

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 59 /2018/DS-PT

Ngày: 05/4/2018

V/v Đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất
và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền
sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Thị Thanh Phụng

Các thẩm phán: Ông Vũ Hồng Luyện
Bà Vũ Thị Thu

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Trần Trúc Thủy – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Vũ Thị Hồng Uyên - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 4 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 60/2017/TLPT-DS ngày 06 tháng 6 năm 2017 về việc “Đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 18/2017/DS-ST ngày 23 tháng 3 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 185/2017/QĐ-PT ngày 07/9/2017, quyết định đưa vụ án ra xét xử số 50/2018/QĐ-PT ngày 05/3/2018, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Đinh Đông T, sinh năm 1958

Địa chỉ: Số 07, tổ 5, ấp M, xã Phước T, thành phố Biên Hòa, Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1976, địa chỉ: 52/23A, đường P, phường H, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (theo giấy ủy quyền có chứng nhận của UBND phường L ngày 04/5/2016).

2. Bị đơn: Ông Đinh Đông T1, sinh năm 1953

Địa chỉ: Số 08, tổ 5, ấp M, xã Phước T, thành phố Biên Hòa, Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T1: Bà Nguyễn Anh T, sinh năm 1990, địa chỉ: Số 2B-2C, đường Nguyễn Ái Quốc, phường Tân T, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (theo văn bản ủy quyền có xác nhận của UBND xã Phước T ngày 06/9/2016).

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

- Bà Vũ Thị Kim H, sinh năm 1957
- Ông Đinh Hữu T, sinh năm 1977
- Bà Đinh Thị Thúy P, sinh năm 1981
- Bà Đinh Thị Minh H, sinh năm 1982
- Ông Đinh Hoàng Khánh D, sinh năm 1987

Cùng địa chỉ: Số 08, tổ 5, ấp M, xã Phước T, thành phố Biên Hòa, Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H, ông T, bà P, bà H, ông D: bà Nguyễn Anh T, sinh năm 1990, địa chỉ: Số 2B-2C, đường Nguyễn Ái Quốc, phường T Tiến, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (theo văn bản ủy quyền có xác nhận của UBND xã Phước T ngày 08/9/2016).

- Bà Nguyễn Thị Tuyết H, sinh năm 1962; Địa chỉ: Số 07, tổ 5, ấp M, xã Phước T, thành phố Biên Hòa, Đồng Nai;

Người đại diện theo ủy quyền của bà H: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1976 (theo giấy ủy quyền có chứng nhận của UBND phường L ngày 04/5/2016)

- Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Tấn L (văn bản ủy quyền ngày 14/11/2016).

4. Người kháng cáo: Bị đơn-ông Đinh Đông T1, sinh năm 1953.

5. Viện Kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai.

(Bà T có mặt, ông H, ông L vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Văn là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn- ông Đinh Đông T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Tuyết H trình bày:

Vào năm 1986 ông T có ký giấy tay nhận chuyển nhượng của ông Bùi Kế P sinh năm 1955 diện tích đất khoảng 90 m² và căn nhà diện tích khoảng 24 m² tọa lạc tại ấp M, xã Phước T, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai (nay thuộc thành phố Biên Hòa). Đồng thời vào năm 1994 được mẹ là bà Đinh Thị N và hội đồng gia tộc đã đồng ý để lại nhà và đất tọa lạc tại ấp M, xã Phước T, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai cho

ông T toàn quyền sử dụng phần diện tích dài 70m, rộng 6m. Đến năm 1997, ông T đã được UBND huyện Long Thành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 13/6/1997 cho tất cả các thửa đất mà ông T có toàn quyền sử dụng với tổng diện tích là 1.206 m² thửa số 790, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại xã Phước T.

Năm 2004 ông T có chuyển nhượng một phần diện tích đất của thửa số 790, tờ bản đồ số 12 cho ông Đinh Hữu T (con trai ông Đinh Đông T1). Đến năm 2009, các bên tiến hành thủ tục tách thửa, ông T được UBND huyện Long Thành cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 416864 ngày 10/7/2009 cho diện tích đất còn lại là 631m² (thửa đất số 790, tờ bản đồ số 12 được thay đổi thành thửa đất số 82, tờ bản đồ số 96).

Năm 2010 ông T tiếp tục chuyển nhượng cho ông Trần Trung D diện tích 200 m² của thửa đất số 82 tờ bản đồ số 96, sau khi tiến hành thủ tục tách thửa thì ông T được UBND thành phố Biên Hòa cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho diện tích đất còn lại là 431 m² (thửa đất số 82, tờ bản đồ số 96 được thay đổi thành thửa đất số 196, tờ bản đồ số 96). Phần diện tích mà ông T cho ông T1 ở nhờ trước đây, hiện nay nằm trong phần diện tích đất còn lại sau chuyển nhượng là 431 m² thuộc thửa đất 196, tờ bản đồ 96 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 121103 ngày 10/11/2010.

Việc ông T cho ông T1 ở nhờ đất cụ thể như sau: Trước khi kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như nội dung nêu ở trên, năm 1986 sau khi nhận chuyển nhượng căn nhà và đất của ông Bùi Kế P, do gia đình ông T chưa cần sử dụng T1 căn nhà này nên đã cho ông Đinh Đông T1 là anh trai ruột ở nhờ trong căn nhà này kể từ năm 1993 (vì lúc này ông T1 không có nhà để ở). Đến khoảng năm 1998, gia đình ông T đề nghị gia đình ông T1 trả lại căn nhà mà ông T1 đang ở nhờ và được gia đình ông T1 đồng ý trả lại. Thấy hoàn cảnh gia đình ông T1 không có nơi ở nên mẹ ông T khuyên ông T cho ông T1 về ở nhờ lại trên diện tích đất cuối lô đất của ông T khoảng 74,8 m². Sau khi về ở trên diện tích đất của ông T thì ông T1 tự cất một căn nhà cấp 4 vách gỗ, mái tôn để làm nơi trú ngụ trong lúc chưa kiếm được nhà ở và hứa sau khi kiếm được đất ở thì chuyển đi chỗ khác trả lại đất cho ông T. Trong quá trình ở nhờ, gia đình ông T1 cố tình chiếm đất, cho coi nơi diện tích và mua vật tư xây dựng một căn nhà cấp 4 bằng tường gạch, mái tôn, nền gạch Ceramic như hiện nay.

Đến nay ông T1 cố tình không muốn chuyển đi nơi khác mua đất mà muốn chiếm đất của ông T, gia đình ông T nhiều lần yêu cầu ông T1 trả lại đất và di dời đi nơi khác ở nhưng ông T1 cố tình không đi.

Nay ông Đinh Đông T khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Đinh Đông T1 và những người có liên quan gồm bà Vũ Thị Kim H, ông Đinh Hữu T, bà Đinh Thị Thúy P, bà Đinh Thị Minh H, ông Đinh Hoàng Khánh D phải trả phần diện tích đất 74,8 m² nằm trong diện tích đất 431 m² thuộc thửa đất 196, tờ bản đồ 96 tại xã Phước T, TP.Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai cho ông T. Đối với căn nhà do ông T1 xây dựng trên phần đất ở nhờ, ông T đồng ý nhận lấy căn nhà này và sẽ thanh toán giá trị căn nhà

cho ông T1 số tiền 90.522.000 đồng (theo chứng thư thẩm định giá số 2555/TGD-CT ngày 30/11/2015 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Nai).

Về nội dung đơn phản tố của ông Đinh Đông T1 yêu cầu hủy 03 (ba) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đinh Đông T, gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Long Thành cấp ngày 13/06/1997 với diện tích 1.206 m² tờ bản đồ số 12, thửa 790; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Long Thành cấp ngày 10/07/2009 với diện tích 631 m² tờ bản đồ 96, thửa đất số 82; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD121103 do UBND TP.Biên Hòa cấp ngày 10/11/2010 với diện tích 431 m² thửa số 196, tờ bản đồ 96. Việc ông T1 yêu cầu phản tố như trên là hoàn toàn không có căn cứ theo quy định của pháp luật, vì:

Thứ nhất: Căn cứ vào nội dung khởi kiện, ông Đinh Đông T yêu cầu ông T1 phải trả lại phần đất đang ở nhờ có diện tích khoảng trên 74,8m² tại thửa đất 196 tờ bản đồ 96 thuộc quyền sở hữu của ông Đinh Đông T nên ông T1 phải có nghĩa vụ thực hiện yêu cầu của người chủ sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai. Bởi lý do ông Đinh Đông T là người có quyền sử dụng đất đối với phần đất mà ông T1 đang ở nhờ.

Thứ hai: Việc ông Đinh Đông T được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là hợp pháp: Căn cứ vào văn bản số 397/CNBH-ĐKTK ngày 02/2/2015 của Văn phòng đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai - chi nhánh Biên Hòa về trình tự, thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AO 416864 ngày 10/7/2009 cho thửa đất số 82, tờ bản đồ số 96 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 121103 ngày 10/11/2010 cho thửa đất số 196, tờ bản đồ số 96 là đúng quy định pháp luật. Căn cứ vào văn bản số 3975/CNBH-ĐKTK ngày 02/02/2015 của Văn phòng đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai - chi nhánh Biên Hòa về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G643729 ngày 13/6/1997 cho thửa đất số 790, tờ bản đồ số 12 là đúng quy định pháp luật đất đai.

Thứ ba: Ông T1 phản tố cho rằng đất trên là tài sản chung của cha mẹ không có sự đồng ý của anh chị em trong gia tộc và ông T dựa vào bản di chúc không hợp pháp của bà Nụ để lại để đứng tên trên toàn bộ tài sản của cha mẹ là trái pháp luật do thời điểm đó bà Nụ còn sống.

Nội dung phản tố của ông T1 không có cơ sở vì ông T1 không có chứng cứ nào thể hiện đất trên là tài sản chung của cha mẹ ông. Mặt khác, tại hồ sơ khi ông T đăng ký kê khai thể hiện diện tích đất trên chưa được cấp giấy CNQSD đất cho bất cứ ai. Trong hồ sơ kê khai của ông T không sử dụng Biên bản hội đồng gia tộc (tờ di chúc) nên không thể cho rằng việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T là vi phạm pháp luật về thừa kế.

Từ những căn cứ trên cho thấy, việc ông Đinh Đông T được các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như trên hoàn toàn hợp pháp và đúng theo quy định của pháp luật về đất đai. Nay ông Đinh Đông T1 có

nội dung phản tố yêu cầu hủy 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên là trái với quy định của pháp luật và hoàn toàn thiếu căn cứ, đề nghị Tòa án bác nội dung phản tố của ông Đinh Đông T1 và buộc ông T1 phải trả lại diện tích đất đang ở nhờ là 74,8 m² cho ông Đinh Đông T.

Về diện tích 1.206 m² mà ông Đinh Đông T được cấp giấy chứng nhận có nguồn gốc gồm: Phần đất ông T nhận chuyển nhượng của ông Bùi Kế P là 90 m² (theo giấy mua bán ngày 10/9/1986) và được Hội đồng gia tộc cho tổng diện tích là 420 m² (theo biên bản Hội đồng gia tộc ngày 06/02/1994). Phần diện tích đất còn lại là của ông T.

- Bà Nguyễn Anh T là đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Đinh Đông T1 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị Kim H, chị Đinh Thị Thúy P, chị Đinh Thị Minh H, anh Đinh Hoàng Khánh D trình bày:

Nguồn gốc đất mà ông T1, bà H, ông T, bà P, bà H, ông D đang sinh sống hiện nay là do cha mẹ của ông T1 là ông Đinh Đông Tr và bà Đinh Thị N để lại. Năm 1990 ông Đinh Đông Tr chết không để lại di chúc. Sau khi ông Tr mất, căn nhà trên không có người nên ông T1 có xin phép bà Nụ về ở nhờ căn nhà mà ông Tr đã ở và được bà N đồng ý. Đến năm 1993 bà Đinh Thị N muốn lấy lại căn nhà trên nên sắp xếp cho gia đình ông T1 lô đất và 30 tấm tôn để xây nhà. Đó chính là căn nhà mà ông T1 và gia đình ông đang ở hiện nay. Sự việc này hoàn toàn phù hợp với lời trình bày của nguyên đơn tại buổi làm việc tại UBND xã Phước T ngày 14/5/2013 rằng ông T1 đã xây dựng căn nhà vào năm 1993, phù hợp với lời khai của những người làm chứng là ông Đinh Văn A, ông Vũ Văn C, ông Nguyễn Văn N, ông Huỳnh Văn L, bà Vũ Thị Ngọc T, ông Vũ Văn T, bà Đinh Thị H, họ đều xác nhận rằng ông T1 đã xây nhà ở đó từ năm 1993, phù hợp với thời điểm ông T1 nhập khẩu đến căn nhà nêu trên cũng là vào năm 1993. Do đó, việc nguyên đơn cho rằng vào năm 1998, thấy hoàn cảnh gia đình ông T1 không có nơi ở nên mẹ ông T khuyên ông T cho ông T1 về ở nhờ lại trên diện tích đất của ông T (phần đất đang tranh chấp), sau khi về ở nhờ thì ông T1 tự cất một căn nhà cấp 4 vách gỗ, mái tôn để làm nơi trú ngụ trong lúc chưa kiếm được nhà là không đúng sự thật.

Từ đó cho thấy có đủ căn cứ xác định rằng bị đơn đã được bà Đinh Thị N cho phép ở và xây dựng căn nhà hiện tại từ năm 1993 và sinh sống ổn định ở đó cho đến nay. Chính vì vậy, bị đơn và những người có quyền và nghĩa vụ liên quan bà H, ông T, bà P, bà H, ông D đều không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn ông T1 có đơn phản tố yêu cầu hủy quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G643729 ngày 13/6/1997 của UBND huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO416864 ngày 10/01/2009 của UBND huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD121103 ngày 10/11/2010 của UBND TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Việc cấp các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T là không đúng quy định pháp luật. Bởi lẽ: Theo trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thì nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào việc nhận chuyển nhượng từ ông Bùi Kế P và được bà N cùng hội đồng gia tộc để lại. Xét tờ biên bản hội đồng gia tộc Tờ di chúc được lập vào ngày 06/02/1994 có hình thức và nội dung trái quy định tại Pháp lệnh thừa kế năm 1990, Luật hôn nhân và gia đình năm 1986 như sau:

- Thứ nhất, thực chất văn bản được lập vào ngày 06/02/1994 là di chúc bà Nụ để lại tài sản cho ông T, ông T là người được thừa kế theo di chúc nên không được ký tên xác nhận vào di chúc của bà Nụ. Tuy nhiên, ông T lại ký tên vào mục “Con nhận” trong tờ di chúc là trái quy định khoản 1 Điều 19 Pháp lệnh thừa kế năm 1990.

- Thứ hai, diện tích đất 70m x 6m là tài sản được tạo lập trong thời kỳ hôn nhân giữa ông Đinh Đông Tránh và bà Đinh Thị N nên đó là tài sản chung của ông bà chứ không phải là tài sản của Hội đồng gia tộc (ông Đinh Văn R và bà Đinh Thị H). Chính vì vậy, Hội đồng gia tộc không có quyền định đoạt tài sản trên.

- Thứ ba, khi ông Tr mất năm 1990 thì căn cứ theo khoản 2 điều 4 Pháp lệnh thừa kế năm 1990 thì trong trường hợp vợ hoặc chồng chết thì một nửa tài sản chung của vợ chồng thuộc về di sản của người chết; Điều 17 Luật Hôn nhân và gia đình năm 1986 quy định phần tài sản của người chết sẽ được chia theo quy định của pháp luật về thừa kế. Tuy nhiên, những người thừa kế di sản của ông Tr chưa tiến hành phân chia di sản của ông Tr để lại, mà bà N lại lập tờ di chúc định đoạt tài sản chung của vợ chồng cho ông T là trái quy định pháp luật.

Như vậy từ hình thức cho đến nội dung Tờ biên bản hội đồng gia tộc tờ di chúc được lập vào ngày 06/02/1994 đều trái quy định pháp luật nên không có giá trị pháp lý. Chính vì vậy việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G643729 ngày 13/6/1997 của UBND huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai cho ông Đinh Đông T là không đúng quy định pháp luật, từ đó dẫn đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO416864 ngày 10/01/2009 của UBND huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD121103 ngày 10/11/2010 của UBND TP.Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai cũng trái quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - UBND thành phố Biên Hòa do ông Nguyễn Tấn L đại diện theo ủy quyền trình bày tại bản trình bày ý kiến ngày 14/11/2016:

Trên cơ sở đăng ký sử dụng đất của các cá nhân trên địa bàn xã Phước T, huyện Long Thành. Hội đồng xét cấp giấy chứng nhận xã Phước T đã tổ chức xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (trong đó danh sách có ông Đinh Đông T được xét giấy chứng nhận với diện tích đất là 1.206m²)

Ngày 26/05/1997, UBND xã Phước T có Tờ trình số 25/TT/UB gửi UBND huyện Long Thành về việc xin phê duyệt cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 120 hộ có tên trong danh sách kèm theo.

Ngày 04/06/1997, Phòng địa chính huyện Long Thành có Tờ trình số 271/TT.ĐC gửi UBND huyện Long Thành về việc xin phê duyệt cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 86/120 hộ cá nhân có đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có tên trong danh sách kèm theo (trong đó danh sách có ông Đinh Đông T được xét giấy chứng nhận với diện tích đất là 1.206m²)

Ngày 13/6/1997, UBND huyện Long Thành ban hành Quyết định số 689/QĐ.UBH về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 86 cá nhân có tên trong danh sách kèm theo. Cùng ngày 13/6/1997 UBND huyện Long Thành ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 643729 cho ông Đinh Đông T đối với thửa đất số 790 tờ bản đồ số 12 xã Phước T (thành lập năm 1992) diện tích 1.206m².

Căn cứ Chỉ thị số 67-CT ngày 23/3/1989 của Hội đồng Bộ trưởng; quyết định số 201/QĐ/ĐKTK ngày 14/7/1989 của Tổng cục quản lý ruộng đất; thông tư số 302/TT/RĐ-ĐKTK ngày 28/10/1989 của Tổng cục quản lý ruộng đất, phòng địa chính huyện Long Thành trình UBND huyện Long Thành ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G643729 ngày 13/6/1997 cho thửa đất số 790 tờ bản đồ số 12 xã Phước T, diện tích 1.206 m² là đúng quy định pháp luật.

Đến ngày 23/4/2007, ông Đinh Đông T có đơn xin cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo số liệu hệ thống bản đồ địa chính xã Phước T đo vẽ thành lập năm 2006, được UBND huyện Long Thành cấp giấy chứng nhận số AO 416864 ngày 10/7/2009 đối với thửa đất số 82 tờ bản đồ số 96 xã Phước T, diện tích 631m² và thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G643729 ngày 13/6/1997 do UBND huyện Long Thành ký cấp ngày 13/6/1997.

Ngày 05/7/2010, ông Đinh Đông T có đơn xin tách thửa 82 tờ bản đồ số 96 xã Phước T đo vẽ thành lập năm 2006 thành hai thửa 82a, 82b với lý do chuyển nhượng một phần diện tích cho người khác và đo vẽ phần diện tích còn lại, được Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Biên Hòa ký xác nhận đủ điều kiện tách thửa ngày 06/7/2010. Diện tích còn lại của ông T là 431m² số thửa 196 tờ bản đồ số 96. Sau khi tiến hành thủ tục tách thửa thì ông T được UBND Tp. Biên Hòa cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho diện tích đất còn lại là 431m² tại thửa đất số 196 tờ bản đồ số 96 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ121103 ngày 10/11/2010, thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO416864 ngày 10/7/2009.

Qua kiểm tra đối chiếu hai hệ thống bản đồ địa chính được đo vẽ qua hai thời kỳ thì hình thể thửa đất số 790 tờ bản đồ số 12 xã Phước T đo vẽ thành lập năm 1992 và thửa đất số 82 tờ bản đồ số 96 xã Phước T đo vẽ thành lập năm 2006 không có sự tương đồng về hình thể và diện tích thửa đất.

Theo đó việc UBND huyện Long Thành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (cấp đổi) số AO416864 ngày 10/7/2009 đối với thửa đất số 82 tờ bản đồ số 96 xã Phước T cho ông Đinh Đông T. Ngày 05/7/2010, ông T xin tách thửa 82 tờ bản đồ số 96 xã Phước T đo vẽ thành lập năm 2006 thành hai thửa 82a, 82b với lý do chuyển nhượng một phần diện tích cho người khác và đo vẽ phần diện tích còn là thửa 82b, được cho số thửa chính thức là 196 tờ bản đồ số 96. Ngày 10/11/2010 ông T được UBND Tp. Biên Hòa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD121103 (cấp đổi) đối với thửa đất số 196 tờ bản đồ số 96, diện tích 431m² là không phù hợp cần phải thu hồi.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 18/2017/DS-ST ngày 23 tháng 3 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa đã tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Đông T đối với ông Đinh Đông T1. Bác yêu cầu phản tố của ông Đinh Đông T1 đối với ông Đinh Đông T. Buộc ông Đinh Đông T1 phải trả lại phần diện tích đất 74,8m² được giới hạn bởi các mốc (5,6,7,a,b,c,5) có diện tích là 20,8 + 54 = 74,8m² theo Trích đo bản đồ hiện trạng thửa đất số 5776/2013 8A ngày 29/10/2013 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai – chi nhánh Biên Hòa cho ông Đinh Đông T.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Đinh Đông T: Ông Đinh Đông T có trách nhiệm thanh toán lại giá trị căn nhà là 90.552.000 đồng cho ông Đinh Đông T1.

Ông Đinh Đông T1 và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan gồm: Bà Vũ Thị Kim H, ông Đinh Hữu T, bà Đinh Thị Thúy P, bà Đinh Thị Minh H, ông Đinh Hoàng Khánh D được lưu cư trên diện tích đất 74,8m² tại căn nhà tọa lạc số 08 Tổ 5, Ấp M, xã Phước T, TP.Biên Hòa, Đồng Nai trong thời gian 06 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật để ông T1 và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có thời gian đi tìm chỗ ở mới và giao lại toàn bộ nhà và đất tọa lạc tại số 08 Tổ 5, Ấp M, xã Phước T, TP.Biên Hòa, Đồng Nai cho ông Đinh Đông T theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra bản án còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 04/4/2017, bị đơn ông Đinh Đông T1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa.

Ngày 18/4/2017, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành quyết định kháng nghị số 111/QĐ/KNPT-P9 đối với bản án sơ thẩm số 18/2017/DS-PT của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa với đề nghị hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ cho cấp sơ thẩm giải quyết lại.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Đại diện Viện Kiểm sát giữ nguyên ý kiến kháng nghị.

Các bên đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án. Không đương sự nào cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới.

Ý kiến của Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:

Về tố tụng: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Bị đơn làm đơn kháng cáo trong hạn luật định nên được xem xét. Ngoài quan hệ pháp luật Đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất, cấp sơ thẩm không xác định quan hệ pháp luật là hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thiếu sót. Ngoài ra, cấp sơ thẩm không làm rõ mâu thuẫn trong ý kiến của đại diện UBND thành phố Biên Hòa về việc cấp giấy, không thu thập chứng cứ về việc UBND có thẩm quyền có thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T hay chưa là thiếu sót. Cấp sơ thẩm còn không đưa bà Nguyễn Thị Kim L là người nhận chuyển nhượng một phần đất của ông Đinh Đông T tham gia tố tụng là bỏ sót tư cách người tham gia tố tụng. Bên cạnh đó, cấp sơ thẩm còn thiếu sót trong cách tuyên khi không tuyên cho ông T quyền sở hữu, không tuyên quyền yêu cầu thi hành án, nghĩa vụ thi hành án.

Do Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định thiếu quan hệ pháp luật, tuyên không đầy đủ, bỏ sót người tham gia tố tụng và thu thập chứng cứ không đầy đủ nên đề nghị hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa cấp sơ thẩm giải quyết lại.

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 và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Ông Nguyễn Văn H và ông Nguyễn Tấn L có đơn xin vắng mặt xét xử nên xét xử vắng mặt các đương sự này theo quy định tại khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại tài sản là quyền sử dụng đất cho ở nhờ. Bị đơn có yêu cầu phản tố về việc hủy 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G643729 ngày 13/6/1997 của UBND huyện Long Thành; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO416864 ngày 19/01/2009 của UBND huyện Long Thành; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD121103 ngày 10/11/2010 của UBND thành phố Biên Hòa nhưng cấp sơ thẩm lại chỉ xác định một quan hệ pháp luật là “Đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất” mà không xác định quan hệ pháp luật đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về việc “Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” là thiếu sót.

[3] Xét nội dung vụ án và kháng cáo, kháng nghị: Qua xem xét yêu cầu phản tố của bị đơn về việc hủy 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G643729 ngày 13/6/1997 của UBND huyện Long Thành; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO416864 ngày 19/01/2009 của UBND huyện Long Thành; Giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất số BD121103 ngày 10/11/2010 của UBND thành phố Biên Hòa vì việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng không đúng quy định của pháp luật, nhận thấy tại bản trình bày ý kiến của ông Nguyễn Tấn L (đại diện theo ủy quyền của UBND thành phố Biên Hòa) thể hiện lời trình bày có nhiều mâu thuẫn với nhau, cụ thể trong lời trình bày thì có nội dung khẳng định việc UBND huyện Long Thành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G643729 ngày 13/6/1997 cho ông Đinh Đông T đối với thửa đất số 790 tờ bản đồ số 12 xã Phước T, thành phố Biên Hòa, diện tích 1.206 m² là đúng quy định của pháp luật. Đồng thời, lại có nội dung cho rằng: “Qua kiểm tra đối chiếu hai hệ thống bản đồ địa chính được đo vẽ qua hai thời kỳ thì hình thể thửa đất số 790, tờ bản đồ số 12 xã Phước T đo vẽ thành lập năm 1992 và thửa đất số 82, tờ bản đồ số 96 xã Phước T thành lập năm 2006 không có sự tương đồng về hình thể và diện tích thửa đất. Theo đó việc UBND huyện Long Thành cấp giấy chứng nhận QSD đất (cấp đổi) số AO416864 ngày 10/7/2009 đối với thửa đất số 82, tờ bản đồ số 96 xã Phước T cho ông Đinh Đông T. Ngày 05/7/2009, ông T xin tách thửa 82, tờ bản đồ số 96 xã Phước T đo vẽ thành lập năm 2006 thành hai thửa 82a, 82b với lý do chuyển nhượng một phần diện tích cho người khác và đo vẽ phần diện tích còn lại là thửa 82b, được cho số thửa chính thức là 196, tờ bản đồ số 96. Ngày 10/11/2010 ông T được UBND TP.Biên Hòa cấp giấy chứng nhận QSD đất số BD121103 (cấp đổi) đối với thửa đất số 196, tờ bản đồ số 96, diện tích 431 m² là không phù hợp cần phải thu hồi”.

[4] Để có cơ sở giải quyết vụ án, Tòa án cấp phúc thẩm đã có công văn yêu cầu Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa trả lời về mâu thuẫn nói trên đồng thời xác minh hiện nay UBND thành phố Biên Hòa đã ban hành quyết định thu hồi đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Đinh Đông T hay chưa.

[5] Tại văn bản số 11169/UBND-TCD ngày 12/9/2017, UBND thành phố Biên Hòa có ý kiến rằng việc cấp giấy chứng nhận QSDĐ số G643729 ngày 13/6/1997 cho ông Đinh Đông T đối với thửa đất số 790, tờ bản đồ số 12 xã Phước T, thành phố Biên Hòa, diện tích 1.206 m² là đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, qua kiểm tra đối chiếu 2 hệ thống bản đồ địa chính thì thửa đất số 790 (đo vẽ năm 1992) không tương ứng với thửa đất số 82 mà là tương ứng với thửa 73, tờ bản đồ số 96 xã Phước T đo vẽ năm 2006, do đó việc UBND huyện Long Thành cấp đổi giấy chứng nhận QSD đất số AO416864 ngày 10/7/2009 đối với thửa đất số 82 tờ bản đồ số 96 xã Phước T cho ông Đinh Đông T là không phù hợp.

[6] Tại văn bản số 1508/UBND-TCD ngày 29/11/2017, UBND thành phố Biên Hòa có ý kiến rằng việc UBND huyện Long Thành ký cấp đổi Giấy chứng nhận QSDĐ số G643729 ngày 13/6/1997 cho ông Đinh Đông T đối với thửa đất số 790, tờ bản đồ số 12 xã Phước T, thành phố Biên Hòa, diện tích 1.206 m² thành Giấy chứng nhận QSD đất số AO416864 ngày 10/7/2009 cho ông Đinh Đông T đối với thửa đất số 82, tờ bản đồ số 96 xã Phước T, thành phố Biên Hòa, diện tích 631 m² là không phù hợp, do vị trí thửa 790 tờ bản đồ số 12 (thành lập năm 1992) chỉ tương ứng với

thửa đất số 73, tờ bản đồ số 96 (thành lập năm 2006), không tương ứng với thửa đất số 82, tờ bản đồ số 96 (thành lập năm 2006).

[7] Hội đồng xét xử xét thấy, do nguồn gốc đất tranh chấp do ông Đinh Đông T khởi kiện là một phần của thửa đất số 790 tờ bản đồ số 12. Tuy nhiên khi thực hiện việc cấp đổi giấy chứng nhận QSDĐ đã có sự nhầm lẫn, sai sót trong việc xác định thửa đất, vị trí đất theo bản đồ địa chính mới. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã không xác minh làm rõ, thu thập các chứng cứ liên quan đến các thửa đất từ bản đồ địa chính cũ chuyển sang các thửa đất ở bản đồ địa chính mới, chưa xác minh đối với thửa đất số 73 tờ bản đồ số 96 (thành lập năm 2006) có phải là thửa đất liên quan đến diện tích đất tranh chấp hay không. Do vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án là chưa có đủ căn cứ.

[8] Qua ý kiến của đại diện UBND thành phố Biên Hòa thể hiện, ngày 05/7/2009, ông T xin tách thửa 82, tờ bản đồ số 96 xã Phước T đo vẽ thành lập năm 2006 thành hai thửa 82a, 82b với lý do chuyển nhượng một phần diện tích cho bà Nguyễn Thị Kim Loan diện tích 200 m², bà Loan hiện nay đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với số thửa là 195, tờ bản đồ số 96. Do ông T1 yêu cầu hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T có liên quan đến phần đất đã chuyển nhượng cho bà Loan nhưng cấp sơ thẩm không đưa bà Loan tham gia tố tụng là bỏ sót tư cách cách tố tụng.

[9] Về cách tuyên: Cấp sơ thẩm tuyên buộc ông T1 cùng những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan phải trả đất và giao nhà, đồng thời ghi nhận sự tự nguyện của ông T về việc thanh toán giá trị căn nhà theo chứng thư thẩm định giá cho ông T1 nhưng không tuyên ông T được quyền sở hữu căn nhà là thiếu sót. Đồng thời cấp sơ thẩm cũng không tuyên quyền yêu cầu thi hành án, nghĩa vụ phải thi hành án của các đương sự là không đầy đủ, ảnh hưởng đến quyền lợi của đương sự.

[10] Từ những nhận định trên, xét thấy do cấp sơ thẩm đã xác định thiếu quan hệ pháp luật, bỏ sót tư cách tố tụng, không thu thập chứng cứ và chứng minh đầy đủ dẫn đến việc chưa đủ căn cứ để giải quyết vụ án một cách toàn diện, khách quan và chính xác mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được nên hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[11] Đối với ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai xét thấy phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[12] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy bản án sơ thẩm nên ông Đinh Đông T1 không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì những lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; áp dụng khoản 3 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

1. Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Đinh Đông T1, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai.

2. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 18/2017/DS-ST ngày 23 tháng 3 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đinh Đông T1 không phải chịu án phí. Hoàn trả cho ông T1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 008780 ngày 05/4/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp huyện;
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- Chi cục THADS cấp huyện;
- Đường sự trong vụ án;
- Lưu.

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

(đã ký)

Võ Thị Thanh Phụng