

Bản án số: **44/2024/DS-PT**

Ngày: 28/02/2024

V/v: “*Tranh chấp về đòi lại quyền sử dụng đất trong hợp đồng thuê đất; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất và yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất*”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI**

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Phương Đông.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Xuân Quang

Ông Vũ Thế Phương

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Quỳnh – Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:

Ông Nguyễn Đình Thắng - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 02 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai, xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 317/2023/TLPT-DS ngày 01 tháng 12 năm 2023 về “*Tranh chấp về đòi lại quyền sử dụng đất trong hợp đồng thuê đất; Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 61/2023/DS-PT ngày 22/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện V, tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 309/2023/QĐPT-DS ngày 18 tháng 12 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 67/2024/QĐPT-DS ngày 29/01/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Bùi Thị V, sinh năm 1965; Nơi thường trú: Tổ 15, khu phố 2, thị trấn V, huyện V, tỉnh Đồng Nai (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Vân là:

- Ông Bùi Bình, sinh năm: 1962; Nơi thường trú: Đường Cách Mạng Tháng 8, Phường X, Quận A, Thành phố H (có mặt).

- Bà Trương Thị Mỹ D, sinh năm 1986; Nơi thường trú: khu phố Bình H,

phường Bình N, thành phố T, tỉnh Bình Dương (có mặt).

(Văn bản ủy quyền ngày 09/8/2022)

- Ông Nguyễn Hữu Trần K, sinh năm 1972; Địa chỉ: đường Chu Văn An, Phường X, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

(Văn bản ủy quyền ngày 15/8/2022)

Bị đơn: Bà Phạm Thị S, sinh năm 1970 (chết ngày 31/12/2021 theo Giấy khai tử số 01/2022/TLKT-BS ngày 04/01/2022 của Ủy ban nhân dân thị trấn V, huyện V, tỉnh Đồng Nai).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà S là:

- Chị Lê Thị Tuyết N, sinh năm 1989 (vắng mặt);

- Anh Lê Hữu T, sinh năm 1991 (có mặt);

- Chị Lê Thị Kiều O, sinh năm 1994 (có mặt);

- Chị Lê Thị Hồng Á, sinh năm 1997 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: khu phố 2A, thị trấn V, huyện V, tỉnh Đồng Nai.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Trương Thị Mỹ D, sinh năm 1986; Nơi thường trú: khu phố Bình H, phường Bình N, thành phố T, tỉnh Bình Dương (có mặt);

- Chị Lê Thị Tuyết N, sinh năm 1989 (vắng mặt);

- Anh Lê Hữu T, sinh năm 1991 (có mặt);

- Chị Lê Thị Kiều O, sinh năm 1994 (có mặt);

- Chị Lê Thị Hồng Á, sinh năm 1997 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: khu phố 2A, thị trấn V, huyện V, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của chị O là bà Trần Thị T, sinh năm 1950; Địa chỉ: KP2A, thị trấn V, huyện V, tỉnh Đồng Nai. (Hợp đồng ủy quyền ngày 27/12/2023 – có mặt)

- Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo pháp luật là ông Nguyễn Quang P – Chức vụ: Chủ tịch (vắng mặt).

- Ông Phạm Văn T, sinh năm: 1971

- Bà Nguyễn Thị Hồng G, sinh năm: 1981

Cùng địa chỉ: đường Đồng L, Tổ 17, Khu phố 2A, thị trấn V, huyện V, tỉnh Đồng Nai (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo Bản án sơ thẩm:

Theo đơn khởi kiện, lời khai có tại hồ sơ và phiên tòa, nguyên đơn bà Bùi Thị V do người đại diện theo ủy quyền là ông Bùi B và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị Mỹ D thống nhất trình bày:

Về nguồn gốc diện tích 162,4m² thuộc thửa đất số 96, diện tích 259,4m² thuộc thửa đất số 98 cùng tờ bản đồ số 94 thị trấn V, huyện V là của gia đình bà V được Tập đoàn 7 cấp năm 1985. Khi Tập đoàn 7 cấp đất thì chỉ nói miệng, không có giấy tờ. Vợ chồng bà V canh tác đến năm 1998 thì do vợ chồng chung sống không hòa thuận nên bà V lên tỉnh Bình Dương làm ăn. Lúc này ông T (có tên gọi khác là Trương G) và bà D (con ông G, bà V) vẫn ở lại và tiếp tục canh tác. Đến năm 2000, ông G cho bà Phạm Thị S thuê đất để canh tác, giá thuê đất cụ thể bao nhiêu bà V không rõ, việc thuê này không có làm giấy tờ, cũng không có thời hạn là bao lâu nhưng khi nào cần thì bà V đòi lại. Năm 2003 ông G chết trong Trại giam Thủ Đức do bệnh HIV. Khi ông G mất, bà V về lại thị trấn V để lấy lại đất cho bà S thuê thì bà S nói để cho bà S làm rồi đóng lúa cho ông Trương K (em ruột của ông Trương G). Vì bà S nói bà V cho ai thuê đất cũng vậy nên bà V để cho bà S thuê tiếp. Sau này bà V có hỏi ông K thì ông K nói bà S không đóng lúa cho ông K nên bà V nhiều lần yêu cầu bà S trả đất và trả tiền thuê đất nhưng bà S không trả mà cứ hẹn lần hẹn lượt rồi vẫn không trả. Bà V đã làm đơn đề nghị Ủy ban nhân dân thị trấn V, huyện V hòa giải đất đai nhưng bà S không đồng ý trả.

Về quá trình đăng ký kê khai, năm 1999, ông Trương G có đăng ký kê khai thửa đất số 96 (diện tích 162,4m²), thửa đất số 98 (diện tích 259,4 m²) cùng tờ bản đồ số 94 thị trấn V. Đến năm 2015, bà V đăng ký kê khai 02 thửa đất trên và được Ủy ban nhân dân huyện V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 719938 ngày 28/12/2015, thửa đất số 96, tờ bản đồ số 94, diện tích 162,4m² cấp cho hộ bà Bùi Thị V; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 719937 ngày 28/12/2015, thửa đất số 98, tờ bản đồ số 94, diện tích 259,4m² cấp cho hộ bà Bùi Thị V. Theo hộ khẩu thì hộ của bà V gồm có bà V, ông Trương G và bà Trương Thị Mỹ D. Mục đích sử dụng của 02 thửa đất trên vẫn là đất lúa. Nay bà V yêu cầu Tòa án buộc bà Phạm Thị S trả lại cho bà V 02 thửa đất số 96 (diện tích 162,4m²) và thửa đất số 98 (diện tích 259,4m²) cùng tờ bản đồ số 94 tọa lạc tại Khu phố 2, thị trấn V, huyện V, tỉnh Đồng Nai. Giá trị của hai thửa đất khoảng 50.000.000 đồng.

Theo đơn phản tố của bị đơn, lời khai có tại hồ sơ và phiên tòa, chị Lê Thị Tuyết N, anh Lê Hữu T, chị Lê Thị Kiều O, chị Lê Thị Hồng Á là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn Phạm Thị S đồng thời là người có

quyền lợi, nghĩa vụ liên quan do ông Trần Quang A đại diện theo ủy quyền trình bày:

Gia đình bà S gồm có bà S và các con là chị Lê Thị Tuyết N, anh Lê Hữu T, chị Lê Thị Kiều O và chị Lê Thị Hồng Á đến Khu phố 2, thị trấn V, huyện V sinh sống và làm ăn từ năm 1995 đến năm 1997 khu phố chia đất của tập đoàn cho các hộ lúc đó ông Trần Văn Q là tổ trưởng. Năm 1997 gia đình bà S đi đăng ký 04 thửa gồm: thửa số 72, 73, 96, 98 tờ bản đồ số 94 thị trấn V thuộc diện tích đất trồng lúa thường xuyên của gia đình bà S. Năm 2015 thì gia đình bà S đăng ký lại theo tên Phạm Thị S. Thời điểm bà S đăng ký sang tên từ chồng bà S cũng là thời điểm Ủy ban nhân dân huyện V làm hồ sơ không cho bà Bùi Thị V đứng tên hai trong bốn thửa đất gia đình bà S đang canh tác. Từ những nội dung nêu như trên bà Phạm Thị S xác định rằng đã thực hiện đúng và đầy đủ nghĩa vụ quyền và lợi ích hợp pháp với các cơ quan chức năng cũng như các cơ quan tiến hành tố tụng theo văn bản quy phạm pháp luật định. Tuy nhiên các quyết định về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 96, 98 tờ bản đồ số 94 cho bà Bùi Thị V đã làm ảnh hưởng trực tiếp đến đời sống gia tộc, quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình bà S.

Quyết định hành chính nêu trên của Ủy ban nhân dân huyện V ban hành thiếu căn cứ pháp lý liên quan và gây thiệt hại tới quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình bà S suốt hơn mười năm qua. Quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên phần đất của bà S đang sử dụng ổn định và đóng thuế hàng năm cho nhà nước. Việc bà S sử dụng ổn định từ năm 1997 nên áp dụng Luật Đất đai năm 1993 để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà S theo quy định của pháp luật chứ không cấp cho bà Bùi Thị V. Bà S là người trực tiếp trồng lúa và sử dụng ổn định. Việc căn cứ vào hồ sơ xin và không được cấp đồng thời người không thường xuyên sử dụng, không thực hiện nghĩa vụ thuế với cơ quan nhà nước là trái với quy định của pháp luật về đất đai và thủ tục cấp chứng nhận quyền sử dụng đất. Quy trình cấp chứng nhận quyền sử dụng đất của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện V bỏ qua giai đoạn diễn biến pháp lý làm khởi kiện kéo dài, ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của người dân.

Do đó, yêu cầu Tòa án giải quyết: huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA719938 do Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 28/12/2015 cho hộ bà Bùi Thị V đối với diện tích đất 162,4m² thuộc thửa đất số 96, tờ bản đồ số 94 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 719937 do Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 28/12/2015 cho hộ bà Bùi Thị V đối với diện tích đất 259,4m² thuộc thửa đất số 98, tờ bản đồ số 94 thị trấn V, huyện V, tỉnh Đồng Nai; công nhận quyền sử dụng diện tích đất 162,4m² thuộc thửa đất số 96, diện tích đất 259,4m² thuộc thửa đất số 98 và cùng tờ bản đồ số 94 thị trấn V, huyện V, tỉnh Đồng Nai cho bà Phạm Thị S.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Đồng Nai trình bày:

Ngày 20/3/2015, bà Bùi Thị V có đơn đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 98 diện tích 259,4m² và thửa đất số 96 diện tích 162,4 m², tờ bản đồ địa chính số 94 (bản đồ thành lập năm 1998), thị trấn V. Đơn nêu trên của bà V đã được UBND thị trấn V ký xác nhận ngày 29/10/2015 với nội dung “ Nguồn gốc đất do Tập đoàn cho gia đình bà Bùi Thị V năm 1985” và ý kiến của cơ quan đăng ký đất đai “Đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Bùi Thị V tại thửa 96, tờ BĐ 94, diện tích 162m2, MĐSD: LUA; thửa 98, tờ BĐ 94, diện tích 259,4m2, MĐSD: LUA (được cấp theo khoản 2, Điều 101 Luật Đất đai 2013 và khoản 5, điều 20, khoản 2 Điều 23 Nghị định 43/2014/NĐ-CP)”

Ngày 28/12/2015, Ủy ban nhân dân huyện V Cử, tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 719938, CA 719937 cho hộ bà Bùi Thị V đối với thửa đất số 98 diện tích 259,4m² và thửa đất số 96 diện tích 162,4m², tờ bản đồ địa chính số 94 (bản đồ thành lập năm 1998), thị trấn V, huyện V.

Việc Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 719938, CA 719937 cho hộ bà Bùi Thị V đối với thửa đất số 98 diện tích 259,4m² và thửa đất số 96 diện tích 162,4m², tờ bản đồ địa chính số 94 (bản đồ thành lập năm 1998), thị trấn V là đúng theo quy định của pháp luật.

- Ông Phạm Văn T, bà Nguyễn Thị Hồng G thống nhất trình bày:

Nguồn gốc 02 thửa đất tranh chấp do tập thể khu phố 2, thị trấn V khai phá chung từ năm 1975. Sau đó Tổ trưởng Khu phố 2, thị trấn V căn cứ nhân khẩu của hộ gia đình để chia đất. Phần đất này Tổ trưởng chia cho bà S năm nào ông bà không nhớ. Trước năm 1991, bà S đã canh tác đất này và có thuê ông bà cày và thu hoạch lúa. Bà S canh tác đến năm 2000 thì cho vợ chồng ông bà thuê cho đến nay vì ông bà có máy móc nông nghiệp. Khi thuê hai bên chỉ nói miệng, không có lập hợp đồng gì. Mỗi năm ông bà đong cho bà S 140kg lúa, nếu lúa thom thì đưa lúa, nếu lúa không thom thì đưa tiền theo giá thị trường. Việc hai bên giao nhận lúa, tiền thuê đất cho bà S thì ông bà và bà S cũng không lập giấy tờ gì. Hiện nay trên đất vợ chồng ông bà vẫn đang trồng lúa. Ngoài ra trên đất không có tài sản gì khác.

Nay qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, phản tố của bị đơn, ông bà đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật. Nhưng ông bà đề nghị được tiếp tục thuê đất canh tác cho đến khi có bản án, quyết định có hiệu lực của Tòa án. Nếu đến thời điểm bản án, quyết định có hiệu lực mà lúa chưa thu hoạch xong thì

xin đến khi thu hoạch xong mới giao đất theo bản án đó. Sau đó ông bà sẽ làm việc với bên thắng kiện để tiếp tục thuê đất nếu cần. Ông bà không có tranh chấp gì với các đương sự trong vụ án này về 02 thửa đất này cũng như hợp đồng thuê đất vì không có quyền lợi, nghĩa vụ gì ngoài việc ông bà thuê đất này của bà Sang để trồng lúa. Do bận việc nên ông bà xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng tại Tòa án kể cả khi xét xử. Ông bà xin chấp hành mọi bản án, quyết định có hiệu lực của Tòa án. Cam đoan không thắc mắc, khiếu nại gì về sau. Qua vụ việc này ông bà cam đoan không thay đổi hiện trạng, đầu tư tài sản trên đất cho đến khi Tòa án giải quyết xong bằng bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật và thi hành án xong.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 61/2023/DS-ST ngày 22/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện V đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 47, 48, 68, 147, 157, 165, 220, 266, 271, 273, 278, 280 và 517 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ các Điều 166, 168, 482, 500 và 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 101, 166, 167, 168, 169, 170 của Luật đất đai năm 2013, Nghị định số 43 ngày 15/5/2014 của Chính Phủ; Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị V đối với bị đơn bà Phạm Thị S (chết ngày 31/12/2021), người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Sang là: chị Lê Thị Tuyết N, anh Lê Hữu T, chị Lê Thị Kiều O và chị Lê Thị Hồng Á về đòi lại quyền sử dụng trong hợp đồng thuê thửa đất số 96 diện tích đất 162,4m² và thửa đất số 98 diện tích 259,4m² (loại đất trồng lúa) cùng tờ bản đồ số 94 thị trấn V, huyện V.

Bác yêu cầu phản tố của bà Phạm Thị S yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 719938 do Ủy ban nhân dân huyện V cấp cho hộ bà Bùi Thị V ngày 28/12/2015 đối với diện tích đất 162,4m² (loại đất lúa) thuộc thửa đất số 96 tờ bản đồ số 94 thị trấn V, huyện V và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 719937 do Ủy ban nhân dân huyện V cấp cho hộ bà Bùi Thị V ngày 28/12/2015 đối với diện tích đất 259,4m² (loại đất trồng lúa) thuộc thửa đất số 98 tờ bản đồ số 94 thị trấn V, huyện V và đề nghị được công nhận quyền sử dụng hai thửa đất trên cho bà Phạm Thị S.

[2] Buộc chị Lê Thị Tuyết N, anh Lê Hữu T, chị Lê Thị Kiều O, chị Lê Thị Hồng Á, ông Phạm Văn T và bà Nguyễn Thị Hồng G phải trả lại cho bà Bùi Thị V, bà Trương Thị Mỹ D quyền sử dụng diện tích đất 162,4 m² thuộc thửa đất số 96, diện tích đất 259,4 m² thuộc thửa đất số 98, cùng tờ bản đồ số 94 thị trấn V, huyện V gồm các mốc 1, 2, 3, 4, 5, 6, 1 của Trích lục và biên vẽ khu đất

bản đồ địa chính số 1687/2019 ngày 22/7/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh V.

[3] Ghi nhận sự tự nguyện của bà Bùi Thị V, bà Trương Thị Mỹ D cho ông Phạm Văn T, bà Nguyễn Thị Hồng G chăm sóc, thu hoạch vụ lúa năm 2023 xong mới trả đất.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về phí xem xét, thẩm định tại chỗ, thu thập tài liệu, chứng cứ; về chi phí tổn thương; về án phí và tuyên quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 02/10/2023, người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn là bà Lê Thị Tuyết N, ông Lê Hữu T, bà Lê Thị Kiều O, bà Lê Thị Hồng Á có Đơn kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm số 61/2023/DS-ST ngày 22/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện V theo hướng đồng ý trả lại đất theo cách chia dọc từ trên xuống dưới của 04 thửa đất 96, 98, 72, 73 cho nguyên đơn là bà Bùi Thị V.

Tại phiên tòa phúc thẩm, vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phát biểu quan điểm:

- Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Về Đơn kháng cáo của người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn là bà Lê Thị Tuyết N, ông Lê Hữu T, bà Lê Thị Kiều O, bà Lê Thị Hồng Á: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận Đơn kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm;

- Về kiến nghị: Không.

XÉT THẤY

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Đơn kháng cáo của người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn là bà Lê Thị Tuyết N, ông Lê Hữu T, bà Lê Thị Kiều O, bà Lê Thị Hồng Á làm trong thời hạn luật định và đã tạm ứng án phí theo quy định nên được Hội đồng xét xử xem xét theo trình tự phúc thẩm;

- Tại phiên tòa phúc thẩm, người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn có kháng cáo là bà Lê Thị Tuyết N và bà Lê Thị Hồng Á đã được Tòa án triệu tập hai lần nhưng vẫn vắng mặt (không có tài liệu thể hiện lý do vắng mặt). Theo lời trình bày của ông Lê Hữu T, bà Lê Thị Kiều O là do điều kiện sức khỏe và công việc gia đình nên không tham gia phiên tòa được (không cung cấp được tài liệu chứng minh) nên Hội đồng xét xử trên cơ sở quy định tại điểm d khoản 1 Điều 289 Bộ luật Tố tụng dân sự Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm đối bà Lê Thị Tuyết N và bà Lê Thị Hồng Á;

[2] Xét nội dung Đơn kháng cáo của của người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn là *ông Lê Hữu T, bà Lê Thị Kiều O*, Hội đồng xét xử xác định:

[2.1] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Bùi Thị V và yêu cầu phản tố của bị đơn:

[2.1.1] Quyền sử dụng đất tranh chấp có diện tích 162,4 m² thuộc thửa đất số 96 (trộn thửa) và diện tích 259,4 m² thuộc thửa đất số 98 (trộn thửa) cùng tờ bản đồ số 94 thị trấn V, huyện V gồm các mốc 1, 2, 3, 4, 5, 6, 1 của Trích lục và biên vẽ khu đất bản đồ địa chính số 1687/2019 ngày 22/7/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh V, hộ bà Bùi Thị V được Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần lượt số CA 719938, CA 719937 cùng ngày 28/12/2015.

[2.1.2] Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị Vân và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Phạm Thị Sang là có căn cứ pháp luật:

- Giữa vợ chồng bà V và vợ chồng ông S, bà S có giao dịch cho thuê quyền sử dụng hai thửa đất số 96 diện tích 162,4 m², thửa đất số 98 diện tích 259,4 m² (loại đất trồng lúa) cùng tờ bản đồ số 94 thị trấn V, huyện V điều này được thể hiện: qua lời khai của bà V việc thuê đất là bằng miệng, không lập giấy tờ, lời khai của người làm chứng là bà Trịnh Thị Kim P, bà Phạm Thị N (có đất liền kề), Văn bản số 3111/UBND ngày 02/12/2020, Sổ mục kê do Ủy ban nhân dân thị trấn V, huyện V cung cấp về nguồn gốc đất là do Tập đoàn 7 thị trấn V cấp cho gia đình bà Bùi Thị V năm 1985, sử dụng trồng lúa. Phía bị đơn không thừa nhận có thuê đất này, đất là của bà N (mẹ bà S) được Tập đoàn 7 cấp nhưng không có chứng cứ chứng minh, không được Ủy ban nhân dân thị trấn V, huyện V xác nhận.

- Sau khi được cấp đất, ông Trương G, bà Bùi Thị V quản lý, sử dụng đến năm 2000 thì cho ông Lê Hữu S, bà Phạm Thị S thuê. Từ năm 2000, bà S không trực tiếp quản lý, sử dụng mà cho ông T, bà G thuê canh tác cho đến nay. Nội dung này được thể hiện qua lời khai của ông Trương K, ông Phạm Văn T, bà Nguyễn Thị Hồng G.

- Về quá trình đăng ký kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Năm 1999, khi địa phương có chủ trương cho đăng ký kê khai đồng loạt thì ông G, bà V đã đi đăng ký kê khai đồng loạt cùng với nhiều người sử dụng đất khác, ông S, bà S không đăng ký kê khai 02 thửa đất này. Theo kết quả xác minh, do thời điểm đó Nhà nước chưa có chủ trương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với đất có nguồn gốc do tập đoàn cấp nên ông G, bà V và nhiều người sử dụng đất khác không được Ủy ban nhân dân thị trấn V, Ủy ban

nhân dân huyện V xét, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Năm 2015, khi địa phương có chủ trương cho đăng ký kê khai đồng loạt lần hai thì cả bà V, bà S đều đăng ký kê khai hai thửa đất này. Ngoài ra bà S còn đăng ký kê khai cùng với hai thửa đất 72, 73 cùng tờ bản đồ số 94 thị trấn V, huyện V. Nhưng hộ bà V được Ủy ban nhân dân thị trấn V, Ủy ban nhân dân huyện V xét, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Bà S không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với lý do đo bao, không đúng với hồ sơ địa chính, Sổ mục kê do Ủy ban nhân dân thị trấn V, huyện V quản lý.

- Về việc Ủy ban nhân dân thị trấn V và Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Đồng Nai xét, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 719938, CA 719937 ngày 28/12/2015 cho hộ bà Bùi Thị V thửa đất số 98 diện tích 259,4 m² và thửa đất số 96 diện tích 162,4 m² cùng tờ bản đồ số 94 thị trấn V, huyện V (loại đất lúa) là đúng quy định của pháp luật thể hiện: Năm 1999, ông Trương G đăng ký kê khai xin cấp giấy chứng nhận nhưng chưa được cấp do Nhà nước chưa có chủ trương cấp giấy chứng nhận đối với đất có nguồn gốc do tập đoàn cấp. Thời gian này ông S, bà S không đăng ký kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. quá trình tố tụng, phía bị đơn khai ông S có đăng ký kê khai nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh; Năm 2015, hộ bà V tiếp tục kê khai đăng ký xin cấp giấy chứng nhận (do ông G chết). Trên cơ sở lấy ý kiến của cộng đồng dân cư về nguồn gốc đất và quá trình sử dụng đất, bà Vân là người trực tiếp sản xuất nông nghiệp, Ủy ban nhân dân thị trấn V, huyện V niêm yết công khai hồ sơ cấp giấy chứng nhận của hộ bà V tại Ủy ban nhân dân thị trấn V và Nhà văn hóa khu phố 2, thị trấn V theo quy định. Quá trình niêm yết công khai, Ủy ban nhân dân thị trấn V không nhận được ý kiến, đơn của cá nhân nào (kể cả bà S) liên quan đến các thửa đất trên. Còn đối với hồ sơ kê khai thửa đất 96, 98 tờ bản đồ số 94 thị trấn V, huyện V năm 2015 của bà S: người đứng đơn đăng ký là bà Phạm Thị S đăng ký với nguồn gốc: Thửa đất số 96: “Đất khai phá năm 1976 sử dụng canh tác nay”; thửa đất số 98: “Đất khai phá từ năm 1976 canh tác đến năm 2015”. Hồ sơ đăng ký thuộc dạng đo bao. Trên cơ sở đó, Ủy ban nhân dân thị trấn V xét cấp giấy chứng nhận cho bà V với nội dung “Tập đoàn cấp cho gia đình bà V năm 1985”. Qua rà soát Sổ mục kê ghi nhận ông Trương G là người đăng ký Sổ mục kê. Đối với hồ sơ của bà S (biên nhận do ông S đứng tên) là hồ sơ đo bao chưa xác định diện tích, vị trí của vùng đất bà S đăng ký nên không có cơ sở để xét cấp. Do đó, Ủy ban nhân dân thị trấn V và Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Đồng Nai căn cứ khoản 2 Điều 101 của Luật Đất đai 2013 và khoản 5 Điều 20, khoản 2 Điều 23 của Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ xét, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 719938, CA 719937 ngày

28/12/2015 cho hộ bà Bùi Thị V thừa đất số 98 diện tích 259,4 m² và thửa đất số 96 diện tích 162,4 m² cùng tờ bản đồ số 94 thị trấn V, huyện V (loại đất lúa) là đúng quy định của pháp luật.

Do hộ bà V được Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 719938, CA 719937 ngày 28/12/2015 thửa đất số 98 diện tích 259,4 m² và thửa đất số 96 diện tích 162,4 m² cùng tờ bản đồ số 94 thị trấn V, huyện V (loại đất lúa) là đúng quy định của pháp luật. Bà V cho bà S thuê đất nay bà V đòi bà S trả lại đất trong khi bà S không sử dụng mà cho ông T, bà G sử dụng đất là trái với ý kiến của bà V nhưng do bà S đã chết nên căn cứ Điều 166, 168, 482, 500 và 688 của Bộ luật dân sự năm 2015, buộc những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà S là chị Lê Thị Tuyết N, anh Lê Hữu T, chị Lê Thị Kiều O, chị Lê Thị Hồng Á, người đang sử dụng đất là ông Phạm Văn T, bà Nguyễn Thị Hồng G phải trả lại cho bà V, bà D quyền sử dụng hai thửa đất trên là có cơ sở nên chấp nhận. Yêu cầu phản tố của bà S không có cơ sở nên không chấp nhận. *Tuy nhiên*, do hiện nay trên hai thửa đất do ông T, bà G đang trồng lúa chưa đến kỳ thu hoạch. Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm, phía bà V đồng ý để cho ông T, bà G được chăm sóc, thu hoạch xong vụ lúa này mới trả đất. Xét đây là sự tự nguyện của đương sự nên ghi nhận.

[2.2] Đối với nội dung kháng cáo của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn là ông Lê Hữu T và bà Lê Thị Kiều O:

- Tại phiên tòa phúc thẩm, người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn là ông Lê Hữu T và bà Lê Thị Kiều O không cung cấp được tài liệu chứng cứ mới. chỉ yêu cầu sửa án sơ thẩm theo hướng “đồng ý trả lại đất theo cách chia dọc từ trên xuống của 04 thửa đất 96, 98, 72, 73”;

- Như trên đã phân tích , việc cấp sơ thẩm chấp nhận Đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị V và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có cơ sở nên đối với nội dung Đơn kháng cáo của người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn là ông Lê Hữu T và bà Lê Thị Kiều O là không có cơ chấp nhận;

Do đó, Hội đồng xét xử Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm trên cơ sở quy định tại khoản 1 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự , không có cơ sở để chấp nhận Đơn kháng cáo của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn là ông Lê Hữu T và bà Lê Thị Kiều O, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí phúc thẩm:

- Do Đơn kháng cáo không được chấp nhận nên ông Lê Hữu Th và bà Lê Thị Kiều O, mỗi người phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm (ông Lê Hữu T đã nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tại Biên lai

thu tiền tạm ứng án phí số 0005555 ngày 12/10/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện V; bà Lê Thị Kiều O đã nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005554 ngày 12/10/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện V);

- Đối với bà Lê Thị Tuyết N, bà Lê Thị Hồng Á có Quyết định đình chỉ xét xử do Tòa án đã triệu tập hai lần vẫn vắng mặt nên số tiền tạm ứng án phí 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) của bà Lê Thị Tuyết N (đã nộp tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005556 ngày 12/10/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện V) và 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) của bà Lê Thị Hồng Á (đã nộp tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005557 ngày 12/10/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện V) sẽ được sung công quỹ Nhà nước;

[4] Đối với quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phúc thẩm đã được Hội đồng xét xử phúc thẩm thể hiện quan điểm như trên đã phân tích.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

[1] Áp dụng điểm d khoản 1 Điều 289; khoản 1 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn là bà Lê Thị Tuyết N và bà Lê Thị Hồng Á;

Không chấp nhận Đơn kháng cáo của nhưng người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn là ông Lê Hữu T và bà Lê Thị Kiều O. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[2] Căn cứ vào Điều 26, Điều 38, Điều 147, Điều 148, Điều 228, Điều 286, Điều 293, Điều 294, Điều 313, Điều 315 Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 47, 48, 68, 147, 157, 165, 220, 266, 271, 273, 278, 280 và 517 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ các Điều 166, 168, 482, 500 và 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 101, 166, 167, 168, 169, 170 của Luật đất đai năm 2013, Nghị định số 43 ngày 15/5/2014 của Chính Phủ; Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

[2.1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị V đối với bị đơn bà Phạm Thị S (chết ngày 31/12/2021), người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Sang là: chị Lê Thị Tuyết N, anh Lê Hữu T, chị Lê Thị Kiều O và chị Lê Thị Hồng Á về đòi lại quyền sử dụng trong hợp đồng thuê thửa đất số 96 diện tích đất 162,4m² và thửa đất số 98 diện tích 259,4m² (loại đất trồng lúa)

cùng tờ bản đồ số 94 thị trấn V, huyện V.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Phạm Thị S yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 719938 do Ủy ban nhân dân huyện V cấp cho hộ bà Bùi Thị V ngày 28/12/2015 đối với diện tích đất 162,4m² (loại đất lúa) thuộc thửa đất số 96 tờ bản đồ số 94 thị trấn V, huyện V và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 719937 do Ủy ban nhân dân huyện V cấp cho hộ bà Bùi Thị V ngày 28/12/2015 đối với diện tích đất 259,4m² (loại đất trồng lúa) thuộc thửa đất số 98 tờ bản đồ số 94 thị trấn V, huyện V và đề nghị được công nhận quyền sử dụng hai thửa đất trên cho bà Phạm Thị S.

[2.2] Buộc chị Lê Thị Tuyết N, anh Lê Hữu T, chị Lê Thị Kiều O, chị Lê Thị Hồng Á, ông Phạm Văn T và bà Nguyễn Thị Hồng G phải trả lại cho bà Bùi Thị V, bà Trương Thị Mỹ D quyền sử dụng diện tích đất 162,4 m² thuộc thửa đất số 96, diện tích đất 259,4 m² thuộc thửa đất số 98, cùng tờ bản đồ số 94 thị trấn V, huyện V gồm các mốc 1, 2, 3, 4, 5, 6, 1 của Trích lục và biên vẽ khu đất bản đồ địa chính số 1687/2019 ngày 22/7/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh V.

[2.3] Ghi nhận sự tự nguyện của bà Bùi Thị V, bà Trương Thị Mỹ D cho ông Phạm Văn T, bà Nguyễn Thị Hồng G chăm sóc, thu hoạch vụ lúa năm 2023 xong mới trả đất.

[2.4] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, thu thập tài liệu, chứng cứ: chị Lê Thị Tuyết N, anh Lê Hữu T, chị Lê Thị Kiều O và chị Lê Thị Hồng Á cùng liên đới chịu số tiền 1.400.000 đồng. Do bà V đã nộp tạm ứng nên chị N, anh T, chị O và chị Á phải liên đới trả cho bà V 1.400.000 đồng (phần của chị N, anh T, chị O và chị Á mỗi người là 350.000 đồng).

[2.5] Về chi phí thẩm định giá tài sản: chị Lê Thị Tuyết N, anh Lê Hữu T, chị Lê Thị Kiều O và chị Lê Thị Hồng Á cùng liên đới chịu số tiền 7.600.000 đồng. Do bà V đã nộp tạm ứng nên chị N, anh T, chị O và chị Á cùng liên đới trả cho bà V 7.600.000 đồng (phần của chị N, anh T, chị O và chị Á mỗi người là 1.900.000 đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền nêu trên, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Trường hợp bản án, quyết định của Tòa án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật thi hành án dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 của Luật thi hành án dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014).

[3] Về án phí:

Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Bùi Thị V không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho bà V số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0001653 ngày 04/3/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện V, tỉnh Đồng Nai.

- Bà Lê Thị Tuyết N, ông Lê Hữu T, bà Lê Thị Kiều O và bà Lê Thị Hồng Á cùng phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của bà V được chấp nhận và chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu phản tố của bà S không được chấp nhận, được tính trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí bà S đã nộp theo Biên lai thu số 0001805 ngày 13/5/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện V, tỉnh Đồng Nai. Bà Lê Thị Tuyết N, ông Lê Hữu T, bà Lê Thị Kiều O và bà Lê Thị Hồng Á còn phải nộp tiếp số tiền 300.000 đồng.

Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông Lê Hữu T và bà Lê Thị Kiều O, mỗi người phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm (ông Lê Hữu T đã nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005555 ngày 12/10/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện V; bà Lê Thị Kiều O đã nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005554 ngày 12/10/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện V);

- Sung công quỹ Nhà nước số tiền tạm ứng án phí 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) của bà Lê Thị Tuyết N (đã nộp tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005556 ngày 12/10/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện V) và 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) của bà Lê Thị Hồng Á (đã nộp tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005557 ngày 12/10/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện V);

[4] Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND H.Vĩnh Cửu;
- Tòa án nhân dân H.Vĩnh Cửu;
- Chi cục THA.DS H.Vĩnh Cửu;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Phương Đông