

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

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

Bản án số: 253/2023/DS-PT

Ngày 09-5-2023

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất và
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 Nguyễn Thị Thụy Vũ;

Các Thẩm phán: Ông Trần Văn Mười;

Ông Lê Văn An

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Hữu Trung – 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 Phạm Thị Út - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 696/2022/TLPT-DS ngày 29 tháng 12 năm 2022 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 33/2022/DSST ngày 26 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 675/2022/QĐ-PT ngày 27 tháng 3 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

1. Ông Trần Thái NĐ1, sinh năm 1954 (đã chết ngày 15/12/2020).

2. Bà Nguyễn Thị NĐ2, sinh năm 1959. (*Vắng mặt*)

Địa chỉ: Ấp S, xã V, huyện N, tỉnh Đồng Nai

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông NĐ1:

- Bà Nguyễn Thị NĐ2, sinh năm 1959. (*Vắng mặt*)

- Anh Trần Quang NKT1, sinh năm 1983. (*Vắng mặt*)

- Anh Trần Duy NKT2, sinh năm 1988. (*Vắng mặt*)

- Anh Trần Minh NKT3, sinh năm 1993. (*Vắng mặt*)

- Chị Trần Thị Thu NKT4, sinh năm 1990. (*Vắng mặt*)

Cùng địa chỉ: Ấp S, xã V, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

- Chị Trần Thụy Thùy NKT5, sinh năm 1981. (*Vắng mặt*)

Địa chỉ: Ấp 03 A1, xã X1, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

- Chị Trần Thụy Thu NKT6, sinh năm 1986. (*Vắng mặt*)

Địa chỉ: Ấp A2, xã X2, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông ND1: Bà Nguyễn Thị NLQ1, sinh năm 1953. (*Có mặt*)

Địa chỉ: Ấp S, xã V, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

Bị đơn: Ông Nguyễn Đỗ BD, sinh năm 1934. (*Vắng mặt*)

Địa chỉ: Ấp 7, xã X3, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện ủy quyền: Bà Nguyễn Thị NLQ3, sinh năm 1960. (*Có mặt*)

Địa chỉ: Tổ 9, ấp A3, xã V, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Trần Văn Đạt – Đoàn Luật sư tỉnh Bình Thuận. (*Có mặt*)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị NLQ1, sinh năm 1953. (*Có mặt*)

Địa chỉ: Ấp S, xã V, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

Đại diện ủy quyền của bà NLQ1: Bà Hoàng Thị NUQ, sinh năm 1975. (*Có mặt*)

Địa chỉ: phường P1, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

2. Ông Nguyễn Đỗ NLQ2, sinh năm 1951. (*Có mặt*)

Địa chỉ: Phường 15, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Bà Nguyễn Thị NLQ3, sinh năm 1960. (*Có mặt*)

Địa chỉ: Tổ 9, ấp A3, xã V, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

4. Ông Nguyễn Đỗ NLQ4, sinh năm 1962. (*Vắng mặt*)

Địa chỉ: Ấp 7, xã X3, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

5. Ông Nguyễn Đỗ NLQ5, sinh năm 1964. (*Vắng mặt*)

Địa chỉ: Ấp 7, xã X3, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

6. Bà Nguyễn Thị NLQ6, sinh năm 1965. (*Vắng mặt*)

Địa chỉ: Ấp A3, xã V, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

7. Ủy ban nhân dân huyện N, tỉnh Đồng Nai. (*Vắng mặt*)

8. Ông Nguyễn Văn NLQ8, sinh năm 1946. (*Vắng mặt*)

Địa chỉ: Ấp A4, xã V, huyện N, Đồng Nai.

9. Bà Nguyễn Thị NLQ9, sinh năm 1956. (*Vắng mặt*)

Địa chỉ: Ấp A4, xã V, huyện N, Đồng Nai.

- *Người kháng cáo*: Bà Nguyễn Thị NLQ3 là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 28/12/2019 Nguyên đơn ông Trần Thái NĐ1, bà Nguyễn Thị NĐ2 trình bày:

- Vào ngày ngày 16/3/1996 ông Trần Thái NĐ1 mua đất của ông Nguyễn Văn NLQ8, diện tích 6.000m², giá 1.500.000 đồng không ghi số tờ bản đồ và thửa đất. Lý do Nhà nước chưa lập bản đồ, trên đất chưa có cây trồng, thời điểm này đất trồng lúa, ông NĐ1 quản lý từ năm 1996 và trồng mía 3 năm đến 1999 trồng cây tràm bông vàng, 5 năm khai thác 1 lần, hiện tại trên đất có cây tràm bông vàng.

Năm 1999 ông đi đăng ký thì cán bộ địa chính xã K cho ông NĐ1 biết đất có người kê khai nhưng không biết ai nên không khiếu nại. Năm 2005 ông đi tìm hiểu thửa đất và phát hiện ông Nguyễn Đỗ BĐ đăng ký kê khai và có gặp ông BĐ khoảng 3 lần trao đổi nội dung đăng ký nhằm nhưng không thỏa thuận được.

- Ngày 12/5/1997 ông nhận chuyển nhượng của bà NLQ9 diện tích 4.000m² giá 1.400.000 đồng 1 công không ghi số tờ bản đồ và thửa đất. Lý do Nhà nước chưa lập bản đồ, trên đất chưa có cây trồng, thời điểm này đất trồng lúa, ông quản lý từ năm 1996 và trồng mía 3 năm, đến 1999 trồng cây tràm bông vàng, 5 năm khai thác 1 lần, hiện tại trên đất có cây tràm bông vàng.

Diện tích đất 5.289m² trong đơn khởi kiện là thuộc 2 phần đất mua của ông NLQ8 (1.289m² và bà NLQ9 4.000m²) so với diện tích mua 6.000m² thì ông đã cắt bán 1 phần, thời điểm bán đất năm 1998 đất chưa có giấy CNQSDĐ nên không rõ số tờ, số thửa, như vậy diện tích đất 1.289m² cấp vào sổ của ông BĐ; thửa mới là 100, tờ bản đồ 59, diện tích 4.720m².

Ông Trần Thái NĐ1 và bà Nguyễn Thị NĐ2 yêu cầu Tòa án công nhận diện tích đất 5.289m² thuộc thửa đất số 80, tờ bản đồ số 28, thửa mới là 100, tờ bản đồ 59, diện tích 4.720m² tọa lạc xã K, huyện N, tỉnh Đồng Nai

Tại đơn khởi kiện ngày 17/6/2021 người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông Trần Thái NĐ1 Bà Nguyễn Thị NĐ2, Anh Trần Quang NKT1, Anh Trần Duy NKT2, Anh Trần Minh NKT3, chị Trần Thị Thu NKT4, chị Trần Thụy Thủy NKT5, chị Trần Thụy Thu NKT6 ủy quyền cho bà NLQ1 thống nhất và giữ nguyên nội dung yêu cầu như đơn khởi kiện của ông NĐ1 bà NĐ2.

Ý kiến của bà Nguyễn Thị NLQ1 đại diện ủy quyền ông NĐ1, bà NĐ2 và những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng: Không có ý kiến bổ sung gì thêm, giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Diện tích đất bị thiếu (4.720m²) so với diện tích

đất theo giấy chứng nhận QSDĐ (5.289m²) trong đơn khởi kiện, bà đề nghị căn cứ diện tích đất đo đạc thực tế để giải quyết tại trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 1258/2021 ngày 6/04/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh N.

Yêu cầu công nhận diện tích đất 5.289m² thuộc thửa đất số 80, tờ bản đồ số 28, thửa mới là 100, tờ bản đồ 59, diện tích 4.720m², tọa lạc xã K, huyện N, tỉnh Đồng Nai cho bà NĐ2 và các con kế thừa.

Yêu cầu hủy GCNQSDĐ số L.087511 do UBND huyện N cấp ngày 18/12/1998 cho Hộ ông Nguyễn Đỗ BD và bà Trần Thị E.

Bị đơn ông Nguyễn Đỗ BD ủy quyền ông Nguyễn Đỗ NLQ5 đại diện trình bày:

Cha là ông Nguyễn Đỗ BD, mẹ là bà Trần Thị E, sinh năm 1930 (chết ngày 13/12/2009). Anh, chị, em ruột gồm: Nguyễn Đỗ NLQ2, Nguyễn Thị NLQ3, Nguyễn Đỗ NLQ4, Nguyễn Thị NLQ6.

Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L.087511 ngày 17/12/1998 cấp cho hộ ông Nguyễn Đỗ BD 2 thửa đất gồm:

- Thửa 32, Tờ bản đồ số 27 diện tích 4.301m² mục đích sử dụng đất lúa, xã K, đã chuyển nhượng ngày 02/6/2004.

- Thửa 80, Tờ bản đồ số 28 diện tích 5.289m² (thửa mới 100, tờ 59 diện tích 4.720m²) mục đích sử dụng đất lúa, xã K.

Nguồn gốc sử dụng: Vào năm 1975 do cha mẹ tự khai phá trồng lúa, đến năm 1998 kê khai đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Từ năm 2004 cha ông bị bệnh không canh tác nên chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Tuyết Sương thửa 32, Tờ bản đồ số 27, diện tích 4.301m²; riêng đối với thửa 80 còn lại không chuyển nhượng cho ai; Từ năm 2005 vợ chồng ông NĐ1 chiếm đất của cha, mẹ ông. Trong năm 2005 ông Trần Thái NĐ1 khiếu nại đến UBND xã K, tại xã ông xác định nguồn gốc đất là của cha mẹ không đồng ý trả lại đất và có yêu cầu ông NĐ1, bà NĐ2 trả lại đất. Từ năm 2005 cha ông và ông NĐ1 không gặp nhau để thương lượng về nội dung giải quyết tranh chấp đất.

Hiện tại ông NĐ1 đang chiếm dụng đất. Ông NĐ1 khai từ khi mua năm 1996 đến năm 2005 trồng mía sau đó 3 năm trồng cây tràm ông xác định không có, hiện tại năm 2020 trên đất có cây tràm bông vàng ai trồng ông không biết.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu cha ông trả lại đất và hủy Giấy chứng nhận QSDĐ cấp hộ ông Nguyễn Đỗ BD, anh em của ông không đồng ý.

Bà Nguyễn Thị NLQ3 là người được ủy quyền lại của ông Nguyễn Đỗ BD thống nhất ý kiến trình bày của ông Nguyễn Đỗ NLQ5 và có ý kiến bổ sung:

Đối với 2 nhân chứng bà NLQ9 và ông NLQ8 trong lời khai, tờ tường trình và các tờ giấy mua bán đất là không giống nhau, đất bà NLQ9, ông NLQ8 không

có liên quan đến thửa đất số 80 đang tranh chấp. Đề nghị làm rõ giấy mua bán đất bà NLQ9, ông NLQ8.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị NLQ1 có đơn Khởi kiện độc lập ngày 08/10/2020: Diện tích đất 5.289m², thửa 80 tờ bản đồ 28 xã K do ông Trần Thái NĐ1 nhận chuyển nhượng và trong đó bà có hùn tiền, tại thời điểm nhận chuyển nhượng đất chưa được cấp giấy, thời gian sau này thì mới phát hiện diện tích Nhà nước cấp nhằm cho hộ ông Nguyễn Đỗ BĐ.

Tại bản khai ngày 23/3/2022 bà NLQ1 xác định là vào khoảng năm 2003 bà và ông NĐ1 đi đăng ký QSDĐ đối với thửa đất 456 diện tích 3.750m² bà phát hiện ông NĐ1 bán đất của bà cho người khác nên ông NĐ1 mới giao cho bà 2 thửa đất khác (thửa 231, 250) trị giá 180.000.000 đồng, trong khi đất của bà giá trị 350.000.000 đồng, ông NĐ1 còn nợ 170.000.000 đồng nên ông NĐ1 giao cho bà thửa 80 diện tích 5.289m², trong đơn khởi kiện và các bản khai tại hồ sơ, bà lo sợ ông NĐ1 thay đổi ý kiến không làm thủ tục chuyển quyền cho bà nên bà yêu cầu ông NĐ1 xác định bà có hùn vốn mua đất để ràng buộc trách nhiệm ông NĐ1 với bà, chứ thực tế không có việc hùn tiền mua đất.

Số cây tràm bông vàng, tràm nước hiện có trên đất là do bà trồng khoảng năm 2020, trước năm 2019 trên đất có trồng cây mía, cây tràm và do ông NĐ1 trồng nhưng trong giai đoạn này bà đã hùn chung với ông NĐ1 và cùng quản lý chung đất.

Trước đây bà có làm đơn khởi kiện độc lập nhưng bà đã có đơn xin rút yêu cầu khởi kiện và nay bà vẫn giữ nguyên yêu cầu.

Các tài sản như cây tràm trên đất, công đắp bờ là do bà đầu tư thì yêu cầu người được công nhận quyền sử dụng đất bồi thường cho bà, nhưng sẽ yêu cầu giải quyết sau không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan Ông Nguyễn Đỗ NLQ2 trình bày:

Năm 1975 cha ông là Nguyễn Đỗ BĐ về sinh sống tại ấp A3, xã V, huyện N, tỉnh Đồng Nai và có khai phá 2 phần đất tại xã K, huyện N, trong đó có phần diện tích đất 5.289m² đang tranh chấp.

Ông BĐ canh tác trồng lúa hàng năm đến năm 1998 thì được UBND huyện N cấp giấy CNQSDĐ số L087511 ngày 17/12/1998. Vào năm 2004 do già yếu không canh tác được nên đã chuyển nhượng thửa đất số 32, còn lại thửa đất số 80 không chuyển nhượng cho ai. NĐ1 diện tích đất này không phải là đất của bà Nguyễn Thị NLQ9 và ông Nguyễn Văn NLQ8 nên ông Trần Thái NĐ1 mua đất của ông NLQ8, bà NLQ9 rồi yêu cầu Tòa án công nhận phần đất thuộc thửa 80 (cũ) nêu trên của ông BĐ cho ông NĐ1 là không hợp pháp. Do đó việc ông NĐ1 khởi kiện yêu cầu công nhận phần diện tích đất 5.289m² thuộc thửa 80 (cũ) nay thửa mới là 100 tờ bản đồ 19 xã K và hủy giấy CNQSDĐ số L.087511 ngày 17/12/1998 của UBND huyện N cho ông BĐ thì ông không đồng ý và đề nghị

Tòa án án bác đơn khởi kiện của vợ chồng ông Trần Thái NĐ1 trả lại phần đất cho gia đình ông.

Bà Nguyễn Thị NLQ3, Ông Nguyễn Đỗ NLQ4, Bà Nguyễn Thị NLQ6, ông Nguyễn Đỗ NLQ5 trình bày: Thống nhất ý kiến, ông Trần Thái NĐ1 bà Nguyễn Thị NĐ2 và các con ông bà khởi kiện yêu cầu công nhận phần diện tích đất 5.289m² thuộc thửa 80 (cũ) nay thửa mới là 100 tờ bản đồ 19 xã K và hủy giấy CNQSDĐ số L.087511 ngày 17/12/1998 của UBND huyện N cấp cho ông BĐ thì các ông, bà không đồng ý và đề nghị Tòa án án bác đơn khởi kiện của vợ chồng ông Trần Thái NĐ1 trả lại phần đất cho gia đình ông.

Tại văn bản 9140/UBND-TP ngày 28/10/2020 Ủy ban nhân dân huyện N có ý kiến như sau:

Ngày 16/3/1998, ông Nguyễn Đỗ BĐ và bà Trần Thị E có đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 80 tờ bản đồ 28 xã K diện tích 5.289m², đất lúa, được UBND huyện N cấp giấy CNQSDĐ số L 087511 ngày 18/12/1998

Qua xem xét UBND huyện N nhận thấy việc cấp giấy CNQSDĐ trên cho ông Nguyễn Đỗ BĐ và bà Trần Thị E theo hồ sơ đăng ký cấp giấy (đồng loạt) do chủ sử dụng đất tự kê khai và đúng trình tự, thủ tục quy định. Do đó đối với yêu cầu hủy giấy CNQSDĐ số L 087511 ngày 18/12/1998 trên, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị NLQ9 trình bày:

Năm 1983 bà có 2 phần đất là 8.000m² mỗi phần 4.000m², nguồn gốc 1 phần do ông Ngoại cho, 1 phần mua lại của ông Võ Văn Rừng, cả 2 phần đất đều bán cho ông NĐ1, trong đó phần mua của ông Rừng là diện tích đất thửa 59 tờ 100 diện tích 4.720m².

Do thời gian bán đất quá lâu bà không nhớ rõ nên khai không chính xác. Đến tháng 11/2021 ông Võ Văn Rừng có gặp bà trao đổi nội dung trước đây ông có bán cho bà 4 công đất (4.000m²) thuộc thửa 59, tờ 100 diện tích 4.720m² và sau này bà bán lại cho ông NĐ1 giá 1 công là 1.400.000 đồng, tổng cộng 4 công là 5.600.000 đồng và chữ ký tên trong tờ giấy bán đất ngày 12/5/1997 là của bà, bà xin xác nhận là sự thật.

Sau khi xem văn bản gốc giấy sang nhượng đất ngày 12/5/1997 bà xác định có bán đất cho ông NĐ1, nội dung chữ viết không phải của bà nhưng chữ ký tên là bà ký tên (chữ Nguyễn Thị NLQ9 do anh Luyến viết).

Tờ giấy bà làm chứng ngày 15/1/2021 do bà Nguyễn Thị NLQ3 đánh vi tính có sẵn đem đến nhà bà ký tên, nhưng khi ký không có đọc nội dung, nay tòa án đọc nội dung bà nghe bà xác định không chính xác.

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn NLQ8: Xác nhận có bán đất cho ông Trần Thái NĐ1 là đúng, tờ giấy bán đất ngày 16/3/1996 chữ

ký tên không phải là của ông. Vị trí đất tranh chấp và đất ông bán cho ông NĐ1 ông không biết cụ thể, ông không tranh chấp nên không có ý kiến.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2022/DSST ngày 26 tháng 9 năm 2022, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, 34, 37, 74, 144, 147, 165, 217, 220, 228, 235, 264, 266, 267, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 2, 73, 79 Luật đất đai năm 1993; Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

Điều 197, 198, 199 Bộ luật 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.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Thái NĐ1 (đã chết), bà Nguyễn Thị NĐ2; Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là anh Trần Quang NKT1, anh Trần Duy NKT2, anh Trần Minh NKT3, chị Trần Thị Thu NKT4, chị Trần Thụy Thùy NKT5, chị Trần Thụy Thu NKT6 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” đối với bị đơn ông Nguyễn Đỗ BD.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện độc lập “Tranh chấp quyền sử dụng đất” của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị NLQ1.

Hủy Giấy CNQSDĐ số L.087511 ngày 18/12/1998 cấp cho hộ ông Nguyễn Đỗ BD và bà Trần Thị E của UBND huyện N.

Công nhận quyền sử dụng đất 5.289m² (mục đích sử dụng đất lúa) thuộc thửa đất số 80, tờ bản đồ số 28 (Thửa cũ), diện tích 4.720m² (Thửa mới là 100), tờ bản đồ 59, xã K, huyện N, tỉnh Đồng Nai cho bà Nguyễn Thị NĐ2, anh Trần Quang NKT1, anh Trần Duy NKT2, anh Trần Minh NKT3, chị Trần Thị Thu NKT4, chị Trần Thụy Thùy NKT5, chị Trần Thụy Thu NKT6 là những người kế thừa quyền nghĩa vụ của ông Trần Thái NĐ1.

Vị trí thửa đất tại trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số: 6055/2022 ngày 22/9/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai chi nhánh N, tổng diện tích đất 4.720m² (giới hạn trong các mốc từ 01 đến 29 và 01), mục đích sử dụng đất (đất lúa), thửa đất 100, tờ bản đồ 59, xã K, huyện N, tỉnh Đồng Nai được thành lập năm 2009.

Các đương sự có tên trên phải thực hiện nghĩa vụ đăng ký, kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật tại cơ quan nước có thẩm quyền.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo vụ án theo luật định.

Ngày 06/10/2022, bà Nguyễn Thị NLQ3 là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Đề nghị cấp phúc thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn hoặc hủy án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn thay đổi một phần yêu cầu kháng cáo, yêu cầu sửa án sơ thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện theo ủy quyền của những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị NLQ1 yêu cầu giữ nguyên án sơ thẩm do đã xét xử đúng pháp luật và thực tế.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đỗ NLQ2 thống nhất với ý kiến trình bày của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn xác định lời trình bày tại phiên tòa của bà Nguyễn Thị NLQ1 – đại diện cho phía nguyên đơn và bà Hoàng Thị NUQ – đại diện theo ủy quyền của bà NLQ1 có mâu thuẫn với nhau về thời gian sử dụng đất tranh chấp của bà NLQ1, qua lời trình bày của họ thể hiện ông ND1 bà ND2 không phải là người trực tiếp quản lý, sử dụng đất. Các lời khai của ông NLQ8, bà NLQ9 xác định không ký tên vào giấy sang nhượng đất, kết quả giám định chữ ký cũng cho thấy chữ ký trong giấy sang nhượng không phải của ông NLQ8, bà NLQ9 nên giấy sang nhượng đất không phải là chứng cứ hợp pháp. Án sơ thẩm không xác định thời gian thực tế sử dụng đất của nguyên đơn và hiện tại nguyên đơn đã chuyển nhượng đất cho người khác, không xem xét đây là đất Hợp tác xã, đồng thời chỉ căn cứ vào bản đồ lập năm 2009 mà không xem xét các bản đồ giải thửa trước đó là chưa thu thập đầy đủ chứng cứ và nhận định có mâu thuẫn. Trong khi gia đình ông Nguyễn Đỗ BĐ đã khai khẩn đất từ năm 1975 và đến năm 1998 đã kê khai đăng ký, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc cấp giấy chứng nhận đồng loạt vào năm 1994 là cấp cho người thực tế sử dụng đất nên hộ ông Nguyễn Đỗ BĐ được cấp giấy chứng nhận là hợp pháp. Do đất bị nhiễm mặn, gia đình ông BĐ không sử dụng tiếp và bị nguyên đơn vào chiếm đất từ năm 2005. Các cây trồng trên đất là do bà NLQ1 mới trồng từ năm 2019.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn vượt thẩm quyền khi tuyên án với nội dung: công nhận đất cho nguyên đơn, giao đất cho nguyên đơn quản lý sử dụng.

Đề nghị chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Các đương sự không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ nào mới.

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

Về thủ tục tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm và Hội đồng xét xử, Thư ký, những người tham gia tố tụng đã tuân thủ quy định về tố tụng.

Kháng cáo của bị đơn hợp lệ, được xem xét theo thủ tục phúc thẩm. Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của bị đơn thay đổi yêu cầu kháng cáo, không yêu cầu hủy án sơ thẩm chỉ yêu cầu sửa bản án theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Việc thay đổi này trong phạm vi kháng cáo nên đề nghị chấp nhận để xem xét.

Về nội dung kháng cáo: Qua xem xét lời trình bày của các đương sự và các tài liệu chứng cứ đã thu thập thể hiện ông Nguyễn Đỗ BĐ không thực tế sử dụng đất, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ của ông trước đây được xác định là cấp đại trà không được kiểm tra thực tế. Tại phiên tòa, Luật sư phía bị đơn có nêu đây là đất của Hợp tác xã nhưng không có tài liệu nào chứng minh. Về phía nguyên đơn có các chứng cứ về việc sang nhượng đất có xác nhận của người đã sang nhượng, giữa nguyên đơn và bà Nguyễn Thị NLQ1 có thỏa thuận riêng nhưng thực tế gia đình ông NĐ1 vẫn là người trực tiếp quản lý sử dụng đất. Do vậy, yêu cầu khởi kiện về việc công nhận quyền sử dụng đất cho ông NĐ1 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông BĐ là có căn cứ để chấp nhận. Bị đơn kháng cáo nhưng không có tài liệu, chứng cứ nào mới nên đề nghị không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về hình thức:

Bị đơn kháng cáo trong thời hạn luật định nên đơn kháng cáo là hợp lệ, được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Quá trình tiến hành tố tụng, Tòa án cấp sơ thẩm đã tuân thủ các quy định về thủ tục tố tụng. Tuy nhiên có vi phạm về thời hạn giải quyết vụ án, đề nghị cấp sơ thẩm rút kinh nghiệm.

Án sơ thẩm đã xác định quan hệ pháp luật trong vụ án là “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” và thẩm quyền giải quyết thuộc Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai là đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Tòa án đã tiến hành triệu tập hợp lệ nhưng một số đương sự vắng mặt không có lý do nên căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này tại phiên tòa phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

Ông Trần Thái NĐ1 và vợ là Nguyễn Thị NĐ2 khởi kiện yêu cầu công nhận quyền sử dụng 5.289m² đất thuộc thửa số 80, tờ bản đồ số 28 xã K, huyện N, tỉnh Đồng Nai cho ông bà và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L087511 ngày 18/12/1998 do UBND huyện N cấp cho hộ ông Nguyễn Đỗ BĐ (theo bản đồ số 28 cũ thành lập năm 1997 – nay là thửa số 100, tờ bản đồ số 59 mới thành lập năm 2009 – diện tích 4.720m²).

Xét trình bày của các bên nguyên đơn, bị đơn về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất đối chiếu với tài liệu, chứng cứ được thu thập thể hiện:

Diện tích đất trên được ông Nguyễn Đỗ BĐ kê khai đăng ký năm 1998 và được UBND huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1998, thời điểm đó cơ quan có thẩm quyền cấp cùng lúc 02 thửa đất số 92, tờ bản đồ số 27, diện tích 4.301m² (đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Tuyết Sương ngày 12/3/2004) và thửa đất số 80, tờ bản đồ 28, diện tích 5.289m² – nguồn gốc đất khai hoang. Theo Ủy ban nhân dân huyện N xác định việc cấp giấy theo kê khai của ông BĐ, không đối soát thực địa.

Diện tích đất tranh chấp được xác định là thửa đất số 80, tờ bản đồ 28, diện tích 5.289m² – theo kết quả trích đo hiện trạng số 1258/2021 ngày 06/4/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh N có diện tích thực đo là 4.720m², thuộc thửa số 100, tờ bản đồ số 59 – so với diện tích trên giấy chứng nhận của hộ ông BĐ có thiếu. Trên đất có trồng tràm bông vàng, tràm nước thể hiện theo kết quả thẩm định giá. Đại diện theo ủy quyền của ông BĐ xác định đất do ông BĐ khai hoang từ năm 1975, kê khai đăng ký năm 1998 và từ năm 2004 ông BĐ bị bệnh không canh tác – quá trình sử dụng đất không đóng thuế nông nghiệp hàng năm; ông NĐ1 đã vào chiếm đất và quản lý từ năm 2005, các cây trồng trên đất không biết ai trồng. Ngoài việc kê khai đăng ký thì không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ nào về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất chứng minh cho các mốc thời gian đã nêu trên.

Phía nguyên đơn cung cấp các giấy sang nhượng đất với ông Nguyễn Văn NLQ8 vào ngày 16/3/1996 và với bà Nguyễn Thị NLQ9 vào ngày 12/5/1997 – qua xác minh thể hiện ông NLQ8, bà NLQ9 xác định việc sang nhượng đất cho ông NĐ1 là thật, thời điểm sang nhượng đất họ đều chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông NĐ1 đã nhận đất để trồng trọt. Quá trình sử dụng đất đã trồng mía, đắp bờ, trồng tràm và không có đơn thư phản đối của hộ ông BĐ. Gia đình ông NĐ1 cũng không bị xử lý hành chính về lĩnh vực đất đai trong quá trình sử dụng diện tích đất này.

Như vậy, có cơ sở để kết luận hộ ông BĐ không phải là người trực tiếp sử dụng ổn định, lâu dài đối với thửa đất tranh chấp. Việc hộ ông BĐ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là trên cơ sở tự kê khai đăng ký mà không có sự

kiểm tra thực địa bởi Ủy ban nhân dân huyện N tại thời điểm cấp giấy. Trong thời gian này, người thực tế sử dụng đất là gia đình ông NĐ1 nên việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng đối tượng theo quy định của Luật Đất đai năm 1993. Án sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng pháp luật và phù hợp với tài liệu, chứng cứ đã thu thập.

[3] Về yêu cầu kháng cáo:

Bị đơn kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Xét các tài liệu chứng cứ đã được thu thập hợp pháp, đầy đủ và công khai trong quá trình giải quyết ở cấp sơ thẩm. Tòa án cấp sơ thẩm đã đánh giá khách quan và tuyên xử đúng pháp luật. Người kháng cáo không cung cấp thêm chứng cứ nào mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo nên không có cơ sở để chấp nhận. Theo đề nghị của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử thống nhất giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đối với nội dung tuyên trong phần “Quyết định” của án sơ thẩm chưa biểu đạt chuẩn xác về từ ngữ nên Hội đồng xét xử phúc thẩm có điều chỉnh cho phù hợp nhưng không làm thay đổi bản chất vụ án.

Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên bị đơn là người cao tuổi và có đơn yêu cầu miễn án phí nên được miễn án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Đỗ BĐ, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Áp dụng:

Khoản 9 Điều 26, 34, 37, 74, 144, 147, 165, 217, 220, 228, 235, 264, 266, 267, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 2, 73, 79 Luật đất đai năm 1993; Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

Điều 197, 198, 199 Bộ luật 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.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Thái NĐ1 (đã chết) và bà Nguyễn Thị NĐ2; người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông NĐ1 là anh Trần Quang NKT1, anh Trần Duy NKT2, anh Trần Minh NKT3, chị Trần Thị Thu NKT4 chị Trần Thụy Thùy NKT5, chị Trần Thụy Thu NKT6 về việc “*Tranh*

chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” đối với bị đơn ông Nguyễn Đỗ BĐ.

Đình chỉ yêu cầu độc lập về việc *“Tranh chấp quyền sử dụng đất”* của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị NLQ1.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L.087511 ngày 18/12/1998 cấp cho hộ ông Nguyễn Đỗ BĐ và bà Trần Thị E của UBND huyện N.

Bà Nguyễn Thị NĐ2 cùng những người kế thừa quyền nghĩa vụ của ông Trần Thái NĐ1 có quyền thực hiện thủ tục đăng ký, kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật tại cơ quan nước có thẩm quyền đối với diện tích 5.289m² (mục đích sử dụng đất lúa) thuộc thửa đất số 80, tờ bản đồ số 28 (Thửa cũ), nay là thửa 100, diện tích 4.720m², tờ bản đồ 59, xã K, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

Vị trí thửa đất tại trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số: 6055/2022 ngày 22/9/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai chi nhánh N, tổng diện tích đất 4.720m² (giới hạn trong các mốc từ 01 đến 29 và 01), mục đích sử dụng đất (đất lúa), thửa đất 100, tờ bản đồ 59, xã K, huyện N, tỉnh Đồng Nai được thành lập năm 2009.

Bị đơn được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VKSND cấp cao tại TP.HCM (1);
- TAND tỉnh Đồng Nai (1);
- VKSND tỉnh Đồng Nai (1);
- Cục THADS tỉnh Đồng Nai (1);
- ĐS (17);
- Lưu VP(3), HS(2).27b.NHT.

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

Nguyễn Thị Thụy Vũ

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

**THẨM PHÁN
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Trần Văn Mười

Lê Văn An

Nguyễn Thị Thụy Vũ