bà L2, ông L3 không có bản khai.*

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố B có văn bản trình bày:*

Thửa đất số 26, tờ bản đồ số 22, diện tích 227,4m² tại phường Tân Biên có nguồn gốc do bà Phạm Thị L4 tự ý khai phá sử dụng riêng năm 1979. Năm 1982, bà L4 xây dựng nhà ở, đến năm 1996 ông Đỗ Văn Q1 - chồng bà L4 chết, bà L4 tiếp tục sử dụng. Đến năm 1999, bà L4 ủy quyền cho tặng nhà đất thuộc

thửa đất số 26, tờ bản đồ số 22, diện tích 227,4m² phường Tân Biên cho ông Đỗ Văn Q theo bản cam kết hội đồng gia tộc và giấy ủy quyền cho tặng và chuyển quyền sử dụng đất ở đô thị đã được Ủy ban nhân dân phường Tân Biên xác nhận ngày 04/5/1999.

Với nguồn gốc sử dụng như trên, năm 1999 ông Q, bà S kê khai, đăng ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất 26, tờ bản đồ 22 diện tích 227,4m² phường Tân Biên đã được Ủy ban nhân dân phường Tân Biên xét duyệt tại biên bản họp xét cấp giấy chứng nhận.

Ranh giới thửa đất được xác định theo biên bản thỏa thuận về ranh giới thửa đất đã được Ủy ban nhân dân phường Tân Biên xác nhận ngày 07/7/1999 và hồ sơ kỹ thuật thửa đất do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai thực hiện ngày 29/8/2006.

Căn cứ Luật đất đai 2003, Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 và Nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ; ngày 15/5/2009, Phòng Tài nguyên và môi trường đã có tờ trình số 3486/TT-NMT về việc tham mưu, đề xuất Ủy ban nhân dân thành phố B ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 350598 ngày 08/7/2009 cho ông Đỗ Văn Q và bà Phạm Thị S đối với thửa đất số 26, tờ bản đồ 22 phường Tân Biên là đúng trình tự, thủ tục theo quy định.

Trong trường hợp quy trình xác minh và xét xử vụ án có phát sinh các tình tiết, chứng cứ xác định nguồn gốc sử dụng đất, quá trình sử dụng đất, hiện trạng sử dụng đất theo kê khai của ông Đỗ Văn Q và bà Phạm Thị S cùng ý kiến xét duyệt của Ủy ban nhân dân phường Tân Biên có sai lệch so với hồ sơ kê khai đăng ký thì đề nghị Tòa án căn cứ quy định của pháp luật hiện hành để giải quyết theo quy định.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 124/2018/DS-ST ngày 30/11/2018, Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Văn T và Đỗ Thị O về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” đối với ông Đỗ Văn Q.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đỗ Văn Q về việc “yêu cầu chia thừa kế”.

Ngoài ra, án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của đương sự theo luật định.

Ngày 12/12/2018, ông T, bà O có đơn kháng cáo đối với bản án dân sự sơ thẩm số 124/2018/DS-ST ngày 30/11/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Biên

Hòa và yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 14/12/2018, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa có quyết định số 46/QĐ-KNPT-DS kháng nghị phúc thẩm đối với bản án sơ thẩm số 124/2018/DS-ST ngày 30/11/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử vụ án theo hướng hủy bản án sơ thẩm do thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, thiếu người tham gia tố tụng, áp dụng pháp luật chưa đầy đủ.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phát biểu ý kiến:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng, từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử tại phiên tòa, Thẩm phán chủ tọa và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật. Các đương sự tham gia phiên tòa đảm bảo đúng thủ tục, quyền, nghĩa vụ theo quy định.

Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bà Đỗ Thị O, buộc ông Q, bà S phải trả trị giá đất là 650.000.000đ cho bà O; Không chấp nhận kháng cáo của ông Đỗ Văn T; Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa về án phí; Đình chỉ xét xử nội dung kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa về thu thập chứng cứ, bỏ sót người tham gia tố tụng do đã được Tòa cấp phúc thẩm khắc phục, đã xác minh làm rõ; Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 124/2018/DS-ST ngày 30/11/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa theo hướng: Giao cho vợ chồng ông Q, bà S được tiếp tục sử dụng đất do ông Q, bà S đứng tên, buộc vợ chồng ông Q, bà S hoàn trả cho bà O 90,96m² bằng giá trị quyền sử dụng đất là 650.000.000đ và xem xét giải quyết lại về án phí theo luật định.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là ông Nguyễn Văn Đ phát biểu ý kiến:

Năm 1999, khi làm thủ tục đăng ký kê khai quyền sử dụng đất do cha mẹ để lại thì các anh chị em trong gia đình đều thống nhất và đã được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 25,26,27, tờ bản đồ số 22 tại phường Tân Biên vào năm 2009. Sau khi mẹ qua đời thì anh chị em trong gia đình mâu thuẫn, đến năm 2015 thì nguyên đơn khởi kiện. Nguyên đơn cho rằng có sự gian dối của ông Q nhưng không khởi kiện ngay tại thời điểm được cấp giấy mà đến năm 2015 mới khởi kiện là không có cơ sở. Tại cấp phúc thẩm, bị đơn thừa nhận trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Q có 2m ngang đất của bà O, tương ứng với diện tích 90,96m²,

bà O cũng xác nhận việc này. Do đó, bị đơn đồng ý thanh toán giá trị quyền sử dụng đối với diện tích đất trên cho bà O theo chứng thư thẩm định giá là 650.000.000đ; không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Đỗ Văn T. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm ghi nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của bà Đỗ Thị O, ông Đỗ Văn T làm trong hạn luật định, đúng tạm ứng án phí đúng quy định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa làm trong hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung kháng cáo của bà Đỗ Thị O, ông Đỗ Văn T xét thấy:

Qua nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ và lời trình bày của các bên đương sự nhận thấy:

[2.1]. Xét kháng cáo của nguyên đơn:

Theo lời trình bày của nguyên đơn: Khi cha, mẹ nguyên đơn còn sống đã chia đều phần đất cho 06 người con, mỗi người 2m ngang mặt tiền. Sau khi được chia đất, nguyên đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đều khai nhận giữa các người con có sự mua bán qua lại với nhau và cho rằng bị đơn là ông Đỗ Văn Q đã bán hết phần đất được chia của mình cho người anh là ông Đỗ Văn V nên ông Q không còn phần trong diện tích đất nêu trên. Tuy nhiên, ông Q không thừa nhận, nguyên đơn cũng không cung cấp được chứng cứ để chứng minh việc ông Q đã bán đất được chia cho ông V.

Sau khi ông Q1 chết, bà L4 cùng các con ký giấy cam kết hội đồng gia tộc tiến hành làm thủ tục kê khai, đăng ký để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, bà L4 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 27, tờ bản đồ số 22 (hiện nay ông Đỗ Văn V và bà M đang ở và quản lý), bà Nguyễn Thị H2 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 25, tờ bản đồ số 22 (hiện nay bà Nguyễn Thị H2 - vợ ông Đỗ Văn L đang ở và quản lý), còn vợ chồng ông Q thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa số 26, tờ bản đồ số 22.

Ngày 03/5/1999, Hội đồng gia tộc có lập bản cam kết cho ông Q căn nhà đất tại thửa đất này, có xác nhận của đại diện khu phố và Ủy ban nhân dân phường Tân Biên, sau đó ông Q, bà S đi kê khai đăng ký và được Ủy ban nhân dân phường Tân Biên xét duyệt. Theo ý kiến của Ủy ban nhân dân thành phố B, việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Q, bà S là đúng trình tự thủ tục.

Phía nguyên đơn ông T, bà O cho rằng: “Bản cam kết hội đồng gia tộc ký ngày 03/05/1999” cho ông Q làm thủ tục cấp giấy là giả mạo, ông Q không đồng ý. Ngày 05/8/2019, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận tạm ngừng phiên tòa cho nguyên đơn yêu cầu giám định để thu thập thêm tài liệu chứng cứ giải quyết vụ án nhưng qua thời gian tạm ngừng phiên tòa phía nguyên đơn xác định không yêu cầu giám định chữ ký và chữ viết trong bản cam kết Hội đồng gia tộc ngày 03/5/1999, đồng thời xin rút đơn yêu cầu giám định và không khiếu nại hay thắc mắc gì về sau. Tòa án cũng đề nghị Ủy ban nhân dân phường Tân Biên cung cấp chứng cứ là bản cam kết hội đồng gia tộc nhưng Ủy ban không cung cấp được.

Do vậy, xác định thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân thành phố B cho ông Q, bà S là đúng quy định của pháp luật. Tòa cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có cơ sở.

Tuy nhiên, phía bị đơn ông Q đã thừa nhận tại bản tự khai: “Thửa đất số 26, tờ bản đồ số 22 trong đó có thỏa thuận phần đất của bà Đỗ Thị O 2m, ông Q 3m chung trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ, chồng ông Q và nếu về sau ai có điều kiện thì có nghĩa vụ thanh toán cho người kia” (Bút lục số 84, 267). Phía bà O cũng thống nhất khai nhận trong phần đất Ủy ban nhân dân thành phố B đã cấp cho ông Q có phần diện tích đất của bà chiều ngang 02 m. Căn cứ biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, Bản trích lục và biên vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 6317/2017 của văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - chi nhánh Biên Hòa thì thửa đất do ông Q đứng tên có chiều ngang giáp đường đất 5,4m, chiều ngang phía sau 5,35m, chiều dài giáp thửa 25 là 43,8m, cạnh giáp thửa 27 là 43,7m. Tổng diện tích được cấp là 227,4 m². Do đó, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà O là có cơ sở, cần xác định diện tích đất của bà O trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Q, bà S là 2/5 của tổng diện tích đất 227,4m² = 90,96m². Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Q, bà S đồng ý thanh toán lại giá trị quyền sử dụng đất theo chứng thư thẩm định giá của Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Nai cho bà O.

Theo chứng thư thẩm định giá thì toàn bộ giá trị đất thửa 26, tờ bản đồ số 22 có giá trị là 1.329.870.000đ. Như vậy, phần diện tích đất 2m ông Q, bà S đồng ý thanh toán lại cho bà O là 530.000.000đ, nhưng ông Q bà S đồng ý thanh toán 650.000.000đ là có lợi cho bà O nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Riêng kháng cáo của ông Đỗ Văn T không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[2.2].Xét nội dung kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa:

- Về thu thập chứng cứ như cần đối chất, làm rõ bản cam kết hội đồng gia tộc ngày 03/5/1999 có phải là chứng cứ giả mạo không?

Như trên đã phân tích, Tòa cấp phúc thẩm đã yêu cầu nguyên đơn thực hiện việc giám định để làm căn cứ giải quyết vụ án nhưng phía nguyên đơn không yêu cầu, cũng không cung cấp chứng cứ nào khác để chứng minh, Tòa cấp sơ thẩm đã tiến hành triệu tập các đương sự để đối chất nhưng vắng mặt dẫn đến việc đối chất không thực hiện được (BL số 85-88). Do vậy,nội dung kháng nghị này là không cần thiếtvà tại phiên tòa phúc thẩm đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai rút kháng nghị đối với nội dung này nên Hội đồng xét xử sẽ đình chỉ.

- Đối với nội dung kháng nghị Tòa cấp sơ thẩm chưa làm rõ 0,5m ngang còn lại sau khi chia đất cho các con hiện nay ai đang quản lý, sử dụng cũng như bỏ sót người tham gia tố tụng là những người đang thuê nhà trên đất tranh chấp:Tại cấp phúc thẩm, Tòa án đã xác minh làm rõ căn nhà và đất đang tranh chấp hiện nay cho anh Lê Văn T và chị Nguyễn Thị X thuê, mặc dù Tòa cấp sơ thẩm có thiếu sót không đưa họ vào tham gia tố tụng nhưng tại biên bản lấy lời khai ngày 04/6/2019 anh T, chị X xác định không liên quan đến việc tranh chấp giữa ông T, bà O và ông Q, cam kết không thắc mắc, khiếu nại gì đến việc giải quyết của Tòa án nên không cần thiết phải đưa ông T, bà X vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Đồng thời, kháng nghị cho rằng Tòa cấp sơ thẩm chưa làm rõ 0,5m ngang còn lại sau khi chia đất cho các con hiện nay ai đang quản lý, sử dụng. Các đương sự khai nại việc phân chia đất bằng miệng, không có vị trí, tứ cận, hơn nữa, ông T, bà O khai nhận phần đất 0,5m ngang hiện nay nằm trong diện tích đất được cấp cho bà L4, hiện vợ, chồng ông V đang quản lý, sử dụng. Như vậy, việc thiếu sót nêu trên không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, đã được Tòa cấp phúc thẩm khắc phục. Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai đã rút một phần kháng nghị về nội dung này nên Hội đồng xét xử đình chỉ.

- Đối với nội dung kháng nghị về án phí: Trong vụ kiện này có ông Đỗ Văn T sinh năm 1954 thuộc diện người cao tuổi được miễn án phí. Lẽ ra Tòa cấp sơ thẩm cần áp dụng Điều 12, Điều 15 và Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, hướng dẫn cho ông T làm đơn được xét miễn án phí nhưng Tòa cấp sơ thẩm lại áp dụng Nghị quyết số 01/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về án phí, lệ phí Tòa án buộc ông T phải chịu án phí có giá ngạch đối với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận là không đúng, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa về phần án phí là có cơ sở.

[3]. Về chi phí tố tụng:

Nguyên đơn ông T, bà O đã nộp 9.796.000đ chi phí do đặc, thẩm định giá tài sản. Do yêu cầu của ông T không được chấp nhận nên ông T phải chịu 4.898.000đ. Yêu cầu khởi kiện của bà O được chấp nhận nên bị đơn ông Đỗ Văn Q phải chịu 4.898.000đ chi phí do đặc, thẩm định giá tài sản trên. Do bà Đỗ Thị O đã nộp xong số tiền chi phí do đặc và thẩm định giá nên bị đơn ông Đỗ Văn Q có nghĩa vụ thanh toán lại cho bà O chi phí do đặc, thẩm định giá là 4.898.000đ (Bốn triệu tám trăm chín mươi tám ngàn đồng).

Bị đơn ông Q đã nộp 41.597.100đ: Yêu cầu của bị đơn không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí do đặc, thẩm định giá.

[4]. Về án phí:

[4.1]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Đỗ Văn T có đơn xin miễn án phí do đã cao tuổi, không còn khả năng lao động tạo thu nhập. Căn cứ Điều 2 Luật người cao tuổi số 39 ngày 23/11/2009 và điểm đ khoản 1 điều 12 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, miễn án phí dân sự sơ thẩm cho nguyên đơn ông Đỗ Văn T. Hoàn trả lại cho ông Đỗ Văn T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.125.000đ (Một triệu một trăm hai mươi lăm ngàn đồng) theo biên lai số 008646 ngày 06/4/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Do yêu cầu khởi kiện của bà O được chấp nhận nên bị đơn ông Đỗ Văn Q phải chịu 30.000.000đ án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào tiền tạm ứng án phí ông Q đã nộp 7.635.000đ (Bảy triệu sáu trăm ba mươi lăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 009685 ngày 14/6/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên hòa. Ông Q còn phải nộp 22.365.000đ (Hai mươi hai triệu ba trăm sáu mươi lăm ngàn đồng).

Bà O không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả lại cho bà O số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.125.000đ (Một triệu một trăm hai mươi lăm ngàn đồng) theo biên lai số 008645 ngày 06/4/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Hoàn trả lại cho ông T, bà O số tiền tạm ứng án phí 200.000đ (hai trăm ngàn đồng) đã nộp theo biên lai số 008644 ngày 06/4/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ điểm a khoản 7 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, yêu cầu của bị đơn ông Đỗ Văn Q về việc chia thừa kế không được chấp nhận, vì vậy bị đơn không phải chịu án phí.

[4.2]. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Đỗ Văn T, bà Đỗ Thị O không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho nguyên đơn ông Đỗ Văn T số tiền 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) đã nộp theo biên lai số 009988 ngày 17/12/2018, hoàn trả lại cho bà Đỗ Thị O số tiền 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) đã nộp theo biên lai số 009989 ngày 17/12/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên chấp nhận.

Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

QUYẾT ĐỊNH:

Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa về án phí.

Đình chỉ một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa về thu thập chứng cứ và đường lối giải quyết vụ án.

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Đỗ Thị O, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Đỗ Văn T. Sửa bản án sơ thẩm theo hướng ghi nhận sự tự nguyện của đương sự và về án phí.

- Căn cứ Điều 688 Bộ luật dân sự 2005; Luật đất đai 2003; Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 và Nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của chính phủ;

- Áp dụng Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009, 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:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị O về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” đối với ông Đỗ Văn Q.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Văn T về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” đối với ông Đỗ Văn Q.

Ghi nhận sự tự nguyện thanh toán của bị đơn: Ông Đỗ Văn Q và bà Phạm Thị S phải thanh toán cho bà Đỗ Thị O số tiền là 650.000.000đ (sáu trăm năm mươi triệu đồng).

Ông Đỗ Văn Q được quyền quản lý, sử dụng căn nhà gắn liền diện tích đất 227,4m² tại thửa 26, tờ bản đồ số 22 được giới hạn tại các mốc (1,2,3,4,5,1) theo Trích lục và biên vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 6317/2017 ngày 19/9/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh Biên Hòa.

Nhà đất có tứ cận:

Phía Đông và phía Bắc giáp thửa đất số 25, tờ bản đồ số 22 (hộ bà Nguyễn Thị H2).

Phía Tây giáp đường đất.

Phía Nam giáp thửa đất số 27, tờ bản đồ số 22 (hộ bà Phạm Thị L4).

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đỗ Văn Q về việc “yêu cầu chia thừa kế”.

- Chi phí đo vẽ, thẩm định giá:

Nguyên đơn ông Đỗ Văn T 4.898.000đ (Bốn triệu tám trăm chín mươi tám ngàn đồng) chi phí đo đạc, thẩm định giá tài sản.

Bị đơn ông Đỗ Văn Q có nghĩa vụ thanh toán lại cho bà O chi phí đo đạc, thẩm định giá là 4.898.000đ (Bốn triệu tám trăm chín mươi tám ngàn đồng).

Bị đơn ông Q phải chịu 41.597.100đ (Bốn mươi một triệu năm trăm chín mươi bảy ngàn một trăm đồng) chi phí đo đạc, thẩm định giá đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận.

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho nguyên đơn ông Đỗ Văn T. Hoàn trả lại cho ông Đỗ Văn T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.125.000đ (Một triệu một trăm hai mươi lăm ngàn đồng) theo biên lai số 008646 ngày 06/4/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Hoàn trả lại cho bà O số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.125.000đ (Một triệu một trăm hai mươi lăm ngàn đồng) theo biên lai số 008645 ngày 06/4/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Hoàn trả lại cho ông T, bà O số tiền tạm ứng án phí 200.000đ (hai trăm ngàn đồng) đã nộp theo biên lai số 008644 ngày 06/4/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Bị đơn ông Đỗ Văn Q phải chịu 30.000.000đ (ba mươi triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào tiền tạm ứng án phí ông Q đã nộp 7.635.000đ (Bảy triệu sáu trăm ba mươi lăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 009685 ngày 14/6/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên hòa. Ông Q còn phải nộp 22.365.000đ (Hai mươi hai triệu ba trăm sáu mươi lăm ngàn đồng).

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông Đỗ Văn T, bà Đỗ Thị O không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho nguyên đơn ông Đỗ Văn T số tiền 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) đã nộp theo biên lai số 009988 ngày 17/12/2018, hoàn trả lại cho bà Đỗ Thị O số tiền 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) đã nộp theo biên lai số 009989 ngày 17/12/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án), hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn lại phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trong trường hợp 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, 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND TP. Biên Hòa;
- Chi cục THADS TP. Biên Hòa;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Phan Thị Thu Hương