

Bản án số: 28/2022/DS-PT

Ngày 14 tháng 01 năm 2022

“V/v tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thúy Hồng.

Các thẩm phán:

Bà Trần Thị Hòa Hiệp.

Ông Tô Chánh Trung.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Phạm Quang Hiền - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Bà Huỳnh Thị Ngọc Hoa - Kiểm sát viên cao cấp.

Trong các ngày 13 và 14 tháng 01 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 433/2021/TLPT-DS ngày 13 tháng 8 năm 2021 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: 10/2021/DS-ST ngày 26/4/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2996/2021/QĐ-PT ngày 30 tháng 12 năm 2021 giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Cụ Cao Văn L, sinh năm 1928. Địa chỉ: Ấp 3, thị trấn Hiệp P, huyện Nhơn T, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Cao Thành P, sinh năm 1980. Địa chỉ: Ấp 3, thị trấn Hiệp P, huyện Nhơn T, tỉnh Đồng Nai (Được ủy quyền theo Văn bản ủy quyền ngày 30/11/2017), có văn bản xin xét xử vắng mặt.

2. **Bị đơn:**

2.1. Bà Cao Thị Gái H, sinh năm 1956. Địa chỉ: Số 15, tổ 10, ấp 3, thị trấn Hiệp P, huyện Nhơn T, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Cao Thanh S, sinh năm 1997.

Địa chỉ: Số 333/6/10 đường Lê Văn S, Phường 1, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên hệ: Số 306/1A đường L, khu phố 4, phường Linh T, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (Được ủy quyền theo Văn bản ủy quyền ngày 12/01/2012), có mặt.

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

3.1. Cụ Đào Tiên C (Chết ngày 10/12/2019)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ Đào Tiên C: Bà Đào Thị L1, sinh năm 1962. Địa chỉ: Số 140/21/3B đường Lê Văn Trị, Phường 12, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

3.2. Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1935.

Người đại diện hợp pháp của bà Vân: Ông Cao Thành P, sinh năm 1980. Địa chỉ: Ấp 3, xã Hiệp P, huyện Nhơn T, tỉnh Đồng Nai (Được ủy quyền theo Văn bản ủy quyền ngày 04/7/2020), có văn bản xin xét xử vắng mặt.

3.3. Bà Trịnh Thị H, sinh năm 1989, có văn bản xin xét xử vắng mặt.

3.4. Ông Trịnh Văn T, sinh năm 1987, có văn bản xin xét xử vắng mặt.

3.5. Bà Lê Thị Ngọc B, sinh năm 1990, có văn bản xin xét xử vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Ấp 3, thị trấn Hiệp P, huyện Nhơn T, tỉnh Đồng Nai.

3.6. Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên dịch vụ bảo vệ T, có văn bản xin xét xử vắng mặt.

Địa chỉ: Ấp 3, thị trấn Hiệp P, huyện Nhơn T, tỉnh Đồng Nai.

3.7. Ủy ban nhân dân huyện Nhơn T, tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ: Số 25B, xã phú H, huyện Nhơn T, tỉnh Đồng Nai.

4. *Người kháng cáo:* Bà Cao Thị Gái H là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Trong đơn khởi kiện ngày 24/11/2017 nguyên đơn cụ Cao Văn L và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Cụ Đào Tiên C là em họ của cụ Cao Văn L. Cụ C có diện tích 9.000m² tọa lạc tại ấp 3 xã Phước Lai, huyện Nhơn T nay là Thị Trấn Hiệp P, huyện Nhơn T do bà ngoại của cụ C tên Đỗ Thị Nhỏ cho vào năm 1973, được chế độ cũ cấp trích lục địa bộ số 383. Vợ chồng cụ C ở xa nên cụ C có nhờ cụ L trông coi và quản lý đất. Cụ L có trồng cây trên đất và chăn nuôi. Năm 1976 cụ C có xây cất một căn nhà tranh, năm 1990 cụ L phá bỏ căn nhà tranh xây dựng căn nhà mái ngói. Lúc này bà Cao Thị Gái H là con gái của cụ L có phụ giúp cụ L chăn nuôi bò trên đất.

Đến ngày 19/01/1998 cụ C và con gái là Đào Phụng L1 lập giấy chuyển nhượng cho cụ L toàn bộ diện tích đất với giá 10 cây vàng 24k, trong giấy chuyển nhượng có hai người làm chứng là Võ Văn Công và Lê Văn Liêu.

Khi cụ L liên hệ Ủy ban nhân dân xã Hiệp P, huyện Nhơn T để làm thủ tục xin đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì mới biết bà Cao Thị Gái H đã đi kê khai đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do bà H là con gái của cụ L nên cụ không có phản đối việc bà H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất. Năm 2011 bà H được Ủy ban nhân dân huyện Nhơn T cấp đổi thành các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 133188, BE 133189 ngày 10/11/2011 cho bà Cao Thị Gái H. Do bà H đi tu nên cụ L cho bà H khoảng 4.000m² đất để bà H xây nhà tu, bà H đã xây dựng khu tu hành kiên cố, xây hàng rào bằng gạch cao ngăn cách với phần đất của cụ L đang quản lý sử dụng và tách thửa đất riêng thành thửa 117 tờ bản đồ số 33 bản đồ địa chính xã Hiệp P. Riêng phần đất còn lại tại thửa 107 do cụ L quản lý sử dụng trồng tràm và xây dựng nhiều căn nhà trên đất để cho thuê. Nay vì tuổi cao, cụ L có ý định phân chia đất cho các con nhưng bà H ngăn cản nên xảy ra tranh chấp.

Cụ L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 133188 do Ủy ban nhân dân huyện Nhơn T cấp cho bà Cao Thị Gái H ngày 10/11/2011, công nhận cho cụ L được quyền sử dụng đất diện tích 5.109m² thuộc thửa đất 107, tờ bản đồ số 33 tọa lạc tại ấp 3, xã Hiệp P, huyện Nhơn T, tỉnh Đồng Nai. Yêu cầu công nhận cho cụ L được quyền sử dụng đất thửa đất 107 tờ bản đồ số 33 tọa lạc tại ấp 3, xã Hiệp P, huyện Nhơn T, tỉnh Đồng Nai có gắn tài sản và công trình vật kiến trúc của cụ L xây dựng trên đất.

- *Bị đơn bà Cao Thị Gái H trình bày:* Bà H là con đẻ của cụ Cao Văn L. Khi còn nhỏ bà H sống chung nhà với cụ L. Đến năm 1975 bà H ra ngoài ở riêng và năm 1983 bà đi khai hoang đất gồm thửa 117 và thửa 107 tờ bản đồ số 33 thị trấn Hiệp P, huyện Nhơn T, tỉnh Đồng Nai. Vì bà đi tu và cụ L nói sẽ không chia tài sản cho bà. Đến năm 1996 bà H kê khai đăng ký và được Ủy ban nhân dân huyện Nhơn T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Năm 2005 cụ L đến thửa đất thửa đất số 107 tờ bản đồ số 33 tại thị trấn Hiệp P huyện Nhơn T để xây nhà trọ cho thuê, không được sự đồng ý của bà H. Nhưng do bà H là người tu hành nên bà H vẫn để cho cha ruột của mình là cụ L xây dựng nhà trọ cho thuê để cụ L có thu nhập sinh sống. Bà H không biết cụ Đào Tiên C và bà cũng không biết việc cụ C chuyển nhượng đất cho cụ L. Do bà H tự tu hành nên bà H không đăng ký với Hội Phật giáo và chính quyền địa phương. Nay bà H không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của cụ L nhưng bà đồng ý cho cụ L sử dụng đất đến khi cụ L qua đời thì bà H sẽ san lấp mặt bằng để xây dựng chùa.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cụ Nguyễn Thị V có ông Cao Thành P đại diện theo ủy quyền trình bày:* Cụ Vân là vợ cụ L. Cụ Vân không có yêu cầu độc lập đối với vụ án nhưng cụ Vân đồng ý với yêu cầu khởi kiện của cụ L về việc công nhận cho cụ L được quyền sử dụng đất diện tích 5.109m² thuộc thửa đất 107, tờ bản đồ số 33 tọa lạc tại ấp 3, xã Hiệp P, huyện Nhơn T, tỉnh Đồng Nai.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cụ Đào Tiên C trình bày:* Phần đất tranh chấp có nguồn gốc là của ông bà ngoại của cụ C là của cố Võ Văn Q và cố Đỗ Thị N do cố N đứng tên đăng ký trích lục địa bộ năm 1972 với số địa bộ 383. Năm 1972 cụ C được cụ cố Nhỏ cho đất. Đến năm 1973, cụ C làm đơn xin cải bộ gửi chính quyền chế độ cũ để đăng ký đứng bộ thửa đất trên. Sau năm 1975 cụ C về cất một căn chòi trên đất để trông coi và quản lý đất. Nhưng do điều kiện phải đi làm việc tại Thành phố Hồ Chí Minh nên cụ C có nhờ cụ L là anh em họ trông coi giữ đất. Đến ngày 19/01/1998 cụ C lập giấy chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất cho cụ L. Khi chuyển nhượng đất cho cụ L có ông Võ Văn C và Lê Văn L và con

gái là Đào Phương L chứng kiến. Sau đó cụ C đã nhận đủ vàng và giao đất cho cụ L toàn quyền sử dụng. Việc bà H chiếm đất của cụ L là không đúng. Đề nghị Tòa án giải quyết cho cụ L được sử dụng đất để bảo vệ quyền lợi của cụ L.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đào Phương L trình bày:* Bà L là con gái ruột của cụ Đào Tiên C và cụ Phan Thị Q (mẹ bà đã chết năm 2009). Đối với nguồn gốc diện tích đất thuộc thửa đất 107 tờ bản đồ 33 xã Hiệp P là của ông bà để lại cho cha bà là cụ C trước năm 1975, cụ C có kê khai đăng ký. Sau năm 1975 cụ C có nhờ cụ L (là anh em họ) trông coi dùm đất, có một thời gian ngắn cha bà về cất nhà trên đất để trông coi đất nhưng chủ yếu là nhờ cụ L trông coi dùm. Năm 1998 cụ C có lập giấy chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất cho cụ L, có bà, ông Võ Văn Công, ông Lê Văn L chứng kiến việc chuyển nhượng và bà L là người chứng kiến cụ L giao trả 10 cây vàng 24k cho cha bà là cụ C nhận. Do đó đề nghị Tòa án giải quyết cho cụ L được sử dụng đất để bảo vệ quyền lợi của cụ L.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên dịch vụ bảo vệ Trung Hưng Thịnh có bà Hồ Huệ Khanh làm đại diện trình bày:* Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên dịch vụ bảo vệ T có thuê nhà của cụ L gắn trên thửa đất đang tranh chấp với bà H. Khi Công ty thuê nhà của cụ L các con của cụ L đều biết và không có ai tranh chấp, ngăn cản, tiền thuê nhà được trả hàng tháng cho cụ L. Khi sử dụng nhà thuê công ty không có xây dựng thêm tài sản trên đất. Công ty không có yêu cầu độc lập trong vụ án, khi Tòa án giải quyết việc tranh chấp giữa cụ L và bà H xong thì Công ty sẽ tiếp tục thỏa thuận thuê nhà với người được quyền sử dụng đất. Công ty xin vắng mặt khi Tòa án giải quyết vụ án.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trịnh Thị H1 trình bày:* Bà H1 thuê nhà của cụ L để ở được 10 năm. Phần nhà thuê gắn trên thửa đất đang tranh chấp với bà H. Mỗi tháng bà H1 có trả tiền thuê nhà cho cụ L. Khi Tòa án giải quyết việc tranh chấp giữa cụ L và bà H xong thì bà sẽ tiếp tục thỏa thuận thuê nhà hoặc chấm dứt hợp đồng thuê với người được quyền sử dụng đất và bà không có yêu cầu độc lập trong vụ án. Bà H1 xin vắng mặt khi Tòa án giải quyết vụ án.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trịnh Văn T, Lê Thị Ngọc B có ông Trịnh Văn T trình bày:* Vợ chồng ông T, bà B thuê nhà của cụ L để ở được 6 năm. Phần nhà thuê gắn trên thửa đất đang tranh chấp với bà H. Mỗi tháng đều có trả tiền thuê nhà cho cụ L. Khi Tòa án giải quyết việc tranh chấp giữa cụ L và bà H xong thì vợ chồng ông T sẽ tiếp tục thỏa thuận thuê nhà hoặc chấm dứt hợp đồng thuê với người được quyền sử dụng đất và không có yêu cầu độc lập trong vụ án. Ông T và bà B xin vắng mặt khi Tòa án giải quyết vụ án.

- *Tại văn bản số 2789/UBND-TP ngày 16/5/2018 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện Nhơn T, tỉnh Đồng Nai có ý kiến:* Vào ngày 17/01/1997 Ủy ban nhân dân huyện Nhơn T có cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y596381 cho bà Cao Thị Gái H đối với các thửa đất số 8, 9, 11, 12, 13, 83, 85, 97 thuộc tờ bản đồ số 10 xã Hiệp P huyện Nhơn T. Đến ngày 18/8/2009 bà H lập thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số thửa mới 107, 117 tờ bản đồ số 33 xã Hiệp P huyện Nhơn T. Đến ngày 10/11/2011 Ủy ban nhân dân huyện Nhơn T cấp đổi thành giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 133189 đối với

thửa 117 diện tích 3.980,9m² mục đích sử dụng 300m² đất ở nông thôn và 3.680,9m² đất trồng cây lâu năm; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 133188 đối với thửa 107 diện tích 5.109m² đất trồng lúa, thuộc tờ bản đồ số 33 xã Hiệp P cho bà H. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y596381 ngày 17/01/1997 và cấp đổi thành giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 133188 ngày 10/11/2011 cho bà H đúng trình tự thủ tục quy định của pháp luật. Đối với yêu cầu của cụ Cao Văn L về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 133188 ngày 10/11/2011 mang tên bà Cao Thị Gái H thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2021/DS-ST ngày 26/4/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 228, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 1 Điều 2, Điều 4 Luật đất đai năm 1993; các Điều 41, 42, 135, 136 Luật đất đai năm 2003; Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Luật phí và lệ phí năm 2015 của Quốc Hội; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cụ Cao Văn L về việc tranh chấp quyền sử dụng đất thửa số 107 tờ bản đồ số 33 thị trấn Hiệp P, huyện Nhơn T, tỉnh Đồng Nai.

1. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 133188 do Ủy ban nhân dân huyện Nhơn T cấp cho bà Cao Thị Gái H vào ngày 10/11/2011.

2. Cụ Cao Văn L được quyền sử dụng đất đối với diện tích tranh chấp được giới hạn bởi các điểm 1, 2', 8', 10, 11', 12, 14', 13, 14, 15, 1 có diện tích 2.353,1m² và phần đất giới hạn bởi các điểm 7', 8, 7, 3' đến điểm giao nhau giữa đoạn 3', 2' với đường đất từ điểm 7' đến đoạn 3', 2' có diện tích 2.293m² đất theo trích lục đo vẽ hiện trạng số 406/2019 ngày 23/01/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thửa đất số 107 tờ bản đồ số 33 thị trấn Hiệp P, huyện Nhơn T và các tài sản trên đất bao gồm:

2.1. Nhà 1 (Dãy nhà trọ) diện tích: 66m², kết cấu: 4 phòng; móng, cột gạch; tường xây gạch, sơn nước; xà gỗ gỗ, mái tôn; nền gạch ceramic; cửa đi và cửa sổ gỗ.

2.2. Khu vệ sinh sau nhà 1 diện tích: 8m², kết cấu: móng, cột gạch; tường xây gạch, sơn nước; xà gỗ gỗ, mái tôn; nền xi măng; cửa khung sắt bọc tôn, xí xôm.

2.3. 02 giếng khoan thuộc nhà 1, kết cấu: Đường kính ϕ 90.

2.4. Mái che trước nhà 1 diện tích: 34m², kết cấu: Cột sắt tròn, vì kèo, xà gỗ sắt, mái tôn, nền xi măng.

2.5. Hầm biogas sau nhà 1 diện tích: 11,3m², kết cấu: Thành, nắp dầy bê tông, nền đất.

2.6. Tường rào nhà 1 diện tích: 33,6m², kết cấu: Móng gạch, cột gạch + cột bê tông đúc sẵn, tường xây gạch cao 0,55m, không tô, trên lưới B40 cao 1,1m, cổng: Khung sắt hộp lùa dài 2,15m, cao 1,7m.

2.7. Bàn Thiên, kết cấu: Móng, cột xây gạch cao 1,3m, tô trát, mặt ngoài ốp gạch ceramic.

2.8. Nhà 2 diện tích: 220m², kết cấu: Móng, cột gạch, tường xây gạch, tô trát, mặt trước ốp gạch ceramic, trần tôn lạnh, xà gồ gỗ, mái tôn, nền gạch ceramic, Cửa đi sắt kéo, cửa trong nhôm kính, cửa sổ khung sắt nhôm kính; Gara xe: Móng cột gạch, tường xây gạch, tô trát, xà gồ sắt, mái tôn, nền xi măng, cửa đi sắt kéo.

2.9. Mái hiên trước nhà 2 diện tích: 40m², kết cấu: Cột sắt tròn, vì kèo + xà gồ sắt, mái tôn, nền gạch terazzo, tường rào + cổng khung sắt hộp; bên hông khung sắt lưới B40.

2.10. Nhà 2 (Nhà kho) diện tích: 79m², kết cấu: Móng, cột gạch, tường xây gạch, sơn nước, xà gồ sắt, mái tôn nền gạch ceramic, vách ngăn nhôm kính, cửa đi khung sắt lưới B40, cửa sổ khung sắt.

2.11 Nhà 4 diện tích: 155m², kết cấu: Móng, cột bê tông cốt thép + cột gạch, tường xây gạch, sơn nước, mặt ngoài ốp gạch ceramic, trần tôn lạnh + thạch cao, xà gồ sắt, mái tôn, nền gạch ceramic, cửa đi và cửa sổ sắt kính; Khu bếp: Thành xây gạch, kệ bê tông cốt thép, ốp gạch ceramic; Khu vệ sinh: Nền ceramic nhám, tường ốp gạch ceramic, trên sơn nước, cửa nhựa, xí bệt.

2.12. Mái hiên trước nhà 4 diện tích: 88m², kết cấu: Cột sắt tròn, vì kèo + xà gồ sắt, mái tôn, nền bê tông xi măng, tường rào khung sắt lưới B40, cổng: Trụ cổng xây gạch, tô trát, cổng khung sắt hộp.

2.13. Giếng khoan thuộc nhà 4, đường kính ϕ 90.

2.14. Nhà 5 (Nhà ăn), diện tích: 50m², kết cấu: Móng, cột gạch, tường xây gạch, sơn nước, trần nhựa, xà gồ sắt, mái tôn, nền gạch ceramic, cửa đi nhôm kính, cửa sổ khung sắt kính; Khu bếp: Thành xây gạch, kệ bê tông cốt thép, ốp gạch ceramic; Khu vệ sinh: Nền ceramic nhám, tường ốp gạch ceramic, trên sơn nước, cửa nhựa, xí bệt.

2.15. Nhà 6 diện tích: 152m², kết cấu: Móng, cột bê tông cốt thép + cột gạch, tường xây gạch, sơn nước, ốp gạch ceramic, trên sơn nước, trần tôn lạnh, xà gồ sắt, mái tôn, nền gạch ceramic, cửa đi và cửa sổ sắt kính, cửa phòng nhôm kính; Khu bếp: Thành xây gạch, kệ bê tông cốt thép, ốp gạch ceramic; Khu vệ sinh: Nền ceramic nhám, tường ốp gạch ceramic, trên sơn nước, cửa nhựa, xí bệt.

2.16. Mái hiên trước 5 diện tích: 35m², kết cấu: Cột sắt tròn, vì kèo + xà gồ sắt, mái tôn, nền bê tông xi măng.

2.17. Mái hiên trước nhà 6 diện tích: 47m², kết cấu: Cột sắt tròn, vì kèo + xà gồ sắt, mái tôn, nền bê tông xi măng.

2.18. Sân nền phía trước nhà 6 diện tích: 104m², kết cấu: Nền bê tông xi măng.

2.19. Cổng và tường rào phía trước nhà 6 dài 66,6m, kết cấu: Cổng chính: Trụ cổng xây gạch, tô trát, cổng khung sắt lưới B40 2 cánh, cổng phụ: Khung sắt lưới B40; Tường rào: Trụ bê tông đúc sẵn, tường xây gạch, tô trát, trên lưới B40.

2.20. Tường rào phía sau nhà 6 dài 19,6m, kết cấu: Móng, cột gạch, tường xây gạch, không tô.

2.21. Tường rào phía sau nhà 5 dài 7m, kết cấu: Móng, cột gạch, tường xây gạch, không tô, cổng khung sắt hộp.

2.22. Giếng khoan thuộc nhà 6, đường kính $\varnothing$ 90.

2.23. Nhà 7 (Nhà bếp phía trước), diện tích: $100m^2$, kết cấu: Móng gạch, cột gạch + cột sắt tròn, tường xây gạch, sơn nước, xà gỗ sắt, mái tôn, nền gạch tàu + ceramic, cửa đi và cửa sổ nhôm kính, Khu bếp: Thành xây gạch, kệ bê tông cốt thép, ốp gạch ceramic; Khu vệ sinh: Nền ceramic, tường xây gạch, trên sơn nước, cửa nhựa, xí xôm.

2.24. Nhà 8 (Khu phòng ăn phía trước), diện tích: $65m^2$, kết cấu: Móng, cột gạch, tường xây gạch, sơn nước, một phần tường phía trước đan tre, trần thạch cao, xà gỗ sắt, mái lá, nền gạch ceramic, cửa đi và cửa sổ nhôm kính.

2.25. Nhà 9 (Nhà bếp phía sau) diện tích: $56m^2$, kết cấu: Móng, cột gạch, tường xây gạch, ốp gạch ceramic, trên sơn nước, xà gỗ sắt, mái tôn, nền gạch ceramic, cửa đi và cửa sổ nhôm kính; Bếp: Thành xây gạch, kệ đan bê tông cốt thép, mặt ốp đá granite.

2.26. Nhà 10 (Nhà ăn) diện tích: $54m^2$, kết cấu: Trụ sắt tròn, vì kèo + xà gỗ sắt, mái tôn, nền gạch ceramic, lan can sắt hộp.

2.27. Nhà 11 (Khu phòng ăn phía sau) diện tích: $53m^2$, kết cấu: Móng, cột gạch, tường xây gạch, sơn nước, một phần tường phía trước đan tre, trần thạch cao, xà gỗ sắt, mái lá, nền gạch ceramic, cửa đi và cửa sổ nhôm kính, cửa sắt kéo; Khu vệ sinh: Nền ceramic, tường xây gạch, ốp gạch ceramic, xí bột, lavabo.

2.28. Nhà 12 (Khu phòng ăn phía sau) diện tích: $70m^2$, kết cấu: Móng, cột gạch, tường xây gạch, sơn nước, một phần tường phía trước đan tre, trần thạch cao, xà gỗ sắt, mái lá, nền gạch ceramic, cửa đi và cửa sổ nhôm kính, cửa sắt kéo; Khu vệ sinh: nền ceramic, tường xây gạch, ốp gạch ceramic, xí bột, lavabo.

2.29. Mái che bên hông nhà 12 diện tích: $13m^2$, kết cấu: Cột sắt tròn, xà gỗ sắt, mái tôn, nền đất.

2.30. Chòi lá phía trước, kết cấu: Cột sắt tròn, xà gỗ sắt, mái lá, nền bê tông xi măng, tường cao xây gạch, tô trát.

2.31. 04 Chòi lá phía sau, kết cấu: Móng xây gạch, cột sắt tròn, xà gỗ sắt, mái lá, nền gạch tàu.

2.32. Tháp nước, kết cấu: Móng bê tông, cột sắt tròn, giằng sắt V.

2.33. Hòn non bộ, kết cấu: Móng xây gạch, thành xây gạch, tô trát, sâu 1m, đáy bê tông trát hồ dầu, hòn non bộ.

2.34. Tường rào bao quanh khu nhà 7-12 dài 238m, kết cấu: Trụ sắt tròn + trụ bê tông đúc sẵn, tường xây gạch dày, tô trát, trên lưới B40; Tường trước cổng chính xây gạch, tô trát, có trang trí; Cổng 1: Trụ cổng xây gạch, tô trát, cổng khung sắt lửa, bọc lưới B40; Cổng 2: Trụ cổng xây gạch, cổng khung sắt lưới B40.

2.35. Sân nền phía trước nhà 7 diện tích: 273m², kết cấu: Nền bê tông xi măng

2.36. Giếng khoan thuộc nhà 7, đường kính ϕ 90.

- Cây xanh: 08 Cây cau kiểng, 08 Cây dừa kiểng, 04 Cây bàng Đài Loan, 01 Cây si, 27 Cây tràm, 01 Cây vú sữa, 02 Cây mủ trôm, 04 Cây mít, 01 Cây sơ ri, 01 Cây ngọc lan, 03 Cây tre.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của cụ Cao Văn Lcông nhận phần diện tích 389,6m² trong tổng diện tích thửa đất 107 tờ bản đồ số 33 xã Hiệp P, huyện Nhơn T, tỉnh Đồng Nai làm con đường đi chung được giới hạn bởi các mốc (8'; 7'; điểm giao cắt giữa đoạn 7' với đoạn 1'; 2'; 3'; 2') theo Trích lục và đo vẽ hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 406/2019 ngày 23/01/2019.

Ngoài ra án sơ thẩm còn quyết định về việc cụ L có nghĩa vụ kê khai đăng ký cấp quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật; chi phí tố tụng; về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo, kháng nghị theo quy định của pháp luật.

- Ngày 05/5/2021 bị đơn bà Cao Thị Gái H là kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cụ Cao Văn L.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

- Người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Cao Thị Gái H có ông Cao Thanh S đại diện theo ủy quyền yêu cầu hủy bản án sơ thẩm do Tòa án cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ không khách quan toàn diện dẫn đến sai lầm trong đường lối giải quyết vụ án.

- Người đại diện theo ủy quyền của cụ Cao Văn L có đơn xin xét xử vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự; Đơn kháng cáo của bị đơn trong thời hạn luật định, đủ điều kiện để giải quyết theo thủ tục phúc thẩm. Người đại diện của nguyên đơn có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có văn bản xin vắng mặt nên đề nghị xét xử phúc thẩm vắng mặt các đương sự theo quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung kháng cáo: Xét kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ. Vì vậy đề nghị căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự bác đơn kháng cáo giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn bà Cao Thị Gái H làm trong thời hạn luật định, đủ điều kiện để giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Người đại diện của nguyên đơn có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có văn bản xin vắng mặt nên tiến hành phiên tòa xét xử phúc thẩm vắng mặt các đương sự theo quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nguồn gốc đất tranh chấp: Nguyên đơn cụ L khai rằng thửa đất 107 và thửa 117 tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại xã Hiệp P huyện Nhơn T có nguồn gốc từ các thửa đất số 8, 9, 11, 12, 13, 83, 85, 97 thuộc tờ bản đồ số 10 tại xã Hiệp P, huyện Nhơn T, tỉnh Đồng Nai do cụ Đào Tiên C nhận thừa kế từ cụ cố Đỗ Thị N có thị thực của chính quyền xã vào năm 1973. Sau năm 1975 cụ C có nhờ cụ L trông coi đất, do bà H là con gái của cụ L nên bà H cùng cụ L ở trên đất của cụ C để trông trọt, chăn nuôi diện tích khoảng 9.000m² đất. Cụ L thấy bà H tu hành nên cụ L cho bà Gái H một phần đất để xây dựng chùa. Phần đất còn lại thì do cụ L quản lý sử dụng và cụ L có xây dựng nhà, công trình phụ và vật kiến trúc trên đất. Năm 1998 cụ C chuyển nhượng đất cho cụ L có lập giấy tay, khi cụ L đến xã Hiệp P để làm thủ tục kê khai đăng ký cấp quyền sử dụng đất thì biết được bà H đã đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do quan hệ cha con và trên thực tế bà H chỉ sử dụng phần đất có xây nhà tu, có xây dựng khuôn viên riêng tách rời khỏi phần đất của cụ L đang sử dụng nên cụ L không có khiếu nại. Năm 2011 bà H làm đơn xin cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thành thửa 107 và thửa 117 tờ bản đồ số 33. Trong đó cụ L đang quản lý sử dụng thửa 107 và bà H sử dụng thửa 117 nhưng cụ L cũng không hay biết việc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến năm 2017 khi cụ L xây dựng nhà để xe thì bà H ngăn cản từ đó mới phát sinh tranh chấp.

Bị đơn bà H thì cho rằng diện tích 9.000m² đất thuộc thửa 117 và 107 là do bà Gái khai phá từ 1983, năm 1992 bà H xây dựng nhà tu để tu tại gia, năm 2005 cụ C đến phần đất của bà để cất nhà trọ cho thuê, vì báo hiệu cho cha nên bà H không ngăn cản. Hiện nay cụ L đang sử dụng thửa đất số 107, tờ bản đồ số 33, thị trấn Hiệp P huyện Nhơn T cùng các tài sản trên đất do cụ L xây dựng còn bà H thì sử dụng thửa đất 117. Cả hai thửa đất do bà H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà H chỉ đồng ý cho cụ L ở đến khi cụ L chết thì bà H lấy lại đất.

Tại trích lục địa bộ của Ty Địa Địa Biên Hòa cấp ngày 05/6/1972 xác định cụ cố Đỗ Thị Nhỏ đứng tên số địa bộ 383 diện tích 0^M.37^S.00 (bút lục số 322). Ngày 11/12/1973 cụ C là cháu ngoại của cụ cố Đỗ Thị Nhỏ có nộp tiền đăng ký địa bộ (bút lục số 333) đến ngày 13/11/1973 cụ C có “đơn xin cải bộ ma” số địa bộ 383 tên đứng bộ Đỗ Thị Nhỏ loại đất hạng 3 tại xã Phước Lai, quận Nhơn T thuộc vi sản của bà ngoại là cụ cố Đỗ Thị N mua lại của ông Đỗ Văn L nay để lại cho ông C là thừa kế có Xã trưởng ủy ban hành chính xã Thới Lai thị thực ngày 13/11/1973 (bút lục số 327). Ngày 19/10/1977 Ủy ban nhân dân xã Thới Lai xác nhận cụ C và cụ Q ngụ tại phường 10, quận Bình T hiện có tọa lạc một thửa đất tại xã Phước L (bút lục số 328).

Đến ngày 29/10/1977 cụ C và vợ là Phan Thị Q có đơn xin cất nhà chòi và khai khẩn đất tại xã Phước Lai diện tích 0^M.37^S.00 số địa bộ 383 của Địa địa Biên Hòa ngày 12/12/1972, được Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Phước L và Ủy ban nhân dân xã Phước K xác nhận (bút lục số 331-332). Ngày 19/01/1998 cụ C lập giấy nhượng quyền sở hữu cho cụ Cao Văn L thửa đất tại xã Hiệp P huyện Nhơn T với

giá 10 cây vàng có người làm chứng Võ Văn C và Lê Văn L ký tên chứng kiến cùng với sự có mặt của con của cụ C là bà Đào Phượng L (bút lục số 329).

Tại biên bản ngày 06/4/2018, cụ C cũng xác định phần đất tranh chấp giữa cụ L và bà H nguồn gốc đất là của ông bà để lại cho cụ C đứng tên kê khai trước năm 1975 sau năm 1975 cụ C có cất một căn chòi và nhờ cụ L trông coi đất. Năm 1998 cụ C làm giấy tay sang nhượng đất cho cụ L bằng 10 lượng vàng 24k. Khi cụ L giao trả vàng cho cụ C có bà L (con của cụ C) và hai người là Võ Văn C, Nguyễn Văn L chứng kiến việc bán đất và giao trả vàng. Cụ C không tranh chấp gì đối với phần đất cụ L đang sử dụng trồng cây và xây cất nhà trên đất.

Lời khai của Cảnh phù hợp với biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 15/11/2018 xác định trên thửa đất 107 tờ bản đồ số 33 xã Hiệp P, huyện Nhơn T có các tài sản, cây trồng do cụ L xây dựng và trồng cây trên đất. Bị đơn bà H cũng thừa nhận tài sản trên đất là do cụ L xây dựng và cụ L trồng cây. Khi cụ L xây dựng nhà ở, nhà cho thuê và các công trình phụ trên đất thì bà H không có tranh chấp ngăn cản. Chứng thư thẩm định giá của công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Tiến đã xác định tài sản trên thửa đất 107 được định giá bằng 2.158.879.500 đồng; các loại cây trồng gồm dừa, bàng, cây si, tre, vú sữa, mít, sơ ri, cau được định giá bằng 16.220.000 đồng.

Ngoài ra, những người làm chứng cũng có lời khai xác nhận biết việc cụ C chuyển nhượng đất cho cụ L; Bà Đào Phượng L là con của cụ C xác nhận khi cụ C chuyển nhượng đất cho cụ L có bà chứng kiến việc cụ L giao trả vàng cho cụ C.

Như vậy có căn cứ xác định phần đất tranh chấp giữa cụ L và bà H có nguồn gốc của cụ Đào Tiên C chuyển nhượng cho cụ L. Mặc dù việc chuyển nhượng đất giữa cụ L và cụ C không được công chứng chứng thực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền nhưng hai bên chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng đều không có tranh chấp, cụ C đã nhận đủ vàng và giao đất cho cụ L sử dụng đất. Cụ L quản lý sử dụng ổn định, lâu dài có trồng cây và có xây dựng nhà ở, công trình vật kiến trúc trên đất.

[3] Tại trích lục và đo vẽ hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 406/2019 ngày 23/01/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai xác định thửa đất số 107 tờ bản đồ số 33 thị trấn Hiệp P huyện Nhơn T có diện tích 5.086,4m², trong đó cụ Cao Văn L tự nguyện sử dụng đường đất hiện trạng có diện tích 389,6m² thuộc chiết thửa 107 làm đường đi chung. Diện tích còn lại 4.696,8m² đất thuộc thửa đất số 107 tờ bản đồ số 33 thị trấn Hiệp P huyện Nhơn T, tỉnh Đồng Nai theo trích lục đo vẽ hiện trạng số 406/2019 ngày 23/01/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai (bút lục 170) có các tài sản, cây trồng của ông Cao Văn L gắn trên thửa đất (theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 15/11/2018 bút lục 162-163).

Tòa án cấp sơ thẩm công nhận cho cụ L được quyền sử dụng thửa đất số 107 tờ bản đồ số 33 thị trấn Hiệp P huyện Nhơn T, tỉnh Đồng Nai và công nhận sự tự nguyện của cụ L sử dụng đường đất hiện trạng thuộc chiết thửa 107 làm đường đi chung là có căn cứ, đúng pháp luật.

Tuy nhiên, Án sơ thẩm xác định diện tích không chính xác theo trích lục và đo vẽ hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 406/2019 nên xác định lại cho phù hợp. Do

đó, Công nhận cho cụ L được quyền sử dụng diện tích 4.696,8m² đất thuộc thửa đất số 107 tờ bản đồ số 33 thị trấn Hiệp P huyện Nhơn T, tỉnh Đồng Nai và công nhận sự tự nguyện của cụ L sử dụng đường đất hiện trạng có diện tích 389,6m² thuộc chiết thửa 107, tờ bản đồ số 33 thị trấn Hiệp P huyện Nhơn T làm đường đi chung theo trích lục và đo vẽ hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 406/2019 Ngày 23/01/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai).

[4] Xét yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn cụ Cao văn Lôi, thấy rằng:

Ủy ban nhân dân huyện Nhơn T cấp quyền sử dụng đất của bà H vào ngày 07/01/1997 gồm các thửa 8, 9, 11, 12, 13, 83, 84, 85, 97 tờ bản đồ số 10 tại xã Hiệp P, huyện Nhơn T diện tích 8.666m² đất, loại đất T+Vườn, T+ ĐM, lúa, T+LN nhưng Ủy ban nhân dân huyện Nhơn T không cung cấp hồ sơ đăng ký cấp quyền sử dụng đất, không có biên bản xác định ranh giới mốc giới và xác định hiện trạng sử dụng đất, chính quyền địa phương xác nhận tình trạng sử dụng đất ổn định để cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xét cấp quyền sử dụng đất là chưa phù hợp theo quy định tại Điều 2 Luật đất đai năm 1993.

Tại biên bản hòa giải của Ủy ban nhân dân xã Hiệp P, huyện Nhơn T ngày 24/10/2017 (bút lục 10-14) bà H đã khai bà khai phá sau năm 1975, đến năm 1996 nhà nước mời bà H lên nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại đơn xin cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 18/8/2009 của bà H (bút lục 127) đối với các thửa 8, 9, 11, 12, 13, 83, 84, 85, 97 tờ bản đồ số 10 tại xã Hiệp P, huyện Nhơn T để cấp theo bản đồ địa chính mới với số thửa 107 tờ bản đồ số 33, bà H khai đất đang sử dụng ổn định, không tranh chấp. Nhưng hiện trạng sử dụng đất thì do cụ L người đang quản lý sử dụng thửa đất 107 có trồng cây và xây dựng nhà trên đất, còn bà H chỉ sử dụng thửa đất số 117. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Nhơn T không tiến hành đo đạc, xác minh hiện trạng sử dụng đất mà lập hồ sơ kỹ thuật thửa đất 107 (bút lục 110) và Văn phòng đăng ký đất đai huyện Nhơn T đã ghi nhận đã thẩm tra là không đúng hiện trạng sử dụng đất.

Ủy ban nhân dân huyện Nhơn T căn cứ vào hồ sơ kỹ thuật thửa đất của Văn phòng đăng ký đất đai huyện Nhơn T đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H thửa đất 107 diện tích 5.109m² là chưa đúng quy định tại Điều 3 Nghị định số: 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 và Điều 50 Luật đất đai năm 2003. Mặt khác, theo xác nhận của Văn phòng đăng ký đất đai huyện Nhơn T thì bà H mới đứng tên kê khai trong sổ mục kê năm 2015.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của cụ L, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 133188 do Ủy ban nhân dân huyện Nhơn T cấp cho bà Cao Thị Gái H vào ngày 10/11/2011 đối với thửa đất số 107 tờ bản đồ số 33 thị trấn Hiệp P, huyện Nhơn T là có căn cứ, đúng pháp luật.

Đối với thửa đất số 117 hiện do bà H đang sử dụng, cụ L đồng ý giao cho bà H sử dụng không có tranh chấp nên không đặt ra để giải quyết.

[5] Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện hợp pháp của bà H cho rằng nguồn gốc đất do bà khai phá từ năm 1983, khi bà khai phá đất có người làm chứng biết rõ

sau đó bà H cất nhà để tu tại gia và đến năm 1997 bà H kê khai đăng ký cấp quyền sử dụng đất. Việc cụ C thỏa thuận chuyển nhượng cho cụ L là phần đất khác, tuy nhiên bị đơn không chứng minh được ngoài phần đất đang tranh chấp thì cụ L còn có phần đất nào khác tại xã Hiệp P, huyện Nhơn T. Trong khi sổ hộ khẩu gia đình của cụ L thể hiện cụ L có đăng ký hộ khẩu thường trú tại ấp 3, xã Hiệp P nay là thị trấn Hiệp P, huyện Nhơn T. Xét lời khai của những người làm chứng cho rằng bà H có đến khai phá đất từ năm 1983 chưa đủ căn cứ để chấp nhận. Do đó không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà H. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

[6] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị bác kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm phù hợp với nhận định trên.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà H là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của 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.

[8] Các Quyết định khác của án sơ thẩm về việc cụ L có nghĩa vụ kê khai đăng ký cấp quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật; về chi phí tố tụng; về án phí dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; 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.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Cao Thị Gái H. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 10/2021/DS-ST ngày 26/4/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

2. Áp dụng Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 1 Điều 2, Điều 4 Luật đất đai năm 1993; Các Điều 41, 42, 135, 136 Luật đất đai năm 2003; Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cụ Cao Văn L về việc tranh chấp quyền sử dụng đất với bà Cao Thị Gái H tại thửa đất số 107 tờ bản đồ số 33 thị trấn Hiệp P, huyện Nhơn T, tỉnh Đồng Nai.

2.1. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 133188 do Ủy ban nhân dân huyện Nhơn T cấp cho bà Cao Thị Gái H vào ngày 10/11/2011 đối với thửa số 107 tờ bản đồ số 33 diện tích 5.109m² đất tại xã Hiệp P, huyện Nhơn T, tỉnh Đồng Nai.

2.2 Công nhận cho cụ Cao Văn Lữ được quyền sử dụng đất diện tích 4.696,8m² thửa đất số 107 tờ bản đồ số 33 thị trấn Hiệp P, huyện Nhơn T (Theo trích lục đo vẽ hiện trạng khu đất số: 406/2019 ngày 23/01/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai bút lục số 170) và được quyền sở hữu các tài sản, cây trồng của cụ Cao Văn Lữ xây dựng và trồng cây gắn trên thửa đất gồm:

2.2.1. Nhà 1 (Dãy nhà trọ) diện tích: 66m², kết cấu: 4 phòng; móng, cột gạch; tường xây gạch, sơn nước; xà gỗ gỗ, mái tôn; nền gạch ceramic; cửa đi và cửa sổ gỗ.

2.2.2. Khu vệ sinh sau nhà 1 diện tích: 8m², kết cấu: móng, cột gạch; tường xây gạch, sơn nước; xà gỗ gỗ, mái tôn; nền xi măng; cửa khung sắt bọc tôn, xí xôm.

2.2.3. 02 giếng khoan thuộc nhà 1, kết cấu: Đường kính ϕ 90.

2.2.4. Mái che trước nhà 1 diện tích: 34m², kết cấu: Cột sắt tròn, vì kèo, xà gỗ sắt, mái tôn, nền xi măng.

2.2.5. Hầm biogas sau nhà 1 diện tích: 11,3m², kết cấu: Thành, nắp đáy bê tông, nền đất.

2.2.6. Tường rào nhà 1 diện tích: 33,6m², kết cấu: Móng gạch, cột gạch + cột bê tông đúc sẵn, tường xây gạch cao 0,55m, không tô, trên lưới B40 cao 1,1m, cổng: Khung sắt hộp lùa dài 2,15m, cao 1,7m.

2.2.7. Bàn Thiên, kết cấu: Móng, cột xây gạch cao 1,3m, tô trát, mặt ngoài ốp gạch ceramic.

2.2.8. Nhà 2 diện tích: 220m², kết cấu: Móng, cột gạch, tường xây gạch, tô trát, mặt trước ốp gạch ceramic, trần tôn lạnh, xà gỗ gỗ, mái tôn, nền gạch ceramic, Cửa đi sắt kéo, cửa trong nhôm kính, cửa sổ khung sắt nhôm kính; Gara xe: Móng cột gạch, tường xây gạch, tô trát, xà gỗ sắt, mái tôn, nền xi măng, cửa đi sắt kéo.

2.2.9. Mái hiên trước nhà 2 diện tích: 40m², kết cấu: Cột sắt tròn, vì kèo + xà gỗ sắt, mái tôn, nền gạch terazzo, tường rào + cổng khung sắt hộp; bên hông khung sắt lưới B40.

2.2.10. Nhà 2 (Nhà kho) diện tích: 79m², kết cấu: Móng, cột gạch, tường xây gạch, sơn nước, xà gỗ sắt, mái tôn nền gạch ceramic, vách ngăn nhôm kính, cửa đi khung sắt lưới B40, cửa sổ khung sắt.

2.2.11 Nhà 4 diện tích: 155m², kết cấu: Móng, cột bê tông cốt thép + cột gạch, tường xây gạch, sơn nước, mặt ngoài ốp gạch ceramic, trần tôn lạnh + thạch cao, xà gỗ sắt, mái tôn, nền gạch ceramic, cửa đi và cửa sổ sắt kính; Khu bếp: Thành xây gạch, kệ bê tông cốt thép, ốp gạch ceramic; Khu vệ sinh: Nền ceramic nhám, tường ốp gạch ceramic, trên sơn nước, cửa nhựa, xí bệt.

2.2.12. Mái hiên trước nhà 4 diện tích: 88m², kết cấu: Cột sắt tròn, vì kèo + xà gỗ sắt, mái tôn, nền bê tông xi măng, tường rào khung sắt lưới B40, cổng: Trụ cổng xây gạch, tô trát, cổng khung sắt hộp.

2.2.13. Giếng khoan thuộc nhà 4, đường kính ϕ 90.

2.2.14. Nhà 5 (Nhà ăn), diện tích: 50m², kết cấu: Móng, cột gạch, tường xây gạch, sơn nước, trần nhựa, xà gỗ sắt, mái tôn, nền gạch ceramic, cửa đi nhôm kính, cửa sổ khung sắt kính; Khu bếp: Thành xây gạch, kệ bê tông cốt thép, ốp gạch

ceramic; Khu vệ sinh: Nền ceramic nhám, tường ốp gạch ceramic, trên sơn nước, cửa nhựa, xí bột.

2.2.15. Nhà 6 diện tích: 152m², kết cấu: Móng, cột bê tông cốt thép + cột gạch, tường xây gạch, sơn nước, ốp gạch ceramic, trên sơn nước, trần tôn lạnh, xà gồ sắt, mái tôn, nền gạch ceramic, cửa đi và cửa sổ sắt kính, cửa phòng nhôm kính; Khu bếp: Thành xây gạch, kệ bê tông cốt thép, ốp gạch ceramic; Khu vệ sinh: Nền ceramic nhám, tường ốp gạch ceramic, trên sơn nước, cửa nhựa, xí bột.

2.2.16. Mái hiên trước 5 diện tích: 35m², kết cấu: Cột sắt tròn, vì kèo + xà gồ sắt, mái tôn, nền bê tông xi măng.

2.2.17. Mái hiên trước nhà 6 diện tích: 47m², kết cấu: Cột sắt tròn, vì kèo + xà gồ sắt, mái tôn, nền bê tông xi măng.

2.2.18. Sân nền phía trước nhà 6 diện tích: 104m², kết cấu: Nền bê tông xi măng.

2.2.19. Cổng và tường rào phía trước nhà 6 dài 66,6m, kết cấu: Cổng chính: Trụ cổng xây gạch, tô trát, cổng khung sắt lưới B40 2 cánh, cổng phụ: Khung sắt lưới B40; Tường rào: Trụ bê tông đúc sẵn, tường xây gạch, tô trát, trên lưới B40.

2.2.20. Tường rào phía sau nhà 6 dài 19,6m, kết cấu: Móng, cột gạch, tường xây gạch, không tô.

2.2.21. Tường rào phía sau nhà 5 dài 7m, kết cấu: Móng, cột gạch, tường xây gạch, không tô, cổng khung sắt hộp.

2.2.22. Giếng khoan thuộc nhà 6, đường kính ϕ 90.

2.2.23. Nhà 7 (Nhà bếp phía trước), diện tích: 100m², kết cấu: Móng gạch, cột gạch + cột sắt tròn, tường xây gạch, sơn nước, xà gồ sắt, mái tôn, nền gạch tàu + ceramic, cửa đi và cửa sổ nhôm kính, Khu bếp: Thành xây gạch, kệ bê tông cốt thép, ốp gạch ceramic; Khu vệ sinh: Nền ceramic, tường xây gạch, trên sơn nước, cửa nhựa, xí xỏm.

2.2.24. Nhà 8 (Khu phòng ăn phía trước), diện tích: 65m², kết cấu: Móng, cột gạch, tường xây gạch, sơn nước, một phần tường phía trước đan tre, trần thạch cao, xà gồ sắt, mái lá, nền gạch ceramic, cửa đi và cửa sổ nhôm kính.

2.2.25. Nhà 9 (Nhà bếp phía sau) diện tích: 56m², kết cấu: Móng, cột gạch, tường xây gạch, ốp gạch ceramic, trên sơn nước, xà gồ sắt, mái tôn, nền gạch ceramic, cửa đi và cửa sổ nhôm kính; Bếp: Thành xây gạch, kệ đan bê tông cốt thép, mặt ốp đá granite.

2.2.26. Nhà 10 (Nhà ăn) diện tích: 54m², kết cấu: Trụ sắt tròn, vì kèo + xà gồ sắt, mái tôn, nền gạch ceramic, lan can sắt hộp.

2.2.27. Nhà 11 (Khu phòng ăn phía sau) diện tích: 53m², kết cấu: Móng, cột gạch, tường xây gạch, sơn nước, một phần tường phía trước đan tre, trần thạch cao, xà gồ sắt, mái lá, nền gạch ceramic, cửa đi và cửa sổ nhôm kính, cửa sắt kéo; Khu vệ sinh: Nền ceramic, tường xây gạch, ốp gạch ceramic, xí bột, lavabo.

2.2.28. Nhà 12 (Khu phòng ăn phía sau) diện tích: 70m², kết cấu: Móng, cột gạch, tường xây gạch, sơn nước, một phần tường phía trước đan tre, trần thạch cao,

xà gỗ sắt, mái lá, nền gạch ceramic, cửa đi và cửa sổ nhôm kính, cửa sắt kéo; Khu vệ sinh: nền ceramic, tường xây gạch, ốp gạch ceramic, xí bệt, lavabo.

2.2.29. Mái che bên hông nhà 12 diện tích: 13m², kết cấu: Cột sắt tròn, xà gỗ sắt, mái tôn, nền đất.

2.2.30. Chòi lá phía trước, kết cấu: Cột sắt tròn, xà gỗ sắt, mái lá, nền bê tông xi măng, tường cao xây gạch, tô trát.

2.2.31. 04 Chòi lá phía sau, kết cấu: Móng xây gạch, cột sắt tròn, xà gỗ sắt, mái lá, nền gạch tàu.

2.2.32. Tháp nước, kết cấu: Móng bê tông, cột sắt tròn, giằng sắt V.

2.2.33. Hòn non bộ, kết cấu: Móng xây gạch, thành xây gạch, tô trát, sâu 1m, đáy bê tông trát hồ dầu, hòn non bộ.

2.2.34. Tường rào bao quanh khu nhà 7-12 dài 238m, kết cấu: Trụ sắt tròn + trụ bê tông đúc sẵn, tường xây gạch dày, tô trát, trên lưới B40; Tường trước cổng chính xây gạch, tô trát, có trang trí; Cổng 1: Trụ cổng xây gạch, tô trát, cổng khung sắt lùa, bọc lưới B40; Cổng 2: Trụ cổng xây gạch, cổng khung sắt lưới B40.

2.2.35. Sân nền phía trước nhà 7 diện tích: 273m², kết cấu: Nền bê tông xi măng

2.2.36. Giếng khoan thuộc nhà 7, đường kính ϕ 90.

2.2.37 Cây xanh: 08 Cây cau kiểng, 08 Cây dừa kiểng, 04 Cây bàng Đài Loan, 01 Cây si, 27 Cây tràm, 01 Cây vú sữa, 02 Cây mù tím, 04 Cây mít, 01 Cây sơ ri, 01 Cây ngọc lan, 03 Cây tre.

3. Công nhận sự tự nguyện của cụ Cao Văn Lử dụng đường đất hiện trạng có diện tích 389,6m² thuộc chiết thửa 107, tờ bản đồ số 33 thị trấn Hiệp P huyện Nhơn T làm đường đi chung (Theo trích lục và đo vẽ hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 406/2019 Ngày 23/01/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai).

4. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà Cao Thị Gái H. Hoàn trả cho bà Cao Thị Gái H (do ông Nguyễn Văn Nam nộp thay) số tiền 300.000 đồng (*ba trăm ngàn đồng*) nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu số 0002649 ngày 05/5/2021 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

5. Các Quyết định khác của án sơ thẩm về việc cụ L có nghĩa vụ kê khai đăng ký cấp quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật; về chi phí tố tụng; về án phí dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

6. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014 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, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**