

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: 1013/2024/DS-PT

Ngày: 29/11/2024

V/v: “*Tranh chấp QSD đất; Hủy
giấy chứng nhận QSD đất*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn Đạt;

Các Thẩm phán: Ông Dương Tuấn Vinh;

Bà Nguyễn Thị Thúy Hòa.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Hữu Trung - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Ông Đỗ Xuân Lượng - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 11 năm 2024, 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 257/2024/TLPT-DS ngày 10 tháng 4 năm 2024, về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 55/2023/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3196/2024/QĐ-PT ngày 11 tháng 11 năm 2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Phạm Thị Kim L, sinh năm 1957 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số B (số C), đội 4, ấp B, xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai.

Đại diện theo ủy quyền của bà L: Ông Nguyễn Đình Thái H, sinh năm 1973 (có mặt);

Địa chỉ: Số C đường D, khu phố G, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (*Văn bản ủy quyền ngày 25/10/2024*).

- **Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà L:** Luật sư Trần Hữu N - Thuộc Văn phòng L4 - Đoàn luật sư tỉnh Đ (có mặt);

Địa chỉ: I, Huỳnh Văn N1, tổ G, khu phố B, phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

- **Bị đơn:** Ông Đỗ Ngọc L1, sinh năm 1965 (có mặt);

Địa chỉ: Số B, đội D, ấp B, xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Phạm Nhị Phương V, sinh năm 1981 (có mặt);

2. Anh Phạm Bình P, sinh năm 1988 (vắng mặt);

3. Chị Phạm Nhị Kim C, sinh năm 1990 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số B (số C), đội 4, ấp B, xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai.

4. Chị Phạm Nhị Tú N2, sinh năm 1983 (vắng mặt);

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

Chị N2, chị C, anh P ủy quyền cho chị Phạm Nhị Phương V (*Văn bản ủy quyền ngày 01/12/2014*).

- Đại diện theo ủy quyền của chị V: Ông Phạm Công Ú, sinh năm 1963 (vắng mặt);

Địa chỉ: 1, đường T, phường P, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (*Văn bản ủy quyền ngày 21/7/2023*)

5. Ông Đỗ Quốc K, sinh năm 1968 (vắng mặt);

6. Ông Đỗ Quốc B, sinh năm 1970 (vắng mặt);

7. Ông Đỗ Văn L2, sinh năm 1962 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số A, khu D, ấp B, xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai.

8. Bà Đỗ Thị H1, sinh năm 1955 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số A, khu D, ấp B, xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai.

9. Bà Đỗ Thị H2, sinh năm 1961 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số A, đội F, ấp B, xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai.

10. Bà Đỗ Thị Ngọc Đ, sinh năm 1972 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số A, khu D, ấp B, xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai.

11. Bà Đỗ Kim L3, sinh năm 1957 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số G B, LN, H, TX G, Hoa Kỳ.

12. Bà Trần Thị S, sinh năm 1930 (chết ngày 09/11/2016).

- Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Trần Thị S: Ông Đỗ Ngọc L1, ông Đỗ Quốc K; ông Đỗ Quốc B; ông Đỗ Văn L2; bà Đỗ Thị H1; bà Đỗ Thị H2; bà Đỗ Thị Ngọc Đ; bà Đỗ Kim L3.

13. Bà Nguyễn Thị Minh H3, sinh năm 1969 (vắng mặt);

14. Anh Đỗ Ngọc Minh V1, sinh năm 1995 (vắng mặt);

15. Anh Đỗ Ngọc Tuấn A, sinh năm 1998 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai.

- *Người đại diện theo ủy quyền của ông Đỗ Quốc K, ông Đỗ Quốc B, ông Đỗ Văn L2, bà Đỗ Thị H1, bà Đỗ Thị H2, bà Đỗ Thị Ngọc Đ, bà Đỗ Kim L3, bà Nguyễn Thị Minh H3, anh Đỗ Ngọc Minh V1, anh Đỗ Ngọc Tuấn A: Ông Đỗ Ngọc L1 - Bị đơn (Các văn bản ủy quyền ngày 26/7/2018, ngày 27/7/2018, ngày 30/7/2018, ngày 31/7/2018, ngày 04/5/2022)*

16. Ủy ban nhân dân huyện X, tỉnh Đồng Nai (vắng mặt);

Địa chỉ: Số B, đường H, khu phố A, thị trấn G, huyện X, tỉnh Đồng Nai.

17. Chị Lương Thị T, sinh năm 1987 (vắng mặt);

Địa chỉ thường trú: ấp V, xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ liên hệ: Số B (số cũ 130), đội 4, ấp B, xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của chị T: Bà Phạm Thị Kim L – nguyên đơn. (*Văn bản ủy quyền ngày 04/5/2022*).

18. Cháu Phạm Quốc P1, sinh ngày 11/5/2013 (vắng mặt);

Người đại diện hợp pháp của cháu P1: Chị Lương Thị T và anh Phạm Bình P - Người liên quan trong vụ án.

- **Người kháng cáo:** Bà Phạm Thị Kim L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, các bản tự khai và quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn và người đại diện trình bày:

Bà Phạm Thị Kim L và ông Phạm Sỹ H4 (chết ngày 18/8/2005) là vợ chồng, có 04 người con gồm: Phạm Nhị Phương V, Phạm Nhị Tú N2, Phạm Bình P và Phạm Nhị Kim C.

Nguồn gốc thửa đất số 232, tờ bản đồ số 04, xã X, huyện X là do bà L, ông H4 được Hợp tác xã Nông nghiệp xã X cửa hàng mậu dịch vào ngày 02/8/1988, với giá 01 cây vàng, bao gồm: hàng hóa, căn nhà và diện tích đất 13m x 78,9m. Hiện trạng đất khi hóa giá, phía trên là cửa hàng và nơi ở của gia đình bà L, phía sau là ao nước, có bờ ao phân định với ao của gia đình ông L1 hiện nay thuộc thửa 233, tờ bản đồ số 04, xã X.

Tất cả hồ sơ, giấy tờ, biên nhận mua bán hóa giá đã nộp cho địa chính xã X để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1992, khi đo đạc thửa đất 232 để cấp giấy chứng nhận, có các hộ kế bên ký giáp ranh là cụ H5 (bố của ông L1) và ông S1 (chủ của thửa 234), nhưng hồ sơ Tòa án thu thập tại Văn phòng Đ1 không có biên bản ký giáp ranh này.

Ngày 09/7/1993, ông Phạm Sỹ H4 đã được Ủy ban nhân dân huyện X cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 668334, thửa 232, tờ bản đồ số 04, diện tích 1.026m², trong đó có một phần đất mặt nước phía đuôi đất bị gia đình ông L1 chiếm dụng.

Năm 1995, ông L1 tranh chấp diện tích mặt nước với ông S1, chủ của thửa 234. Lúc này ông H4 làm Tư pháp xã X đứng ra hòa giải, nhưng không thành. Sau đó ông L1 rào phân tranh chấp với ông S1 và rào luôn diện tích mặt nước của ông H4. Năm 2001, ông L1 sử dụng diện tích mặt nước của ông H4 để nuôi cá.

Quá trình sử dụng đất của gia đình bà ở thửa 232 và gia đình ông L1 ở thửa 233 đã xảy ra tranh chấp nhiều lần, đến năm 2006, 2008 chính thức khởi kiện ra Tòa án, nhưng kết quả giải quyết chưa đi đến đâu. Nay hai gia đình vẫn tranh chấp căng thẳng, nên bà L tiếp tục khởi kiện.

Theo bản vẽ số 2190 ngày 20/4/2021 của Văn phòng Đ1 chi nhánh X1, thì thửa đất số 232, tờ bản đồ số 04 có một phần là 159m² giới hạn bởi các mốc 4, v, m, h, n, p, 6, u, c, 5, z, 4, gia đình ông L1 đang sử dụng, bà L không tranh chấp. Còn phần đất sát bờ ao giới hạn bởi các mốc 2, q, 9, 5, c, g, d, b, a, 2, gia đình bà L sử dụng để chứa đồ và làm hố ga (mốc e, f, g, d) cùng phần đuôi đất trũng (cái ao) giới hạn bởi các mốc 1, b, d, g, c, u, 6, 1 gia đình bà L vẫn dùng để thả nước, nhưng bị ông L1 ngăn cản.

Do đó, bà L khởi kiện yêu cầu ông Đỗ Ngọc L1 trả lại diện tích đất theo đo đạc thực tế là 201m² giới hạn bởi các mốc 1, b, d, g, c, u, 6, 1, trong đó có hầm bioga của gia đình ông L1 là 8m² và cái ao ông L1 sử dụng trái phép là 193m².

Đối với phần tố của ông L1 yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất cho ông diện tích 201m² giới hạn bởi các mốc 1, b, d, g, c, u, 6, 1 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông H4 đối với diện tích đất này, bà L không đồng ý.

- Theo đơn phản tố ngày 10/7/2018, ngày 07/7/2023 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Đỗ Ngọc L1 đồng thời là đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (ông Đỗ Quốc K, ông Đỗ Quốc B, ông Đỗ Văn L2, bà Đỗ Thị H1, bà Đỗ Thị H2, bà Đỗ Thị Ngọc Đ, bà Đỗ Kim L3) trình bày:

Cha mẹ ông là cụ Đỗ Văn H5 và Trần Thị S, cụ H5 chết năm 2003, cụ S chết ngày 09/11/2016. Cụ H5 và cụ S có 09 người con gồm: Ông Đỗ Ngọc L1, ông Đỗ Quốc K, ông Đỗ Quốc B, ông Đỗ Văn L2, bà Đỗ Thị H1, bà Đỗ Thị H2, bà Đỗ Thị Ngọc Đ, bà Đỗ Kim L3, ông Đỗ Thái X (chết 2003 – có vợ và 05 người con nhưng không nhớ đầy đủ họ tên và địa chỉ của họ).

Năm 1971 cha mẹ ông khai phá được diện tích đất thuộc ấp B, xã X, huyện X, nay thuộc thửa đất số 232, 233 tờ bản đồ số 04, xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai. Quá trình quản lý, sử dụng đất, cha mẹ ông có đào 01 cái ao phía sau, để lấy đất làm nền nhà và nhà máy X2.

Năm 1978, cha mẹ ông cho Hợp tác xã X3 mượn diện tích đất 5m x 6m để làm cửa hàng mậu dịch thuộc chi nhánh H6. Sau đó, Hợp tác xã X3 đã hóa giá cửa hàng mậu dịch này cho gia đình ông H4, bà L, nay là một phần thửa đất số 232, tờ bản đồ số 04, xã X.

Năm 1985, cha mẹ ông hiến nhà máy X2 khoảng 100m² cho Ủy ban nhân dân xã X, nhưng không hiến đất và ao, đến năm 1989 mua lại nhà máy X2 với giá 04 cây vàng. Hiện nay, vợ chồng ông đang sử dụng đất được cho gồm thửa 233 và toàn bộ cái ao nằm ở cuối của hai thửa đất 233, 232.

Khoảng năm 1992, 1993 cha ông (cụ H5) đi kê khai thửa 233, tờ bản đồ 04, xã X và đã được UBND huyện X cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng không phát hiện một phần cái ao đã cấp nhầm sang thửa 232 của gia đình ông H4, bà L.

Năm 2006, bà L xin lấp ao thuộc đuôi thửa đất 232, gia đình ông không đồng ý, nên xảy ra tranh chấp, khởi kiện ra Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc. Lúc này gia đình ông mới biết một phần cái ao của gia đình đã bị cấp nhầm trong thửa 232 của ông H4. Do cả hai rút đơn khởi kiện, phản tố nên Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc đã đình chỉ vụ án.

Năm 2008, bà L thuê máy móc ủi bờ ao, nên cụ S kiện tranh chấp đất và bồi thường thiệt hại tài sản với bà L. Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc xét xử bác khởi kiện của cụ S; buộc ông L1 phải phá bỏ hầm ga. Ngày 10/9/2010, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm (bản án số 138), quyết định: Hủy phần “tranh chấp quyền sử dụng đất; buộc ông L1 tháo dỡ công trình xây dựng trên đất”. Đình chỉ giải quyết các yêu cầu khởi kiện này vì không thuộc thẩm quyền và vượt quá khởi kiện. Bác khởi kiện của cụ S với bà L về Bồi thường thiệt hại tài sản.

Sau khi có bản án phúc thẩm, ông đã khiếu nại tới Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện X và Ủy ban huyện X về việc cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông H4 đối với diện tích đất ao thuộc quyền sử dụng của gia đình ông, nhưng đến nay, sự việc chưa được giải quyết triệt để.

Nay bà L khởi kiện yêu cầu ông trả lại diện tích đất ao 201m² thuộc thửa 232, tờ bản đồ số 04 xã X giới hạn bởi các mốc 1, b, d, g, c, u, 6, 1, thì ông không đồng ý mà có đơn phản tố, đề nghị công nhận quyền sử dụng đất cho ông đối với diện tích đất 201m² và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 668334, ngày 09/7/1993 do UBND huyện X cấp cho Phạm Sỹ H4 đối với diện tích đất này.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Phạm Nhị Tú N2, **anh** Phạm Bình P, **chị** Phạm Nhị Kim C (**anh P, chị C, chị N2 ủy quyền cho chị** Phạm Nhị Phương V) **trình bày:**

Các anh chị là con của bà Phạm Thị Kim L và ông Phạm Sỹ H4, ông H4 chết ngày 18/8/2005 không để lại di chúc. Các anh chị thống nhất lời khai của bà L về nguồn gốc diện tích đất thửa 232, tờ bản đồ số 04, xã X là do Hợp tác xã X cho ông H4, bà L và ông H4 đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất ngày 09/7/1993, diện tích 1.026m².

Hiện nay thửa 232 do bà L và các con, cháu cùng sử dụng. Đề nghị Tòa án chấp nhận khởi kiện của bà L, bác phản tố của ông L1.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Minh H3, anh Đỗ Ngọc Minh V1, anh Đỗ Ngọc Tuấn A ủy quyền cho ông Đỗ Ngọc L1, trình bày:

Bà H3 là vợ ông L1, anh V1, anh Tuấn A là con ông L1 và bà H3. Hiện tại ông L1, bà H3, anh V1, anh Tuấn A đang ở trên thửa đất số 233, tờ bản đồ số 04, xã X. Nguồn gốc diện tích đất ông L1 đang tranh chấp với bà L đúng như ông L1 trình bày. Đề nghị Tòa án giải quyết bác khởi kiện của bà L, chấp nhận phản tố của ông L1.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lương Thị T do bà Phạm Thị Kim L đại diện trình bày:

Chị Lương Thị T là vợ của anh Phạm Bình P và là mẹ của cháu Phạm Quốc P1. Hiện tại vợ chồng chị T, anh P và cháu P1 đang sống cùng bà L trên thửa đất số 232, tờ bản đồ số 04, xã X. Về nguồn gốc đất của thửa 232 đúng như bà L trình bày. Đề nghị chấp nhận khởi kiện của bà L, bác phản tố của ông L1.

- Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Trần Thị S gồm ông Đỗ Ngọc L1, ông Đỗ Quốc K, ông Đỗ Quốc B, ông Đỗ Văn L2, bà Đỗ Thị H1, bà Đỗ Thị H2, bà Đỗ Thị Ngọc Đ, bà Đỗ Kim L3 trình bày:

Thống nhất lời khai của ông L1.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện X không có bản khai.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 55/2023/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2023, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đã quyết định:

Căn cứ các Điều 26, 34, 37, 74, 227, 228, 264, 266, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 202, 203 Luật đất đai năm 2013; 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;

Tuyên xử:

1. Bác yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Kim L về “Tranh chấp quyền sử dụng đất” với ông Đỗ Ngọc L1 đối với diện tích đất 201m² thuộc một phần thửa đất số 232, tờ bản đồ số 04, xã X.

2. Chấp nhận phản tố của ông Đỗ Ngọc L1, công nhận quyền sử dụng của ông Đỗ Ngọc L1 đối với diện tích đất 201m² thuộc một phần thửa đất số 232, tờ bản đồ số 04, xã X, giới hạn bởi các mốc 1, b, d, g, c, u, 6, 1 theo Bản vẽ số 2190/2021 ngày 20/4/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ1 - Chi nhánh X1.

3. Hủy một phần giấy chứng nhận QSD đất số B668334 ngày 09/7/1993 do UBND huyện X cấp cho ông Phạm Sỹ H4 đối với diện tích 201m², tờ bản đồ số 04, xã X, giới hạn bởi các mốc 1, b, d, g, c, u, 6, 1 theo Bản vẽ số 2190/2021 ngày 20/4/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ1 - Chi nhánh X1.

Các đương sự có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để kê khai điều chỉnh và cấp giấy chứng nhận QSD đất theo quy định.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, trách nhiệm chậm thi hành án và quyền kháng cáo.

Ngày 27/9/2023, bà Phạm Thị Kim L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bà Phạm Thị Kim L giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, cho rằng: Bản án sơ thẩm chưa xem xét toàn diện chứng cứ của vụ án và quy định pháp luật. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm tuyên sửa bản án sơ thẩm. Lý do gia đình bà L mua đất hợp pháp, được cấp Giấy CNQSD đất phần thửa 232; Tòa án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào việc ông L1 sử dụng ổn định từ trước năm 1993 để công nhận cho ông L1 là không hợp lý; Bị đơn không có chứng cứ chứng minh giấy CNQSD đất cấp cho phần đất ao đang sử dụng, phần này là do phía bị đơn lấn chiếm do nguyên đơn đã được cấp giấy CNQSD đất; Bà L đã đóng thuế đất hàng năm đầy đủ; Giấy CNQSD đất cấp cho cụ H5 là hình thể vuông vức, còn thực tế ông L1 đang sử dụng là hình thể chữ L; thời hiệu khởi kiện yêu cầu hủy Giấy CNQSD đất cho bà L đã hết. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Đại diện cho bị đơn trình bày: Gia đình bà L được hóa giá chỉ sử dụng phần cửa hàng và phần nền, không sử dụng phần ao; chiều dài của thửa đất tính từ mép đường đến hết phần ao dài chỉ có 60m mà phía bà L nói đất dài 78m là không đúng; Lời khai của ông S2 (Chủ tịch xã) là phía bà L chỉ sử dụng phần cửa hàng và đất nền. Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa, phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Về việc giải quyết vụ án: Xét đơn kháng cáo của bà Phạm Thị Kim L hợp lệ nên được giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Nguồn gốc thửa đất 232 và 233 là của cụ H5 và cụ S. Năm 1979 Hợp tác xã X3 mượn đất của cụ H5, cụ S. Đất ao (có từ việc lấy đất để đắp nền) đang do ông L1 sử dụng, phía bà L không sử dụng ao. Lời khai của ông S2 (Chủ tịch xã) là phía bà L chỉ sử dụng phần cửa hàng và đất nền là phù hợp. Gia đình ông L1 sử dụng ao từ năm 1988 đến nay. Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết là có căn cứ, đúng pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, bà L có kháng cáo nhưng không có chứng cứ để chứng minh nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà L, giữ nguyên toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Đơn kháng cáo của bà Phạm Thị Kim L là hợp lệ, nên được Hội đồng xét xử xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2]. Về thẩm quyền: Ông L1 đề nghị công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 201m² và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 668334, ngày 09/7/1993 do UBND huyện X cấp cho Phạm Sỹ H4 nên Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử sơ thẩm là đúng thẩm quyền.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Nguồn gốc đất: Các đương sự thừa nhận toàn bộ 02 thửa đất số 232, 233 tờ bản đồ số 04, xã X có nguồn gốc của cha mẹ ông L1 là cụ Đỗ Văn H5 và Trần Thị S khai phá từ trước giải phóng. Sau khi khai phá đất, cụ H5 và cụ S đào 01 cái ao ở cuối đất để lấy đất làm nền nhà và nhà máy X2. Năm 1979, cụ H5 cho Hợp tác xã X3 mượn 01 phần đất mặt tiền (nay thuộc thửa 232) làm cửa hàng mậu dịch. Đến năm 1988, Hợp tác xã X cửa hàng mậu dịch cho vợ chồng bà L, ông H4. Năm 1992, cụ H5 đi kê khai thửa 233, ông H4 đi kê khai thửa 232 và cả hai đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trước đó, năm 1990, cụ S, cụ H5 giao thửa đất 233 và cái ao phía sau đất cho ông L1 quản lý, sử dụng đến nay. Năm 2005, ông H4 chết, thửa 232 do bà L và các con quản lý, sử dụng.

[2.2] Quá trình tranh chấp và giải quyết tranh chấp:

Năm 2006 bà L lấp phần ao phía sau thửa 232 thì phát sinh khởi kiện cụ S tranh chấp quyền sử dụng đất, cụ S có đơn phản tố; sau đó cả hai rút khởi kiện và phản tố, nên Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc đã đình chỉ giải quyết vụ án (Quyết định đình chỉ số 151 ngày 28/12/2006-bút lục 243).

Năm 2008, cụ S khởi kiện bà L ra TAND huyện Xuân Lộc về Tranh chấp quyền sử dụng đất (cái ao) và bồi thường thiệt hại tài sản. Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc xét xử bác yêu cầu đòi cái ao của cụ S. Bản án DSPT số 138/2010/DS-PT ngày 10/9/2010 của TAND tỉnh Đồng Nai đã quyết định: Hủy phần “Tranh chấp quyền sử dụng đất...” và đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện này vì không thuộc thẩm quyền.

Ông L1 khiếu nại đến UBND huyện X về việc cấp sổ đỏ cho ông H4 đối với diện tích đất ao không đúng. Ngày 03/6/2015, Ủy ban huyện X ban hành Văn bản số 1763/UBND-BTD trả lời đơn ông L1, nội dung vụ việc tranh chấp đã được Tòa án giải quyết bằng bản án đã có hiệu lực pháp luật nên Chủ tịch UBND huyện X không được thụ lý, giải quyết, đương sự liên hệ Chi cục THADS huyện X để được hướng dẫn, giải quyết theo thẩm quyền (BL 111). Tuy nhiên, do bản án số 138/2010/DS-PT ngày 10/9/2010 của TAND tỉnh Đồng Nai là hủy và đình chỉ đối với quan hệ pháp luật “Tranh chấp quyền sử dụng đất”, nên xác định diện tích đất các đương sự đang tranh chấp, chưa được giải quyết.

[2.3] Xét khởi kiện của bà L và phản tố của ông L1, nhận thấy:

Bà L khởi kiện yêu cầu ông L1 trả lại diện tích cái ao 201m² đất thuộc thửa 232, ông L1 thay đổi yêu cầu phản tố, chỉ tranh chấp với bà L 201m² đất thuộc cái ao nằm ở đuôi thửa đất 232 và hủy giấy chứng nhận QSD đất do UBND huyện X cấp cho ông H4 đối với phần này.

Về mặt pháp lý, diện tích đất 201m² các đương sự tranh chấp chính là cái ao nằm ở đuôi của thửa đất số 232, tờ bản đồ số 04, đã được UBND huyện X cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông Phạm Sỹ H4 năm 1993. Theo bà L khai, phần ao này nằm trong diện tích đất 13m x 78m từ việc nhận hóa giá của Hợp tác xã X3 ngày 02/8/1988. Nhưng hồ sơ hóa giá đã bị thất lạc và bà L cũng không có chứng cứ nào khác chứng minh khi hóa giá cửa hàng mậu dịch có cả phần ao phía sau cửa hàng. Mặt khác, lời khai của ông Nguyễn Văn N3 - Chủ nhiệm HTX mua bán xã X năm 1979-1980, xác định: Hợp tác xã X3 hỏi mượn cụ H5 một phần đất mặt tiền có diện tích khoảng 5m x 6m = 30m² để mở cửa hàng mậu dịch. Năm 1988, HTX bán hóa giá cửa hàng mậu dịch cho gia đình ông H4, bà L (bút lục 134).

Lời khai của ông Lê Văn S2 - Chủ tịch xã X từ năm 1986-1994, cho biết: Chủ trương của nhà nước lúc đó là hóa giá tài sản trên đất, không hóa giá đất, ưu tiên cho chủ cũ và nhân viên của HTX mua bán. Vợ chồng ông H4, bà L được hóa giá tài sản là cửa hàng mua bán và phần nhà ở phía sau cửa hàng. Ông H4, bà L làm nghề buôn bán và công chức xã nên không sử dụng ao nước, ông L1 sử dụng ao nước dùng nuôi cá. Nguồn gốc ao nước này là do cụ H5 ủi đất để làm nhà máy xay xát, cái ao này vẫn như hiện trạng trước đây (BL 129).

Thực tế xem xét thẩm định tại chỗ và bản vẽ số 2190 ngày 20/4/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ1 - Chi nhánh X1 thể hiện, hiện trạng phần ao bà L và ông L1 đang tranh chấp (nằm ở đuôi thửa đất 232) liên thông với phần ao nằm ở đuôi thửa đất 233 của gia đình ông L1 và toàn bộ cái ao này do ông L1 đang sử dụng. Việc này phù hợp với lời khai ông S2 ở trên (bút lục 129) và lời khai của bà L cũng xác định, ông L1 chiếm ao từ 1988 tới nay (bút lục 278).

Như vậy, có căn cứ xác định ông H4, bà L chỉ được Hợp tác xã X cửa hàng mậu dịch và phần nhà ở phía sau cửa hàng, còn cái ao ở cuối thửa đất số 232 thì không được hóa giá. Thực tế gia đình ông H4, bà L cũng không trực tiếp quản lý sử dụng cái ao mà do ông L1 trực tiếp quản lý sử dụng. Việc ông H4 kê khai thửa 232, diện tích 1.026m² trong đó có cả cái ao phía sau là không đúng thực tế sử dụng đất, vượt quá diện tích được Hợp tác xã hóa giá. Ngày 09/7/1993, ông H4 được UBND huyện X cấp giấy chứng nhận QSDĐ thửa 232, diện tích 1.026m² (trong đó có cả cái ao) là không đúng quy định của pháp luật.

Từ nhận định trên, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận đơn khởi kiện của bà L, chấp nhận phản tố của ông L1. Công nhận quyền sử dụng cho ông Đỗ Ngọc L1 diện tích đất 201m² giới hạn bởi các mốc 1, b, d, g, c, u, 6, 1 theo Bản vẽ số 2190/2021 ngày 20/4/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ1 - Chi nhánh X1 và hủy một phần giấy CNQSDĐ số B668334 ngày 09/7/1993 do

UBND huyện X cấp cho ông Phạm Sỹ H4 đối với diện tích 201m² này là có căn cứ, đúng pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày hôm nay, phía bà L không xuất trình được chứng cứ mới để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của phía nguyên đơn.

[3]. Ý kiến của nguyên đơn bà L và người đại diện cho nguyên đơn bà L không được chấp nhận.

[4]. Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa được chấp nhận.

[5]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà L không phải nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148; Điều 293; khoản 1 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 116, 117, 118, 129, 430, 434 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 117, 118 Luật Nhà ở; Luật Người cao tuổi; Án lệ số 55/2022/AL;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Phạm Thị Kim L.

2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 55/2023/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

2.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Kim L về “Tranh chấp quyền sử dụng đất” với ông Đỗ Ngọc L1 đối với diện tích đất 201m² thuộc một phần thửa đất số 232, tờ bản đồ số 04, xã X.

2.2. Chấp nhận phản tố của ông Đỗ Ngọc L1, công nhận quyền sử dụng của ông Đỗ Ngọc L1 đối với diện tích đất 201m² thuộc một phần thửa đất số 232, tờ bản đồ số 04, xã X, giới hạn bởi các mốc 1, b, d, g, c, u, 6, 1 theo Bản vẽ số 2190/2021 ngày 20/4/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ1 - Chi nhánh X1.

2.3. Hủy một phần giấy chứng nhận QSD đất số B668334 ngày 09/7/1993 do UBND huyện X cấp cho ông Phạm Sỹ H4 đối với diện tích 201m², tờ bản đồ số 04, xã X, giới hạn bởi các mốc 1, b, d, g, c, u, 6, 1 theo Bản vẽ số 2190/2021 ngày 20/4/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ1 - Chi nhánh X1.

Các đương sự có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để kê khai điều chỉnh và cấp giấy chứng nhận QSD đất theo quy định.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà L không phải nộp.

4. Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm nêu trên không bị kháng cáo, kháng nghị, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Đồng Nai;
- Cục THADS tỉnh Đồng Nai;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, VP (TVN).

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

Trần Văn Đạt