TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 140/2023/DS-PT
Ngày: 30-6-2023
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ công trình, tài sản trên 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 Nguyễn Trung Hưng

Các Thẩm phán: Ông Ngô Thanh Sỹ

Ông Võ Văn Toàn

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Học – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai*:** Ông Phùng Đức Nam – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 30 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 18/2023/TLPT-DS ngày 10 tháng 01 năm 2023 về "Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ công trình, tài sản trên đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 47/2022/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 122/2023/QĐ-PT ngày 10 tháng 4 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 269/2023/QĐ-PT ngày 10 tháng 5 năm 2023 và số 340/2023/QĐ-PT ngày 08 tháng 6 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:
1.1. Ông Lê Kim N, sinh năm 1953.
1.2. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1959.
Cùng địa chỉ: Khu P, thị trấn L, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Bà N ủy quyền cho ông N tham gia tố tụng (Theo văn bản ủy quyền ngày 07/02/2020).

2. Bị đơn: Ông Tạ Quang V, sinh năm 1976.
Địa chỉ: Phường A, quận D, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Huy V1, sinh năm 1986.

Địa chỉ: Phường A, quận D, thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Ông Nguyễn Khánh C, sinh năm 1954.
3.2. Bà Hồ Thị H, sinh năm 1966.
Cùng địa chỉ: Phường T, quận P, thành phố Hồ Chí Minh.

3.3. Ông Nguyễn K, sinh năm 1972.
Địa chỉ: Phường B, quận G, thành phố Hồ Chí Minh.

3.4. Bà Lê Thị Đ, sinh năm 1973.
Địa chỉ: Xã Đ, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

3.5. Công ty C.
Địa chỉ: Phường C, quận B, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Quách Hoàng H – chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Thị Đ, sinh năm 1973.
Địa chỉ: Xã Đ, huyện N, tỉnh Đồng Nai (Theo văn bản ủy quyền ngày 02/6/2022).

3.6. Ông Lâm Văn Y, sinh năm 1970.
Địa chỉ: Phường C, quận G, thành phố Hồ Chí Minh.

3.7. Bà Hoàng Tuyết N1, sinh năm 1972.
Địa chỉ: Phường Đ, quận E, thành phố Hồ Chí Minh.

3.8. Ông Nguyễn Đức N1, sinh năm 1966.
Địa chỉ: 174/51/6 đường Nguyễn Thiện Thuật, phường 3, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh.

(Ông Lê Kim N, ông Lê Huy V1 và ông Nguyễn Đức N1 có mặt, những người tham gia tố tụng khác vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung án sơ thẩm:

** Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện sửa đổi đề ngày 10 tháng 12 năm 2019 của nguyên đơn ông Lê Kim N, bà Nguyễn Thị N và trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa ông Lê Kim N đại diện trình bày:*

Nguồn gốc phần đất mà ông đang tranh chấp với ông Tạ Quang V là do ông Lê Văn Đ (ông cố của ông) khai phá khoảng năm 1887, sau khi ông Đ chết có cho lại ông Lê Văn T1 (chết năm 1930), do ông T1 không có vợ, con nên cho lại ông Lê Văn H1 (ông nội của ông), thể hiện tại Tờ Tông Chi lập ngày 16/7/1974, có chứng thực của Ủy ban hành chính xã Đ. Ông Lê Văn T1 để lại sổ địa bộ 238, 239 cho ông Lê Văn H1. Sau đó ông H1 giao cho cha ông là Lê Văn N2 quản lý sử dụng phần đất này, quá trình quản lý sử dụng ông N2 đi đăng ký kê khai và đến ngày 17/4/1971 ông Lê Văn N2 được chế độ Việt Nam Cộng Hòa cấp Chứng thư cấp quyền sở hữu. Theo đó cấp cho ông Lê Văn N2, sinh năm 1930 thửa số 1241M, diện tích 01 Ha 10.00 và Chứng khoán của thửa số 1241M, diện

tích 01 Ha 10.00. Ông xác định nguồn gốc thửa 210, tờ bản 18 xã Đại Phước (mới) là thuộc chứng thư và chứng khoán nêu trên, tuy nhiên ông không có tài liệu, chứng cứ gì chứng minh.

Đến năm 1974, ông Lê Văn H1 lập tờ phân chia, theo đó ông H1 cho ông một mẫu ruộng để thờ cúng ông bà, nhưng không cụ thể là thửa đất nào, diện tích bao nhiêu. Ông xác định thửa 210, tờ bản đồ số 18 (mới) xã Đ, huyện N thuộc sổ địa bộ 238 (theo chế độ cũ) nhưng ông không có tài liệu, chứng cứ gì chứng minh. Ông bắt đầu quản lý sử dụng phần đất nêu trên từ năm 1975, thời điểm đó ông chỉ nghe nói phần đất mà ông H1 để lại cho ông thuộc các thửa đất 328, 329, 737 và một phần thửa 326, sau này toàn bộ các thửa đất này được đổi thành thửa 210, tờ bản đồ số 18 (mới) xã Đ. Thời điểm ông canh tác quản lý sử dụng thì 01 mẫu ruộng mà ông H1 cho có tứ cận: Phía Đông giáp đất của ông Nguyễn Văn N3 (đã chết); phía Tây giáp sông rạch, phía Nam giáp sông rạch, bên kia sông rạch là đất của bà Lê Thị T1 (hiện nay đang sống ở thành phố Hồ Chí Minh, địa chỉ cụ thể thì ông không biết); phía Bắc giáp đất của ông Lê Văn T2 (đã chết).

Tháng 6/1975 ông đến UBND xã Đ để đăng ký kê khai về việc sử dụng đất cấy lúa đối với 01 mẫu ruộng được ông H1 cho và hàng năm ông đều nộp thuế nông nghiệp đối với phần đất này cho đến khi được nhà nước miễn thuế nông nghiệp. Tháng 11/1977 nhà nước yêu cầu ông đưa 01 mẫu ruộng vào tập đoàn, tuy nhiên thực tế ông vẫn trực tiếp quản lý sử dụng phần đất nêu trên. Đến năm 1980 tập đoàn tan rã nhà nước trả lại cho ông 01 mẫu ruộng, vợ chồng ông tiếp tục quản lý sử dụng phần đất nêu trên để trồng lúa. Toàn bộ việc sáp nhập và trả lại đất của tập đoàn thì đều không có giấy tờ gì. Đến năm 1992, ông đến UBND xã Đ để đăng ký kê khai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất vợ chồng ông quản lý, sử dụng thuộc các thửa đất 327, 328, 329, 737 và một phần thửa 326. Đến ngày 30/7/1997 vợ ông là Nguyễn Thị N được UBND huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 466662. Tuy nhiên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà N chỉ được cấp diện tích 3830 m^2 (trong đó 330 m^2 là đất nghĩa địa, còn 3500 m^2 là đất lúa) thuộc thửa 327, 328 tờ bản đồ số 11 (cũ) xã Đại Phước, huyện N.

Sau khi phát hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp thiếu diện tích đất, ông làm đơn khiếu nại gửi UBND xã Đ, xã có mời ông lên làm việc và yêu cầu ông nộp lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để gửi lên UBND huyện N xem xét, điều chỉnh đủ diện tích đất cho ông. Đến năm 2000 UBND huyện N có lập đoàn thanh tra phối hợp cùng UBND xã Đ xuống phần đất để gặp những người dân kế cận phần đất của ông để xác minh. Việc xác minh không lập biên bản gì và đoàn thanh tra có nói với ông là cứ yên tâm, đoàn sẽ về xem xét điều chỉnh lại diện tích trong giấy chứng nhận theo đúng thực tế sử dụng, khi nào có sẽ gửi về cho ông. Đến năm 2008 ông mới nhận lại được bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên UBND huyện N vẫn không điều chỉnh diện tích đất cho ông, mặt khác ông còn phát hiện tại trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện ngày 27/8/2004 UBND huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn K phần đất diện tích 3.500 m^2 thuộc thửa 328, tờ ban đồ 11.

Khi phát hiện sự việc nêu trên, ông tiếp tục có đơn khiếu nại gửi xã Đ và Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện N. Quá trình làm việc phòng tài nguyên môi trường có trả lời miệng cho ông là việc cấp giấy chứng nhận phần đất diện tích 3.500 m^2 thuộc thửa 328 cho ông Nguyễn K là do nhầm lẫn. Cán bộ xã và phòng tài nguyên môi trường còn nói miệng với ông là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này chuẩn bị bỏ rồi, qua năm 2009 sẽ cấp sổ lại. Đến năm 2009, UBND xã Đ thông báo cho toàn thể người dân đến UBND xã đăng ký kê khai đất đang quản lý, sử dụng (đăng ký đồng loạt). Vợ chồng ông đăng ký kê khai xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 209, thửa 210 tờ bản đồ số 18 xã Đ. Ngày 13/01/2009 bà Nguyễn Thị N được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai cấp biên nhận hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất số 705/VPĐK-QSDĐ và 706/VPĐK-QSDĐ đối với thửa 209, 210 tờ bản đồ số 18 xã Đ. Tuy nhiên đến nay vợ chồng ông vẫn chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất.

Ngoài Biên nhận hồ sơ lập ngày 13/01/2009, Chứng thư cấp quyền sở hữu, lập ngày 17/4/1971 cấp cho ông Lê Văn N2 thửa số 1241M, diện tích 01 Ha 10.00 và Chứng khoán của thửa số 1241M, diện tích 01 Ha 10.00 do chế độ Việt Nam Cộng Hòa cấp, tờ phân chia lập ngày 02/02/1974 và Tờ Tông chi lập ngày 17/7/1974 ra, ông và bà N không còn giấy tờ, tài liệu, chứng cứ gì chứng minh thửa 210, tờ bản đồ số 18 xã Đ thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông, bà.

Ông xác định trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 4222/2020 ngày 18/11/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh N đã thể hiện đúng hiện trạng phần đất mà ông đang tranh chấp với ông Tạ Quang V. Về lý do hiện nay phần đất ông đang tranh chấp lại thuộc các thửa 721, 722, 724, tờ bản đồ 18 chứ không phải thuộc thửa 210, tờ bản đồ 18 như đơn khởi kiện ban đầu của ông, bà là bởi vì các thửa đất này là các thửa mới, chứ thực tế trước đây các thửa đất này đều thuộc thửa 210, tờ bản đồ 18 xã Đ, toàn bộ các phần đất này trước đây đều do ông, bà quản lý sử dụng. Đối với diện tích 93 m^2 thuộc thửa 210 theo bản vẽ hiện trạng thể hiện phần đất này nằm trong dự án KDC Công ty C, ông hoàn toàn không biết về việc này. Bởi từ trước đến nay ông vẫn quản lý sử dụng thửa 210, ông chưa nhận được bất cứ quyết định thu hồi đất nào.

Nay vợ chồng ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Tạ Quang V phải trả lại cho vợ chồng ông phần đất diện tích 1.845 m^2 thuộc thửa 722, 724, một phần thửa 721, một phần thửa 210 tờ bản đồ 18 xã Đ, huyện N, tỉnh Đồng Nai. Buộc ông V phải tháo dỡ các công trình tài sản mà ông V đã tự ý xây dựng trên phần đất lấn chiếm.

** Bị đơn ông Tạ Quang V do ông Lê Huy V1 – là người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Phần diện tích đất 344 m^2 thuộc thửa đất số 724 tờ bản đồ 18 mới (tương ứng với 1 phần thửa đất 329 tờ bản đồ 11 cũ), phần diện tích đất này nguồn gốc là của ông Lê Văn T2, sau đó ông Lê Văn T2 chuyển nhượng cho ông Nguyễn K vào năm 2004. Năm 2015, ông Lâm Văn Y (do ông Nguyễn K ủy quyền) chuyển nhượng lại cho bà Hoàng Tuyết N1, sau đó bà N1 giao lại cho bà Lê Thị Đ - ấp B,

xã Đ, huyện N quản lý sử dụng. Năm 2016, bà Đ đã thoả thuận giao lại phần diện tích này cho ông Tạ Quang V quản lý và sử dụng. Ông V sử dụng ổn định từ 2016 đến nay.

Phần diện tích đất 165 m^2 thuộc thửa đất số 722 tờ bản đồ số 18 mới (tương ứng với 1 phần thửa 737 và 1 phần thửa 586 tờ bản đồ 11 cũ).

Phần diện tích thuộc thửa 737, nguồn gốc là của ông Lê Văn T1, sau đó ông Lê Văn T1 chuyển nhượng cho ông Nguyễn K vào năm 2004, Năm 2015 ông Lâm Văn Y (do ông Nguyễn K ủy quyền) chuyển nhượng lại cho bà Hoàng Tuyết N1, sau đó bà N1 giao lại cho bà Lê Thị Đ quản lý sử dụng dụng. Năm 2016, bà Đ đã thoả thuận giao lại phần diện tích này cho ông Tạ Quang V quản lý và sử dụng. Ông V sử dụng ổn định từ 2016 đến nay.

Phần diện tích thuộc thửa đất 586 tờ bản đồ 11 cũ tách ra từ thửa 326 tờ bản đồ 11 cũ, có nguồn gốc là của ông Nguyễn Đức N1 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Khánh C, đến năm 2016 ông C chuyển nhượng cho ông Tạ Quang V.

Phần diện tích 1,243 m^2 thuộc thửa đất số 721 tờ bản đồ số 18 mới *(*thuộc 1 phần diện tích thửa 586 tờ bản đồ 11 cũ, có nguồn gốc là của ông Nguyễn Đức N1 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Khánh C, đến năm 2016 ông C chuyển nhượng cho ông Tạ Quang V và 1 phần diện tích đất kênh rạch).

Phần diện tích 93 m^2 thuộc thửa đất 210 tờ bản đồ 18 mới, là thuộc phần diện tích đất của bà Lê Thị Đ. Trước đây, bà Đ chuyển giao cho ông V quản lý sử dụng. Tuy nhiên, sau khi xác định đây là phần diện tích đất thuộc Dự án KDC Công ty C, nên ông Tạ Quang V đã tháo dỡ phần tường bao trên phần đất này, hoàn trả lại cho bà Lê Thị Đ và Công ty C.

Liên quan đến việc nguyên đơn ông Lê Kim N, bà Nguyễn Thị N khởi kiện buộc ông V trả lại phần đất lấn chiếm diện tích 1.845 m^2 thuộc thửa 722, 724, một phần thửa 721, một phần thửa 210 tờ bản đồ 18 xã Đ, huyện N, tỉnh Đồng Nai thì ông Tạ Quang V không đồng ý, bởi vì ông V đã tháo dỡ hàng rào để trả lại cho Công ty C phần đất diện tích 93 m^2 thuộc thửa đất 210 tờ bản đồ 18. Đối với diện tích đất 1.752 m^2 còn lại thì có một phần do ông V chuyển nhượng của ông Nguyễn Khánh C và một phần do bà Lê Thị Đ giao cho ông V quản lý sử dụng, ông Tạ Quang V không lấn đất của ông N, bà N. Bị đơn ông Tạ Quang V không có yêu cầu phản tố trong vụ án này.

** Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Đ (bà Đ đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của Công ty C) trình bày:*

Vào ngày 17/01/2015 ông Nguyễn K ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà phần đất diện tích đất diện tích 3.500 m^2 thuộc thửa 328, tờ bản đồ 11 cũ (thửa mới số 220, tờ bản đồ 18) thuộc ấp B, xã Đ, huyện N, tỉnh Đồng Nai. Nguồn gốc phần đất này theo bà được biết là bà Nguyễn Thị N – vợ ông Lê Kim N chuyển nhượng cho ông Nguyễn K và ông Nguyễn K đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cũng trong ngày 17/01/2015 ông Nguyễn K ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Hoàng Tuyết N1 phần đất

diện tích 4.459 m^2 thuộc thửa 329, 737 tờ bản đồ 11 cũ (thửa mới số 210, tờ bản đồ 18) thuộc ấp B, xã Đ, huyện N, tỉnh Đồng Nai. Đến ngày 20/10/2015 bà Hoàng Tuyết N1 đã chuyển nhượng lại cho bà toàn bộ diện tích đất thuộc thửa 210, tờ bản đồ 18 xã Đ. Việc chuyển nhượng giữa bà N1 với bà thì có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay. Từ tháng 10/2015 đến nay bà là người trực tiếp quản lý sử dụng toàn bộ phần đất thuộc thửa 220 và 210 tờ bản đồ số 18 xã Đ. Sau này khi đo bao thì thửa 220 được nhập vào thửa 210. Năm 2015 bà góp vốn bằng cách đưa toàn bộ phần đất này vào Công ty C để làm dự khu dân cư đô thị mới, thực tế bà vẫn là người quản lý sử dụng thửa đất nêu trên.

Bà xác định thời điểm bà nhận chuyển nhượng thì gia đình ông N chỉ còn duy nhất phần đất thuộc thửa 209 (khu đất nghĩa địa) ngoài ra thì không còn phần đất nào khác. Thửa đất 724, tờ bản đồ mới (thuộc thửa cũ là 329, tờ bản đồ 11) phần đất này có nguồn gốc là của ông Lê Văn T2, sau đó ông T2 chuyển nhượng cho ông Nguyễn K; ông Nguyễn K chuyển nhượng lại cho bà Hoàng Tuyết N1 và sau này bà N1 chuyển nhượng lại cho bà. Thực tế phần đất này trước đây do bà quản lý sử dụng. Đến năm 2018 khi thành lập bản đồ mới thì phần đất này nằm ngoài ranh dự án của Công ty C. Do bà là thành viên của Công ty C nên bà và ông V mới thỏa thuận để cho ông V được trực tiếp quản lý sử dụng phần đất này. Việc thỏa thuận giữa bà và ông V chỉ là thỏa thuận miệng.

Đối với thửa 722 thì thuộc một phần thửa 737 mà bà N1 đã chuyển nhượng cho bà, do phần đất này cũng nằm ngoài ranh của Công ty C nên bà cũng giao cho ông V quản lý sử dụng. Đối với thửa 721, tờ bản đồ số 18 thì ông V là người quản lý sử dụng từ thời điểm ông V nhận chuyển nhượng đến nay. Riêng phần đất 93 m^2 thuộc một phần thửa 210, tờ bản đồ 18 mà hiện nay ông N đang tranh chấp với ông V. Bà xác định phần đất này thuộc quyền quản lý sử dụng của bà, quá trình xây dựng tường rào ông V đã xây lấn ranh, bà và ông V đã thỏa thuận để ông V tiếp tục quản lý sử dụng, sau này nếu không thống nhất được bà sẽ yêu cầu ông V tự tháo dỡ, bà không tranh chấp trong vụ án này.

Việc ông N khởi kiện ông Tạ Quang V là không có cơ sở, bởi vì từ trước đến nay ông N không có bất cứ phần đất nào tiếp giáp với đất ông Tạ Quang V. Phần đất thuộc thửa 210, tờ bản đồ 18 xã Đ là thuộc quyền quản lý sử dụng của bà. Phần đất mà hiện nay ông Tạ Quang V đang quản lý sử dụng thì không liên quan gì đến ông N.

** Tại đơn giải trình ngày 14/4/2022 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Tuyết N1 trình bày:*

Vào ngày 17/01/2015 bà có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm thuộc thửa đất số 329 có diện tích 871 m^2; thửa số 737 diện tích 3588 m^2 tờ bản đồ số 11 xã Đ, huyện N, tỉnh Đồng Nai do ông Nguyễn K ủy quyền cho ông Lâm Văn Y ký bán chuyển nhượng đất. Sau khi làm thủ tục nhận chuyển nhượng đất tại UBND xã Đ, bà không hoàn thành được thủ tục qua tên bà trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì lý do các thửa đất nêu trên thuộc quy hoạch khu dân cư do Công ty C làm chủ đầu tư, dự án đã có thông báo số 2581/TB-UBND ngày 07/4/2010 của UBND tỉnh Đồng Nai thu hồi đất và cho

phép khảo sát đo đạc lập dự án đầu tư khu dân cư tại xã P và xã Đ, huyện N và Quyết định số 634/QĐ-UBND ngày 28/02/2013 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc cho phép đầu tư dự án khu đô thị mới P – Đ, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

Từ khi nhận chuyển nhượng đến nay bà quản lý, sử dụng ổn định và không có bất kỳ tranh chấp hay khiếu nại nào liên quan đến các thửa đất nói trên với bất cứ ai. Đối với tranh chấp của ông Lê Kim N và Tạ Quang V, bà đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật. Phần đất chồng lấn nằm trên thửa 737, tờ bản đồ số 11 xã Đ, ông N chỉ dẫn đo đạc lấn qua đất của bà nên bà đề nghị Tòa án căn cứ vào chứng cứ có trong hồ sơ để giải quyết, bà không có yêu cầu khởi kiện gì trong vụ án này.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Khánh C, bà Hồ Thị H, ông Nguyễn K, ông Lâm Văn Y, ông Nguyễn Đức N1 đã được tống đạt hợp lệ thông báo về việc tham gia tố tụng, giấy triệu tập, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải nhưng không đến Tòa làm việc nên không ghi được lời khai và không tiến hành hòa giải được.*

** Người làm chứng ông Lê Văn N3 trình bày:* Ông và ông Lê Kim N có mối quan hệ họ hàng. Ông sinh ra và sống ở ấp B, xã Đ, huyện N, tỉnh Đồng Nai từ năm 1935 đến nay. Quá trình chung sống thì ông có biết là ba của ông N có để lại cho ông N một phần đất (cụ thể là diện tích bao nhiêu, số tờ số thửa như thế nào thì ông không rõ). Trong khoảng thời gian ông N đi làm việc ở xã Bàu Cạn, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai thì ông có nghe nói bà Nguyễn Thị N có bán một phần đất (cụ thể bán cho ai, diện tích bao nhiêu thì ông không biết). Về việc ông N đang tranh chấp đất với ông V thì ông không rõ.

** Người làm chứng ông Lê Văn Q trình bày:* Ông sinh ra và sống ở ấp B, xã Đ, huyện N, tỉnh Đồng Nai từ năm 1961 đến nay. Quá trình chung sống thì ông có biết gia đình ông Lê Kim N có một phần đất ở ấp B, xã Đ nhưng cụ thể ở thửa nào và diện tích cụ thể bao nhiêu thì ông không biết. Trong khoảng thời gian sinh sống ở đây thì ông có nghe nói gia đình ông N có bán một phần đất khoảng 03 công (cụ thể bán cho ai, số tờ số thửa đất là bao nhiêu thì ông không biết). Còn phần đất mà ông bà để lại cho ông N chính xác diện tích là bao nhiêu và ông N đã được cấp sổ hay bán cho ai chưa thì ông không biết.

** Người làm chứng ông Lê Hoàng Đ1 trình bày:* Ông và ông Lê Kim N có mối quan hệ họ hàng. Theo ông được biết thì trước đây gia đình ông Lê Kim N có quản lý, sử dụng một phần đất tại ấp B, xã Đ, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai (về số thửa, số tờ ông không nắm rõ). Tuy nhiên thì sau này gia đình ông N đã chuyển nhượng cho người khác (cụ thể thời gian chuyển nhượng và chuyển nhượng cho ai thì ông không rõ). Đối với phần đất mà hiện nay ông N đang tranh chấp với ông V thì trước năm 2017 hiện trạng là dừa nước. Đến khoảng năm 2018 thì bà Lê Thị Đ có thuê ông đến chặt dừa nước phần đất cặp ranh với đất của ông V. Thời điểm đó ông đã thấy ông V thuê máy côbe để be bờ phần ranh giáp đất bà Đ. Trước đến nay tại phần đất trên thì ngoài dừa nước ra thì ông không thấy có ai trồng lúa hay canh tác cây trồng gì khác trên đất.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 47/2022/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch đã tuyên xử: Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Kim N, bà Nguyễn Thị N đối với phần diện tích 227 m^2 thuộc một phần thửa 210, tờ bản đồ số 18 xã Đ, huyện N, tỉnh Đồng Nai; Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Kim N, bà Nguyễn Thị N đối với bị đơn ông Tạ Quang V về việc buộc ông Tạ Quang V tháo dỡ công trình tài sản trên đất trả lại phần đất diện tích 1.845 m^2 thuộc các thửa 724, 722, một phần thửa 721, một phần thửa 210 tờ bản đồ 18 (mới) xã Đ, huyện N, tỉnh Đồng Nai. Ngoài ra, bản án còn tuyên về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo bản án.

Tại đơn kháng cáo đề ngày 26/9/2020 và ngày 18/10/2020, nguyên đơn ông N đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông N giữ nguyên kháng cáo.

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

+ Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng thực hiện quyền và nghĩa vụ theo quy định.

+ Về kháng cáo:

Theo lời khai của nguyên đơn ông Lê Kim N, bà Nguyễn Thị N thì đất có nguồn gốc từ thời ông Lê Văn Đ1 (ông Cố của ông Ngay) khai phá khoảng năm 1887 và quản lý tiếp tục sang ông Lê Văn H1 (ông nội của ông N), chuyển tiếp sang cho ông Lê Văn N2 (cha ông N), được chế độ Việt Nam Cộng Hòa cấp Chứng thư cấp quyền sở hữu. Theo đó, cấp cho ông Lê Văn N2 thửa số 1241M, diện tích 01 Ha 10.00 và Chứng khoán của thửa số 1241M, diện tích 01 Ha 10.00. Ông N cho rằng 1.845 m^2 thuộc thửa 722, 724, một phần thửa 721; diện tích 93 m^2 thuộc một phần thửa 210 tờ bản đồ 18 xã Đ, huyện N, tỉnh Đồng Nai là thuộc phần đất của cha ông (ông N2) để lại cho ông. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, ông N không có tài liệu chứng cứ cụ thể nào để chứng minh các thửa đất 722, 724, một phần thửa 721, một phần thửa 210, tờ bản đồ số 18 (mới) xã Đ, huyện N, tỉnh Đồng Nai là được tách ra từ sổ địa bộ cấp cho ông Lê Văn T1 và chứng khoán cấp cho ông Lê Văn N2.

Xét các tài liệu, chứng cứ đã được Tòa án sơ thẩm thu thập gồm văn bản xác minh nguồn gốc phần đất tranh chấp tại Ủy ban nhân dân xã Đ và Ủy ban nhân dân huyện N. Theo nội dung văn bản số 03/UBND ngày 20/01/2022, Ủy ban nhân dân xã Đ cung cấp:

+ **Thửa số724, tờ bản đồ 18 mới** xã Đ, huyện N, tỉnh Đồng Nai tương ứng với một phần thửa đất số 329, tờ bản đồ 11 (cũ). Nguồn gốc đất thửa 329, tờ bản đồ 11 cũ là của ông Lê Văn T2 được UBND huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 466977 ngày 30/7/1997. Năm 2004 ông Lê Văn T2 chuyển nhượng cho ông Nguyễn K và được UBND huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 077447 ngày 06/8/2004. Đến năm 2010 ông Nguyễn K ủy quyền cho ông Lâm Văn Y, năm 2015 ông Lâm Văn Y chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Hoàng Tuyết N1, bà N1 giao lại cho bà Lê Thị Đ ở ấp B, xã Đ, huyện N quản lý sử dụng.

Thửa đất 724, tờ bản đồ số 18 (mới) thuộc một phần thửa 329, tờ bản đồ 11 (cũ) nằm ngoài dự án khu dân cư do Công ty C làm chủ đầu tư nên bà Đ giao cho ông Tạ Quang V quản lý sử dụng từ năm 2015 đến nay.

+ **Thửa đất 722, tờ bản đồ số 18 (mới)** tương ứng với một phần thửa 737 và một phần thửa 586, tờ bản đồ số 11 (cũ). Nguồn gốc thửa đất 737 là của ông Lê Văn T2 được UBND huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 466977 ngày 30/7/1997. Năm 2004 ông Lê Văn T2 chuyển nhượng cho ông Nguyễn K và được UBND huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 077447 ngày 06/8/2004. Đến năm 2010 ông Nguyễn K ủy quyền cho ông Lâm Văn Y, năm 2015 ông Lâm Văn Y chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Hoàng Tuyết N1, bà N1 giao lại cho bà Lê Thị Đ ở ấp B, xã Đ, huyện N quản lý sử dụng. Thửa đất số 722, tờ bản đồ số 18 (mới) thuộc một phần thửa 737 và 586, tờ bản đồ 11 (cũ) nằm ngoài dự án khu dân cư do Công ty C làm chủ đầu tư nên bà Đ giao cho ông Tạ Quang V quản lý sử dụng từ năm 2015 đến nay. Thửa đất số 586, tờ bản đồ 11 cũ tách ra từ thửa 326 tờ bản đồ 11 cũ có nguồn gốc là của ông Nguyễn Đức N1 đến năm 2004 ông Nguyễn Đức N1 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Khánh C (có giấy cam kết chuyển nhượng của ông Nguyễn Đức N1 và ông Nguyễn Khánh C) đến năm 2015 ông Nguyễn Khánh C chuyển nhượng cho ông Tạ Quang V.

+ **Thửa đất số 721 tờ bản đồ mới** tương ứng với một phần thửa 586, tờ bản đồ 11 và một phần sông rạch theo bản đồ cũ, phần rạch giữa bản đồ cũ và bản đồ mới có sự lệch ranh giữa 02 bản đồ.

+ **Thửa đất số 210 tờ bản đồ 18 mới** có diện tích 6008 m^2 thuộc thửa đất đo bao hiện nay tách thành các thửa 210, diện tích 3837 m^2 tương ứng với thửa 737 tờ bản đồ 11 cũ; thửa 724 diện tích 344 m^2 tương ứng với 01 phần thửa đất 329 tờ bản đồ 11 cũ; thửa 721 diện tích 1662 m^2 tương ứng thửa 586 cũ và một phần đất sông rạch tờ bản đồ 11 cũ; thửa 722 diện tích 165 m^2 tương ứng một phần thửa 737 và một phần thửa 586 tờ bản đồ số 11 cũ.

Vợ ông Lê Kim N là bà Nguyễn Thị N được UBND huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 327, 328 tờ bản đồ 11 cũ số giấy K 466662 ngày 30/7/1997 với tổng diện tích là 3.830 m^2 trong đó thửa 327, tờ bản đồ 11 cũ diện tích là 330 m^2 mục đích sử dụng là đất nghĩa địa và thửa 328, tờ bản đồ 11 cũ diện tích 3500 m^2 mục đích sử dụng là đất lúa. Đối với các thửa 329, 737 và 326A thì ông N, bà N không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quá trình được cấp giấy CNQSDĐ, ông bà không có thắc mắc, khiếu nại gì. Ngày 07/6/2004, bà Nguyễn Thị N chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn K thửa 328 diện tích 3500 m^2. Ông Nguyễn K được UBND huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 077151 ngày 06/8/2004 hiện tại tương ứng với thửa 220, tờ bản đồ 18 mới. Riêng thửa đất 327 thuộc đất nghĩa địa tương ứng với thửa 209 tờ bản đồ 18 mới và hiện tại bà N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thửa 327, 328 của bà N tiếp giáp với thửa 737, tờ bản đồ 11 cũ của ông Lê Văn T2, không tiếp giáp với thửa 721, 722, 724 tờ bản đồ 18 mới tương ứng với thửa 329 và 586 tờ bản đồ 11 cũ.

Quá trình giải quyết vụ án ông N cho rằng việc Ủy ban nhân dân huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn T2 đối với thửa đất 329 và thửa 579 (trong đó có phần diện tích 3.588m^2 sau này được tách thành thửa 737) là không đúng quy định. Tòa án đã có văn bản yêu cầu ủy bản nhân dân huyện N cung cấp ý kiến về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với ông Lê Văn T2 và ông Nguyễn K. Tại văn bản số 7458/UBND-TP ngày 13/9/2022 Ủy ban nhân dân huyện N xác định:

Về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 466977 ngày 30/7/1997 mang tên ông Lê Văn T2 đối với thửa đất số 329 và 579, tờ bản đồ số 11 (cũ) xã Đ: Theo xác minh các nhân chứng tại địa phương UBND xã Đ xác định nguồn gốc đất thửa 329 và 579, tờ bản đồ số 11 (cũ), xã Đ do ông Lê Văn T2 khai phá trước năm 1975. Tuy nhiên qua rà soát hồ sơ địa chính, nhận thấy thửa số 579, tờ số 11 (cũ), xã Đ diện tích 17.816 m^2 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 466977 ngày 30/7/1997 cho ông T2 có đo bao thửa 585, tờ bản đồ số 11 (cũ) xã Đ diện tích 4.136 m^2 đã được UBND huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 211731 ngày 17/01/2002 mang tên ông Nguyễn Đức N1 (01 vị trí cấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) nhưng vị trí cấp giấy trùng giữa ông N1 và ông T2, không liên quan vị trí tranh chấp giữa Lê Kim N và Tạ Quang V, đồng thời năm 2011, ông T2 được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã giảm trừ diện tích cấp trùng với ông N1.

Về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 077447 ngày 09/8/2004 mang tên ông Nguyễn K đối với thửa đất số 329 và 737, tờ bản đồ số 11 (cũ) xã Đ: Về nguồn gốc đất của ông Nguyễn K do nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn T2 năm 2004 thửa số 329 và 737 (tách từ thửa 579), tòa bản đồ số 11 (cũ) xã Đ. Đồng thời, qua rà soát hồ sơ chuyển nhượng của ông Nguyễn K nhận thấy việc UBND huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên là đúng trình tự, thủ tục quy định.

Ông N, bà N cho rằng toàn bộ các phần đất mà ông, bà đang tranh chấp với ông Tạ Quang V là do ông, bà quản lý, sử dụng từ trước đến nay nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên ngoài biên nhận hồ sơ lập ngày 13/01/2009, Chứng thư cấp quyền sở hữu, lập ngày 17/4/1971 cấp cho ông Lê Văn N2, sinh năm 1930 thửa số 1241M, diện tích 01 Ha 10.00 và Chứng khoán của thửa số 1241M, diện tích 01 Ha 10.00 do chế độ Việt Nam Cộng Hòa cấp, tờ phân chia lập ngày 02/02/1974 và Tờ Tông chi lập ngày 17/7/1974 thì ông N, bà N không còn giấy tờ, tài liệu, chứng cứ gì chứng minh thửa 210, tờ bản đồ số 18 xã Đ thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông, bà.

Về phần đất diện tích 1.845 m^2 thuộc các thửa 724 (344 m^2), 722 (165 m^2), một phần thửa 721 (1243 m^2), một phần thửa 210 (93 m^2) thuộc tờ bản đồ 18 (mới) xã Đ, huyện N, tỉnh Đồng Nai theo trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 4222/2020 ngày 18/11/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh N mà hiện nay ông N, bà N đang tranh chấp với ông V.

Theo các tài liệu chứng cứ thu thập được tại hồ sơ vụ án thể hiện thửa 329, 737 đã được Ủy ban nhân dân huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

cho ông Lê Văn T2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 466977 ngày 30/7/1997 và ông T2 chuyển nhượng cho ông Nguyễn K và được UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 077447 ngày 09/8/2004. Đến năm 2010, ông Nguyễn K ủy quyền cho ông Lâm Văn Y. Năm 2015, ông Lâm Văn Y chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Hoàng Tuyết N1 và bà N1 giao lại cho bà Lê Thị Đ ở ấp B, xã Đ, huyện N quản lý sử dụng.

Thửa đất 724, tờ bản đồ số 18 (mới) thuộc một phần thửa 329 tờ bản đồ 11 (cũ); Thửa đất 722, tờ bản đồ số 18 (mới) thuộc một phần thửa 737 và 586 tờ bản đồ 11 (cũ) nằm ngoài dự án khu dân cư do Công ty C làm chủ đầu tư nên bà Đ giao cho ông Tạ Quang V quản lý sử dụng từ năm 2015 đến nay.

Đối với thửa 721, tờ bản đồ 18 (mới) xã Đ thì tại văn bản số 7458/UBND-TP ngày 13/9/2022 Ủy ban nhân dân huyện N xác định: Qua chồng ghép bản đồ địa chính cũ và mới, thửa 721, tờ bản đồ số 18 (mới) tương ứng một phần thửa số 586 (đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Đức N1), một phần thửa 326 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân nào và một phần diện tích sông rạch, thuộc tờ số 11 (cũ) xã Đ.

Qua xác minh các hộ lớn tuổi tại địa phương, UBND xã Đ xác định: Trước đây vị trí thửa số 721 hiện trạng là lá dừa nước có nguồn gốc của ông Nguyễn Văn T3 (9 T3) khai phá trước năm 1975 và cho lại con là ông Nguyễn Văn M, đến năm 1986 ông M chuyển nhượng hết diện tích cho ông P, đến ngày 07/9/1996 ông P chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đức N1. Sau đó ông N1 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Khánh C và ông C chuyển nhượng cho ông Tạ Quang V. Qua xác minh, khu vực này là đất của ông Lê Văn T2 và ông Nguyễn Văn T3 tiếp giáp nhau, không có người khác sử dụng.

Nguyên đơn ông Lê Kim N, bà Nguyễn Thị N cho rằng căn cứ pháp lý để chứng minh thửa đất số 210, tờ bản đồ số 18 (mới) xã Đ, huyện N (nay được tách thành thửa 210, thửa 721, 722, 724, tờ bản đồ 18) là thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông, bà đó chính là việc vào ngày 13/01/2009 bà N có đi đăng ký kê khai và đã được cấp giấy biên nhận số 706/VPĐK-QSDĐ ngày 13/01/2009. Tuy nhiên, qua xác minh thì Ủy ban nhân dân huyện N xác định: biên nhận số 706/VPĐK-QSDĐ ngày 13/01/2009 là dạng hồ sơ cấp đổi đồng loạt theo đợt kê khai đăng ký của Sở tài nguyên và môi trường, người dân kê khai và được cấp biên nhận. Hồ sơ biên nhận số 706 (từ thửa 328, tờ bản đồ 11 cũ diện tích 3.500 m^2 cấp đổi thành thửa số 210, tờ số 18 mới diện tích 6.008 m^2) tăng diện tích do đo bao phần diện tích đã cấp giấy cho ông Nguyễn K thửa 329, 737 tờ 11 (cũ) nên UBND xã chưa xét duyệt. Vì vậy hồ sơ cấp đổi này của bà N không đủ điều kiện để giải quyết.

Do nguyên đơn không có chứng cứ nào để chứng minh phần đất tranh chấp là của mình. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Kim N, bà Nguyễn Thị N là phù hợp, có căn cứ. Căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS, không chấp nhận kháng cáo ông Lê Kim N, giữ nguyên bản án dân sự số 47/2022/DS-ST ngày 23/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch. Các đương sự phải chịu theo luật định.

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 ông Lê Kim N đảm bảo về nội dung và hình thức, được gửi trong thời hạn nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai, bà Nguyễn Thị N vắng mặt nhưng có ông Lê Kim N đại diện, bà Lê Thị Đ vắng mặt nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt, các đương sự khác vắng mặt tại phiên tòa không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan nên Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3] Theo đơn khởi kiện, ông N và bà N yêu cầu bị đơn trả lại đất và tháo dỡ công trình tài sản trên đất lấn chiếm nên bổ sung quan hệ pháp luật tranh chấp vụ án là "Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ công trình, tài sản trên đất".

[1.4] Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, ông N và bà N rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với phần diện tích đất 227 m^2 thuộc thửa 210, tờ bản đồ số 18 xã Đ, huyện N nên cấp sơ thẩm đình chỉ là phù hợp.

[2] Về kháng cáo:

[2.1] Theo Trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 4222/2020 ngày 18/11/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh N thì đất ông N, bà N tranh chấp với ông V có diện tích là 1.845 m^2 thuộc các thửa 724 (344 m^2), 722 (165 m^2), một phần thửa 721 (1.243m^2) và một phần thửa 210 (93 m^2) thuộc tờ bản đồ 18 (mới) xã Đ, huyện N. Ông N cho rằng diện tích đất này thuộc sổ địa bộ số 238 và 239, đã được chế độ Việt Nam Cộng Hòa cấp Chứng thư cấp quyền sở hữu cho cha ông N là ông Lê Văn N2, sau đó ông được tặng cho nhưng không cung cấp được chứng cứ để chứng minh.

[2.2] Theo Sơ đồ chồng ghép bản đồ địa chính thành lập năm 2008 với năm 1996 số 5305/2022 ngày 19/8/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh N thể hiện: Thửa số 210, tờ số 18 (mới) xã Đ tương ứng một phần thửa số 737, 329 và một phần diện tích sông rạch, thuộc tờ bản đồ số 11 (cũ) xã Đ; thửa số 721, 724, 722, tờ số 18 (mới) xã Đ tương ứng một phần thửa số 329, 737, 586, 326 và một phần diện tích sông rạch, thuộc tờ bản đồ số 11 (cũ) xã Đ.

[2.3] Về nguồn gốc, quá trình quản lý sử dụng đất tranh chấp theo các tài liệu chứng cứ thu thập có tại hồ sơ thể hiện:

- Thửa số 724, tờ bản đồ 18 (mới) tương ứng với một phần thửa đất số 329, tờ bản đồ 11 (cũ) là của ông Lê Văn T2, đã được UBND huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 466977 ngày 30/7/1997. Năm 2004, ông T2 chuyển nhượng cho ông Nguyễn K và được UBND huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 077447 ngày 06/8/2004. Năm 2010, ông K ủy quyền cho ông

Lâm Văn Y, năm 2015 ông Y chuyển nhượng cho bà Hoàng Tuyết N1, bà N1 giao cho bà Lê Thị Đ, bà Đ giao lại cho ông Tạ Quang ũ quản lý sử dụng từ năm 2015 đến nay.

- Thửa số 722, tờ bản đồ số 18 (mới) tương ứng với một phần thửa 737 và một phần thửa 586, tờ bản đồ số 11 (cũ), trong đó:

+ Thửa 737 là của ông Lê Văn T2, đã được UBND huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 466977 ngày 30/7/1997. Năm 2004, ông T2 chuyển nhượng cho ông Nguyễn K và được UBND huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 077447 ngày 06/8/2004. Năm 2010, ông K ủy quyền cho ông Lâm Văn Y, năm 2015 ông Y chuyển nhượng cho bà Hoàng Tuyết N1, bà N1 giao cho bà Lê Thị Đ, bà Đ giao cho ông Tạ Quang V quản lý sử dụng từ năm 2015 đến nay.

+ Thửa 586 được tách ra từ thửa 326 tờ bản đồ 11 cũ có nguồn gốc là của ông Nguyễn Đức N1. Năm 2004, ông N1 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Khánh C (có giấy cam kết chuyển nhượng của ông Nguyễn Đức N1 và ông Nguyễn Khánh C) đến năm 2015 ông C chuyển nhượng cho ông Tạ Quang V.

- Thửa số 721, tờ bản đồ 18 (mới) tương ứng với một phần thửa 586, tờ bản đồ 11 (cũ) đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Đức N1 và một phần sông rạch theo bản đồ cũ.

- Thửa 210, tờ bản đồ 18 (mới) có diện tích 6.008m^2 thuộc thửa đất đo bao, hiện nay tách thành các thửa 210 diện tích 3.837 m^2 tương ứng với thửa 737 tờ bản đồ 11 cũ; thửa 724 diện tích 344 m^2 tương ứng với 01 phần thửa đất 329 tờ bản đồ 11 cũ; thửa 721 diện tích 1.662 m^2 tương ứng thửa 586 cũ và một phần đất sông rạch tờ bản đồ 11 cũ; thửa 722 diện tích 165 m^2 tương ứng một phần thửa 737 và một phần thửa 586 tờ bản đồ số 11 cũ.

[2.4] Quá trình giải quyết vụ án ông N cho rằng Ủy ban nhân dân huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn T2 đối với thửa đất 329 và thửa 579 (trong đó có phần diện tích 3.588m^2 sau này được tách thành thửa 737) là không đúng quy định. Tại văn bản số 7458/UBND-TP ngày 13/9/2022, Ủy ban nhân dân huyện N xác định:

Về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 466977 ngày 30/7/1997 mang tên ông Lê Văn T2 đối với thửa đất số 329 và 579, tờ bản đồ số 11 (cũ) xã Đ: Theo xác minh các nhân chứng tại địa phương UBND xã Đ xác định nguồn gốc đất thửa 329 và 579, tờ bản đồ số 11 (cũ), xã Đ do ông Lê Văn T2 khai phá trước năm 1975. Tuy nhiên qua rà soát hồ sơ địa chính, nhận thấy thửa số 579, tờ số 11 (cũ), xã Đ diện tích 17.816 m^2 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 466977 ngày 30/7/1997 cho ông T2 có đo bao thửa 585, tờ bản đồ số 11 (cũ) xã Đ diện tích 4.136 m^2 đã được UBND huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 211731 ngày 17/01/2002 mang tên ông Nguyễn Đức N1 (01 vị trí cấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) nhưng vị trí cấp giấy trùng giữa ông N và ông T2, không liên quan vị trí tranh chấp giữa Lê Kim N và Tạ Quang V, đồng thời năm 2011, ông T2 được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã giảm trừ diện tích cấp trùng với ông N1.

Về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 077447 ngày 09/8/2004 mang tên ông Nguyễn K đối với thửa đất số 329 và 737, tờ bản đồ số 11 (cũ) xã Đ: Về nguồn gốc đất của ông Nguyễn K do nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn T2 năm 2004 thửa số 329 và 737 (tách từ thửa 579), tòa bản đồ số 11 (cũ) xã Đ. Đồng thời qua rà soát hồ sơ chuyển nhượng của ông Nguyễn K nhận thấy việc UBND huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên là đúng trình tự, thủ tục quy định.

[2.5] Về quá trình quản lý sử dụng, đăng ký quyền sử dụng đất của ông Lê Kim N, bà Nguyễn Thị N theo hồ sơ thể hiện:

Ngày 01/02/1992 ông Lê Kim N, bà Nguyễn Thị N làm đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất đối với các thửa 327 diện tích 330 m^2 đất gò mả; thửa 328 diện tích 3.500 m^2, thửa 329 diện tích 870 m^2, thửa 737 diện tích 3588 m^2 và thửa 326A diện tích 1564 m^2 loại đất lúa. Tuy nhiên đến ngày 30/7/1997, bà Nguyễn Thị N chỉ được UBND huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 327, 328 tờ bản đồ 11 cũ số giấy K 466662 với tổng diện tích là 3.830 m^2 trong đó thửa 327, tờ bản đồ 11 cũ diện tích là 330 m^2 mục đích sử dụng là đất nghĩa địa và thửa 328, tờ bản đồ 11 cũ diện tích 3500 m^2 mục đích sử dụng là đất lúa. Đối với các thửa 329, 737 và 326A thì ông N, bà N không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do đã cấp cho ông Lê Văn T2, ông Nguyễn Đức N1 và một phần kênh rạch như nhận định ở trên.

Năm 2009, ông N và bà N đăng ký kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa 210, thửa 721, 722, 724, tờ bản đồ 18 theo giấy biên nhận số 706/VPĐK-QSDĐ ngày 13/01/2009. Tuy nhiên, qua xác minh thì ủy ban nhân dân huyện N xác định theo biên nhận số 706/VPĐK-QSDĐ ngày 13/01/2009 là dạng hồ sơ cấp đổi đồng loạt theo đợt kê khai đăng ký của Sở Tài nguyên và Môi trường, người dân kê khai và được cấp biên nhận. Hồ sơ biên nhận số 706 (từ thửa 328, tờ bản đồ 11 cũ diện tích 3.500 m^2 cấp đổi thành thửa số 210, tờ số 18 mới diện tích 6.008 m^2) tăng diện tích do đo bao phần diện tích đã cấp giấy cho ông Nguyễn K thửa 329, 737 tờ 11 (cũ) nên UBND xã chưa xét duyệt nên hồ sơ cấp đổi này của bà N không đủ điều kiện để giải quyết.

Liên quan đến thửa đất số 328, tờ bản đồ 11 cũ diện tích 3.500 m^2 trong quá trình giải quyết vụ án, ông N và bà N có ý kiến cho rằng bà N không có chuyển nhượng cho ông Nguyễn K nhưng Ủy ban cấp giấy chứng nhận cho ông K là không đúng. Tuy nhiên, thửa đất này nay là thửa số 220, tờ bản đồ 18 (mới) không thuộc diện tích đất tranh chấp nên không xem xét.

Từ những nhận định nêu trên cho thấy, không có cơ sở xác định diện tích đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông N và bà N, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện là có căn cứ nên không chấp nhận kháng cáo của ông N.

[3] Về chi phí tố tụng: Toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí xác minh, thu thập chứng cứ là 51.032.072đ do ông N, bà N tạm ứng trước. Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận, cấp sơ thẩm xác định ông N, bà N phải chịu là phù hợp.

[4] Về án phí: Ông N, bà N được miễn án phí do là người cao tuổi.

[5] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai cơ bản phù hợp nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Kim N, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2022/DS-ST ngày 23/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch.

Áp dụng Điều 163, Điều 166 của Bộ luật Dân sự 2015; các Điều 46, 107 và 203 của Luật Đất đai năm 2003; 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:

1. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Kim N, bà Nguyễn Thị N đối với phần diện tích 227 m^2 thuộc một phần thửa 210, tờ bản đồ số 18 xã Đ, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Kim N, bà Nguyễn Thị N đối với bị đơn ông Tạ Quang V về việc buộc ông Tạ Quang V tháo dỡ công trình tài sản trên đất trả lại phần đất diện tích 1.845 m^2 thuộc các thửa 724, 722, một phần thửa 721, một phần thửa 210 tờ bản đồ 18 (mới) xã Đ, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Lê Kim N và bà Nguyễn Thị N phải chịu 51.032.072đ, đã nộp xong.

4. Về án phí: Bà Nguyễn Thị N được miễn án phí dân sự sơ thẩm, ông Lê Kim N được miễn án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND huyện Nhơn Trạch;
- Cục THADS tỉnh Đồng Nai;
- Chi cục THADS huyện Nhơn Trạch;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Trung Hưng