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: 108/2020/DS-PT
Ngày: 22 - 5 - 2020
V/v "Tranh chấp đòi lại tài sản là 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: Ông Phan Đức Phương.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hữu Trí.

Ông Nguyễn Văn Tửu.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mỹ Dung - 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: Bà Nguyễn Thị Ngát - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 22 tháng 5 năm 2020 , tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 16/2020/TLPT-DS ngày 18 tháng 01 năm 2020 về *"Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất"*. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2019/DS-ST ngày 17 tháng 01 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 253/2020/QĐXX-DS ngày 01 tháng 3 năm 2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm: 1949 (vắng mặt).

Địa chỉ: 173, đường CMTT, phường QT, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn Đ (có mặt).

Địa chỉ: 409, HP, Phường 9, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo văn bản ủy quyền ngày 01/12/2016).

- Bị đơn: Bà Hưng Th, sinh năm 1931 (đã chết).

Địa chỉ: 175B, đường CMTT, phường QT, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ của bị đơn:

1. Bà Gian L2 V, sinh năm 1958 (vắng mặt).

Địa chỉ: 11515 Burdine St #542, Houston, TX 77035-0000, Hoa Kỳ.

2. Ông Gian Th1, sinh năm 1965 (vắng mặt).

Địa chỉ: 242 Juanita Dr, Pineville NC 28134, Hoa Kỳ.

3. Ông Gian C, sinh năm 1968 (vắng mặt).

Địa chỉ: 2019 Caladium Ct Garlamd, TX 75040, Hoa Kỳ.

4. Bà Gian L2 M, sinh năm 1964 (vắng mặt).

Địa chỉ: 1358 Oakland Rd #71 SanJose, CA 95112, Hoa Kỳ.

5. Bà Gian L1, sinh năm 1962 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 13+14, Lô D4, khu phố 4, phường TD, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai.

6. Bà Gian H, sinh năm 1970 (vắng mặt).

Địa chỉ: Kastanievaanget 10 5592 Ejby, Đan Mạch.

7. Bà Gian L2, sinh năm 1963 (vắng mặt).

Địa chỉ: Tvaargade 18 5592 Ejby, Đan Mạch.

8. Ông Gian V1, sinh năm 1956 (có mặt).

Địa chỉ: 139B, ấp AH, xã HA, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai.

9. Ông Gian Đ1, sinh năm 1960 (có mặt).

Địa chỉ: 181, khu phố 3, đường CMTT, phường QT, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai.

10. Ông Gian L3, sinh năm 1961 (có mặt).

Địa chỉ: NVT, phường TB, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai.

11. Ông Gian T, sinh năm 1967 (có mặt).

Địa chỉ: 1B1, khu phố 3, phường TB, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai.

12. Ông Gian X, sinh năm 1952 (có mặt).

Địa chỉ: 10 PĐP, phường TB, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp của bà Gian L2 V, ông Gian Th1, ông Gian C, bà Gian L2 M, bà Gian L1, bà Gian H, bà Gian L2, ông Gian V1, ông Gian Đ1, ông Gian L3, ông Gian T: Ông Gian X, sinh năm 1952 (có mặt).

Địa chỉ: 10 PĐP, phường TB, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Trương Tiến D – Luật sư của Văn phòng Trương Tiến D, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Nai (có mặt).

Địa chỉ: 306, đường 30 tháng 4, phường TB, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Mai Ngọc B, sinh năm 1970 (vắng mặt).

Địa chỉ: 26650 Park HillCir St Louis Mo 63125, Hoa Kỳ.

2. Bà Mai Ngọc T1, sinh năm 1968 (có mặt).

3. Ông Mai Ngọc L4, sinh năm 1971 (có mặt).

4. Ông Mai Ngọc Qu, sinh năm 1973 (vắng mặt).

Bà T2, ông L4 và ông Qu cùng địa chỉ: 173, đường CMTT, phường QT, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai.

- Người đại diện hợp pháp của bà T1, ông L4, ông Qu, ông B: Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1972 (có mặt).

Địa chỉ: 409, HP, Phường 9, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo văn bản ủy quyền ngày 01/12/2016).

5. Bà Gian L2 V, sinh năm 1958 (vắng mặt).

Địa chỉ: 11515 Burdine St #542, Houston, TX 77035-0000, Hoa Kỳ.

6. Ông Gian Th1, sinh năm 1965 (vắng mặt).

Địa chỉ: 242 Juanita Dr, Pineville NC 28134, Hoa Kỳ.

7. Ông Gian C, sinh năm 1968 (vắng mặt).

Địa chỉ: 2019 Caladium Ct Garlamd, TX 75040, Hoa Kỳ.

8. Bà Gian L2 M, sinh năm 1964 (vắng mặt).

Địa chỉ: 1358 Oakland Rd #71 SanJose, CA 95112, Hoa Kỳ.

9. Bà Gian L1, sinh năm 1962 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 13+14, Lô D4, khu phố 4, phường Trung Dũng, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai.

10. Bà Gian H, sinh năm 1970 (vắng mặt).

Địa chỉ: Kastanievaanget 10 5592 Ejby, Đan Mạch.

11. Bà Gian L2, sinh năm 1963 (vắng mặt).

Địa chỉ: Tvaargade 18 5592 Ejby, Đan Mạch.

12. Ông Gian V1, sinh năm 1956 (có mặt).

Địa chỉ: 139B, ấp An Hòa, xã Hóa An, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai.

13. Ông Gian Đ1, sinh năm 1960 (có mặt).

Địa chỉ: 181, khu phố 3, đường CMTT, phường QT, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai

14. Ông Gian L3, sinh năm 1961 (có mặt).

Địa chỉ: 24 Nguyễn Văn Trị, phường TB, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai.

15. Ông Gian T, sinh năm 1967 (có mặt).

Địa chỉ: 1B1, khu phố 3, phường TB, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai.

16. Ông Gian X, sinh năm 1952 (có mặt).

Địa chỉ: 10 PĐP, phường TB, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp của bà Gian L2 V, ông Gian Th1, ông Gian C, bà Gian L2 M, bà Gian L1, bà Gian H, bà Gian L2, ông Gian V1, ông Gian Đ1, ông Gian L3, ông Gian T: Ông Gian X, sinh năm 1952 (có mặt).

17. Bà Mai Thị X1, sinh năm 1927 (chết 2005).

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà X1:

1. Ông Phan Văn T2, sinh năm 1924 (vắng mặt).

Địa chỉ: 13751 Mc Mains St – Garden Grove – CA 92844, USA.

2. Bà Phan Thị Mai H1 (Phan Helen Thi Mai), sinh năm 1947 (vắng mặt).

Địa chỉ: 8322 Westminster Ave – Apt#10 – Westmister – CA 92683, USA.

3. Bà Phan Thị Quí L5, sinh năm 1951 (vắng mặt).

Địa chỉ: 605 Rave - Unit 12 – Nation City – CA 92683, USA.

4. Bà Phan Anh Đ2, sinh năm 1955 (vắng mặt).

5. Bà Phan Kim Ch, sinh năm 1961 (vắng mặt).

6. Bà Phan Kim L6, sinh năm 1966 (vắng mặt).

7. Bà Phan Thị Kim Ch1 (Phan Annie Kim), sinh năm 1965 (vắng mặt).

8. Ông Phan Tâm M1, sinh năm 1963 (vắng mặt).

9. Ông Phan David D1, sinh năm 1949 (chết năm 2011).

Cùng địa chỉ: 13751 Mc Mains St – Garden Grove – CA 92844, USA.

- *Người kháng cáo:*

1/ Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị L;

2/ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Mai Ngọc T1, ông Mai Ngọc L4, ông Mai Ngọc Qu.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Đơn khởi kiện và quá trình tố tụng, nguyên đơn, bà Nguyễn Thị L và người đại diện hợp pháp trình bày:

Phần đất đang tranh chấp có diện tích 732,9m^2, thuộc thửa đất số 98, tờ bản đồ số 13, phường QT, thành phố BH do bà Hưng Th quản lý, trước đây thuộc một phần 265 (diện tích 993m^2) và thửa 308 (diện tích 397m^2), đường Hàm Nghi (nay là đường CMTT) theo Trích lục địa bộ do Ty Điền địa BH cấp ngày 07/10/1964 cho cha mẹ chồng bà L là cụ Mai Văn Th2 (chết năm 1970) và cụ Lương Thị K (chết năm 1990). Khoảng những năm 1970, do chiến tranh loạn lạc nên hai cụ có cho một số người ở nhờ trên phần đất của mình, trong đó có gia đình ông Gian B1 (chết năm 2006) và bà Hưng Th trong căn chòi lá khoảng 20m^2. Cụ Th2 và Cụ Kcó 02 người con là ông Mai Văn Vị (chết năm 2014) và bà Mai Thị X1 (chết ngày 27/12/2005), không có người con nuôi nào khác. Năm 1980, bà X1 định cư và đã được cấp quốc tịch Hoa Kỳ. Khi làm thủ tục xuất cảnh, bà X1đã xác định là

không còn quyền lợi gì về tài sản ở Việt Nam. Cụ Th2 và Cụ Kchết không để lại di chúc. Đến năm 1976 và năm 1977, ông V đăng ký kê khai quyền sở hữu toàn bộ khu đất nói trên với chính quyền cách mạng. Vào lúc này, vợ chồng ông Gian B1 và bà Hưng Th không kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất.

Hiện nay, bà Hưng Th chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với nhà và đất nêu trên. Về đất, trong hồ sơ kê khai của ông Gian B1 và bà Hưng Th có ghi nguồn gốc nhưng không hợp pháp, cụ thể: Tại Tờ trình nguồn gốc đất ngày 28/8/1997, ông Gian B1 khai mua của ông Nguyễn Văn Mầu vào năm 1960 nhưng giấy tờ đất bị thất lạc. Đến khi UBND phường QT tổ chức hòa giải yêu cầu cung cấp thông tin về ông Mầu thì đại diện gia đình bà Hưng Th không thể giải thích được và cũng không có giấy tờ gì chứng minh nguồn gốc đất của mình. Trong hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất, biên bản thỏa thuận về ranh giới không có chữ ký của gia đình bà L, các bản vẽ hình thể đều không đúng thực tế, có dấu hiệu làm giả để hợp thức hóa hồ sơ. Trong các tài liệu có 01 bản có chữ ký của ông V, đại diện hộ liền kề với phần đất gia đình bà Hưng Th xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng đây là sự giả mạo. Hơn nữa, giáp phần đất bà Hưng Th chiếm có 07 hộ gia đình nhưng trong hồ sơ do hộ gia đình bà Hưng Th lập chỉ có 03 người ký giáp ranh.

Gia đình bà L, ông V phát hiện việc bà Hưng Th làm thủ tục hợp thức hóa phần đất chiếm nên đã làm đơn ngăn chặn. Vì thế toàn bộ hồ sơ này bị Sở Địa chính tỉnh Đồng Nai bác bỏ, không duyệt cấp. Từ sau năm 1987, bà L, ông V đã nhiều lần đòi lại đất nhưng gia đình bà Hưng Th không trả. Đến năm 2002, bà Hưng Th sửa nhà đưa mái tole, thải nước sang nhà bà L nên bà có yêu cầu chính quyền xử lý buộc gia đình bà Hưng Th phải đưa mái tole về phía nhà bà Hưng Th. Trên thực tế, tranh chấp về quyền sử dụng đất giữa hai hộ gia đình chưa khi nào được giải quyết cụ thể. Qua thời gian, 02 thửa đất nói trên đã có nhiều biến động, phần đất bà Hưng Th chiếm dụng, quản lý chỉ còn thửa 98, tờ bản đồ số 13, diện tích 732,9m^2, trên đất có 01 căn nhà cấp 4.

Ông V chết ngày 18/10/2014, không để lại di chúc. Bà L là người thừa kế hợp pháp của ông V nên khởi kiện yêu cầu những người thừa kế quyền, nghĩa vụ của bà Hưng Th trả lại phần đất có diện tích 732,9m^2, thuộc thửa số 98, nêu trên và đồng ý thanh toán giá trị các tài sản trên đất là 321.392.675 đồng cho gia đình bà Hưng Th theo kết quả chứng thư Thẩm định giá số 1990/TĐG-CT ngày 22/8/2016 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đồng Nai.

- Bị đơn, bà Hưng Th; Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn, đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người đại diệp hợp pháp của bà Gian L2 V, ông Gian Th1, ông Gian C, bà Gian L2 M, bà Gian L1, bà Gian H, bà Gian L2, ông Gian V1, ông Gian Đ1, ông Gian L3, ông Gian T là ông Gian X trình bày:

Thửa đất số 98, tờ bản đồ số 13 là tài sản của ông Gian B1 (đã chết năm 2006) và bà Hưng Th mua lại của ông Nguyễn Văn Mầu năm 1960 bằng giấy tay (nhưng đã bị thất lạc); Thửa đất này lúc đầu có diện tích 776,3m^2 (hiện nay qua đo đạc lại chỉ còn 732,9m^2) do điều chỉnh ranh giới với các thửa giáp ranh. Quá

trình sử dụng và đăng ký kê khai như sau: Phần đất này gia đình ông Gian B1 trực tiếp sử dụng ổn định từ năm 1960 cho đến nay, có thực hiện đầy đủ nghĩa vụ nộp thuế với Nhà nước từ năm 1990 đến năm 2016. Năm 1987, ông Gian B1, bà Hưng Th đã làm các thủ tục đăng ký kê khai theo quy định và được Ty Xây dựng tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số 001071/CN-SHN, ngày 30/03/1987 (thời điểm này chưa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Năm 1996, theo chủ trương chung về việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo Nghị định 60/CP, ông Gian B1, bà Hưng Th đã đăng ký kê khai và được cấp biên nhận số: 436/TTKT-ĐC của Trung tâm Kỹ thuật địa chính nhà đất tỉnh Đồng Nai ngày 30/03/1997.

Năm 1999, Sở Địa chính tỉnh Đồng Nai có Tờ trình số 1488/TTr-CG.ĐC ngày 12/4/1999 về việc phê duyệt cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho hồ sơ của ông Gian B1 đối với quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất tại căn nhà số 175B, đường CMTT, thuộc thửa đất số 98, tờ bản đồ 13 diện tích 732,9m^2. Ngày 18/6/2001, Ban Địa chính BH thuộc UBND thành phố BH cấp giấy xác nhận số 15/ĐC đối với hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở của ông Gian B1 nêu trên. Trong quá trình chờ cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận, thì năm 2001, bà L có đơn tranh chấp về việc sử dụng ranh đất nhưng đến ngày 30/6/2003 thì bà L đã rút đơn và cam kết "Không tranh chấp với ông Gian B1 nữa kể từ khi có đơn này".

Ngày 10/04/2006, ông Gian B1 chết nên ngày 25/04/2006, gia đình bà Hưng Th làm đơn xin rút hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất tại Trung tâm Kỹ thuật địa chính - nhà đất tỉnh Đồng Nai để tiến hành làm thủ tục thay đổi người đứng tên theo quy định của pháp luật về thừa kế. Năm 2014 và 2015, bà L mới yêu cầu gia đình bà Hưng Th trả lại đất vì cho rằng phần đất trên có nguồn gốc là của cha mẹ chồng bà theo Trích lục địa bộ của chính quyền chế độ cũ cấp.

Đối với thửa đất số 98, tờ bản đồ 13: Tuy rằng, hiện không còn lưu giữ được giấy tờ mua bán cũ nhưng thực tế gia đình ông Gian B1 là người trực tiếp sử dụng phần đất này từ năm 1960, có đăng ký kê khai và nộp thuế cho Nhà nước, là chủ thể đủ điều kiện công nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại điều 101 Luật Đất đai năm 2013; Việc gia đình bà Hưng Th đến nay chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do sự chậm trễ từ phía cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong thực hiện thủ tục hành chính; Bà L trình bày phần đất đang tranh chấp là cho gia đình ông Gian B1 ở nhờ nhưng lại không có giấy tờ gì để chứng minh.

Năm 1997, ông V kê chỉ khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 100 tờ bản đồ số 13, không kê khai thửa đất số 98, tờ bản đồ số 13 và cũng không có ý kiến gì về việc ông Gian B1 kê khai để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 98 này. Từ thời điểm gia đình ông Gian B1 sử dụng đất đến trước 2014 thì bà L không có khiếu nại đến cơ quan nhà nước yêu cầu trả lại thửa đất số 98 nên việc bà L cho rằng đã nhiều lần đề nghị với UBND phường

QT và UBND thành phố BH yêu cầu vợ chồng ông Gian B1 và bà Hưng Th trả lại đất là hoàn toàn không đúng. Trong suốt thời gian còn sống thì cụ Thêm, Cụ Kcũng không khiếu nại đối với gia đình ông Gian B1 về nội dung ở nhờ, lấn chiếm hay yêu cầu trả lại đất và cũng trong thời gian đó không có bất cứ giấy tờ gì thể hiện có sự giao dịch mượn đất, ở nhờ giữa hai bên.

Mặt khác, theo Thông báo số 20/TB ngày 23/9/1983 của Ban Công trình công cộng thuộc UBND thành phố BH thì toàn bộ sở đất có diện tích 972m^2 tọa lạc tại khóm 3, đường CMTT có nguồn gốc là đất cho thuê. Căn cứ theo Quyết định 111/CP của Hội đồng Chính phủ ngày 11/4/1977 ban hành chính sách quản lý cải tạo xã hội chủ nghĩa đối với nhà đất cho thuê thì toàn bộ sở đất này do nhà nước trực tiếp quản lý. Ngày 28/3/1992, UBND tỉnh Đồng Nai có Thông báo số 325/TB.UBT về việc giải quyết sử dụng lô đất 1.368m^2 tọa lạc tại đường CMTT, phường QT, thành phố BH về việc xây cất nhà ở trong khu vực này thì các hộ có diện tích đất trong khu vực này được phép kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và xây cất nhà ở, trong đó có hộ của ông Gian B1.

Thửa đất số 98 nêu trên là tài sản hợp pháp của ông Gian B1 và bà Hưng Th. Vì vậy, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của bà L.

- Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Mai Thị X1 là ông Phan Văn T2, bà Phan Helen Thi Mai (Phan Thị Mai H1), bà Phan Thị Quí L5, bà Phan Anh Đ2, bà Phan Kim Ch, bà Phan Kim L6, bà Phan Annie Kim (Phan Thị Kim Ch1), Phan Tâm M1 trình bày:

Bà X1là chị ruột ông Mai Văn Vị và là con ruột của cụ Thêm và cụ Kiêm. Khi còn sống, bà X1có cho các ông bà biết là cụ Thêm và Cụ Kcó 02 phần đất: Một phần là khuôn viên quán cà phê Lido (hiện nay gia đình bà L đang cư ngụ); một phần khác được chế độ cũ cấp Trích lục địa bộ năm 1964 cho 02 thửa đất số 265 và 308 có tổng diện tích 1.390 m², tọa lạc tại đường Hàm Nghi cũ (nay là CMTT). Vào thời trước giải phóng, do chiến tranh loạn lạc, nên cụ Thêm và Cụ Kcó cho một số người ở nhờ, trong đó có gia đình ông Gian B1 và bà Hưng Th. Sau giải phóng, ông V có đăng ký kê khai phần đất này với chính quyền. Năm 1976, ông V đăng ký lại một lần nữa. Bà X1là con gái, còn ở chung với cha mẹ, cũng đồng ý theo việc ông V làm. Sau giải phóng mọi chuyện chưa ổn định, chính sách đất đai của nhà nước luôn thay đổi, Cụ Kvà ông V có nhiều lần yêu cầu gia đình ông Gian B1 và bà Hưng Th di dời trả lại đất nhưng sự việc chưa khi nào được giải quyết một cách rõ ràng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Năm 1988, bà X1xuất cảnh qua Mỹ với chồng con, mọi quyền tài sản đều để lại cho ông V và mẹ quyết định. Cũng từ khi qua Mỹ, bà X1chưa khi nào có ý kiến tranh chấp gì về các tài sản do cha mẹ để lại, trong đó gồm cả phần đất gia đình ông Gian B1 và bà Hưng Th chiếm của cha mẹ bà Xuyến.

Nay bà L khởi kiện đòi lại phần đất của cha mẹ để lại, đã được ông V đăng ký đất đai là hợp pháp nên các ông, bà đồng thuận với việc này và xác định không có quyền lợi gì liên quan đến phần đất bà L kiện đòi, không có yêu cầu gì cho mình trong vụ án này, mà dành toàn quyền cho bà L quyết định.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2019/DS-ST ngày 17/01/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai, quyết định:

Căn cứ Điều 26, Điều 37, Điều 147, Điều 271, Điều 273, Điều 479 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 688 Bộ luật dân sự 2005, Điều 688 Bộ luật dân sự 2015; Pháp lệnh Án phí, lệ phí Tòa án,

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L về việc yêu cầu những người thừa kế quyền, nghĩa vụ của bà Hưng Th trả lại phần đất có diện tích 732,9m^2, thuộc thửa số 98, tờ bản đồ địa chính số 13 phường QT, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 23/01/2019 và ngày 25/01/2019, nguyên đơn, bà Nguyễn Thị L và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, gồm các ông (bà) Mai Ngọc T1, Mai Ngọc L4 và Mai Ngọc Qu kháng cáo yêu cầu chấp nhận đơn khởi kiện, buộc những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của bà Hưng Th trả lại diện tích 732,9m^2, thuộc thửa 98, tờ bản đồ số 13, phường QT, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo giữ nguyên kháng cáo.

Đại diện hợp pháp của các ông (bà) Nguyễn Thị L, Mai Ngọc T1, Mai Ngọc L4 và Mai Ngọc Qu là ông Nguyễn Văn Đ trình bày: Đất tranh chấp có nguồn gốc của cha chồng bà L là cụ Thêm và Cụ Ktheo Trích lục địa bộ do Chính quyền chế độ cũ cấp ngày 07/10/1964. Năm 1960, cụ Thêm và Cụ Kcho ông Gian B1 ở nhờ trên diện tích đất khoảng 20m^2, sau đó ông Gian B1 làm căn nhà lá và sử dụng cho đến nay. Khoảng năm 1977, ông Gian B1 làm căn nhà cấp 4 như hiện nay thì gia đình bà L đã khiếu nại nhưng chỉ báo miệng với chính quyền địa phương. Năm 2001, bà L có khiếu nại tại UBND phường QT về việc máng nước nhà ông Gian B1 chảy sang đất nhà bà L. Đến năm 2003 thì bà L rút lại đơn khiếu nại. Năm 2005, gia đình bà L làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại số 173 CMTT, sơ đồ vị trí thửa đất có thể hiện một phần giáp đất ông Gian B1 và ông Gian B1 có ký xác nhận. Tuy nhiên, việc ông Gian B1 ký xác nhận chỉ thể hiện là người sử dụng đất liền kề, không phải là căn cứ xác định đất của ông Gian B1. Gia đình bà L không khiếu nại và xác nhận việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại số 173 CMTT nêu trên là đúng. Việc bà Hưng Th cho rằng đất có nguồn gốc mua của ông Mầu nhưng không có căn cứ chứng minh. Năm 1987, bà Hưng Th được cấp giấy chứng nhận sở hữu căn nhà trên đất nhưng không ghi rõ nguồn gốc đất, diện tích đất là bao nhiêu, giấy này cũng chỉ xác nhận sở hữu căn nhà trên đất. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm bác đơn khởi kiện của bà L là không đúng, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của các ông (bà) Nguyễn Thị L, Mai Ngọc T1, Mai Ngọc L4 và Mai Ngọc Qu.

Bị đơn trình bày: Nguồn gốc đất do ông Gian B1 mua của ông Mầu nhưng giấy tờ đã bị thất lạc. Thực tế, ông Gian B1 và bà Hưng Th đã sử dụng nhà đất từ năm 1960 đến nay, đã xây nhà cấp 4, được Ty xây dựng tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận sở hữu nhà. Bà L cho rằng cụ Thêm, Cụ Kcho ở nhờ nhưng không có

căn cứ chứng minh. Vì vậy, đề nghị không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Văn bản trả lời của cơ quan có thẩm quyền là không xác định được vị trí đất tranh chấp nằm trong thửa đất thuộc Trích lục địa bộ ngày 7/10/1964. Nguyên đơn cho rằng cụ Thêm, Cụ Kcho ông Gian B1 ở nhờ nhưng không có căn cứ chứng minh, còn bị đơn không thừa nhận. Năm 2003 và 2005, ông V đã ký xác nhận ranh đất giáp với ông Gian B1 nên phần đất tranh chấp là của bà Hưng Th. Nhà và đất do ông Gian B1, bà Hưng Th sử dụng từ 1960 đến nay, được Ty Xây dựng tỉnh Đồng nai cấp giấy chứng nhận sở hữu nhà, hiện tại căn nhà vẫn còn trên phần đất này. Mặc dù nguyên đơn cung cấp Trích lục địa bộ nhưng không có giấy tờ chứng minh đã cho ông Gian B1, bà Hưng Th ở nhờ. Trong khi đó, bị đơn đã sử dụng đất ổn định, lâu dài. Vì vậy, đề nghị bác kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh có ý kiến: Nguyên đơn cho rằng đã cho Bị đơn ở nhờ nhưng không có căn cứ chứng minh và bị đơn cũng không thừa nhận. Văn bản số 325/TB.UBT ngày 28/3/1992 của UBND tỉnh Đồng Nai đã xác định khu đất thuộc Nhà nước quản lý, đã giao cho UBND thành phố BH và Ban Quản lý đất đai tỉnh Đồng Nai xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất. Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông V tại số 173 CMTT thể hiện đất ông Gian B1 liền kề thửa đất của ông V. Năm 2003, bà L đã rút khiếu nại đối với ông Gian B1 về việc máng nước chảy qua đất bà L. Từ những nội dung nêu trên nên Tòa án cấp sơ thẩm bác đơn khởi kiện của bà L là đúng. Đề nghị bác kháng cáo của các ông (bà) Nguyễn Thị L, Mai Ngọc T1, Mai Ngọc L4 và Mai Ngọc Qu, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Về thủ tục tố tụng: Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai thụ lý vụ án và giải quyết là đúng quy định tại Điều 26, 37 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bà Nguyễn Thị L, bà Mai Ngọc T1, ông Mai Ngọc L4 và ông Mai Ngọc Qu kháng cáo đúng quy định tại Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên vụ án được xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

Về nội dung tranh chấp:

[1] Các đương sự tranh chấp diện tích 732,9m^2 thuộc thửa số số 98, tờ bản đồ số 13, phường QT, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai. Phần đất này, hiện nay do bị đơn quản lý, trên đất có căn nhà cấp 4. Theo trình bày của nguyên đơn thì diện tích 732,9m^2 có nguồn gốc là một phần thửa 265 và 308, thuộc quyền sử dụng của cha mẹ chồng bà L là cụ Mai Văn Th2 và cụ Lương Thị K, được Ty Điền địa BH cấp Trích lục địa bộ ngày 07/10/1964 chết để lại. Cụ Thêm và Cụ Kđã cho

gia đình ông Gian B1 và bà Hưng Th ở nhờ vào khoảng năm 1970. Tuy nhiên, bị đơn không thừa nhận và cho rằng, diện tích đất trên có nguồn gốc do ông Gian B1 và bà Hưng Th mua của ông Nguyễn Văn Mầu năm 1960. Xét trình bày của các đương sự, thấy rằng:

[1.1] Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cũng đã tiến hành thu thập chứng cứ về nguồn gốc diện tích đất tranh chấp, kết quả như sau: Tại văn bản số 3275/STNMT-VP ngày 25/5/2018 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai (Bút lục 518) và văn bản số 33/CNTT-CC ngày 22/10/2018 của Chi cục Công nghệ thông tin và Dữ liệu Tài nguyên Môi trường phía Nam (Bút lục 552), đều có nội dung: Không có tài liệu xác định diện tích 732,9m^2 thuộc thửa số 98, tờ bản đồ số 13, phường QT, thành phố BH là một phần các thửa 265 và 308, đường Hàm Nghi theo Trích lục địa bộ ngày 07/10/1964 của Ty Điền địa BH.

[1.2] Bà L cho rằng cụ Thêm và Cụ Kcho gia đình ông Gian B1 và bà Hưng Th ở nhờ trên thửa đất trên vào khoảng năm 1970 nhưng bị đơn không thừa nhận, còn bà L không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh việc cho ở nhờ này. Hồ sơ vụ án thể hiện: Năm 2001, bà L có đơn kiến nghị gửi Phòng Địa chính nhà đất thành phố BH và Chủ tịch UBND phường QT việc ông Gian B1 làm mái tôn chảy nước sang đất của gia đình bà L. Việc giải quyết tranh chấp đã được các cơ quan có thẩm quyền của thành phố BH thụ lý giải quyết theo quy định. Tại Đơn về việc rút đơn kiến nghị không giải quyết tranh chấp giữa bà L và ông Gian B1, do bà L lập ngày 30/7/2003 (do Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố BH cung cấp theo văn bản số 2550/PTNMT-TTr ngày 15/5/2020), có nội dung: "Năm 2002, Tôi có đơn kiến nghị đến quý cơ quan, quý ông xin được giải quyết vụ tranh chấp, xây bức tường lấn sang đất Tôi, căn nhà 173 Tôi đang ở"; Nội dung đơn còn thể hiện: Bà L và gia đình đã thống nhất rút đơn, không kiến nghị xin giải quyết tranh chấp với ông Gian B1 nữa kể từ khi có đơn này; Đồng thời kiến nghị với Phòng Địa chính nhà đất thành phố BH và Chủ tịch UBND phường QT xem xét để ông Gian B1 lợp mái tôn không chảy nước vào nhà bà L, gây thấm tường. Như vậy, bà L chỉ tranh chấp về ranh đất với gia đình ông Gian B1 và bà Hưng Th.

[1.3] Về quá trình sử dụng phần đất tranh chấp: Gia đình ông Gian B1 và bà Hưng Th đã cất nhà ở và sử dụng phần đất này liên tục, ổn định từ năm 1960 cho đến nay, đã thực hiện nghĩa vụ nộp thuế với Nhà nước, đăng ký kê khai và được Ty Xây dựng tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số 001071/CN-SHN ngày 30/03/1987. Năm 1997, theo chủ trương chung của Nhà nước, ông Gian B1 và bà Hưng Th cũng đã thực hiện việc đăng ký kê khai đối với diện tích đất này. Trong khi đó, gia đình bà L không sử dụng, không có đăng ký kê khai đối với phần đất này và cũng không có bất cứ khiếu nại nào lien quan đến việc ông Gian B1 và bà Hưng Th được Ty Xây dựng tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ngày 30/03/1987.

[1.4] Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, Tòa án đã thu thập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Mai Văn Vị, đối với thửa 100, tờ bản đồ số 3, phường QT, thành phố BH (tại địa chỉ 173 CMTT). Căn cứ

tài liệu do Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh thành phố BH cung cấp tại văn bản số 2497/VPĐK.BH-TTLT ngày 04/5/2020, thể hiện: Biên bản đo đạc xác định ranh, mốc ranh và hình thể thửa đất của Trung tâm Kỹ thuật địa chính – Nhà đất, thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai lập các ngày 26/02/2003 và ngày 08/6/2005, được UBND phường QT xác nhận đều thể hiện thửa 100 tại các vị trí từ số 7 đến số 14 trên sơ đồ bản vẽ là giáp đất của bà Gian B1, được ông Gian B1 ký xác nhận. Hồ sơ kỹ thuật thửa đất do Trung tâm Kỹ thuật địa chính – Nhà đất lập các ngày 25/6/2015 và 20/7/2006 theo hợp đồng số 1353/HĐ-KTĐCNĐ ngày 06/6/2005 giữa ông Mai Văn Vị với Trung tâm Kỹ thuật địa chính – Nhà đất cũng thể hiện thửa 100 giáp đất bà Gian B1 tại các vị trí nêu trên.

[1.5] Mặt khác, theo Thông báo số: 325/TB.UBT ngày 28/3/1992 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc giải quyết quyền sử dụng lô đất 1.368m^2 tọa lạc tại đường CMTT, phường QT, thành phố BH và việc xây cất nhà ở trong khu vực này thì lô đất 1.368m^2 từ tường rào cơ quan Trọng tài Kinh tế tỉnh (số 173) đến Nhà khách tỉnh (số 179) đường CMTT là thuộc quyền quản lý của Nhà nước.

[2] Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L yêu cầu những người thừa kế quyền, nghĩa vụ của bà Hưng Th trả lại diện tích 732,9m^2, thuộc thửa số 98, tờ bản đồ địa chính số 13, phường QT, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai là có căn cứ, đúng pháp luật. Tại phiên tòa, đại diện hợp pháp của bà L, bà T1, ông L4 và ông Qu cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện, nội dung kháng cáo là có căn cứ. Vì vậy, Hội đồng xét xử thống nhất ý kiến của Viện kiểm sát, không chấp nhận kháng cáo của bà L, bà T1, ông L4 và ông Qu, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tuy nhiên, do bà L sinh năm 1949 nên theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 48 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí lệ phí Tòa án thì bà L thuộc trường hợp miễn án phí sơ thẩm, phúc thẩm. Vì vậy, cần sửa một phần bản án về án phí, bà L không phải chịu án phí sơ thẩm, phúc thẩm. Bà T1, ông L4 và ông Qu phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 , Điều 26, Điều 37 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 688 Bộ luật dân sự 2005, Điều 688 Bộ luật dân sự 2015; Pháp lệnh Án phí, lệ phí Tòa án; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí lệ phí Tòa án,

1. Bác toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị L, bà Mai Ngọc T1, ông Mai Ngọc L4 và ông Mai Ngọc Qu.

2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2019/DS-ST ngày 17 tháng 01 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai về án phí.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L về việc yêu cầu những người thừa kế quyền, nghĩa vụ của bà Hưng Th trả lại phần đất có diện tích 732,9m^2, thuộc thửa số 98, tờ bản đồ địa chính số 13, phường QT, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai.

4. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị L phải chịu 32.775.660 đồng và đã nộp xong.

5. Về án phí:

5.1 Bà Nguyễn Thị L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm, được trả lại 24.000.000 (Hai mươi bốn triệu) đồng tạm ứng án phí sơ thẩm theo biên lai thu số 004913 ngày 09/12/2015 và 300.000 đồng (ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 005245 ngày 28/01/2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

5.2 Bà Mai Ngọc T1, ông Mai Ngọc L4 và ông Mai Ngọc Qu, mỗi người phải chịu 300.000 *(ba trăm ngàn)* đồng án phí phúc thẩm. Khấu trừ tạm ứng án phí do bà T1, ông L4 và ông Qu nộp tại Biên lai các số 005244, 005246, 005247 ngày 28/01/2019 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai, các ông (bà) Mai Ngọc T1, Mai Ngọc L4 và Mai Ngọc Qu đã nộp xong.

6. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 22/5/2020)./.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh (1);
- TAND tỉnh Đồng Nai (1);
- VKSND tỉnh Đồng Nai (1);
- Cục THADS tỉnh Đồng Nai (1);
- Các đương sự;
- Lưu (5), (án 09)

Phan Đức Phương