

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: **156/2017/DS-PT**

Ngày: 29-9-2017

V/v “*Tranh chấp quyền sử dụng đất
và Xin hủy giấy chứng nhận
quyền sử dụng đất*”.

**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 P tòa: Bà Nguyễn Thị H Tuyên.

Các thẩm phán:

Bà Hà Thảo Quyên.

Bà Phan Thị Thu Hương.

Thư ký P tòa: Bà Nguyễn Thanh Minh–Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia P tòa: Bà Nguyễn Ngọc Lan – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2017 tại Hội trường C - Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 110/2017/TLPT-DS ngày 15/8/2017 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 66/2017/DS –ST ngày 16/6/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 188/2017/QĐ-PT ngày 12 tháng 9 năm 2017 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: **Bà Lâm Thị X1**, sinh năm 1951.

Địa chỉ: Phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ liên lạc: Phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: **Ông Phan Đình Bảo T**, sinh năm 1983.

Địa chỉ liên lạc: Phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. (Văn bản ủy quyền ngày 15/8/2017).

- Bị đơn: **Ông Nguyễn Văn T**, sinh năm 1954.

Bà **Hồ Thị Kim A**, sinh năm 1954.

Cng địa chỉ: Phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Ông Nguyễn Văn T ủy quyền cho bà **Hồ Thị Kim A** đại diện (Văn bản ủy quyền ngày 03/7/2013).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Văn T và bà Hồ Thị Kim A: Luật sư Phan Mạnh H – Văn phòng luật sư Phan Mạnh H thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đồng Nai.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà **Lâm Thị X2**, sinh năm 1955.

Địa chỉ: Phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

2/ Ông **Lâm Tấn U**, sinh năm 1961. (Chết ngày 09/5/2016).

3/ Bà **Trương Thị H**, sinh năm 1936.

Địa chỉ: Phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Bà **Trương Thị H** ủy quyền cho bà **Hồ Thị Kim A** đại diện (Văn bản ủy quyền ngày 10/7/2013).

4/ Ông **Nguyễn Văn S**, sinh năm 1975.

5/ Bà **Xà Thủy N**, sinh năm 1979.

Cng địa chỉ: Phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Ông Nguyễn Văn S, bà Xà Thủy Ngân ủy quyền cho bà **Hồ Thị Kim A** đại diện (Văn bản ủy quyền ngày 10/7/2013).

Địa chỉ: Phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

6/ Chị **Nguyễn Thị Cẩm T**, sinh năm 1997.

Địa chỉ Phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Chị **Nguyễn Thị Cẩm T** ủy quyền cho bà **Hồ Thị Kim A** đại diện (Văn bản ủy quyền ngày 14/4/2017).

7/ Cháu **Nguyễn Thị Phương T**, sinh năm 2007.

Đại diện theo pháp luật cháu Nguyễn Thị Phương T, sinh năm 2007 là ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1975 và bà Xà Thủy Ngân, sinh năm 1979.

8/ **Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Đồng Nai.**

Địa chỉ: Phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Đại diện Ủy quyền cho ông **Nguyễn Tấn L** – Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố B. (Văn bản ủy quyền số: 7600/UBND-TCD ngày 12/8/2016).

- Người kế thừa, quyền nghĩa vụ tố tụng của ông Lâm Tấn U, sinh năm 1961. (Chết ngày 09/5/2016).

1/ Bà **Lâm Thụy Trà M**, sinh năm 1983.

Địa chỉ: Nguyễn Giản T, phường 15, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà **Lâm Thụy Trà M** ủy quyền cho bà **Lâm Thị X**, sinh năm 1955 đại diện (Văn bản ủy quyền ngày 04/5/2017).

Địa chỉ: Phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

2/ Bà **Lâm Thụy Trà K**, sinh năm 1984.

Địa chỉ: Phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

(Bà X1, bà X2, ông T, bà Kim A, ông S, Luật sư Phan Mạnh H có mặt. Ông Nguyễn Tấn L, bà Lâm Thụy Trà K, có đơn xin vắng mặt tại Ptòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm:

- Theo đơn khởi kiện ngày 03/6/2013 và ngày 07/5/2013 và tại P tòa nguyên đơn Bà Lâm Thị X trình bày:

Ông Lâm Tấn G, sinh năm 1914 (mất năm 1999) và bà Ngô Thị P sinh năm 1915 (mất năm 2011) có quyền sử dụng đất diện tích 2.804m^2 , tờ bản đồ số 435 (số cũ), diện tích $2.392,6\text{m}^2$ tờ bản đồ số 17, thửa đất số 72 (số mới) tọa lạc tại A2/274, khu phố 2, phường T, Thành phố B, tỉnh Đồng Nai. Ông Lâm Tấn G và bà Ngô Thị P có 03 người con Bà Lâm Thị X, ông Lâm Tấn U, bà Lâm Thị X.

Năm 1980 bà Trương Thị H là người quen của gia đình, có xin bà P cho che tạm một căn chòi nhỏ trên phần đất để sinh sống. Căn nhà tạm bà H sinh sống được giao lại cho người cháu là ông Nguyễn Văn Tùng trông giữ.

Ngày 25/4/2008, ông Nguyễn Văn T, bà Hồ Thị Kim A được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 611505 diện tích $91,3\text{m}^2$, thửa đất số 73, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại phường T, Thành phố B, Đồng Nai.

Ngày 31/3/2013 ông T tháo dỡ căn nhà cũ xây dựng lại nhà mới, bà X1 có đơn xin ngăn chặn việc xây dựng. Trong quá trình giải quyết tại địa phương bà X1 biết được phần đất tranh chấp có diện tích $91,3\text{m}^2$, thửa đất số 73, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại phường T, Thành phố B, Đồng Nai. (Phần đất này nằm trong phần đất của cha mẹ bà X1).

Bà Lâm Thị X có đơn khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Hồ Thị Kim A trả lại phần diện tích đất $91,3\text{m}^2$ là di sản thừa kế do cha mẹ Bà Lâm Thị X để lại cho các chị em bà X1, ông U, bà X2. Đồng thời yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AM 611505 ngày 25/4/2008, Ủy ban nhân dân thành phố B đã cấp cho ông Nguyễn Văn T, bà Hồ Thị Kim A đối với phần diện tích đất $91,3\text{m}^2$ thửa đất số 73, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại phường T, Thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

- Bị đơn ông Nguyễn Văn T, bà Hồ Thị Kim A (ông T ủy quyền bà Anh) đại diện trình bày:

Vợ chồng bà không có quan hệ gì với bà Lâm Thị X, Lâm Thị X1, Lâm Tấn U. Bà Trương Thị H là mẹ của vợ chồng bà. Bà không biết rõ nguồn gốc diện tích đất 2.804m^2 tờ bản đồ số 435 và nguồn gốc diện tích đất 2.392m^2 tờ bản đồ số 17, thửa đất 72 tọa lạc tại A2/264, khu phố 2, phường T, Thành phố B. Năm 1978 bà Trương Thị H che căn chòi nhỏ trên diện tích đất trên để sinh sống với 05 người con. Đến năm 1993, bà H đã bán lại căn chòi trên cho vợ chồng bà, bà Trương Thị H bán lại cho vợ chồng bà căn nhà trên có kết cấu vách lá, cột cây, mái ngói, nền gạch tàu đỏ, diện tích nhà khoảng 60m^2 với giá 8.000.000 đồng, có giấy viết tay nhưng đã làm thất lạc mất.

Ngày 25/4/2008, vợ chồng bà được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 611505 diện tích $91,3\text{m}^2$, thửa đất số 73, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại phường T, Thành phố B, tỉnh Đồng Nai. Hiện nay, trên đất có con trai bà tên Nguyễn Văn S, sinh năm 1975, con dâu tên Xà Thủy N, sinh năm 1979, cháu nội Nguyễn Thị Cẩm T, Nguyễn Thị Phương T đang

sinh sống trên diện tích đất trên. Vợ chồng bà sinh sống tại số nhà 274B, khu phố 2, phường T, Thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Ngày 20/3/2013, do trời mưa bão, nhà lâu năm cột cây bị sập nên vợ chồng bà làm thủ tục xin phép sửa lại nhà. Vợ chồng bà đã phá nhà cũ để xây dựng lại nhà mới, lúc bà dỡ nhà xây lại bà X2 ngăn cản, nói đất là của bà X2 nên không cho xây nhà mới. Bà nhờ cơ quan nhà nước đến đo vẽ lại đất 02 lần nhưng bà X2 đều không cho đo. Khi vợ chồng bà xây nhà đều có báo cho chính quyền địa phương biết và có cán bộ địa chính phường xuống xem nhà cũ bị sập.

Nay Bà Lâm Thị X1 có đơn khởi kiện yêu cầu vợ chồng bà trả lại phần diện tích đất 91,3m² là di sản thừa kế do cha mẹ bà X2, ông U để lại cho các chị em bà X1, ông U, bà X đồng thời yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà cơ quan nhà nước đã cấp cho ông bà đối với phần diện tích đất trên thì bà không đồng ý vì mẹ và vợ chồng bà sống trên diện tích đất 91,3m² thửa đất số 73, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại phường T, Thành phố B, tỉnh Đồng Nai đã hơn 30 năm, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà, diện tích đất này chỉ sát ranh với diện tích đất của Bà Lâm Thị X1, không phải đất của bà X1 nên bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện yêu cầu của Bà Lâm Thị X1.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố B:

Tại văn bản trình bày ý kiến ngày 05/8/2015: Nguồn gốc thửa đất 73, tờ bản đồ số 17 phường T, Thành phố B có diện tích 91,3m² được ông Nguyễn Văn T và bà Hồ Thị Kim A lập thủ tục đăng ký kê khai quyền sử dụng lần đầu dạng đồng loạt vào năm 2000, với nguồn gốc kê khai là đất do ông T tự bồi lấp đất ven rạch cát nhà ở từ năm 1975, sử dụng ổn định, không tranh chấp đến nay. Ngày 22/11/2002, Ủy ban nhân dân thành phố B ban hành quyết định số: 5247/QĐ.UBND và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 167885 cho ông Nguyễn Văn T và bà Hồ Thị Kim A đối với thửa đất nêu trên, trong đó công nhận 9,8m² đất ở và không công nhận 81,5 m² do không phù hợp quy hoạch (nằm trong quy hoạch mở đường).

Ngày 12/10/2007 ông Nguyễn Văn T và bà Hồ Thị Kim A đã lập thủ tục đề nghị cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên để xin công nhận công nhận thêm phần diện tích 81,5 m² trước đây chưa được công nhận.

Ngày 19/3/2008, Ủy ban nhân dân thành phố B ban hành quyết định số: 271/QĐ.UBND ngày 19/3/2008 thu hồi quyết định số: 5247/QĐ.UBND ngày 22/11/2002 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 167885 nêu trên, đồng thời công nhận và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 611505 ngày 25/4/2008 cho ông Nguyễn Văn T và bà Hồ Thị Kim A đối với thửa đất nêu trên với diện tích được công nhận là 91,3m² là đảm bảo quy định.

Về căn cứ pháp lý trong quá trình xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Trên cơ sở ý kiến xét duyệt của Ủy ban nhân dân phường T tại biên bản họp xét cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở theo Nghị định số: 60/CP ngày 18/7/2000 xác định nguồn gốc sử dụng, quá trình sử dụng đối với toàn bộ diện tích thửa đất nêu trên do ông Nguyễn Văn T và bà Hồ Thị Kim A sử dụng ổn định, không tranh chấp, căn cứ Luật đất đai ngày 14/7/1993, Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật đất đai ký ngày 02/12/1998, ký ngày

29/6/2001, Nghị định số: 04/2000/NĐ-CP ngày 11/02/2000 và Nghị định số: 66/2001/NĐ-CP ngày 28/9/2001 của Chính Phủ và đối chiếu với quy hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt, Phòng địa chính nhà đất thành phố (nay là Phòng tài nguyên và môi trường) đã tham mưu Ủy ban nhân dân thành phố B ban hành quyết định số: 5247/QĐ.UBTP ngày 22/11/2002 và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 167885 cho ông Nguyễn Văn T và bà Hồ Thị Kim A đối với thửa đất nêu trên trong đó công nhận 9,8m² đất ở và không công nhận 81,5 m² do không phù hợp quy hoạch (nằm trong quy hoạch mở đường).

Căn cứ Luật đất đai năm 2003, Nghị định số: 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 và Nghị định số: 84/2007/NĐ-CP ngày 25/02/2007 của Chính Phủ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất (nay là Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Biên Hòa) đã lập thủ tục đề xuất Phòng tài nguyên và môi trường tham mưu Ủy ban nhân dân thành phố B ban hành quyết định số: 271/QĐ.UBND ngày 19/3/2008 thu hồi quyết định số: 5247/QĐ.UBTP ngày 22/11/2002 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 167885 nêu trên, đồng thời công nhận và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 611505 ngày 25/4/2008 cho ông Nguyễn Văn T và bà Hồ Thị Kim A đối với thửa đất nêu trên với diện tích được công nhận là 91,3m² là đảm bảo quy định.

Đối với việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AM 611505 ngày 25/4/2008, Ủy ban nhân dân thành phố B không đồng ý.

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 06/8/2013 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị H trình bày:

Khi bà Ngô Thị P còn sống lúc đó bà là hàng xóm với bà Lâm Thị X, Lâm Thị X1, Lâm Tấn U. Hiện nay bà không còn sinh sống trong xóm bà X1, bà X2, ông U, bà chuyển đi nơi khác sinh sống khoảng 20 năm nay. Bà là vợ của ông Nguyễn Văn T và bà Hồ Thị Kim A. Nguồn gốc diện tích đất 2.804m² từ bản đồ số 435 và nguồn gốc diện tích đất 2.392m² từ bản đồ số 17, thửa đất 72 sát ranh đất bà Ngô Thị P, lúc bà đi kinh tế mới về không có nhà ở nên dựng căn chòi nhỏ để ở trên diện tích đất trên vào năm 1978. Diện tích đất trên là đất bồi không phải của vợ chồng bà Ngô Thị P nên khi bà dựng căn chòi để ở bà P và con bà P có xuống xem nhưng không có ý kiến gì.

Năm 1993 bà bán căn chòi trên cho vợ chồng ông Nguyễn Văn T và bà Hồ Thị Kim A với giá 8.000.000 đồng, khi bán hai bên có lập giấy viết tay nhưng lâu ngày bà để lạc mất. Khi bà bán căn chòi trên cho vợ chồng ông Nguyễn Văn T và bà Hồ Thị Kim A thì bà Ngô Thị P không có ý kiến gì.

Bà Lâm Thị X có đơn khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn T và bà Hồ Thị Kim A trả lại phần diện tích đất 91,3m² là di sản thừa kế do cha mẹ bà X1, ông U, bà X2 để lại cho các chị em bà X1, ông U, bà X2 đồng thời yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà cơ quan nhà nước đã cấp cho ông Nguyễn Văn T và bà Hồ Thị Kim A đối với phần diện tích đất trên thì bà không có ý kiến vì diện tích đất trên và căn chòi bà đã bán cho ông Nguyễn Văn T và bà Hồ Thị Kim A. Bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

- Tại bản tự khai ngày 09/6/2017 người kế thừa, quyền nghĩa vụ tố tụng của ông Lâm Tấn U, bà Lâm Thụy Trà K trình bày:

Ông nội bà là Lâm Tấn G sinh năm 1914, mất năm 1999 và bà nội bà là bà Ngô Thị P, sinh năm 1915, mất năm 2011. Hai ông bà có những tài sản sau:

Một phần đất tại A2/264 khu phố 2, phường T, Thành phố B, tỉnh Đồng Nai; thuộc tờ bản đồ số 435 (theo số cũ), diện tích đất 2.804m².

Một phần đất tại A2/264 khu phố 2, phường T, Thành phố B, tỉnh Đồng Nai; thuộc tờ bản đồ số 17, thửa đất số 72 (theo số mới), diện tích đất 2.392,6m².

Hai phần đất trên ông G và bà P đã đăng ký ngày 31/8/1999. Ông bà có 03 người con: Lâm Thị X1, Lâm Thị X và Lâm Tấn U. Ông Lâm Tấn U mất ngày 09/5/2016 và có 02 người con là Lâm Thụy Trà M và bà.

Vào năm 1980, bà Trương Thị H là người quen của gia đình bà P. Bà H xin bà P cho che tạm 01 căn chòi nhỏ trên phần đất của bà P để sinh sống và nuôi 05 con nhỏ. Bà P đồng ý và bà H đã dựng lên phần đất bà P 01 căn chòi có mái lợp ngói và xung quanh chắn lá.

Năm 1996, bà H và các con dọn đi sinh sống ở một nơi khác. Căn nhà tạm mà bà H dựng lên trên đất bà P, bà H để lại cho cháu là ông Nguyễn Văn T trông giữ. Ông T và vợ là bà Hồ Thị Kim A đã sinh sống trên căn chòi đó kể từ khi bà H giao lại. Ngày 31/3/2013, ông T tháo dỡ căn chòi cũ để xây dựng 01 căn nhà kiên cố trên phần đất của ông bà nội bà. Vì vậy, bà X1 và các cô chú của bà đã kịch liệt phản đối, ngăn cản không cho ông T xây dựng. Đến thời điểm này, gia đình bà mới biết rằng phần đất mà bà nội bà cho bà H mượn đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn T từ năm 2008; phần đất này có diện tích 91,3m² thuộc tờ bản đồ số 17, thửa đất 73. Vì có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông T vẫn được Ủy ban nhân dân phường T cho phép xây dựng lên phần đất trên.

Hiện nay cô Lâm Thị X1 đang khởi kiện tại Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa yêu cầu ông Nguyễn Văn T trả lại phần diện tích đất 91,3m², tờ bản đồ số 17, thửa đất số 73 cho gia đình bà và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Văn T đối với thửa đất trên.

Bà yêu cầu ông Nguyễn Văn T và bà Hồ Thị Kim A giao trả lại diện tích 91,3m² đất trên cho gia đình bà.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà cơ quan nhà nước đã cấp cho ông Nguyễn Văn T đối với diện tích 91,3m².

Bản án dân sự sơ thẩm số 66/2017/DS –ST ngày 16/6/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa căn cứ khoản 9 Điều 26, 74, 203, 220, 228 và Điều 266 Bộ luật tố tụng dân sự, điều 256, Điều 688 Bộ luật Dân sự, Điều 50, 52, 136 Luật Đất đai năm 2003, Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà Lâm Thị X đối với ông Nguyễn Văn T, bà Hồ Thị Kim A trả lại diện tích đất 91,3m², tại thửa số 73, tờ bản đồ số 17, phường T, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Không chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 611505 Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Đồng Nai cấp cho ông Nguyễn Văn T và bà Hồ Thị Kim A ngày 25/4/2008.

- Về án phí, chi phí tố tụng:

+ Về án phí: Yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận, nên phải chịu 7.760.500 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Lâm Thị X không phải chịu án phí đối với yêu cầu hủy quyết định cá biệt.

Số tiền 3.750.000 đồng tạm ứng án phí sơ thẩm Bà Lâm Thị X đã nộp theo biên lai số 09926 ngày 14/6/2013 của Chi Cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa và số tiền 200.000 đồng tạm ứng án phí sơ thẩm theo biên lai số 09927 ngày 14/6/2013 được khấu trừ vào án phí Bà Lâm Thị X phải chịu. Bà Lâm Thị X còn phải nộp tiếp số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm 3.810.500 đồng.

+ Về chi phí tố tụng: Bà Lâm Thị X phải chịu 4.272.407 đồng chi phí đo đạc và thẩm định giá tài sản. (Bà Lâm Thị X đã nộp xong).

Án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 20/6/2017 và ngày 28/6/2017 nguyên đơn Bà Lâm Thị X và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lâm Thị X có đơn kháng cáo không đồng ý toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 66/2017/DS-ST ngày 16-6-2017 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa.

Quan điểm Luật sư tham gia P tòa bảo vệ quyền và lợi hợp pháp cho bị đơn cho rằng: Đất tranh chấp có nguồn gốc là do bà Trương Thị H khai phá dựng nhà ở từ năm 1978 và bán lại cho bị đơn, không phải đất có nguồn gốc của nguyên đơn. Chính nguyên đơn cũng không khẳng định được có đăng ký kê khai xin cấp quyền sử dụng đất hay không. Nguyên đơn cho rằng, đất cho bà H ở nhờ nhưng không được bà H thừa nhận, nguyên đơn không có chứng cứ chứng minh trong khi vợ chồng bị đơn đã ở trên đất hơn 20 năm nguyên đơn hoàn toàn không có ý kiến gì. Hồ sơ cũng thể hiện, nguyên đơn đã đăng ký kê khai xin cấp quyền sử dụng đất theo Trích lục địa bộ và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Trích lục địa bộ không bao gồm phần đất tranh chấp nhưng nguyên đơn hoàn toàn không có ý kiến thắc mắc gì về diện tích đất mình được cấp. Nguyên đơn căn cứ vào Trích lục địa bộ để kiện nhưng chính trong Trích lục địa bộ ở phần ghi chú có ghi rõ: “Trích lục địa bộ này là trích lục địa bộ tạm, quyền sở hữu cũng như các quyền và các ghi chú khác nêu trong trích lục này chỉ là tạm thời, có thể sai lầm hay thiếu sót...” nên không thể hoàn toàn căn cứ vào Trích lục địa bộ này để đánh giá. Bị đơn đã ở trên đất gần 30 năm, đã đăng ký kê khai và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không ai thắc mắc, khiếu nại. Như vậy, đất tranh chấp không phải đất của nguyên đơn vì không nằm trong Trích lục địa bộ của nguyên đơn. Đề nghị HĐXX bác kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia P tòa phúc thẩm:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật từ khi thụ lý đến khi xét xử. Tại P tòa, HĐXX đúng thành phần, đảm bảo vô tư khách quan, trình tự P tòa được HĐXX thực hiện đúng quy định của BLTTDS. Thư ký thực hiện đúng quy định của BLTTDS về nhiệm vụ, quyền hạn của mình.

Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Về đề xuất đường lối giải quyết vụ án: Tại giai đoạn phúc thẩm, nguyên đơn cho rằng, nguồn gốc đất của gia đình nguyên đơn ngoài phần được cấp trong Trích lục địa bộ thì còn khai phá thêm. Nội dung này ở cấp sơ thẩm, nguyên đơn không trình bày nên đây là tình tiết mới chưa được làm rõ. Đề nghị HĐXX hủy án sơ thẩm, chuyển hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết lại để làm rõ những tình tiết mới để giải quyết vụ án đảm bảo chính xác, khách quan.

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 P tòa và kết quả tranh tụng tại P tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của Bà Lâm Thị X và bà Lâm Thị X làm trong hạn luật định, đóng tạm ứng án phí đúng quy định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung kháng cáo của Bà Lâm Thị X và bà Lâm Thị X xét thấy:

Chứng cứ nguyên đơn cung cấp và Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chưa đủ căn cứ để giải quyết vụ án. Cụ thể:

- Chứng cứ nguyên đơn đưa ra làm căn cứ khởi kiện là Trích lục địa bộ thể hiện có 2 phần đất nhưng nguyên đơn chưa thu thập và cung cấp chứng cứ xác định các phần đất này nằm ở khu vực nào. Tổng diện tích đất mà nguyên đơn có ở khu vực tranh chấp là bao nhiêu? Gồm những thửa nào? Đã tặng cho, chuyển nhượng, được cấp, làm đường.... diện tích bao nhiêu? Gồm những thửa nào?

- Nguyên đơn cung cấp Biên nhận Đăng ký kê khai quyền sử dụng đất năm 1999 do ông Lâm Tấn G đứng tên nhưng chưa cung cấp được chứng cứ chứng minh đăng ký diện tích đăng ký kê khai là bao nhiêu, gồm những thửa nào, có bao gồm phần đất tranh chấp hay không. Ở cấp sơ thẩm, nguyên đơn cho rằng đất tranh chấp, gia đình nguyên đơn đã đăng ký kê khai nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Tại P tòa phúc thẩm thì đại diện nguyên đơn lại cho rằng phần đất tranh chấp chưa được đăng ký kê khai.

- Chứng cứ do nguyên đơn cung cấp là xác nhận của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Biên Hòa có nội dung: “ Trích lục địa bộ... đã được cấp...tổng diện tích 1.240,8m2...”. Nguyên đơn chưa cung cấp được chứng cứ chứng minh diện tích đã được cấp không bao gồm phần thửa đất có tranh chấp nguyên đơn có thắc mắc, khiếu nại gì không.

- Nguyên đơn chưa chứng minh được đất cho bà H mượn nhưng bị đơn đã ở trên đất từ năm 1993, bà H đã chuyển đi nơi khác ở, có nhà, đất ở nơi khác tại sao khi còn sống, cha mẹ nguyên đơn không tranh chấp, không đòi lại.

- Bị đơn khai đất tranh chấp là đất bồi, do bà Trương Thị H khai phá năm 1978, làm nhà ở đến năm 1993 bán nhà cho bị đơn ở đến nay không ai tranh chấp. Bị đơn cũng chưa thu thập chứng cứ chứng minh khu vực đất tranh chấp

có đất bồi không, nếu có thì ngoài đất bị đơn còn có những hộ khác sử dụng không?

- Tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn khai rằng ngoài đất được cấp trong Trích lục địa bộ thì gia đình nguyên đơn còn khai phá thêm năm 1967 là 2.705m² việc này ở sơ thẩm nguyên đơn chưa khai, chưa được làm rõ. Nguyên đơn còn cho rằng năm 1994, cháu là Lâm Tấn Đạt khiếu nại ra phường tranh chấp đất với bị đơn. Điều này tại cấp phúc thẩm nguyên đơn mới trình bày, chưa được làm rõ có hay không?

Do vậy, cần hủy án sơ thẩm, giao hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết lại để thu thập chứng cứ làm rõ tình tiết mới của vụ án mới đủ căn cứ giải quyết vụ án một cách chính xác.

Bà X1, bà X2 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Quan điểm của Luật sư phân tích là đúng các chứng cứ đã thu thập tại cấp sơ thẩm. Tuy nhiên, như đã phân tích ở trên, do ở cấp phúc thẩm nguyên đơn trình bày một số tình tiết mới chưa được làm rõ, chưa đủ căn cứ giải quyết vụ án cần phải hủy án sơ thẩm chuyển hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết lại để làm rõ những tình tiết mới nên không thể chấp nhận quan điểm của Luật sư về việc đề nghị y án sơ thẩm.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tỉnh Đồng Nai là phù hợp quy định của pháp luật và nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì những lẽ trên;

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

QUYẾT ĐỊNH

1. Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 66/2017/DS-ST ngày 16/6/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa giải quyết Tranh chấp quyền sử dụng đất và X2 ủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn Lâm Thị X1 với ông Nguyễn Văn T bà Hồ Thị Kim A.

2. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

3. Bà X1, bà X2 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả bà X1, bà X2 mỗi người 300.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 002078 ngày 11/7/2017 và 002077 ngày 11/7/2017 của Chi cục Thi hành án thành phố Biên Hòa.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND tp.Biên Hòa;
- THA DS tp.B;
- Các đương sự;
- Lưu (5).

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

Nguyễn Thị Hồng Tuyền

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THÂM

Các Thẩm phán

Thẩm phán – Chủ tọa

Hà Thảo Quyên Phan Thị Thu Hương

Nguyễn Thị H Tuyền

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Các Thẩm phán

Thẩm phán – Chủ tọa

Hà Thảo Quyên Phan Thị Thu Hương

Nguyễn Thị H Tuyền

TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TỈNH ĐỒNG NAI Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc

BIÊN BẢN NGHỊ ÁN

Vào hồi 15 giờ 10 phút, ngày 29 tháng 9 năm 2017.

Tại: Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Với Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa P tòa: Bà Nguyễn Thị H Tuyền

Các Thẩm phán: Bà Phan Thị Thu Hương

Bà Hà Thảo Quyên .

Tiến hành nghị án vụ án thụ lý số 110/2017/TLPT-DS ngày 15/8/2017 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

- Nguyên đơn: Bà **Lâm Thị X1**, sinh năm 1951.

Địa chỉ: A4/360A, khu phố 4, phường T, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bà X1: Ông Phan Đình Bảo T. Van bản ủy quyền ngày 15/8/2017.

- Bị đơn: Ông **Nguyễn Văn T**, sinh năm 1954.

Bà **Hồ Thị Kim A**, sinh năm 1954.

Cng địa chỉ: A2/274B, khu phố 2, phường T, Thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Ông Nguyễn Văn T ủy quyền cho bà **Hồ Thị Kim A** đại diện (Văn bản ủy quyền ngày 03/7/2013).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Văn T và bà Hồ Thị Kim A: Luật sư Phan Mạnh Hoàng – Văn phòng luật sư Phan Mạnh Hoàng thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đồng Nai.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà **Lâm Thị X**, sinh năm 1955.

Địa chỉ: A2/264A, khu phố 2, phường T, Thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

2/ Ông **Lâm Tấn U**, sinh năm 1961. (Chết ngày 09/5/2016).

3/ Bà **Trương Thị H**, sinh năm 1936.

Địa chỉ: A3/160B khu phố 3, phường T, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Bà **Trương Thị H** ủy quyền cho bà **Hồ Thị Kim A** đại diện (Văn bản ủy quyền ngày 10/7/2013).

4/ Ông **Nguyễn Văn S**, sinh năm 1975.

5/ Bà **Xà Thủy Ngân**, sinh năm 1979.

Cng địa chỉ: A2/149A, khu phố 2, phường T, Thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Ông Nguyễn Văn S, bà Xà Thủy Ngân ủy quyền cho bà **Hồ Thị Kim A** đại diện (Văn bản ủy quyền ngày 10/7/2013).

Địa chỉ: A2/274, khu phố 2, phường T, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

6/ Chị **Nguyễn Thị Cẩm Thi**, sinh năm 1997.

Địa chỉ: A2/149A, khu phố 2, phường T, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Chị **Nguyễn Thị Cẩm Thi** ủy quyền cho bà **Hồ Thị Kim A** đại diện (Văn bản ủy quyền ngày 14/4/2017).

7/ Cháu **Nguyễn Thị Phương Thảo**, sinh năm 2007.

Đại diện theo pháp luật cháu Nguyễn Thị Phương Thảo, sinh năm 2007 là ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1975 và bà Xà Thủy Ngân, sinh năm 1979.

8/ **Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Đồng Nai.**

Địa chỉ: 90 Hưng Đạo Vương, phường Thanh Bình, Thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Đại diện Ủy quyền cho ông **Nguyễn Tấn Long** – Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố B. (Văn bản ủy quyền số: 7600/UBND-TCD ngày 12/8/2016).

- Người kế thừa, quyền nghĩa vụ tố tụng của ông Lâm Tấn U, sinh năm 1961. (Chết ngày 09/5/2016).

1/ Bà **Lâm Thụy Trà Mi**, sinh năm 1983.

Địa chỉ: 40/47B, Nguyễn Giản Thanh, phường 15, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà **Lâm Thụy Trà Mi** ủy quyền cho bà **Lâm Thị X**, sinh năm 1955 đại diện (Văn bản ủy quyền ngày 04/5/2017).

Địa chỉ: A2/264A, khu phố 2, phường T, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

2/ Bà **Lâm Thụy Trà Khanh**, sinh năm 1984.

Địa chỉ: 238, khu phố 2, phường Trung Dũng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại P tòa, kết quả tranh tụng tại P tòa, các quy định của pháp luật.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẢO LUẬN, BIỂU QUYẾT, QUYẾT ĐỊNH CÁC VẤN ĐỀ CỦA VỤ ÁN NHƯ SAU

Về tố tụng:

Ý kiến thẩm phán 1:

Đơn kháng cáo của Bà Lâm Thị X và bà Lâm Thị X làm trong hạn luật định, đóng tạm ứng án phí đúng quy định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Ý kiến Thẩm phán 2 và Chủ tọa: Nhất trí ý kiến trên.

Biểu quyết nhất trí 3/3

Về nội dung:

Ý kiến Thẩm phán 1: Chứng cứ các đương sự cung cấp và Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chưa đủ căn cứ để giải quyết vụ án một cách chính xác. Tại giai đoạn phúc thẩm, nguyên đơn cho rằng, nguồn gốc đất của gia đình nguyên đơn ngoài phần được cấp trong Trích lục địa bộ thì còn khai phá thêm. Năm 1994, ông Lâm Tấn Đạt có làm đơn tranh chấp với bị đơn. Nội dung này ở cấp sơ thẩm, nguyên đơn không trình bày nên đây là tình tiết mới chưa được làm rõ. Đề nghị HĐXX hủy án sơ thẩm, chuyển hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết lại để làm rõ những tình tiết mới để giải quyết vụ án đảm bảo chính xác, khách quan.

Ý kiến Thẩm phán 2 và Chủ tọa: Nhất trí ý kiến trên.

Biểu quyết nhất trí 3/3

Về án phí:

Ý kiến Thẩm phán 1: Bà X1 và bà X2 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Ý kiến Thẩm phán 2 và Chủ tọa: Nhất trí ý kiến trên.

Biểu quyết nhất trí 3/3

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

1 . Hủy toàn bộ bản án thẩm số 66/2017/DS –ST ngày 16/6/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa giải quyết Tranh chấp quyền sử dụng đất và Xin hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn Lâm Thị X1 với ông Nguyễn Văn T bà Hồ Thị Kim A.

2. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

3. Bà X1, bà X2 không phải chịu án phí DSPT.

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

Nghị án kết thúc vào hồi 15 giờ 30 phút, ngày 29 tháng 9 năm 2017.

Biên bản nghị án đã được đọc lại cho tất cả thành viên Hội đồng xét xử cùng nghe và ký tên dưới đây.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA P TÒA

Hà Thảo Uyên Phan Thị Thu Hương

Nguyễn Thị H Tuyền