

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: **195/2020/DS-PT**

Ngày 09 - 12 - 2020

V/v: “*Tranh chấp kiện đòi lại
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 phiên tòa: Ông Trần Thanh Phong

Các Thẩm phán: Ông Võ Văn Toàn

Ông Nguyễn Trung Hưng

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Vũ Bảo - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai: Bà Vũ Thị Mỹ Liên – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 09 tháng 12 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 133/2020/TLPT-DS ngày 15 tháng 5 năm 2020 về: “*Tranh chấp kiện đòi lại quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2020/DS-ST ngày 17 tháng 01 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 229/2020/QĐ-PT ngày 09 tháng 10 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 579/2020/QĐ-PT ngày 09 tháng 11 năm 2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Bà **Bùi Thị N**, sinh năm: 1964.

Địa chỉ: Khu phố A, phường B, thành phố C, tỉnh Đồng Nai.

1.2. Bà **Nguyễn Thị Bảo L**, sinh năm: 1964.

Địa chỉ: Ấp D, xã E, thành phố C, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà **Phạm Thị H**, sinh năm: 1962.

Địa chỉ: Khu phố F, phường G, thành phố C, tỉnh Đồng Nai. (được ủy quyền theo Văn bản ủy quyền ngày 24 tháng 3 năm 2020)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà **Tạ Nguyệt T**
– Luật sư thuộc Văn phòng Luật sư K, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ: Phường G, thành phố C, tỉnh Đồng Nai.

2. Bị đơn:

2.1. Ông **Nguyễn Văn S**, sinh năm: 1932 (đã chết).

Địa chỉ: Ấp H, xã I, huyện J, tỉnh Đồng Nai.

2.2. Bà **Bùi Thị H1**, sinh năm: 1936.

2.3. Ông **Nguyễn Văn C**, sinh năm: 1961.

Cùng địa chỉ: Ấp H, xã I, huyện J, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Bùi Thị H1 và ông Nguyễn Văn C: Bà **Dương Tú D**, sinh năm: 1979.

Địa chỉ: Khu phố F, phường L, thành phố C, tỉnh Đồng Nai.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Bùi Thị H1 và ông Nguyễn Văn C: Ông **Nguyễn Trọng T1** – Luật sư Công ty Luật TNHH MTV X, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ: Phường M, thành phố C, tỉnh Đồng Nai.

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

3.1. Ông **Phạm Văn H2**, sinh năm: 1959.

Địa chỉ: Ấp D, xã E, thành phố C, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Văn H2: Bà **Phạm Thị H**, sinh năm: 1962.

Địa chỉ: Khu phố F, phường G, thành phố C, tỉnh Đồng Nai. (được ủy quyền theo Văn bản ủy quyền ngày 24 tháng 3 năm 2020)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Phạm Văn H2: Bà **Tạ Nguyệt T** – Luật sư thuộc Văn phòng Luật sư K, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ: Phường G, thành phố C, tỉnh Đồng Nai.

3.2. Bà **Nguyễn Thị T2**, sinh năm: 1982.

3.3. Bà **Nguyễn Ngọc V**, sinh năm: 1964.

3.4. Bà **Nguyễn Kim C1**, sinh năm: 1977.

3.5. Chị **Nguyễn Thị Lan A**, sinh năm: 1994.

3.6. Anh **Trương Hồng G**, sinh năm: 1985.

3.7. Bà **Nguyễn Kim H3**, sinh năm: 1962.

3.8. Ông **Hoàng Việt D1**, sinh năm: 1972.

3.9. Em **Nguyễn Hoàng Tuấn A1**, sinh năm: 2011.

Cùng địa chỉ: Ấp H, xã I, huyện J, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp của em Nguyễn Hoàng Tuấn A1: Ông **Nguyễn Văn C**, sinh năm: 1961 và bà **Nguyễn Thị T2**, sinh năm: 1982.

3.10. Em **Phạm Gia H4**, sinh năm: 2007.

Người đại diện hợp pháp của em Phạm Gia H4: Bà **Nguyễn Kim C1**, sinh năm: 1977.

Cùng địa chỉ: Ấp H, xã I, huyện J, tỉnh Đồng Nai.

4. Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn S:

4.1. Ông **Nguyễn Văn T3**, sinh năm: 1960.

Địa chỉ: Ấp N, xã O, huyện P, tỉnh Đồng Nai.

4.2. Ông **Nguyễn Văn C**, sinh năm: 1961.

4.3. Bà **Nguyễn Kim H3**, sinh năm: 1962.

4.4. Bà **Nguyễn Ngọc V**, sinh năm: 1964.

Cùng địa chỉ: Ấp H, xã I, huyện J, tỉnh Đồng Nai.

4.5. Ông **Nguyễn Quốc H5**, sinh năm: 1969.

Địa chỉ: Ấp Q, xã Y, huyện Z, tỉnh Đồng Nai.

4.6. Bà **Nguyễn Kim Q**, sinh năm: 1971.

Địa chỉ: Ấp H, xã I, huyện J, tỉnh Đồng Nai.

4.7. Bà **Nguyễn Thị T4**, sinh năm: 1974.

Địa chỉ: Ấp A1, xã E, thành phố C, tỉnh Đồng Nai.

4.8. Bà **Nguyễn Kim C1**, sinh năm: 1977.

4.9. Bà **Bùi Thị H1**, sinh năm: 1936.

Cùng địa chỉ: Ấp H, xã I, huyện J, tỉnh Đồng Nai.

- Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Văn C, bà Bùi Thị H1

(Bà H, bà T, bà D, ông T, bà H3 có mặt, những người tham gia tố tụng khác vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung của nguyên đơn bà Bùi Thị N và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Tháng 4 năm 2004, bà N có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Bảo L một phần đất diện tích 3.000m² thuộc thửa đất số 628, tờ bản đồ số 15, xã I, huyện J, tỉnh Đồng Nai và được Ủy ban nhân dân huyện Long Thành cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 958971 ngày 23 tháng 4 năm 2004 cho bà Bùi Thị N.

Ngày 18 tháng 5 năm 2005, gia đình ông Nguyễn Văn S bao chiếm toàn bộ phần đất của bà N và một phần diện tích đất của bà Nguyễn Thị Bảo L thuộc thửa số 56, tờ bản đồ số 15, xã I, huyện J. Trong phần đất gia đình ông S bao chiếm, gia đình ông S đã xây dựng nhà.

Đến ngày 19 tháng 5 năm 2005, bà N và vợ chồng bà L đã báo cho Ủy ban nhân dân xã I và báo cho gia đình ông S biết phần đất gia đình ông S xây dựng nhà là của bà N và vợ chồng bà L nhưng ông S trả lời là đất gia đình ông xây dựng nhà là ông được chính quyền công nhận, được cấp giấy.

Ngày 20 tháng 5 năm 2005, Ủy ban nhân dân xã I lập biên bản về hành vi trên của gia đình ông S nhưng gia đình ông S vẫn tiếp tục đập phá móng tường rào của vợ chồng bà L.

Trước đây, bà N yêu cầu ông S, bà H1, ông C, bà T2, bà V, bà C1, chị Lan A, anh G, bà H3, bà T4, ông D1, em Tuấn A1, em Gia H4 phải tháo dỡ nhà ở, nhà kinh doanh, vật kiến trúc, cây trồng trên đất trả lại cho bà N 3.000m² thuộc thửa đất số 53, tờ bản đồ số 39 (thửa cũ 628, tờ bản đồ 15) xã I, huyện J. Qua kết quả đo đạc và xác minh nhân khẩu của Công an xã I, bà N yêu cầu bà H1, ông C, bà T2, bà H3, bà V, bà C1, anh G, chị Lan A, ông D1, em Tuấn A1, em H4 phải tháo dỡ nhà ở, nhà kinh doanh, vật kiến trúc, cây trồng trên đất trả lại quyền sử dụng đất diện tích 2.735,3m² thuộc một phần thửa đất số 52b và 53b, tờ bản đồ số 39 (thửa 628, tờ bản đồ số 15 cũ), xã I, huyện J, tỉnh Đồng Nai theo bản đồ hiện trạng thửa đất số: 11029/2015 ngày 08 tháng 9 năm 2017 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Long Thành.

Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bảo L, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn H2 và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà L, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông H2 trình bày:

Nguồn gốc phần đất trên trước đây là của bà Nguyễn Thị Tuyết L1 đã được thể hiện rất rõ ràng tại Báo cáo số: 9721/BC –UBND ngày 05 tháng 12 năm 2012 của Ủy ban nhân dân tỉnh gửi Thủ tướng Chính phủ. Trong đó có đoạn: “Quyết định số: 1100/QĐ-CT.UBT ngày 26 tháng 5 năm 1994 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai giải quyết bác đơn khiếu nại tranh chấp của ông Nguyễn Văn S về quyền sử dụng 8.700m² đất với bà Nguyễn Thị Tuyết L1. Đây là giải quyết khiếu nại cuối cùng theo quy định của pháp luật, có hiệu lực 18 năm”. Tiếp theo, Thanh tra Nhà nước (nay là Thanh tra Chính phủ) và Đoàn công tác liên ngành của Thủ tướng Chính phủ đã phúc tra và đã đồng ý thực hiện Quyết định số: 1100/QĐ-CT.UBT ngày 26 tháng 5 năm 1994 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai là đúng pháp luật; Văn bản số: 35/ĐKT ngày 08 tháng 12 năm 2000 của Đoàn công tác liên ngành của Thủ tướng Chính phủ cũng có ý kiến nêu rõ

nếu ông S, bà L1 không chấp hành thì chuyển vụ việc sang Tòa án xét xử theo quy định pháp luật.

Sau khi Nhà nước công nhận đất cho bà Nguyễn Thị Tuyết L1, bà L1 đã làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Phạm Ngọc L2 với diện tích 40.610m^2 trong đó có 8.700m^2 đất được công nhận theo Quyết định số: 1100/QĐ-CT.UBT ngày 26 tháng 5 năm 1994 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai. Ông Phạm Ngọc L2 đã được Ủy ban nhân dân huyện Long Thành cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K006572 ngày 28 tháng 7 năm 1997.

Do ông L2 phạm tội nên Tòa Phúc thẩm - Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tiến hành kê biên 40.610m^2 đất trên để đảm bảo thi hành án. Ngày 21 tháng 6 năm 2002, Phòng Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh tổ chức bán đấu giá khu đất trên, ông Nguyễn Văn T5 đã trúng đấu giá với số tiền 1.716.000.000 đồng. Sau khi trúng đấu giá, ông T5 đã lập thủ tục và được Ủy ban nhân dân huyện Long Thành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 06 tháng 6 năm 2003 với diện tích 39.931m^2 .

Tháng 4 năm 2004, vợ chồng bà L có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn T5 diện tích 39.931m^2 thuộc các thửa số 260, tờ bản đồ số 14; thửa 56, tờ bản đồ số 15, xã I, huyện J, tỉnh Đồng Nai và được Ủy ban nhân dân huyện Long Thành cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 562685 ngày 08 tháng 4 năm 2004 do ông, bà Nguyễn Thị Bảo L đứng tên.

Năm 2004, bà L chuyển nhượng cho các ông bà sau đây:

+ Bà Bùi Thị N diện tích 3.000m^2 và bà N được Ủy ban nhân dân huyện Long Thành cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 958971 ngày 23 tháng 4 năm 2004 thuộc thửa số 628, tờ bản đồ số 15, xã I, huyện J.

+ Bà Nguyễn Thị H6 diện tích 2.768m^2 và bà H6 được Ủy ban nhân dân huyện Long Thành cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 958972 ngày 23 tháng 4 năm 2004 thuộc thửa 316, tờ bản đồ số 14, xã I, huyện J.

+ Bà Huỳnh Thị Hồng Đ diện tích 5.072m^2 và bà Đ được Ủy ban nhân dân huyện Long Thành cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 958973 ngày 23 tháng 4 năm 2004 thuộc thửa số 626, tờ bản đồ 15, xã I, huyện J.

+ Bà Nguyễn Thị L3 diện tích 4.900m^2 và bà L3 được Ủy ban nhân dân huyện Long Thành cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 958974 ngày 23 tháng 4 năm 2004 thuộc thửa số 627, tờ bản đồ số 15, xã I, huyện J.

Như vậy, diện tích còn lại của bà L là 24.191m^2 .

Ngày 18 tháng 5 năm 2005, gia đình ông S bao chiếm thửa 56, tờ bản đồ số 15, xã I của vợ chồng bà L và thửa số 628, tờ bản đồ số 15, xã I của bà N.

Trong phần đất gia đình ông S bao chiếm, gia đình ông S đã xây dựng nhà cấp 4, ngang 8m, dài 20m. Khi gia đình ông S xây dựng nhà, bà L yêu cầu gia đình ông S dừng việc xây dựng vì phần đất xây dựng nhà là của bà N và vợ chồng bà L.

Đến ngày 19 tháng 5 năm 2005, bà N và vợ chồng bà L đã báo cho Ủy ban nhân dân xã I và báo cho gia đình ông S biết phần đất gia đình ông S xây dựng nhà là của bà N và vợ chồng bà L nhưng ông S trả lời là đất gia đình ông xây dựng nhà là ông được chính quyền công nhận, được cấp giấy.

Ngày 28 tháng 5 năm 2005, Ủy ban nhân dân xã I lập biên bản sự việc “Đập phá tường rào ngăn ranh giới xi măng và xây dựng nhà trái phép” yêu cầu gia đình ông S tạm ngưng việc xây dựng nhà ở trái phép.

Ngày 07 tháng 6 năm 2005, Ủy ban nhân dân xã I ban hành Quyết định số: 57/QĐ.UBX “về việc đình chỉ việc lấn, chiếm đất xây dựng nhà của ông Nguyễn Văn S, ngụ tại: Ấp H, xã I” và bản báo cáo số: 11/BC.UBX “V/v Đoàn vận động của xã trao Quyết định đình chỉ xây dựng và yêu cầu tháo dỡ đối với hộ ông Nguyễn Văn S ngang nhiên chiếm đất và cất nhà trái phép trên phần đất của bà Nguyễn Thị Bảo L”.

Ngày 08 tháng 6 năm 2005, tại Tờ trình số: 352/TT-UBX của Ủy ban nhân dân xã I kiến nghị xử lý hành chính đối với ông S chiếm đất của bà Nguyễn Thị Bảo L là chủ sở hữu quyền sử dụng đất. Ngày 20 tháng 6 năm 2005, Ủy ban nhân huyện Long Thành ban hành Quyết định số: 3716/QĐ-CT-UBH xử phạt vi phạm hành chính về lĩnh vực lấn chiếm đất, xây dựng nhà ở không phép trên diện tích đất thuộc quyền sử dụng của người khác đối với ông Nguyễn Văn S (hình thức xử phạt là phạt tiền 2.200.000 đồng và buộc tháo dỡ công trình xây dựng không phép di dời ra khỏi phần đất lấn chiếm). Ông S không chấp hành quyết định trên mà tiếp tục đi khiếu nại.

Ngày 30 tháng 8 năm 2013, Ủy ban nhân dân huyện Long Thành đã ra Quyết định số: 4522/QĐ-XPHC. Nội dung Quyết định xử phạt vi phạm hành chính gia đình ông S xây dựng trái phép và buộc tháo dỡ toàn bộ công trình. Lý do buộc tháo dỡ là công trình nằm trong lộ giới Quốc lộ 51.

Trước đây, vợ chồng bà L, ông H2 yêu cầu ông S, bà H1, ông C, bà T2, bà V, bà C1, chị Lan A, anh G, bà H3, bà T4, ông D1, em Tuấn A1, em Gia H4 phải tháo dỡ nhà ở, nhà kinh doanh, vật kiến trúc, cây trồng trên đất trả lại diện tích 2.995,5m² đất thuộc thửa đất số 52, 53, tờ bản đồ 39 (thửa cũ 56, 629, tờ bản đồ số 15) xã I, huyện J. Qua kết quả đo đạc và xác minh nhân khẩu của Công an xã I, bà L và ông H2 yêu cầu bà H1, ông C, bà T2, bà H3, bà V, bà C1, anh G, chị Lan A, ông D1, em Tuấn A1, em Gia H4 phải tháo dỡ nhà ở, nhà kinh doanh, vật kiến trúc, cây trồng trên đất trả lại quyền sử dụng đất diện tích 3.260,2m² thuộc một phần thửa đất số 52b và 53b, tờ bản đồ số 39 (thửa 56, 629, tờ bản đồ số 15

cũ), xã I, huyện J, tỉnh Đồng Nai theo bản đồ hiện trạng thửa đất số: 11029/2017 ngày 08 tháng 9 năm 2017 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Long Thành.

Tại biên bản làm việc, biên bản lấy lời khai và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Bùi Thị H1 và ông Nguyễn Văn C trình bày:

Trước đây, gia đình ông S có hộ khẩu tại huyện Xuân Lộc, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai. Năm 1981, sau khi có ủy quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị Tuyết L1 thì gia đình chuyển về sinh sống tại khu vực đất đang tranh chấp hiện nay. Ban đầu bà L1 cho ký hợp đồng chăm sóc cao su khoảng 08 ha, trong đó có 07 ha đất cao su và 01 ha đất trồng có 03 căn nhà (02 căn nhà mủ, 01 nhà ở). Đến năm 1983, ông S đã bàn giao toàn bộ 08 ha đất cho bà L1 và chuyển sang khu đất liền kề sử dụng canh tác đến nay. Bà L1 đòi lại 01 ha đất vì cho rằng trước đây ông S trả thiếu. Sự thật là trước đây khi ông S trả lại đất cho bà L1, ông S đã trả đủ 08 ha, hiện nay đất gia đình ông S và gia đình ông C đang ở không phải là đất của bà L1.

Gia đình ông S và gia đình ông C đang quản lý sử dụng khoảng 9.680m², không rõ số thửa và tờ bản đồ là bao nhiêu vì gia đình ông S chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Gia đình ông S quản lý, sử dụng từ năm 1981 cho đến nay, có đóng thuế nông nghiệp và có sổ kê khai đất đai rõ ràng.

Vào ngày 18 tháng 12 năm 2019, sau khi được Tòa án nhân dân huyện Long Thành cung cấp hồ sơ vụ án, sau khi trao đổi, thống nhất với bị đơn bà Bùi Thị H1, ông Nguyễn Văn C và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn S (sinh năm: 1932, chết ngày 09 tháng 11 năm 2018, không để lại di chúc) thì bị đơn Bùi Thị H1, ông Nguyễn Văn C không đồng ý với toàn bộ đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bảo L, bà Bùi Thị N, bởi các căn cứ như sau:

1/ Thời điểm ngày 05 tháng 5 năm 1997, bà Nguyễn Thị Tuyết L1, sinh năm: 1943, ngụ tại: Ấp H, xã I, huyện J, tỉnh Đồng Nai chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Phạm Ngọc L2, sinh năm: 1968, ngụ tại: Thị trấn Lagi, huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận, đất còn đang tranh chấp giữa ông Nguyễn Văn S với bà Nguyễn Thị Tuyết L1 và chưa được Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do vậy, đây là giao dịch hoàn toàn trái pháp luật, cụ thể:

Cơ sở pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 05 tháng 5 năm 1997 (BL 60). Theo quy định tại Điều 691 Bộ luật dân sự năm 1995, thì hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản có chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có đất chuyển nhượng. Việc Ủy ban nhân dân

xã I, huyện J xác nhận vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là trái với khoản 2 Điều 31 Luật đất đai năm 1993;

Theo khoản 2 Điều 400 Bộ luật dân sự năm 1995, trong trường hợp pháp luật có quy định hợp đồng phải được thể hiện bằng văn bản, phải được chứng nhận của Công chứng nhà nước, chứng thực, đăng ký hoặc xin phép, thì phải tuân theo các quy định này. Thời điểm các bên lập hợp đồng giao dịch ngày 05 tháng 5 năm 1997, theo quy định tại Điều 139 Bộ luật dân sự năm 1995 thì giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản nhưng không được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật thì bị vô hiệu;

Theo các chứng cứ của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bảo L, bà Bùi Thị N cung cấp trong hồ sơ vụ án thì vào thời điểm bà Nguyễn Thị Tuyết L1 lập hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông Phạm Ngọc L2 thì đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đang tranh chấp với ông Nguyễn Văn S, do vậy theo khoản 1, 3 Điều 30 Luật đất đai năm 1993, khoản 1 Điều 693 Bộ luật dân sự năm 1995, thì điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất là người chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất không tranh chấp, từ đó thấy rằng đây là giao dịch vi phạm điều cấm của pháp luật;

Theo quy định tại Điều 697 Bộ luật dân sự năm 1995: Trong trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm các điều kiện, nội dung, hình thức chuyển quyền sử dụng đất do pháp luật về đất đai và Bộ luật này quy định thì hợp đồng đó vô hiệu;

2/ Đánh giá Quyết định số: 1100/QĐ-UBT ngày 26 tháng 5 năm 1994, về nội dung tranh chấp giữa bà Nguyễn Thị Tuyết L1 với ông Nguyễn Văn S là diện tích 8.700m² đất có chiều ngang giáp Quốc lộ 51 là 180m, chiều sâu là 70m, trong quyết định trên thì phần ông Nguyễn Văn S được sử dụng là 7.000m² (không phải 5.200m² như các văn bản trả lời của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai) và 50.000.000 đồng, nhưng Ủy ban nhân dân tỉnh lại tự ý lấy 20m mặt đường Quốc lộ 51 cắt sâu vào đất của bà Nguyễn Thị Tuyết L1 là 260m, là không đúng với nội dung tranh chấp của các bên, không đúng pháp luật về đất đai có người sử dụng dụng muốn giao cho người khác thì phải ra quyết định thu hồi đất đó (Điều 21 Luật đất đai năm 1993) (BL 289);

Mặt khác, tại Điều 3 của Quyết định số: 1100/QĐ-UBT nêu trên ghi rõ: Lô đất thuộc bà Nguyễn Thị Tuyết L1 và ông Nguyễn Văn S sử dụng trong khu đất 8.700m² không được phép sang nhượng cho người khác khi chưa có quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai cho phép.

Tuy nhiên, từ ngày ban hành Quyết định số: 1100/QĐ-UBT ngày 26 tháng 5 năm 1994 đến nay, gia đình ông Nguyễn Văn S chưa được các cơ quan có thẩm quyền giao đất tại hiện trường.

Thế nhưng vào ngày 29 tháng 5 năm 1997, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Long Thành lại ban hành Quyết định số: 635/QĐ-UBH, công nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Tuyết L1, sinh năm: 1943, số CMND 270603597 cấp ngày 29 tháng 7 năm 1980, ngụ tại: Ấp H, xã I, huyện J, tỉnh Đồng Nai với diện tích 40.610m², trong đó có cả phần đất 8.700m² đang tranh chấp với ông Nguyễn Văn S (BL 16).

Ngày 14 tháng 6 năm 1997, Ủy ban nhân dân huyện Long Thành tiếp tục ban hành Quyết định số: 690/QĐ-UBH (BL 9), nay chấp thuận cho bà Nguyễn Thị Tuyết L1, sinh năm: 1943, CMND số 270603597, ngụ tại: Ấp H, xã I, huyện J, tỉnh Đồng Nai được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông bà Phạm Ngọc L2, sinh năm: 1968, số CMND 260025787 cấp ngày 16 tháng 6 năm 1994 tại Công an tỉnh Bình Thuận, ngụ tại: tổ 16, khu phố A, thị trấn Lagi, huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận với diện tích 40.330m², trong đó có cả phần đất đang tranh chấp với ông Nguyễn Văn S nêu trên (BL 9);

Như vậy, các Quyết định số: 635/QĐ-UBH và Quyết định số: 690/QĐ-UBH của Ủy ban nhân dân huyện Long Thành nêu trên là trái pháp luật, trái với Điều 3 Quyết định số: 1100/QĐ-UBT nêu trên.

Từ 02 quyết định trái pháp luật của Ủy ban nhân dân huyện Long Thành đã dẫn đến bà Nguyễn Thị Tuyết L1 đã chuyển nhượng luôn phần đất đang tranh chấp với ông Nguyễn Văn S cho ông Phạm Ngọc L2 trót lọt và gây ra hậu quả là khi ông Phạm Ngọc L2 vi phạm pháp luật, đất bị kê biên, bán đấu giá cho ông Nguyễn Văn T5, sinh năm: 1962, ngụ tại: 40-46 Trịnh Văn Cấn, phường Cầu Ông Lãnh, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, rồi sau đó ông Nguyễn Văn T5 chuyển nhượng tiếp cho bà Nguyễn Thị Bảo L, sinh năm: 1964, ngụ tại: ấp A2, xã E, huyện J nay là thành phố C, tỉnh Đồng Nai, sau đó bà Nguyễn Thị Bảo L chuyển nhượng một phần cho bà Bùi Thị N, sinh năm: 1964, ngụ tại: Khu phố A, phường B, thành phố C, tỉnh Đồng Nai và nay bà L, bà N tiếp tục tranh chấp với gia đình ông Nguyễn Văn S;

Ông Nguyễn Văn S đã liên tục khiếu nại từ năm 1994 đến nay về việc không đồng ý với Quyết định số: 1100/QĐ-UBT, nhưng không được một cơ quan nào thuộc tỉnh Đồng Nai xem xét một cách thấu đáo, Ủy ban nhân dân huyện Long Thành còn ban hành quyết định cho phép bà Nguyễn Thị Tuyết L1 chuyển nhượng cho người khác trong khi không hội đủ điều kiện theo quy định của pháp luật;

3/ Khiếu nại đến các cơ quan Trung ương;

Theo Văn bản số: 19/ĐKT.XKT ngày 23 tháng 11 năm 2000 của Đoàn công tác liên ngành của Chính phủ đã chỉ rõ:

Về nguồn gốc đất: Theo tài liệu có tại hồ sơ, ông Nguyễn Văn P (chồng bà Nguyễn Thị Tuyết L1) mua lại của ông Nguyễn Văn Th 240.160m² đất thể hiện tại trích lục đại bộ số 196 do Ty Địa địa Biên Hòa cấp ngày 12 tháng 12 năm 1973, trong đó có 8 ha đất mà ông P ủy quyền cho ông S trông coi, quản lý và khai thác;

Diện tích 8.700m² đang tranh chấp với ông S, bà L1 chỉ đăng ký sử dụng 1.200m², số diện tích còn lại thuộc 02 thửa đất số 553 và 583 (theo bản đồ 299 do Sở Địa chính tỉnh cung cấp), bà L1 không kê khai, đăng ký sử dụng đất theo chỉ thị 299/TTg;

Ngày 04 tháng 7 năm 1991, Ủy ban nhân dân xã I có Quyết định số: 52/QĐ-UBND công nhận chủ quyền đất là của bà Nguyễn Thị Tuyết L1 với diện tích 10.500m², gia đình bà L1 bồi hoàn công lao động cho gia đình ông S số tiền tương đương với 01 lượng vàng 24k;

Ngày 02 tháng 5 năm 1992, Ủy ban nhân dân huyện Long Thành có Quyết định số: 104/QĐ-UBH buộc ông S phải giao trả lại phần đất 8.700m² mà ông đã chiếm dụng của bà L1 tại xã I. Bà L1 phải bồi hoàn lại công lao động cho ông S trị giá bằng 12 chỉ vàng 24k;

Ngày 02 tháng 6 năm 1993, Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định số: 948/QĐ-UBT công nhận Quyết định số: 104/QĐ-UBH ngày 06 tháng 5 năm 1992 của Ủy ban nhân dân huyện Long Thành, buộc ông S phải giao lại 8.700m² đất canh tác do đương sự chiếm dụng cho bà L1. Bà L1 phải đền bù thành quả lao động cho ông S gồm 50.000.000 đồng và 01 ha đất canh tác để tạo điều kiện cho ông S ổn định cuộc sống.

Ngày 26 tháng 5 năm 1994, Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định số: 1100/QĐ-UBT xác định diện tích 8.700m² đất tại Ấp H, xã I, huyện J là của bà L1. Giao một lô có chiều ngang 20m, chiều dài dọc hết phần đất hiện hữu của bà L1 (khoảng 7.000m²) cho ông S làm đất ở và sản xuất (thay vì bà L1 giao 01 ha đất canh tác cho ông S như giải quyết trước đây tại Quyết định số: 948.QĐ-UBT ngày 02 tháng 6 năm 1993 của Ủy ban nhân dân tỉnh). Bà L1 trả tiền công lao động và trông coi cho ông S 50.000.000 đồng để ông S dời nhà và tổ chức ổn định cuộc sống:

Ông S không đồng ý với các quyết định trên, Ủy ban nhân dân huyện Long Thành đã tổ chức cưỡng chế để thi hành quyết định của Ủy ban tỉnh. Ông S tiếp tục khiếu nại;

Thanh tra Nhà nước đã xem xét vụ việc và đã có các Văn bản: 19/ĐKT-KT ngày 23 tháng 11 năm 2000 của Đoàn công tác liên ngành của Chính phủ, có nội dung:

Ngày 01 tháng 7 năm 1999, Thanh tra Nhà nước có Công văn số: 500/TTNN-XKT. Đề nghị Thủ tướng Chính phủ không công nhận nội dung Quyết định số: 1100/QĐ-UBT ngày 26 tháng 5 năm 1994 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai;

Ngày 24 tháng 7 năm 2000, Thanh tra Nhà nước có Công văn số: 535/TTNN.XKT kiến nghị Thủ tướng Chính phủ chỉ đạo Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ra quyết định giải quyết khiếu nại của ông Nguyễn Văn S theo thẩm quyền nội dung giải quyết cần theo hướng chỉ công nhận 5.200m² đất tọa lạc tại Ấp H, xã I, huyện J và hỗ trợ 50.000.000 đồng (do gia đình bà L1 tự nguyện hỗ trợ để ông S cất nhà và ổn định cuộc sống);

Nhận xét và yêu cầu giải quyết khiếu nại của ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị Tuyết L1:

Diện tích 8.700m² đất tranh chấp giữa bà L1 và ông S là của gia đình bà L1 mua từ năm 1973, nhưng không sử dụng và không kê khai đăng ký sử dụng theo Chỉ thị 299/Ttg, ông S là người được bà L1 ủy quyền trông coi đất cũng không kê khai đăng ký sử dụng đất, nhưng thực tế gia đình ông S đã ở và canh tác trên diện tích đó từ năm 1983 đến năm 1996 (có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã I). Sau khi phát sinh tranh chấp đất hai bên mới kê khai đóng thuế;

Qua xem xét tình hình thực tế việc tranh chấp đất giữa bà Nguyễn Thị Tuyết L1 và ông Nguyễn Văn S, Đoàn công tác liên ngành của Chính phủ yêu cầu Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai chỉ đạo giải quyết khiếu nại của bà L1 và ông S như sau:

Tiến hành đo đạc lại diện tích đất tranh chấp, trả lại phần đất 1.200m² đất bà L1 có kê khai đăng ký theo Chỉ thị 299/TTg, đo theo chiều dọc tính từ Quốc lộ 51 trở vào (Theo đo đạc sơ bộ thì chiều giáp Quốc lộ 51 khoảng 20m, chiều sâu khoảng 60m), số đất còn lại chia đôi giao cho bà L1 một nửa, giao cho ông S một nửa (phần chiều ngang giáp Quốc lộ 51 bằng nhau). Cơ quan địa chính địa phương làm thủ tục xác định ranh giới đất để làm cơ sở giao đất, cấp quyền sử dụng đất cho bà L1 và ông S;

Ủy ban nhân dân huyện Long Thành kiểm điểm rút kinh nghiệm việc cấp quyền sử dụng 40.610m² đất cho bà L1, trong đó có diện tích đất tranh chấp; Việc giải quyết như trên phải xong trước tháng 12 năm 2000, báo cáo kết quả trình Thủ tướng Chính phủ đồng thời gửi Tổng Thanh tra Nhà nước. Tuy nhiên, Cơ quan các cấp thuộc tỉnh Đồng Nai không thực hiện ý kiến chỉ đạo của Thanh

tra Nhà nước nêu trên. Ông Nguyễn Văn S tiếp tục khiếu nại đến các cơ quan Trung ương.

Ngày 15 tháng 8 năm 2006, Bộ Tài nguyên và Môi trường có Văn bản số: 3419/BTNMT-TTr gửi Thủ tướng Chính phủ, theo đó Nội dung giải quyết tranh chấp đất của các cơ quan Nhà nước;

1/ Ủy ban nhân dân xã I có hai quyết định giải quyết;

- Năm 1989, giải quyết với nội dung: Ông S phải dỡ nhà, trả lại đất cho bà L1. Bà L1 bồi thường cho ông S 05 chỉ vàng 24k;

- Năm 1991, giải quyết với nội dung: Ông S trả đất cho bà L1, bà L1 bồi thường cho ông S 10 chỉ vàng 24k;

2/ Thanh tra huyện và Ủy ban nhân dân huyện Long Thành với các nội dung: Buộc ông S trả 8,700m² đất cho bà L1, bà L1 bồi thường cho ông S theo một trong ba hình thức:

- 1.600m² đất trồng Điều đang thu hoạch;
- 1.200m² đất thổ cư có nhà ở xã I giáp Quốc lộ 51, gần chợ;
- 12 chỉ vàng 24k;

Ông S không đồng ý yêu cầu bà L1 phải bồi thường cho ông S một trong hai điều kiện là 5,5 lượng vàng hoặc 50.000.000 đồng;

3/ Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai có hai quyết định giải quyết:

- Năm 1993: Buộc ông S trả lại đất cho bà L1, bà L1 bồi thường cho ông S 50.000.000 đồng và 01 ha đất;

- Năm 1994, tại Quyết định số: 1100/QĐ-UBT ngày 26 tháng 5 năm 1994 giải quyết với nội dung: Giao cho ông S sử dụng 5.200m² đất với kích thước chiều sạt Quốc lộ 51 là 20 m, chiều kia hết ranh giới đất của bà L1. Bà L1 bồi thường cho ông S 50.000.000 đồng;

4/ Kiến nghị giải quyết của Thanh tra Nhà nước (Tranh tra Chính phủ) và Đoàn công tác liên ngành của Chính phủ:

- Năm 1999, giải quyết có nội dung không công nhận Quyết định số: 1100/QĐUBT ngày 26 tháng 5 năm 1994 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai công nhận quyền sử dụng 8.700m² đất cho bà L1;

- Năm 2000, công nhận Quyết định giải quyết số: 1100/QĐ-UBT ngày 26 tháng 5 năm 1994 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai;

- Văn bản số: 19/ĐKT-KT ngày 23 tháng 11 năm 2000 của Đoàn công tác liên ngành của Chính phủ kiến nghị giải quyết với nội dung, trả lại

1.200m²/8.700m² đất cho bà L1 (cho rằng bà L1 đã đăng ký). Diện tích đất còn lại 7.500m² chia đôi cho ông S và bà L1;

- Văn bản số: 35/ĐKT-KT ngày 30 tháng 11 năm 2000 của Đoàn công tác liên ngành của Chính phủ kiến nghị giải quyết với nội dung: Đồng ý với đề nghị của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc thực hiện Quyết định số: 1100/QĐ-UBT ngày 26 tháng 5 năm 1994 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai;

Trên cơ sở Văn bản số: 19/ĐKT-KT ngày 23 tháng 11 năm 2000 của Đoàn công tác liên ngành của Chính phủ, Văn phòng Chính phủ đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai thực hiện theo kết luận của Văn bản số: 19/ĐKT-KT nêu trên. Tuy nhiên Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai lại tổ chức thực hiện theo nội dung kết luận của Đoàn công tác liên ngành của Chính phủ tại Văn bản số: 35/ĐKT-KT ngày 30 tháng 11 năm 2000 của Đoàn công tác;

5/ Biến động về chủ sử dụng đất từ năm 1997:

Ngày 10 tháng 6 năm 1997, bà L1 đã được Ủy ban nhân dân huyện Long Thành công nhận quyền sử dụng đất đối với 40.610m² đất (trong đó có 8.700m² đất đang tranh chấp). Ngày 14 tháng 6 năm 1997, Ủy ban nhân dân huyện Long Thành chấp thuận cho bà L1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất 40.610m² đất cho ông Phạm Ngọc L2, trong khi thủ tục chuyển nhượng chưa xong (ông L2 đặt cọc 400.000.000 đồng trong số 1.200.000.000 đồng cho bà L1) thì ông L2 đã được Ủy ban nhân dân huyện Long Thành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 28 tháng 7 năm 1997. Sau đó ngày 13 tháng 02 năm 1999, do ông L2 phạm tội nên phần đất trên đã bị kê biên giao lại cho bà L1. Trong khi đó ông S vẫn sử dụng một phần diện tích đất đang tranh chấp;

6/ Hiện trạng sử dụng đất;

Trên khu đất đang tranh chấp hiện ông S đang sử dụng một phần diện tích (khoảng 1.700m²) theo Quyết định số: 1100/QĐ-UBT và tái chiếm 1.300m² đất làm nhà và trồng cây bạch đàn, tổng diện tích khoảng 3.000m²;

Trên diện tích còn lại 5.700m² bà Nguyễn Thị Bảo L (người mua lại đất đấu giá bị kê biên của ông L2 do ông Nguyễn Văn T5 thắng đấu giá) đã làm ngôi nhà diện tích 40m².

7/ Đề xuất giải quyết của Bộ Tài nguyên và Môi trường;

Giao cho ông Nguyễn Văn S sử dụng một nửa đất đang có tranh chấp (khoảng 4.350m²), diện tích còn lại giao cho bà Nguyễn Thị Tuyết L1, chiếu theo Quốc lộ 51 của khu đất được chia đều cho mỗi bên;

Nội dung giải quyết nêu trên vừa “đúng với thực tế về nguồn gốc, quá trình quản lý sử dụng đất”, vừa phù hợp với hiện trạng sử dụng đất và có tính khả thi.

Cơ sở cho nội dung giải quyết nêu trên:

- Ông S là người trực tiếp sử dụng đất từ năm 1983 đến khi xảy ra tranh chấp (năm 1989) và cho đến nay, có đóng thuế sử dụng đất cho Nhà nước, không được đăng ký sử dụng; Bà L1 là chủ đất cũ, không có quá trình sử dụng đất từ khi mua (năm 1973) đến nay. Khi đăng ký sử dụng vào năm 1987 bà L1 cũng không đăng ký toàn bộ diện tích tranh chấp;

- Việc tranh chấp đất giữa ông S và bà L1 đã được các cơ quan Nhà nước giải quyết nhiều lần, song không có sự thống nhất về nội dung giải quyết. trong thời gian đang giải quyết thì việc sử dụng đất đã có sự biến động phức tạp trong việc chuyển quyền sử dụng đất;

8/ Một số vấn đề không bình thường liên quan đến diện tích đất đang tranh chấp:

- Trong khi chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ giao Thanh tra Nhà nước phối hợp với Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai giải quyết, báo cáo kết quả lên Thủ tướng Chính phủ chưa được thực hiện (tại Văn bản số: 2248/NC ngày 14 tháng 5 năm 1996 của Văn phòng Chính phủ), thực tế việc tranh chấp giữa ông S và bà L1 vẫn đang diễn ra thì Phòng Địa chính huyện Long Thành lại báo cáo không đúng là không còn tranh chấp đất (Tờ trình số: 256/TTĐC ngày 26 tháng 05 năm 1997) của Phòng Địa chính huyện Long Thành đã dẫn đến tình hình phức tạp sau này (BL 673);

- Trong khi ý kiến chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ chưa được thực hiện, chỉ trong thời gian rất ngắn từ ngày 19 tháng 5 năm 1997 đến ngày 28 tháng 7 năm 1997, các cơ quan Nhà nước ở tỉnh Đồng Nai đã lập thủ tục công nhận quyền sử dụng diện tích 40.610m² trong đó có phần đất tranh chấp cho bà L1, bà L1 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cho phép chuyển nhượng cho ông Phạm Ngọc L2 (ở huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận) và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L2 (ngoài diện tích 3.700m² đất đang tranh chấp với ông S, trong diện tích đất chuyển nhượng cho ông L2 còn có diện tích đất bà L1 tranh chấp với bà Phan Thị Đ, Tòa án nhân dân huyện Long Thành đang thụ lý giải quyết). những việc làm trên là chưa đúng quy định của pháp luật;

- Khi ông L2 phạm tội, đất đai bị kê biên song lại được giao lại cho bà L1 quản lý, điều đó là không đúng vì về thủ tục hành chính bà L1 không còn liên quan đến diện tích đất đã bán cho ông L2, ông L2 đã được công nhận quyền sử dụng đất, được cấp giấy;

Những vấn đề coi thường kỷ cương phép nước (không thực hiện ý kiến Thủ tướng Chính phủ và những hành vi vi phạm pháp luật về đất đai; xác nhận đất không còn tranh chấp trong khi thực tế vẫn còn đang tranh chấp, cho chuyển quyền và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trái pháp luật nêu trên) cần phải được kiểm tra làm rõ, xác định đúng mức độ sai phạm và hậu quả do hành vi đó

gây ra, xử lý nghiêm minh theo quy định của pháp luật, giữ nghiêm kỷ cương phép nước;

- Bộ Tài nguyên và Môi trường xin báo cáo Thủ tướng Chính phủ chỉ đạo để Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai giải quyết dứt điểm vụ tranh chấp đất giữa ông S và bà L1; Đồng thời kiểm tra, thanh tra làm rõ các vi phạm (nếu có) trong quá trình giải quyết tranh chấp đất đai, trong việc giao đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cho phép chuyển quyền sử dụng đất để được xử lý nghiêm minh đúng pháp luật.

- Ngày 11 tháng 9 năm 2006, Văn phòng Chính phủ có Văn bản số: 5060/VPCP.VII thống nhất với Văn bản số: 3419/BTNMT-TTr ngày 13 tháng 8 năm 2006 của Bộ Tài nguyên và Môi trường, giao Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai chỉ đạo giải quyết khiếu nại của ông Nguyễn Văn S theo văn bản nêu trên. Tuy nhiên Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai cho đến nay không thực hiện ý kiến chỉ đạo của Thủ tướng Chính Phủ và Bộ Tài nguyên và Môi trường;

Bị đơn không đồng ý với đơn khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất của các nguyên đơn Nguyễn Thị Bảo L, Bùi Thị N, vì chưa làm rõ trách nhiệm của những người ban hành quyết định cho phép bà Nguyễn Thị Tuyết L1 chuyển nhượng luôn phần đất của ông S một cách trái pháp luật. Nay bị đơn yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Long Thành không chấp nhận đơn khởi kiện của các nguyên đơn, đồng thời triệu tập làm rõ trách nhiệm của Ủy ban nhân dân huyện Long Thành cho phép bà Nguyễn Thị Tuyết L1 chuyển nhượng khi đất đang tranh chấp và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho bà Bùi Thị H1, ông Nguyễn Văn C.

Hiện nay trên phần đất tranh chấp có những người đang sinh sống như sau:

- + Bà Bùi Thị H1, sinh năm: 1936 (vợ ông S).
- + Ông Nguyễn Văn C, sinh năm: 1961 (con ông S).
- + Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm: 1982 (con dâu ông S).
- + Bà Nguyễn Ngọc V, sinh năm: 1964 (con ông S).
- + Bà Nguyễn Kim C1, sinh năm: 1977 (con ông S).
- + Chị Nguyễn Thị Lan A, sinh năm: 1994 (cháu).
- + Anh Trương Hồng G, sinh năm: 1985 (cháu).
- + Cháu Nguyễn Hoàng Anh T10, sinh năm: 2011 (con ông C).
- + Cháu Phạm Gia H4, sinh năm: 2007 (con bà C1).

Nay, bà N và vợ chồng bà L yêu cầu ông C, bà H1 và gia đình ông C, bà H1 di dời toàn bộ tài sản trên đất để trả lại bà N diện tích 2.735,3m² và trả lại vợ chồng bà L 3.260,2m² đất, ông C, bà H1 và gia đình ông C, bà H1 không đồng ý,

vì bà L1 tự ý sang nhượng cho bà N và bà L toàn bộ diện tích đất gia đình ông C, bà H1 đang quản lý, sử dụng mà không có ý kiến của gia đình ông C, bà H1.

- Đối bà Bùi Thị H1, ông Nguyễn Văn C là bị đơn đồng thời là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông S; ông Nguyễn Văn T3, ông Nguyễn Quốc H5, bà Nguyễn Kim Q, bà Nguyễn Thị T4 là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn ông S; bà Nguyễn Ngọc V, bà Nguyễn Kim C1, bà Nguyễn Kim H3 là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông S đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; bà Nguyễn Thị T2, chị Nguyễn Thị Lan A, anh Trương Hồng G, ông Hoàng Viêt D1, em Nguyễn Hoàng Tuấn A1, em Phạm Gia H4 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; ông Nguyễn Triệu Q2 là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông S đã được Tòa án triệu tập nhiều lần nhưng vắng mặt không có lý do.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2020/DS-ST ngày 17 tháng 01 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành:

Tuyên xử

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị N, bà Nguyễn Thị Bảo L đối với bị đơn bà Bùi Thị H1, ông Nguyễn Văn C về việc “Tranh chấp kiện đòi lại quyền sử dụng đất”.

1. Buộc bà Bùi Thị H1, ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị T2, bà Nguyễn Kim H3, bà Nguyễn Ngọc V, bà Nguyễn Kim C1, anh Trương Hồng G, chị Nguyễn Thị Lan A, ông Hoàng Viêt D1, em Nguyễn Hoàng Tuấn A1, em Phạm Gia H4 tháo dỡ các công trình xây dựng như sau:

+ Nhà 1 (Nhà ở gia đình phía trước) diện tích 60,3m² có kết cấu: Móng, cột gạch, xà gỗ sắt, mái tôn, tường gạch dày 100mm, tô trát, quét vôi, nền xi măng, cửa sắt tấm; Phần kho phía sau (3,4m x 5m = 17m²) có kết cấu: Móng, cột gạch, xà gỗ gỗ, mái tôn, nền xi măng, vách tôn.

+ Sân rửa xe diện tích 165m² có kết cấu: Móng bó nền đá chẻ, nền bê tông xi măng.

+ Nhà 2 (Quán ăn) diện tích 54,6m² có kết cấu: Móng, cột gạch, xà gỗ gỗ, mái tôn, Trần tôn lạnh, tường xây gạch dày 100mm, quét vôi, nền lát gạch Ceramic, cửa khung sắt kính + sắt kéo.

+ Nhà 3 (nhà ở chính) diện tích 159,2m² có kết cấu: Móng, cột gạch tường xây gạch dày 100mm, quét vôi, xà gỗ gỗ, mái tôn, trần tôn lạnh, cửa đi, cửa sổ khung sắt kính, nền lát gạch Ceramic, ô văng: Cột, mái BTCT, nền lát gạch Ceramic.

+ Nhà 4 (Nhà lá) diện tích 66,5m² có kết cấu: Móng gạch, cột gỗ tạp, xà gỗ gỗ tạp, mái lá, vách lá (01 bên), nền bê tông xi măng.

+ Nhà 5 (Nhà rửa xe) diện tích 67,5m² có kết cấu: Móng gạch, cột gạch + bê tông đúc sẵn, xà gồ gỗ tạp, mái tôn, tường mặt tiền xây gạch không tô, mặt sau ốp tôn, hai bên hông sử dụng tường chung với nhà 2 (quán ăn) và nhà 1 (nhà ở gia đình phía trước), nền xi măng; Mái hiên: Cột sắt tròn phi 90, xà gồ gỗ tạp, mái tôn, nền bê tông xi măng.

+ Mái che diện tích 112,5m² có kết cấu: Cột sắt tròn, nền bê tông, xà gồ sắt hộp, mái tôn.

+ Tường rào dài 74m có kết cấu: Cột bê tông đúc sẵn 10 x 10 (cm), rào lưới B40, ốp tôn xung quanh.

2. Buộc bà Bùi Thị H1, ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị T2, bà Nguyễn Kim H3, bà Nguyễn Ngọc V, bà Nguyễn Kim C1, anh Trương Hồng G, chị Nguyễn Thị Lan A, ông Hoàng Viêt D1, em Nguyễn Hoàng Tuấn A1, em Phạm Gia H4 khai thác 76 cây tràm và 01 cây phượng.

3. Buộc bà Bùi Thị H1, ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị T2, bà Nguyễn Kim H3, bà Nguyễn Ngọc V, bà Nguyễn Kim C1, anh Trương Hồng G, chị Nguyễn Thị Lan A, ông Hoàng Viêt D1, em Nguyễn Hoàng Tuấn A1, em Phạm Gia H4 trả lại bà Bùi Thị N phần đất diện tích 2.735,3m² thuộc thửa đất số 52b và 53b, tờ bản đồ số 39 (thửa 628, tờ bản đồ số 15 cũ), xã I được giới hạn bởi các mốc (4, B, A, 10, 11, 3, 4) theo bản đồ hiện trạng thửa đất số: 11029/2017 ngày 08 tháng 9 năm 2017 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Long Thành.

4. Buộc bà Bùi Thị H1, ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị T2, bà Nguyễn Kim H3, bà Nguyễn Ngọc V, bà Nguyễn Kim C1, anh Trương Hồng G, chị Nguyễn Thị Lan A, ông Hoàng Viêt D1, em Nguyễn Hoàng Tuấn A1, em Phạm Gia H4 trả lại bà Nguyễn Thị Bảo L và ông Phạm Văn H2 phần đất diện tích 3.260,2m² thuộc thửa đất số 52b và 53b, tờ bản đồ số 39 (thửa 56, 629, tờ bản đồ số 15 cũ), xã I, huyện J, tỉnh Đồng Nai được giới hạn bởi các mốc (4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, A, B, 4) và (1, 2, 3, 11, 1) theo bản đồ hiện trạng thửa đất số: 11029/2017 ngày 08 tháng 9 năm 2017 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Long Thành.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo và quyền thi hành án.

Ngày 21 tháng 01 năm 2020, bị đơn ông Nguyễn Văn C bà Bùi Thị H1 nộp đơn kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2020/DS-ST ngày 17 tháng 01 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành theo hướng yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

- *Quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà N, bà L và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông H2: Việc vợ chồng*

ông H2, bà L nhận chuyển nhượng đất là hợp pháp đúng quy định pháp luật. Sau đó, ông bà ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà N là phù hợp với quy định pháp luật đất đai và đã được Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền công nhận bằng quyết định có hiệu lực pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- *Quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:* Đề nghị Hội đồng xét xử hủy Bản án sơ thẩm số: 03/2020/DS-ST ngày 17 tháng 01 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành để điều tra, xét xử lại làm rõ trách nhiệm của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Long Thành khi ban hành Quyết định số: 635/QĐ-UBH; Quyết định số: 690/QĐ-UBH, cho phép bà Nguyễn Thị Tuyết L1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Phạm Ngọc L2 là trái pháp luật, gây hậu quả rất nghiêm trọng cho gia đình ông Nguyễn Văn S và các nguyên đơn. Việc Ủy ban nhân dân huyện Long Thành cho phép bà Nguyễn Thị Tuyết L1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Phạm Ngọc L2 là trái pháp luật, vô hiệu và hậu quả là tất cả các giao dịch phía sau đối với tài sản này đều bị vô hiệu.

- *Quan điểm và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:*

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử và tại phiên tòa. Các đương sự tham gia phiên tòa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Về đề xuất quan điểm giải quyết vụ án đối với phần bản án bị kháng cáo: Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ Điều 250, 688 Bộ luật dân sự năm 2005, khoản 5 Điều 166 Luật đất đai năm 2013, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Về án phí và chi phí tố tụng, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên chưa chính xác. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 sửa bản án sơ thẩm về án phí và chi phí tố tụng.

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:

1.1. Đơn kháng cáo của bị đơn bà Bùi Thị H1, ông Nguyễn Văn C nộp trong hạn luật định, bà H1 được miễn tạm ứng án phí và ông C đã đóng tạm ứng án phí đúng quy định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng, đầy đủ quan hệ pháp luật và tư cách tố tụng của các đương sự tham gia trong vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Bùi Thị H1 và ông Nguyễn Văn C cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Ủy ban nhân dân huyện Long Thành vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng là không có căn cứ theo quy định tại khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự.

1.2. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, người kháng cáo vẫn giữ nguyên kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

1.3. Tại phiên tòa phúc thẩm, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Nguyễn Văn S và những người có quyền, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt. Do đó, căn cứ vào Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người này.

[2] Về nội dung:

2.1. Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Bùi Thị N, bà Nguyễn Thị Bảo L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn H2 yêu cầu bà H1, ông C, bà T2, bà H3, bà V, bà C1, anh G, chị Lan A, ông D1, em Tuấn A1, em H4 phải tháo dỡ nhà ở, nhà kinh doanh, vật kiến trúc, cây trồng trên đất trả lại diện tích 5.995,5m², cụ thể: Trả cho bà N diện tích 2.735,3m² thuộc một phần thửa đất số 52b và 53b, tờ bản đồ số 39 (thửa 628, tờ bản đồ số 15 cũ), xã I, huyện J và trả cho bà L, ông H2 diện tích đất 3.260,2m² thuộc một phần thửa đất số 52b và 53b, tờ bản đồ số 39 (thửa 56, 629, tờ bản đồ số 15 cũ), xã I, huyện J, tỉnh Đồng Nai, theo bản đồ hiện trạng thửa đất số: 11029/2017 ngày 08 tháng 9 năm 2017 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Long Thành. Bị đơn không đồng ý với các yêu cầu của nguyên đơn vì phần đất trên do ông S khai phá. Đối với Quyết định số: 1100/QĐ-UBT ngày 26 tháng 5 năm 1994 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai, gia đình ông S vẫn đang khiếu nại nên chưa có hiệu lực pháp luật.

2.2. Đối với nguồn gốc đất tranh chấp giữa bà N và vợ chồng bà L, ông H2 với ông S, bà H1 và ông C trước đây là của bà Nguyễn Thị Tuyết L1 theo Quyết định số: 1100/QĐ.UBT ngày 26 tháng 5 năm 1994 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai. Theo Quyết định số: 1100/QĐ.UBT ngày 26 tháng 5 năm 1994 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai, ông S được sử dụng diện tích 7.000m² đất, có chiều ngang mặt tiền Quốc lộ 51 là 20m. Sau đó, gia đình ông S đã làm nhà ở trên phần diện tích đất theo Quyết định số: 1100/QĐ.UBT ngày 26 tháng 5 năm 1994 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai. Từ năm 2002 đến năm 2004, phần đất giao cho ông S theo Quyết định số: 1100/QĐ.UBT ngày 26 tháng 5 năm 1994 thì ông S đã chuyển nhượng

cho ông Nguyễn Tăng L diện tích 350m², bà Lê Thị L diện tích 350m², ông Nguyễn Đình T diện tích 420m², bà Lê Thị Ngọc A diện tích 560m².

2.3. Khi Quyết định số: 1100/QĐ.UBT ngày 26 tháng 5 năm 1994 có hiệu lực thi hành, bà L1 đã làm đơn xin công nhận quyền sử dụng đất và được Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Long Thành công nhận quyền sử dụng đất với diện tích 40.610m² (trong đó có 8.700m² đất được công nhận theo Quyết định số: 1100/QĐ.UBT ngày 26 tháng 5 năm 1994 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai). Bà L1 đã lập thủ tục chuyển nhượng diện tích trên cho ông Phạm Ngọc L2, được Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Long Thành chấp thuận tại Quyết định số: 690/QĐ-UBH ngày 14 tháng 6 năm 1997. Ông L2 đã được Ủy ban nhân dân huyện Long Thành cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 006572 ngày 28 tháng 7 năm 1997. Do ông L2 vi phạm pháp luật nên Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh tuyên tịch thu tài sản trong đó có 40.330m² đất để đảm bảo thi hành án. Ngày 21 tháng 6 năm 2002, Phòng Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh tổ chức bán đấu giá, ông Nguyễn Văn T5 trúng đấu giá. Ngày 06 tháng 6 năm 2003, Ủy ban nhân dân huyện Long Thành cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn T5 với diện tích 39.931m². Ngày 22 tháng 3 năm 2004, ông T5 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Bảo L. Ngày 08 tháng 4 năm 2004, Ủy ban nhân dân huyện Long Thành cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 562685 cho bà L đứng tên. Sau đó, bà L chuyển nhượng cho bà Bùi Thị N diện tích 3.000m², bà Nguyễn Thị L3 4.900m², bà Huỳnh Thị Hồng Đ diện tích 5.072m², bà Nguyễn Thị H6 diện tích 2.768m² và những người nhận chuyển nhượng đất của bà L đã được Ủy ban nhân dân huyện Long Thành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2.3. Tháng 5 năm 2005, gia đình ông S đập phá tường rào và lấn chiếm đất của bà L và bà N để xây dựng nhà ở. Ủy ban nhân dân xã I lập biên bản vi phạm, ban hành Quyết định đình chỉ việc lấn chiếm và xây dựng nhà ở. Ngày 20 tháng 6 năm 2005, Ủy ban nhân dân huyện Long Thành ban hành Quyết định số: 3716/QĐ-CT-UBH xử phạt vi phạm hành chính về lĩnh vực lấn chiếm đất đai, xây dựng nhà ở không phép trên diện tích đất thuộc quyền sở hữu của người khác đối với ông Nguyễn Văn S, hình thức xử phạt là phạt tiền 2.200.000 đồng và buộc tháo dỡ công trình xây dựng không phép di dời ra khỏi phần đất lấn chiếm.

2.4. Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì cho rằng phần đất tranh chấp trong vụ án là một phần trong diện tích 8.700m² có nguồn gốc do vợ chồng ông S khai phá vào năm 1983, bị đơn không đồng ý với Quyết định số: 1100/QĐ-UBT ngày 26 tháng 5 năm 1994 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai, việc Ủy ban nhân dân huyện Long Thành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L1 và cho phép bà L1 chuyển nhượng diện tích 40.610m² khi đất đang có tranh chấp là vi phạm pháp luật.

Về vấn đề này nhận thấy, Quyết định số: 1100/QĐ.UBT ngày 26 tháng 5 năm 1994 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai là quyết định giải quyết khiếu nại cuối cùng của cơ quan quản lý nhà nước và quyết định có hiệu lực thi hành. Từ năm 2002 đến 2004, ông S cũng đã nhận phần đất của mình theo Quyết định số: 1100 (còn thiếu 1.800m²) và đã chuyển nhượng cho nhiều người khác với tổng diện tích 1.680m². Đồng thời với việc nhận đất theo Quyết định số: 1100 thì ông S tiếp tục có đơn khiếu nại nhiều lần, nhiều năm đến Thanh tra Chính phủ. Qua nhiều năm giải quyết thì đến ngày 13 tháng 5 năm 2015, Văn phòng Chính phủ có Công văn số: 3380/VPCP-V.I đồng ý với kiến nghị của Thanh tra Chính phủ tại Văn bản số: 419/BC-TTCTP ngày 05 tháng 3 năm 2015; Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai chỉ đạo thực hiện kiến nghị của Thanh tra Chính phủ để giải quyết dứt điểm khiếu nại của ông Nguyễn Văn S. Tại Báo cáo số: 419/BC-TTCTP ngày 05 tháng 3 năm 2015 của Thanh tra chính phủ báo cáo kết luận gửi Thủ tướng Chính phủ kiến nghị theo hướng:

+ Công nhận Quyết định số: 1100/QĐ.UBT ngày 26 tháng 5 năm 1994 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Tuyết L1 và ông Nguyễn Văn S là đúng quy định pháp luật.

+ Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai xem xét hỗ trợ cho gia đình ông Nguyễn Văn S diện tích 1.800m² đất nông nghiệp còn thiếu theo khoản 1 Điều II Quyết định số: 1100/QĐ.UBT ngày 26 tháng 5 năm 1994 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Ngày 28 tháng 5 năm 2015, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai có Công văn số: 3909/UBND chỉ đạo cho các ban ngành về việc xem xét hỗ trợ cho gia đình ông Nguyễn Văn S đối với diện tích 1.800m² đất nông nghiệp còn thiếu so với Quyết định số: 1100/QĐ.UBT ngày 26 tháng 5 năm 1994 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai và đã thực hiện xong. Gia đình ông S không đến nhận tiền hỗ trợ nên hiện số tiền hỗ trợ vẫn đang được gửi tại Kho bạc Nhà nước. Ngày 25 tháng 12 năm 2015, Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai có Thông báo số: 10841/TB-UBND-TCD thông báo về việc chấm dứt thụ lý giải quyết khiếu nại của ông Nguyễn Văn S.

Như vậy, không có cơ sở cho rằng phần đất đang tranh chấp là do ông S khai phá và được Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng bà L, ông H2 và bà N là hợp pháp nên bà L, ông H2 và bà N là chủ sử dụng hợp pháp đối với diện tích đất trên và đã được Ủy ban nhân dân huyện Long Thành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc ông S, bà H1 và ông C phá hàng rào lấn chiếm đất của vợ chồng bà L, ông H2 và bà N để dựng nhà ở là không đúng với quy định pháp luật. Đồng thời, sự việc trên của ông S cũng đã được Ủy ban nhân dân huyện

Long Thành ra quyết định xử phạt tại Quyết định số: 3716/QĐ-CT-UBH ngày 20 tháng 6 năm 2005 nhưng ông S, bà H1 không chấp hành.

Từ những căn cứ trên, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị N và bà Nguyễn Thị Bảo L đối với bị đơn bà Bùi Thị H1, ông Nguyễn Văn C và những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn S là phù hợp với quy định của pháp luật. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bà Bùi Thị H1 và ông Nguyễn Văn C.

[3] Về án phí: Do yêu cầu của bà N, bà L được Hội đồng xét xử chấp nhận nên bà H1, ông C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không buộc người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông S chịu án phí mà lại buộc những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà T2, bà H3, bà V, bà C1, anh G, chị Lan A, ông D1, em Tuấn A1, em H4 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là không đúng với quy định tại khoản 1 Điều 9 Nghị định số 70/CP ngày 12 tháng 6 năm 1997, Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự nên cần tuyên sửa về án phí. Đồng thời, về đường lối giải quyết chỉ buộc bị đơn tháo dỡ tài sản trên đất, không thực hiện nghĩa vụ về tài sản nên theo hướng dẫn quy định về án phí trong trường hợp này chỉ buộc bị đơn và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông S liên đới chịu án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà N là 300.000 đồng và của nguyên đơn bà L là 300.000 đồng, tổng cộng là 600.000 đồng.

Do bản án sơ thẩm bị sửa nên bị đơn bà Bùi Thị H1, ông Nguyễn Văn C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[4] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản: Tại phiên tòa phúc thẩm, phía nguyên đơn đồng ý chịu toàn bộ chi phí tố tụng là 91.114.168 đồng (chín mươi một triệu một trăm mười bốn nghìn một trăm sáu mươi tám đồng). Xét thấy, việc nguyên đơn đồng ý chịu toàn bộ chi phí tố tụng là tự nguyện, không trái quy định của pháp luật nên ghi nhận.

[5] Ý kiến người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà N, bà L và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông H2 là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[6] Ý kiến người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà H1, ông C không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không chấp nhận.

[7] Quan điểm và đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 256, khoản 3 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Áp dụng khoản 5 Điều 166 Luật Đất đai năm 2013;

Áp dụng Nghị định số: 70/CP ngày 12 tháng 6 năm 1997 của Chính phủ “Về án phí, lệ phí Tòa án”; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Bùi Thị H1 và ông Nguyễn Văn C, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2020/DS-ST ngày 17 tháng 01 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai về án phí và chi phí tố tụng.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị N, bà Nguyễn Thị Bảo L đối với bị đơn bà Bùi Thị H1, ông Nguyễn Văn C, người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn S và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan về việc: “Tranh chấp kiện đòi lại quyền sử dụng đất”.

1. Buộc bà Bùi Thị H1, ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị T2, bà Nguyễn Kim H3, bà Nguyễn Ngọc V, bà Nguyễn Kim C1, anh Trương Hồng G, chị Nguyễn Thị Lan A, ông Hoàng Việt D1, em Nguyễn Hoàng Tuấn A1, em Phạm Gia H4 tháo dỡ các công trình xây dựng như sau:

+ Nhà 1 (Nhà ở gia đình phía trước) diện tích 60,3m² có kết cấu: Móng, cột gạch, xà gồ sắt, mái tôn, tường gạch dày 100mm, tô trát, quét vôi, nền xi măng, cửa sắt tấm; Phần kho phía sau (3,4m x 5m = 17m²) có kết cấu: Móng, cột gạch, xà gồ gỗ, mái tôn, nền xi măng, vách tôn.

+ Sân rửa xe diện tích 165m² có kết cấu: Móng bó nền đá chẻ, nền bê tông xi măng.

+ Nhà 2 (Quán ăn) diện tích 54,6m² có kết cấu: Móng, cột gạch, xà gồ gỗ, mái tôn, Trần tôn lạnh, tường xây gạch dày 100 mm, quét vôi, nền lát gạch Ceramic, cửa khung sắt kính + sắt kéo.

+ Nhà 3 (nhà ở chính) diện tích 159,2m² có kết cấu: Móng, cột gạch tường xây gạch dày 100 mm, quét vôi, xà gồ gỗ, mái tôn, trần tôn lạnh, cửa đi, cửa sổ khung sắt kính, nền lát gạch Ceramic, ô văng: Cột, mái BTCT, nền lát gạch Ceramic.

+ Nhà 4 (Nhà lá) diện tích 66,5m² có kết cấu: Móng gạch, cột gỗ tạp, xà gồ gỗ tạp, mái lá, vách lá (01 bên), nền bê tông xi măng.

+ Nhà 5 (Nhà rửa xe) diện tích 67,5m² có kết cấu: Móng gạch, cột gạch + bê tông đúc sẵn, xà gồ gỗ tạp, mái tôn, tường mặt tiền xây gạch không tô, mặt sau ốp tôn, hai bên hông sử dụng tường chung với nhà 2 (quán ăn) và nhà 1 (nhà ở gia đình phía trước), nền xi măng; Mái hiên: Cột sắt tròn phi 90, xà gồ gỗ tạp, mái tôn, nền bê tông xi măng.

+ Mái che diện tích 112,5m² có kết cấu: Cột sắt tròn, nền bê tông, xà gồ sắt hộp, mái tôn.

+ Tường rào dài 74m có kết cấu: Cột bê tông đúc sẵn 10 x 10 (cm), rào lưới B40, ốp tôn xung quanh.

2. Buộc bà Bùi Thị H1, ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị T2, bà Nguyễn Kim H3, bà Nguyễn Ngọc V, bà Nguyễn Kim C1, anh Trương Hồng G, chị Nguyễn Thị Lan A, ông Hoàng Việt D1, em Nguyễn Hoàng Tuấn A1, em Phạm Gia H4 khai thác 76 cây tràm và 01 cây phượng.

3. Buộc bà Bùi Thị H1, ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị T2, bà Nguyễn Kim H3, bà Nguyễn Ngọc V, bà Nguyễn Kim C1, anh Trương Hồng G, chị Nguyễn Thị Lan A, ông Hoàng Việt D1, em Nguyễn Hoàng Tuấn A1, em Phạm Gia H4 trả lại bà Bùi Thị N phần đất diện tích 2.735,3m² thuộc thửa đất số 52b và 53b, tờ bản đồ số 39 (thửa 628, tờ bản đồ số 15 cũ), xã I được giới hạn bởi các mốc (4, B, A, 10, 11, 3, 4) theo bản đồ hiện trạng thửa đất số: 11029/2017 ngày 08 tháng 9 năm 2017 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Long Thành.

4. Buộc bà Bùi Thị H1, ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị T2, bà Nguyễn Kim H3, bà Nguyễn Ngọc V, bà Nguyễn Kim C1, anh Trương Hồng G, chị Nguyễn Thị Lan A, ông Hoàng Việt D1, em Nguyễn Hoàng Tuấn A1, em Phạm Gia H4 trả lại bà Nguyễn Thị Bảo L, ông Phạm Văn H2 phần đất diện tích 3.260,2m² thuộc thửa đất số 52b và 53b, tờ bản đồ số 39 (thửa 56, 629, tờ bản đồ số 15 cũ), xã I, huyện J, tỉnh Đồng Nai được giới hạn bởi các mốc (4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, A, B, 4) và (1, 2, 3, 11, 1) theo bản đồ hiện trạng thửa đất số: 11029/2017 ngày 08 tháng 9 năm 2017 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Long Thành.

5. Về án phí:

Bà Bùi Thị H1, ông Nguyễn Văn C và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn S phải liên đới chịu 600.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch. Nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng ông Nguyễn Văn C đã nộp theo biên lai số 0003096 ngày 14 tháng 02 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai. Các đương sự còn phải nộp tiếp số tiền là 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Bùi Thị N, bà Nguyễn Thị Bảo L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho bà Bùi Thị N số tiền tạm ứng án phí là 1.000.000 đồng theo biên lai số 006724 ngày 09 tháng 11 năm 2006 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Bảo L số tiền tạm ứng án phí 65.532.000 đồng theo biên lai số 006723 ngày 09 tháng 11 năm 2006 và biên lai số 006447 ngày 23 tháng 02 năm 2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

6. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản: Ghi nhận sự tự nguyện của Bùi Thị N và bà Nguyễn Thị Bảo L về việc chịu toàn bộ chi phí tố tụng là 91.114.168 đồng (chín mươi một triệu một trăm mười bốn nghìn một trăm sáu mươi tám đồng). Bà N và bà L đã nộp xong.

Trường hợp bản án, Quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 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:

- TAND huyện Long Thành;
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- CCTHADS huyện Long Thành;
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, Tòa DS, VP, TP.

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

Trần Thanh Phong