

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 219/2018/DS-PT
Ngày: 26-12-2018
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất
và yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSDĐ

**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 Lê Văn Quý

Các Thẩm phán:

Bà Phan Thị Thu Hương

Bà Võ Thị Thanh Phụng

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Ông Lê Huy Công – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai: Bà Vũ Thị Hồng Uyên – Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 12 vụ án thụ lý số: 14/2018/DS-PT ngày 11 tháng 01 năm 2018 về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSDĐ”

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số: 62/2017/DS – ST ngày 28/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 246/2018/QĐ - PT ngày 14 tháng 11 năm 2018, Quyết định hoãn phiên tòa số: 479/2018/QĐ - PT ngày 05 tháng 12 năm 2018, giữa:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Trung C, sinh năm 1950

Địa chỉ: ấp C, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Nguyễn Trung C

1. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1925

Địa chỉ: ấp C, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai

2. Bà Nguyễn Thị Bạch N, sinh năm 1958

3. Bà Nguyễn Thị Mộng Đ, sinh năm 1980

4. Bà Nguyễn Thị Ngọc N, sinh năm 1982

5. Bà Nguyễn Thị Ngọc H, sinh năm 1986

6. Bà Nguyễn Thị Ngọc N, sinh năm 1989

Cùng địa chỉ: ấp C, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai

Người đại diện theo ủy quyền cho bà L, bà N, bà Đ, bà N, bà H, bà N: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1955. Địa chỉ: đường N, khu phố S, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai

- Bị đơn: Ông Võ Văn H, sinh năm 1943

Người đại diện theo ủy quyền của ông H: Bà Võ Thị A, sinh năm 1950

Cùng địa chỉ: ấp C, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai
Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn: ông Võ Thanh T – Luật sư
thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đồng Nai

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

1. Bà Nguyễn Thị Bạch N, sinh năm 1958

Địa chỉ: ấp C, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai

Người đại diện theo ủy quyền: bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1955. Địa chỉ: đường
N, khu phố S, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai

2. Ông Trương Ếch X, sinh năm 1970 (Chết năm 2009)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng cho ông X là bà Võ Thị Kim P, sinh
năm 1974 và cháu Trương Xuyên A, sinh năm 2003 – là vợ con ông X. Cùng địa chỉ:
ấp C, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai

3. Bà Võ Thị A, sinh năm 1950

4. Ông Võ Thanh H, sinh năm 1972

5. Ông Võ Tuấn M, sinh năm 1973

6. Ông Phạm Hồng G, sinh năm 1976

7. Bà Võ Thị Kim L, sinh năm 1977

8. Bà Nguyễn Thị Ngọc P, sinh năm 1978

9. Bà Võ Thị Trúc L, sinh năm 1979

10. Ông Võ Hồng H, sinh năm 1983

11. Chị Võ Thị Bé H, sinh năm 1986

12. Chị Võ Thị Thu T, sinh năm 1987

13. Chị Võ Thị Thảo N, sinh năm 1990

Cùng địa chỉ: ấp C, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai

Người đại diện theo ủy quyền của: Ông Võ Thanh H, bà Võ Thị Kim P, bà
Võ Thị Kim L, bà Võ Thị Trúc L, ông Võ Hồng H, bà Võ Thị Bé H, bà Võ Thị
Thu T, bà Võ Thị Thảo N, bà Nguyễn Thị Ngọc P, bà Phạm Hồng G: ông Võ Tuấn
M, sinh năm 1973. Địa chỉ: ấp C, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai

14. Anh Đỗ Minh T, sinh năm 1985

Địa chỉ: ấp C, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai

15. Ủy ban nhân dân huyện Nhơn Trạch

Địa chỉ: khu Trung tâm hành chính huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai

Người đại diện theo pháp luật: ông Lê Thành M - Chủ tịch ủy ban nhân dân
huyện Nhơn Trạch

- *Người kháng cáo:* của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đồng thời
là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: bà Võ Thị A

(Bà A, ông M, bà N, ông T - có mặt, Ủy ban nhân dân huyện Nhơn Trạch -
có đơn xin vắng mặt, ông T – Vắng mặt không có lý do)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm

*Theo đơn khởi kiện ngày 20/7/2006, bản tường trình ngày 02/3/2007, biên
bản hòa giải ngày 16/3/2007, ngày 02/5/2007, đơn khởi kiện bổ sung ngày
26/7/2007, bản tự khai ngày 19/6/2012, đơn bổ sung ngày 26/01/2015, đơn khởi*

kiện bổ sung ngày 11/3/2015 và các lời khai trong quá trình tố tụng và lời trình bày của bà Nguyễn Thị N là người đại diện theo ủy quyền:

Diện tích đất 2.900 m² thửa 200, tờ bản đồ số 08 nằm trong tổng diện tích 7.497 m² ông Nguyễn Trung C được cấp quyền sử dụng ngày 29/5/1998, về nguồn gốc ông nhận chuyển nhượng của ông Dương Hồng B vào năm 1978, đất trên có một phần là trồng lúa, một phần là đất hà lãng thấp, sau khi nhận chuyển nhượng đất của ông B ông C trực tiếp canh tác trồng dừa nước. Năm 1998 ông C đào ao nuôi tôm.

Đến tháng 4/2003 ông C thuê người đắp bờ đào ao nuôi tôm thì phát sinh mâu thuẫn. Ông C đã làm đơn khiếu nại gửi UBND xã giải quyết nhưng ông H vẫn lấp chiếm đất của ông C.

Quá trình giải quyết vụ án kéo dài nhiều năm, sau khi bản án phúc thẩm số 273/2008/DSPT ngày 20/11/2008 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai có hiệu lực pháp luật, ông H được UBND huyện N cấp quyền sử dụng đất diện tích 338.0 m², thửa 224, tờ bản đồ số 20 xã P. Diện tích đất 338,0 m² được cắt ra từ thửa 200 tờ bản đồ số 08 xã P, huyện N, nhưng tại quyết định giám đốc thẩm số 17/2012/DS-GĐT ngày 13/01/2012 của Tòa dân sự Tòa án nhân dân tối cao đã tuyên hủy cả bản án sơ thẩm số 80/2008/DSST ngày 20/6/2008 của tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch và bản án phúc thẩm số 273/2008/DSPT ngày 20/11/2008 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai

Nay bà Nguyễn Thị N đại diện theo ủy quyền của ông C yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông H, bà A phải trả lại giá trị quyền sử dụng đất là 1.302.300.000 đồng theo chứng thư thẩm định giá ngày 17/02/2017 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đ đối với diện tích còn lại là 289,4m² thửa số 224 tờ bản đồ số 20 xã P. Nhưng diện tích đất được cấp ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông H là 338.0m², diện tích này có nguồn gốc được tách ra từ thửa 200 tờ bản đồ số 08 xã P, huyện N của ông Nguyễn Trung C được cấp quyền sử dụng. Lý do yêu cầu thanh toán giá trị đối với diện tích 289,4 m² vì theo trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 350/2017 ngày 09/02/2017 thì diện tích còn lại là 289,4 m², đồng thời phần đất tranh chấp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Võ Văn H

Ngày 19/12/2016 ông Nguyễn Trung C- bà Nguyễn Thị Bạch N nộp đơn khởi kiện bổ sung với nội dung yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai giải quyết hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA804643 ngày 20/7/2010 đã cấp cho ông Võ Văn H với diện tích 339,3m² thửa số 224, tờ bản đồ số 20. Nay tại phiên tòa bà Nguyễn Thị N đại diện theo ủy quyền xin rút không yêu cầu Tòa án giải quyết yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA804643 ngày 20/7/2010 đã cấp cho ông Võ Văn H với diện tích 339,3m² thửa số 224, tờ bản đồ số 20 xã P, huyện N. Ngoài ra bà không trình bày gì thêm và không cung cấp thêm chứng cứ tài liệu nào khác.

Tại bản tường trình ngày 02/03/2007; đơn khiếu kiện ngày 02/5/2008 của ông Võ Văn H, Bản tường trình ngày 18/06/2012, đơn xin bổ sung ngày 05/6/2015, bản khai bổ sung ngày 25/5/2015 của bị đơn ông Võ Văn H và bản tự khai ngày 11/5/2015, ngày 03/01/2017 của bà Võ Thị A được ông H ủy quyền trình bày:

Năm 1980 vợ chồng ông H có nhận chuyển nhượng diện tích đất khoảng 1000 m² của ông Võ Ngọc T (em vợ ông H), diện tích đất 1000 m² có một phần gò đất cát nhà ở và phần còn lại là đất hà lã. Ông C là người có đất giáp ranh với đất của ông H, ranh giới đất giữa hai gia đình là con rạch rộng khoảng 1.5 mét, cặp theo con rạch gia đình ông H đắp bờ bao và trồng dừa làm ranh, hiện nay trên đất vẫn còn tồn tại cây dừa do vợ chồng ông trồng.

Thời gian không nhớ ông H đi kê khai đăng ký quyền sử dụng đất và đến năm 1999 thì vợ chồng được cấp quyền sử dụng diện tích đất 4.810 m² (đất thổ, vườn và đất lúa), phần đất ông nhận chuyển nhượng của ông T được cấp quyền sử dụng là thửa 302, diện tích 387 m², tờ bản đồ số 08 xã P, khi đi kê khai đăng ký ông chỉ kê khai đất gò cát nhà ở, phần đất hà lã ông không kê khai do sợ phải nộp thuế. Một thời gian sau gia đình ông có kê khai bổ sung phần đất này và đã được cấp quyền sử dụng đất sau đó đã chuyển nhượng cho người khác phần diện tích đất này.

Năm 2004 ông C khởi kiện tranh chấp đất với gia đình ông, thì ông H mới biết đất ông đang quản lý sử dụng đã bị ông C kê khai và đứng tên quyền sử dụng. Sau khi Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch xét xử ông bị thua kiện, ông đã kháng cáo và được Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử lại, ông thắng kiện và căn cứ vào bản án phúc thẩm của Tòa án tỉnh Đồng Nai, vợ chồng ông H đã kê khai đăng ký và được cấp quyền sử dụng đất ngày 20/07/2010, diện tích 338,0 m² thửa 224 tờ bản đồ số 20 xã P.

Nay ông C khởi kiện yêu cầu ông trả lại giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích 339.3 m² thửa số 224 tờ bản đồ số 20 diện tích đất được cấp ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông là 338.0m² thì ông không đồng ý.

Ngày 02/5/2008 ông H có nộp đơn khởi kiện gửi Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch với nội dung yêu cầu Tòa án công nhận phần đất mà gia đình ông bỏ công sức ra từ trước cho đến nay và ngày 08/5/2008 ông đã nộp tiền tạm ứng án phí và Tòa án đã thụ lý yêu cầu của ông. Nay tại phiên tòa bà A và anh M xin rút không yêu cầu Tòa án giải quyết yêu cầu này nữa vì đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngoài ra bà không trình bày gì thêm và không cung cấp thêm chứng cứ nào khác.

Tại bản tự khai ngày 20/06/2012; Ngày 22/06/2012 và các bản khai tiếp theo người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Võ Thanh H; Anh Võ Tuấn M, chị Võ Thị Kim L, chị Võ Thị Thảo N, chị Võ Thị Trúc L, chị Võ Thị Bé H, anh Võ Hồng H đều trình bày:

Anh H, anh M, chị P, chị L, chị N, chị L, chị H, anh H đều là con ông Võ Văn H -bà Võ Thị A. Vào khoảng năm 1980 cha mẹ các anh chị có mua một diện tích đất khoảng 1000 m² trong đó có một cái gò diện tích 500 m², còn lại là đất ngập nước, theo các anh, chị nhận biết ranh đất giữa gia đình của các anh, chị và gia đình ông C rất rõ ràng, bởi vì có một con rạch ngăn cách hai bên.

Khoảng năm 1985 gia đình đã đắp bồi diện tích đất bị ngập nước để làm nhà ở. Trong suốt thời gian đó ông C người giáp ranh đất không có ý kiến gì. Năm 2006 ông C tranh chấp cho rằng cha mẹ của anh chị lấn đất là không đúng sự thật, ông C yêu cầu trả giá trị đất các anh, chị không đồng ý và không trình bày gì thêm.

Tại bản tự khai ngày 11/05/2015 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Phạm Hồng G trình bày: Anh G là chồng chị Võ Thị Kim L, con rể của ông H, ông C tranh chấp đất với ông H là không đúng sự thật, anh đề nghị tòa án xét xử bác đơn kiện của ông C, do bận công việc anh xin vắng mặt khi tòa án xét xử.

Tại bản tự khai ngày 25/05/2015 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Võ Thị Thu T, anh Đỗ Minh T trình bày:

Anh T là chồng chị Võ Thị Thu T, vợ chồng anh, chị được ông H, bà A cất cho một căn nhà cấp 4 để ở, ông C kiện ông H là không đúng sự thật, anh đề nghị tòa án xét xử bác đơn kiện của ông C, do bận công việc anh xin vắng mặt khi tòa án xét xử.

Tại bản án dân sự sơ thẩm lần thứ nhất số 80/2008/DSST ngày 20/6/2008 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch, quyết định:

Chấp nhận đơn khởi kiện về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” của ông Nguyễn Trung C.

Buộc ông Võ Văn H, bà Võ Thị A phải thanh toán giá trị đất diện tích 289,8m² là 312.984.000 đồng cho ông Nguyễn Trung C.

Công nhận quyền sử dụng đất diện tích 289,8m² (đất vườn) cất thửa 200 tờ bản đồ số 08 thuộc quyền sử dụng đất của ông H, bà A (có tứ cận kèm theo)

Tại bản án dân sự phúc thẩm lần thứ nhất số 273/2008/DSPT ngày 20/11/2008 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai quyết định:

Bác yêu cầu khởi kiện về “Tranh chấp quyền sử dụng đất” của ông Nguyễn Trung C đối với bị đơn ông Võ Văn H về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”

Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông H, ông H được quyền quản lý, sử dụng 339,3m² cất thửa 200 tờ bản đồ số 08, xã Phú Hữu (có tứ cận kèm theo)

Tại quyết định giám đốc thẩm số 17/2012/DS-GĐT ngày 13/01/2012 của Tòa dân sự Tòa án nhân dân tối cao đã:

Tuyên hủy cả bản án sơ thẩm số 80/2008/DSST ngày 20/6/2008 của tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch và bản án phúc thẩm số 273/2008/DSPT ngày 20/11/2008 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch xét xử sơ thẩm lại

Tại bản án dân sự sơ thẩm lần thứ hai số 29/2015/DSST ngày 09/6/2015 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch, quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Trung C, bà Nguyễn Thị Bạch N về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với bị đơn ông Võ Văn H và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị A.

Xử buộc vợ chồng ông Võ Văn H bà Võ Thị A phải trả giá trị quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Trung C số tiền 677.445.000 đồng (sáu trăm bảy mươi bảy triệu bốn trăm bốn mươi lăm ngàn đồng).

Vợ chồng ông Võ Văn H, bà Võ Thị A được tiếp tục sử dụng diện tích đất 338.0 m² thửa 224, tờ bản đồ số 20 xã Phú Hữu, ông H, bà A đã được cấp quyền sử dụng đất số BA 804643, ngày 20/07/2010 (có tứ cận kèm theo)

Tại bản án dân sự phúc thẩm lần thứ hai số 63/2016/DS-PT ngày 15/3/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai quyết định: hủy bản án dân sự sơ thẩm số 29/2015/DS-ST ngày 09/6/2015 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện Nhơn Trạch: Tại văn bản số 4555/UBND-TP ngày 11/7/2017 có nội dung:

Việc xem xét giải quyết giấy CNQSD đất số BA 804643 ngày 20/7/2010 cấp cho ông Võ Văn H và bà Võ Thị A sau khi có bản án phúc thẩm số 373/2008/DS-PT ngày 20/11/2008 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai. Hiện giấy CNQSD đất trên chưa có biến động về đăng ký quyền sử dụng đất (tặng cho, chuyển nhượng, thừa kế, thế chấp) và tại văn bản số 5817/UBND-TP ngày 31/8/2017 có nội dung: Về việc ông Nguyễn Trung C yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 804643 mang tên ông Võ Văn H ngày 20/7/2010 UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H và bà A đối với thửa đất số 224 tờ bản đồ 20 (mới) xã Phú Hữu. Về trình tự hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên được thực hiện theo thủ tục quy định của pháp luật và phù hợp với đơn đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông H và bà A tự kê khai. Do đó việc ông Nguyễn Trung C yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 804643, Ủy ban nhân dân huyện đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày:

Diện tích 388m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp cho ông Võ Văn H mà đại diện cho nguyên đơn yêu cầu thanh toán lại giá trị đối với diện tích 289,4m² tương ứng với số tiền 1.302.300.000 đồng thuộc thửa số 224 là đất do ông H mua lại của ông T. Diện tích đất này ông H là người trực tiếp quản lý sử dụng ổn định cho đến nay và có 06 căn nhà của các con. Khi xây dựng và ở ổn định đến nay không ai tranh chấp cho đến năm 2010 ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại bản án số 76 ngày 28/12/2016 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch giữa nguyên đơn bà Huỳnh Thị T với bị đơn ông Nguyễn Trung C. Tại bản án này Tòa án chấp nhận yêu cầu của bà Huỳnh Thị T buộc ông C phải trả lại cho bà T 1.838m² và hiện nay đang được Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai giải quyết theo trình tự phúc thẩm. Qua đối chiếu bản đồ và chồng ghép năm 2008 và chồng ghép bản đồ năm 2017 thì thể hiện các thửa đất 253, 155 đây là những thửa đất liền kề giáp ranh thửa đất của ông H. Do vậy, bản án số 76 ngày 28/12/2016 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch giữa bà T và ông C có hiệu lực pháp luật thì việc lần đất là không có vì giữa hai phần đất tranh chấp có con rạch. Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu thanh toán giá trị của 289,4m² với số tiền 1.302.300.000 đồng là hoàn toàn không có cơ sở, không có căn cứ pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại bản án dân sự sơ thẩm lần thứ ba số: 62/2017/DS – ST ngày 28/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai đã quyết định:

- Căn cứ Điều 26, Điều 220, Điều 233 và Điều 235, Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Điều 50; Điều 135; Điều 136 Luật đất đai năm 2003. Khoản 1 Điều 357 BLDS2015; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Trung C về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” đối với bị đơn là ông Võ Văn H – bà Võ Thị A

Buộc ông Võ Văn H –bà Võ Thị A phải thanh toán cho ông Nguyễn Trung C –bà Nguyễn Thị Bạch N số tiền 1.302.300.000 đồng (một tỷ, ba trăm lẻ hai triệu, ba trăm nghìn đồng chẵn) là giá trị đất đối với diện tích 289,4m² thửa tạm số 224b tờ bản đồ số 20 xã P (có diện tích cụ thể là 313,4m² nhưng trừ đi 24 m² phần nằm trong lộ giới còn lại 289,4m²) là diện tích đất sau khi đo vẽ chồng ghép thực tế phần còn lại theo trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 350/2017 ngày 09/02/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ và theo chứng thư thẩm định giá ngày 17/02/2017 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đ.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA804643 ngày 20/7/2010 do UBND huyện N đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Võ Văn H với diện tích 338m² thửa số 224, tờ bản đồ số 20 xã Phú Hữu, huyện Nhơn Trạch.

3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện phần tố của ông Võ Văn H về việc yêu cầu công nhận 200m² đất.

4. Về án phí: Ông Nguyễn Trung C –bà Nguyễn Thị Bạch N không phải chịu án phí DSST

Số tiền 1.000.000 đồng tạm ứng án phí ông Nguyễn Trung C đã nộp tại biên lai thu số 008623 ngày 07/02/2007 của Thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch được hoàn trả lại cho ông Nguyễn Trung C.

Ông Võ Văn H –bà Võ Thị A phải chịu 51.069.000 đồng án phí DS-ST.

Số tiền 50.000 đồng tạm ứng án phí kháng cáo ông Võ Văn H nộp tại biên lai số 0009096 ngày 26/6/2008, số tiền 200.000 đồng tạm ứng án phí kháng cáo ông Võ Văn H nộp tại biên lai số 003602 ngày 12/6/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện N và số tiền 1.000.000 đồng tạm ứng án phí phần tố ông Võ Văn H nộp tại biên lai số 0005243 ngày 08/5/2008 của Thi hành án dân sự huyện N được trừ vào số tiền án phí dân sự sơ thẩm mà ông H –bà A phải chịu. Ông Võ Văn H-bà Võ Thị A còn phải nộp 49.819.000 đồng.

5. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ chồng ghép bản đồ, thẩm định giá ông Võ Văn H –bà Võ Thị A phải chịu cụ thể: 3.464.649 đồng tại cấp sơ thẩm năm 2008 và 5.632.332 đồng tại cấp phúc thẩm năm 2008.

Số tiền 5.632.332 đồng và số tiền 1.367.668 đồng tại cấp phúc thẩm năm 2008 và số tiền 13.609.000 đồng tại cấp sơ thẩm năm 2017 ông Võ Văn H –bà Võ Thị A đã nộp xong.

Buộc ông Võ Văn H –bà Võ Thị A phải thanh toán lại cho ông Nguyễn Trung C số tiền 3.464.649 đồng.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 06 tháng 10 năm 2017 bà Võ Thị A có đơn xin kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm ngày 28/9/2017, của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử lại vụ án theo trình tự phúc thẩm theo hướng: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Nguyễn Trung C, Nguyễn Thị Bạch N.

Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa:

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán chủ tọa, Hội đồng xét xử và của các đương sự là đúng với các quy định của pháp luật. Các đương sự đã thực hiện quyền và nghĩa vụ theo đúng quy định.

Về nội dung:

Theo hồ sơ thể hiện diện tích 339,3m² cắt thửa 200 tờ bản đồ số 8 xã P, huyện N đang có tranh chấp giữa ông C và ông H là phần diện tích giáp ranh giữa ông C và ông H, đất này có nguồn gốc do ông C mua của ông Dương Hồng B, sau đó đến ngày 29/5/1998 thì ông C được cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất với tổng diện tích 2.900m² thửa 200 tờ bản đồ số 8. Đất của ông H được cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất ngày 29/5/1998 thửa 302, tờ bản đồ số 8. Ông C khởi kiện cho rằng ông H lấn chiếm 339,3m² thuộc thửa 200 của ông C.

Ông H không đồng ý với yêu cầu của ông C vì cho rằng 339,3m² đất tranh chấp có nguồn gốc do ông nhận chuyển nhượng từ ông Võ Ngọc T ngày 12/3/1981 tổng diện tích 1.000m² vừa có đất gò cát nhà ở, vừa có đất hà lã ngập nước. Trong quá trình sử dụng đất, gia đình ông đã bồi đắp đất nhà ở, có lấn chiếm đất rạch, chứ không lấn chiếm của ông C vì ranh của hai nhà có con rạch hiện hữu. Tuy nhiên, khi đăng ký kê khai đất ngày 08/8/1997, ông H chỉ kê khai diện tích gò 387m² nguồn gốc mua lại của bà Huỳnh Thị T vào năm 1980, riêng diện tích hà lã ông không kê khai nhưng vẫn bồi đắp thường xuyên và cát nhà ở ổn định.

Xét thấy ông H khai nguồn gốc đất của ông do bà Huỳnh thị T (mẹ ông B) bán cho ông Võ Ngọc T, sau đó ông T bán lại cho ông H. Nhưng về chứng cứ, ông H không cung cấp được giấy bà T bán cho ông T để xác định diện tích bao nhiêu. Bên cạnh đó, ông H thừa nhận có lấn chiếm rạch để bồi đất cát nhà ở, bên kia rạch là đất nhà ông C, quá trình ông H ở lại không kê khai.

Tại Tòa án cấp phúc thẩm bà A có đơn yêu cầu xem xét, thẩm định, qua kết quả xem xét thẩm định và biên bản xác minh thể hiện trên đất tranh chấp có tồn tại một con kênh nước chảy qua dài khoảng 20m rộng khoảng 2m. Quá trình giải quyết tại Tòa án cấp sơ thẩm đã thể hiện đã trừ phần diện tích con rạch này không tính vào diện tích tranh chấp, nên không có chứng cứ gì mới so với cấp sơ thẩm đã thu thập.

Như vậy, từ những căn cứ trên cho thấy đất ông H lấn chiếm chính là đất của ông C đã được cấp Quyền sử dụng. Ông C khởi kiện yêu cầu ông H trả lại giá trị đất lấn chiếm và được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện buộc ông Võ Văn H, bà Võ Thị A phải thanh toán cho ông C, bà N số tiền 1.302.300.000đ là giá đất đối với diện tích 289,4m² theo chứng thư thẩm định ngày 17/02/2017 của Công ty thẩm định giá Đồng Nai là có căn cứ.

Tuy nhiên, do vụ kiện đã được thụ lý giải quyết từ năm 2008 nên về án phí phải áp dụng Nghị định số 70/CP để tính mới phù hợp. Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng pháp lệnh án phí lệ phí là không chính xác.

Từ những phân tích trên, đề xuất chấp nhận một phần kháng cáo của bà Võ Thị A sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng, thẩm quyền giải quyết, quan hệ pháp luật và tư cách người tham gia tố tụng:

- Thẩm quyền giải quyết và quan hệ pháp luật: Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng, đầy đủ.

- Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bà A làm trong hạn luật định, đóng tạm ứng án phí đầy đủ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét theo quy định.

- Trong quá trình thụ lý và giải quyết phúc thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Trung C chết vào ngày 01 tháng 5 năm 2018. Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn gồm: Bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị Bạch N, bà Nguyễn Thị Mộng Đ, bà Nguyễn Thị Ngọc N, bà Nguyễn Thị Ngọc H, bà Nguyễn Thị Ngọc N, đồng thời những người nói trên đã ủy quyền cho bà Nguyễn Thị N tham gia tố tụng tại phiên tòa phúc thẩm theo đúng quy định của pháp luật nên chấp nhận. Ông Võ Văn H ủy quyền cho bà A hợp lệ nên chấp nhận. Ông Võ Thanh H, bà Võ Thị Kim P, bà Võ Thị Kim L, bà Võ Thị Trúc L, bà Võ Hồng H, bà Võ Thị Bé H, bà Võ Thị Thu T, bà Võ Thị T N, bà Nguyễn Thị Ngọc P và bà Phạm Hồng G ủy quyền cho anh Võ Tuấn M phù hợp với quy định của pháp luật nên chấp nhận.

Ủy ban nhân dân huyện Nhơn Trạch có đơn xin xét xử vắng mặt, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Đỗ Minh T đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do, nên Hội đồng xét xử căn cứ vào các Điều 227 và 228 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt đối với những đương sự nêu trên.

[2] Về nội dung:

Theo nguyên đơn, nguồn gốc diện tích đất 2.900m² thửa đất 200, tờ bản đồ số 08 xã P do ông C nhận chuyển nhượng của ông Dương Hồng B vào năm 1978. Đến cuối năm 1978 ông C nhận chuyển nhượng thêm của ông B tổng diện tích là 3.500m², diện tích đất trên vừa là đất ruộng lúa và một phần đất hà lã. Ông C đã được cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất vào năm 1998. Phía bị đơn cho rằng diện tích đất 387m² tại thửa 302 tờ bản đồ số 08, xã P, ông H nhận chuyển nhượng từ ông Võ Ngọc T vào năm 1981. Trong quá trình sử dụng đất gia đình ông H có lấn chiếm đất nhưng là đất con rạch, không phải đất của ông C vì ranh giới đất giữa ông H và ông C là một con rạch. Khi kê khai đăng ký đất vào năm 1997, ông H chỉ kê khai đất gò diện tích 387m². Về nguồn gốc ông H kê khai đất là mua lại của bà Huỳnh Thị T (Mẹ ruột ông Dương Hồng B) vào năm 1980, riêng diện tích đất hà lã ông không kê khai nhưng gia đình ông sử dụng, bồi đắp thường xuyên và cất nhà ở ổn định.

Phần diện tích đất 339,3m² cất thửa 200, tờ bản đồ 08 xã P, huyện N đang có tranh chấp giữa ông C và ông H là phần diện tích giáp ranh giữa diện tích đất của ông C và diện tích đất của ông H.

Theo yêu cầu bà A, Tòa án cấp phúc thẩm đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ hiện trạng diện tích các thửa đất thì thực tế hiện có con rạch dài khoảng 20 mét, rộng khoảng 02 mét. Ông H, bà A xác định diện tích đất của gia đình ông, bà

với diện tích đất của ông C, bà N được phân định bởi con rạch trên, còn bà N xác định diện tích đất của gia đình bà bao gồm cả con rạch.

Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng: *“Qua xem xét thẩm định tại chỗ ngày 02/11/2016 và chồng ghép giữa bản đồ địa chính thành lập năm 1997 và bản đồ địa chính thành lập 2008 số 350/2017 ngày 20/01/2017 và trích lục đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 350/2017 ngày 09/02/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ đã thể hiện rõ diện tích đất ông H lấn chiếm không phải là đất sông rạch mà là đất của ông C đã được cấp quyền sử dụng đất với diện tích lấn chiếm gồm các thửa: 224a, 224b, 224c là 316m²”*.

Tuy nhiên, qua xác minh tại Ủy ban nhân dân xã P (Biên bản xác minh ngày 23/10/2018) về nguồn gốc và hiện trạng con rạch: *“...con rạch này là rạch tự nhiên có từ trước năm 1980 đến nay vẫn còn tồn tại Trước đây con rạch là nguồn cung cấp nước cho cánh đồng phía sau. Khi tiến hành kê khai để được cấp giấy chứng nhận QSDĐ thì ông C, bà N kê khai bao gồm cả phần đất con rạch. Thời điểm đó vào năm 1997, bản đồ thành lập dựa trên ảnh chụp không ảnh chứ không phải là đo đạc thực tế và căn cứ vào thời điểm ông C, bà N kê khai cấp giấy lần đầu thì Hội đồng xét của xã Phú Hữu công khai theo quy định và không xảy ra tranh chấp thì sẽ trình lên Ủy ban nhân dân huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C”*.

Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ con rạch thuộc quyền quản lý của ai (nếu do UBND huyện N quản lý hay UBND huyện N đã giao cho UBND xã P trực tiếp quản lý thì phải đưa UBND huyện N hoặc UBND xã P vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan). Tòa cấp sơ thẩm dựa vào việc ông C đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ để xác định ông H lấn chiếm đất của ông C là không có cơ sở.

Mặt khác, bản án sơ thẩm tuyên xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn thanh toán giá trị quyền sử dụng đất bằng tiền cho nguyên đơn nhưng lại không tuyên giao quyền sử dụng đất theo hiện trạng thửa đất cho bị đơn là không đúng quy định.

Xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng trong việc thu thập chứng cứ và tuyên án chưa đầy đủ mà Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Do đó, Hội đồng xét xử xét chấp nhận một phần kháng cáo của bà Võ Thị A, hủy bản án dân sự sơ thẩm số: 62/2017/DS-ST ngày 28/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện N, giao lại toàn bộ hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện N giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

[3] Về án phí và chi phí tố tụng:

- Số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng sẽ được xem xét quyết định khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

- Đối với chi phí tiến hành thủ tục xem xét, thẩm định tại chỗ diện tích đất tranh chấp tại Tòa án cấp phúc thẩm: bà A tự nguyện chịu và đã đóng đầy đủ, không có ý kiến gì thêm, nên Hội đồng xét xử không xem xét.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị hủy nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả lại 300.000đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm cho bà Võ Thị A, theo biên lai thu số 001849 ngày 10 tháng 10 năm 2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện N.

[4] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử và chứng cứ có tại hồ sơ nên không chấp nhận.

Vì các phân tích trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Võ Thị A, hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số: 62/2017/DS – ST ngày 28/9/2017, của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch. Giao lại toàn bộ hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch giải quyết lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

2. Về án phí và chi phí tố tụng:

Số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng sẽ được xem xét quyết định khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Võ Thị A không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại 300.000đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm cho bà Võ Thị A, theo biên lai thu số 001849 ngày 10 tháng 10 năm 2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

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

Nơi nhận

- Đương sự;
- TAND huyện Nhơn Trạch;
- VKS.ND tỉnh Đồng Nai;
- Chi cục THA.DS huyện N;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án

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

Lê Văn Quý

