

Bản án số 227/2024/DS-PT
Ngày 24 - 4 - 2024
V/v “Tranh chấp 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 CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Ngọc Thu Hương
Các Thẩm phán: Ông Vương Minh Tâm
Ông Ngô Mạnh Cường

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thanh Trúc - 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:
Ông Nguyễn Trí Dũng - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 24 tháng 4 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: 729/2023/TLPT-DS ngày 23 tháng 11 năm 2023 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2023/DS-ST ngày 13 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1420/2024/QĐ-PT ngày 02 tháng 4 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Nguyễn Thái D, sinh năm 1979; cư trú tại: Số E đường Đ, Phường A, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh; xin xét xử vắng mặt.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Kim L, sinh năm 1963; cư trú tại: Ấp B, xã P, thị xã T, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt có ủy quyền.

Người đại diện theo quyền của bà L: ông Hồ Dương L1, sinh năm 1962; cư trú tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

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

- Anh Nguyễn Thái V, sinh năm 1977; cư trú tại: Tổ G, khu phố A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh; có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- Anh Nguyễn Thái S, sinh năm 1978; cư trú tại: Tổ G, khu phố A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh; có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- Chị Nguyễn Thùy T, sinh năm 1980; địa chỉ: A Westralia Ave T Australia; vắng mặt có ủy quyền.

- Chị Nguyễn Thùy D1, sinh năm 1984; địa chỉ: I L, P, Q Australia; vắng mặt có ủy quyền.

- Chị Nguyễn Thùy L2, sinh năm 1985; địa chỉ: A Lynette D, Q, Australia; vắng mặt có ủy quyền.

Người đại diện theo ủy quyền của chị T, chị D1, chị L2: Anh Nguyễn Thái D, sinh năm 1979; cư trú tại: Số E, đường Đ, Phường A, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh; có yêu cầu xét xử vắng mặt.

- Ủy ban nhân dân thị xã T, tỉnh Tây Ninh; địa chỉ: số C, đường G, khu phố L, phường T, thị xã T, tỉnh Tây Ninh.

+ *Người đại diện theo pháp luật:* Ông Trần Tương Q, chức vụ: Chủ tịch;

+ *Người đại diện theo ủy quyền:* Bà Trịnh Thị U, chức vụ: Phó Trưởng phòng - Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã T; có đơn xin vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Anh Nguyễn Thái D là nguyên đơn; anh Nguyễn Thái V và anh Nguyễn Thái S là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn anh Nguyễn Thái D và người đại diện theo ủy quyền của anh D, chị Võ Hương D2 trình bày:

Cha của anh D2 là ông Nguyễn Văn N, sinh năm: 1949 (chết năm: 2021) và mẹ là bà Trà Thị L3, sinh năm: 1951 (chết năm: 1998), ông N và bà L3 chung sống có 06 người con, gồm:

1/ Anh Nguyễn Thái V, sinh năm: 1977.

2/ Anh Nguyễn Thái S, sinh năm: 1978.

3/ Anh Nguyễn Thái D, sinh năm: 1979.

4/ Chị Nguyễn Thùy T, sinh năm: 1980.

5/ Chị Nguyễn Thùy D1, sinh năm: 1984.

6/ Chị Nguyễn Thùy L2, sinh năm: 1985.

Về nguồn gốc của phần đất tranh chấp: Vào năm 1993, cha anh D (ông N) có nhận chuyển nhượng phần đất này từ ông Trương Văn R (đã chết), việc mua bán này có lập thành Tờ Sang nhượng đất thổ cư đề ngày 10/3/1993, theo đó, cha anh D đã mua phần đất này với giá là 01 chỉ vàng 24K và phía ông R cũng đã tiến hành bàn giao đất cho gia đình anh D.

Việc mua bán còn có sự chứng kiến và xác nhận của hai người con ông R là ông Trương Văn C, sinh năm: 1947 và ông Trương Văn T1, sinh năm: 1971,

cùng ngụ tại địa chỉ: ấp B, xã P, thị xã T, tỉnh Tây Ninh. Tại thời điểm sang nhượng thì trên phần đất có một căn nhà gỗ do ông bà nội anh D xây dựng, do phần đất này trước khi được cha anh D mua lại thì ông bà nội anh D thuê để ở.

Trước và sau khi mua đất trên thì gia đình anh D sống cùng bà nội anh D trên phần đất này, anh Nguyễn Thái V và anh Nguyễn Thái S ở đây đi học từ nhỏ, chăn trâu, hỗ trợ cha anh D làm ruộng ở xã P, mẹ anh D làm y tá ở xã G. Đến năm 2000, thì gia đình anh Dương d về sống ở huyện T, cha anh D vì muốn để căn nhà trên để làm nhà thờ tổ tiên, cũng như muốn có người chăm sóc bà nội nên khi thấy bà Nguyễn Thị Kim L (em ông N) không có gia đình, nghề nghiệp và nhà để ở nên cha anh D cùng các anh chị em anh D đã thống nhất để bà L ở trên căn nhà này để vừa trông nom, vừa hương khói cho ông bà tổ tiên mà không được mua bán, tặng cho, tiền nong chăm lo cho bà nội được gia đình anh D hỗ trợ chu cấp, sau khi bà nội mất việc hỗ trợ này gia đình anh D cũng thường xuyên thực hiện với bà L.

Đến năm 2016, do căn nhà gỗ đã xuống cấp, gia đình anh D thống nhất tháo dỡ căn nhà gỗ; đồng thời, bán các phần gỗ còn giá trị để xây một căn nhà cấp 4 có diện tích khoảng 81,0 m² (ngang 5.4 mét x dài tầm 15 mét), do tiền bán nhà gỗ không đủ nên các anh chị em anh D đã đóng góp tiền để hoàn tất việc xây dựng căn nhà vì nghĩ đây là nhà thờ tổ tiên, ai cũng có trách nhiệm.

Tuy nhiên, đến khoảng tháng 6/2022, anh D cùng các anh chị em được biết bà L đang tiến hành rao bán phần nhà và đất có thông tin nêu trên mà không có sự đồng ý của các anh chị em. Vì nghĩ đến tình nghĩa gia đình, anh D đã nhiều lần liên hệ với mong muốn bà L suy nghĩ lại, tuy nhiên bà L nhiều lần từ chối, có thái độ không hợp tác và vẫn tiếp tục mua bán phần nhà đất trên.

Đối với phần đất trên là của cha anh D mua, không phải là đất của ông bà nội để lại như lời trình bày của phía bị đơn trong Biên bản hòa giải tại địa phương, nên anh D khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh giải quyết:

- Buộc bà Nguyễn Kim L trả lại cho gia đình anh D phần đất có diện tích 394m², thuộc thửa số 22, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại ấp B, xã P, thị xã T, tỉnh Tây Ninh;

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) cấp mang tên bà Nguyễn Thị Kim L đối với phần đất có thông tin nêu trên.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Kim L và người đại diện theo ủy quyền của bà L, ông Hồ Dương L1 trình bày:

Cha mẹ bà L là cụ Nguyễn Thái C1, sinh năm 1921 (chết năm 1960) và cụ Nguyễn Thị N1, sinh năm 1923 (chết năm 2012), cụ C1, cụ N1 cưới nhau vào năm 1947 và có 04 người con, gồm:

1/ Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1949 (tuổi thật sinh năm 1952); năm 1968 ông N đi lính quốc gia, đến năm 1973 có gia đình sống riêng ở ấp B, xã G, thị xã T, tỉnh Tây Ninh. Lúc ra riêng cụ N1 cho ông N 1 mẫu 50 cao đất ở B, xã

P, thị xã T; lúc đó vợ chồng ông N bán lấy tiền làm vốn sinh hoạt cho đời sống; đến năm 1991 tiền bán đất ở B, ông N dùng mua đất ở thị trấn T, tỉnh Tây Ninh và cùng vợ, các con sinh sống ở thị trấn T, tỉnh Tây Ninh, đến năm 1999 vợ ông N mất; cụ N1 tiếp tục cho ông N 2 mẫu đất nữa ở ấp T, xã P, thị xã T (gần Đ1), phần đất ruộng bị Nhà nước xẻ kênh đi ngang qua đất; ông N bán 30 cao đất để cưới vợ kế, nên ông còn lại 1 mẫu 50 cao hiện đang canh tác. Vợ mất 3 năm, ông sống với vợ kế ở B, xã G, thị xã T, Tây Ninh. Đến năm 2021 ông N chết tại B, G, T, Tây Ninh; các con ông N sống ở thị trấn T, Tây Ninh. Tóm lại, tài sản mà cụ N1 đã cho ông N là 3 mẫu 50 cao đất ruộng.

2/ Bà Nguyễn Thị Thanh X, sinh năm 1953 (tuổi thật), đi lấy chồng năm 1977, cụ N1 cho bà X 80 cao ruộng tại ấp B, xã P, thị xã T, tỉnh Tây Ninh.

3/ Bà Nguyễn Thị Kim H, sinh năm 1957 (tuổi thật), ngụ xã P, thị xã T, tỉnh Tây Ninh, đi lấy chồng 1977. Cụ N1 cho bà H 80 cao đất ruộng tại B, P, T, Tây Ninh; đến năm 2020 bà H bệnh nặng chết; nơi cư trú cuối cùng trước khi chết tại xã P, thị xã T, tỉnh Tây Ninh.

4/ Bà Nguyễn Thị Kim L, sinh năm 1960 (tuổi thật), sống chung với mẹ từ nhỏ, không có gia đình, cụ N1 chia cho 1 mẫu ruộng ở B, P, T, Tây Ninh.

Về tài sản của cha mẹ bà L không được biết nhưng nghe mẹ và bà X kể lại thì được biết:

Khi còn nhỏ cha mẹ bà L sống cùng gia đình và có các phần đất ruộng của ông bà để lại và khai phá thêm và đã phân chia cho các anh em như đã nêu trên. Riêng phần đất nhà ở hiện nay (có tranh chấp) là có nguồn gốc như sau:

Năm 1947, sau khi cưới, cha mẹ bà L sống cùng với ông bà ở trên các phần ruộng. Đến năm 1960 chính quyền Ngô Đình D3 thực hiện chính sách dồn dân lập ấp chiến lược, chính quyền Ngô Đình D3 đưa cha mẹ bà L về ở trên phần đất tranh chấp hiện nay (lúc này ông Trương Văn R có đến gặp cha mẹ bà L yêu cầu trả tiền khai khẩn cho ông vì đất này ông đã khai khẩn trước đó. Mặc dù chính quyền lúc đó đã trả tiền cho ông R lấy đất làm đất công để đưa dân về lập ấp, ông R yêu cầu cha mẹ bà L phải trả thêm 01 chỉ vàng; để ở hợp pháp và khỏi tranh chấp nên cha mẹ bà L đã đóng lúa trả cho ông R tương đương 01 chỉ vàng; lúc này đất vẫn còn hoang hóa, chưa thuần thực nên cha mẹ bà L làm nhà tranh ở tạm, tiếp tục khai khẩn và sinh sống cùng với anh N, chị X và chị H trên phần đất đó. Đến năm 1960, trong lúc cha mẹ bà L đang chuẩn bị dựng căn nhà ngói 3 gian thì ngay trong đêm chuẩn bị dựng nhà, cha bà L bị đột quy qua đời. Cách vài tháng sau thì mẹ bà L sinh bà L.

Khi các anh chị lớn lên đều có gia đình riêng tư đầy đủ, bà L không có gia đình ở chung với mẹ trên phần đất đó, đến năm 2000 cụ N1 bị bệnh nặng, bà L là người trực tiếp chăm sóc, nuôi dưỡng cụ N1. Năm 2004, cụ N1 đã họp các con (Nghiep, X, H, L) lại để thỏa thuận phân chia nhà và đất ở Ô, ấp B, xã P, thị xã T, tỉnh Tây Ninh. Sau khi thỏa thuận cụ N1 và anh chị em thống nhất cho bà L được đăng ký đứng tên quyền sở hữu nhà đất nói trên.

Trước đó, vào năm 1980 mẹ bà L có lập tờ di chúc (giấy ủy quyền) để lại cho bà L căn nhà đất nói trên có các anh chị em ký tên có chính quyền ký xác nhận là ông Nguyễn Văn S1 Chủ tịch xã, ông Nguyễn Văn Đ và giao cho chị X cất giữ di chúc (giấy ủy quyền) này; hiện nay di chúc (giấy ủy quyền) đã bị một ngấm nhấm rách nát, không còn. Hiện tại ông S1, ông Đ và chị X đều biết và những người này đều còn sống.

Sau khi được mẹ (cụ N1) và các anh chị em đồng ý phân chia phần đất nhà ở, năm 2006, bà L đã đi đăng ký, kê khai và được cấp GCNQSDĐ lần đầu đối với phần đất có diện tích 394m², thuộc thửa 81, tờ bản đồ 22 tọa lạc tại ấp B, P, T, Tây Ninh; bà L trực tiếp quản lý, sử dụng và chung sống, chăm sóc mẹ đến khi mẹ (cụ N1) chết vào năm 2012.

Sau khi cụ N1 chết, bà Liên tiếp tục sống tại căn nhà của mẹ để lại đến khi căn nhà gỗ bị hư mục. Năm 2015 tự bà L dùng tiền có được cất lại căn nhà cấp 4 hiện nay bà L đang ở. Do có tranh chấp và khó khăn về kinh tế nên bà L đi ở thuê, giữ nhà cho người khác tại nhà số G, đường N, ấp T, xã T, thị xã H, tỉnh Tây Ninh.

Do đó, đối với yêu cầu khởi kiện của anh D thì bà L không đồng ý; bởi các lý do:

- Anh Nguyễn Thái D căn cứ vào Tờ bán ruộng đất của cư lập ngày 10/3/1993 giữa ông Trương Văn R và ông Nguyễn Văn N (cha anh D) để làm căn cứ khởi kiện. Bà L có ý kiến như sau:

- + Về tư cách khởi kiện của anh D, anh S: Anh D và anh S cho rằng các anh đại diện cho các con ông N và bà Trà Thị L3, trong đó có chị T, chị D1, chị L2 đang định cư ở Australia chưa có văn bản ủy quyền cho anh D, anh S làm đại diện, nên anh D và anh S chưa đủ tư cách đại diện khởi kiện.

- + Về nội dung Tờ bán ruộng đất lập ngày 10/3/1993:

Các bên thỏa thuận mua bán phần đất không rõ diện tích. Theo bà L được biết, ông Trương Văn R chết năm 1995, trước khi chết ông Trương Văn R bị liệt và mù từ năm 1990; do đó, Tờ sang ruộng đất trên không phải do ông Trương Văn R lập và ký tên. Tờ bán ruộng đất không phù hợp với Luật Đất đai năm 1993. Vì việc chuyển nhượng đất trước ngày 15/10/1993 (ngày Luật Đất đai năm 1993 có hiệu lực) pháp luật thời kỳ này nghiêm cấm việc mua, bán, phát canh, thu tô, chuyển nhượng đất đai dưới mọi hình thức; do đó, hợp đồng sang đất thổ cư nêu trên cũng không được pháp luật thừa nhận.

- Về nguồn gốc Tờ bán ruộng đất của cư lập ngày 10/3/1993, theo bà L xuất phát từ nguyên nhân sau:

Phần đất tranh chấp cụ N1 và cụ C1 (cha mẹ của các anh chị em bà L) đã ở và sinh sống từ những năm 1960, thì làm gì ông R lại sang nhượng phần đất mà cụ C1 và cụ N1 đang ở cho ông N vào năm 1993 trong khi ông N đã được cụ N1 cho 3ha 50 đất và ở nơi khác (như trên đã trình bày); phần đất này là do chính quyền Ngô Đình D3 mua lại của ông Trương Văn R làm đất công để cấp

lại cho dân ở theo chính sách dồn dân lập ấp chiến lược. Mặc dù vậy, để khỏi tranh chấp cha mẹ bà L đã trả thêm cho ông R số lúa tương ứng bằng 01 chỉ vàng tại thời điểm đó nhưng không có làm giấy tờ; để tránh việc các con ông R sẽ tranh chấp sau này khi ông R qua đời, nên anh N là anh cả trong gia đình (cha bà L đã chết) đã đến gặp ông R yêu cầu ông R ký giấy sang nhượng đất lại (do anh N trực tiếp gặp ông R nên ông R ký giấy ghi tên ông N), mục đích là để tránh việc xảy ra tranh chấp sau này, chứ không phải là ông N bỏ tiền, vàng ra mua. Như vậy, Tờ sang nhượng đất ngày 10/3/1993 là hợp thức hóa cho việc sang nhượng đất của cụ N1 và cụ C1 vào năm 1960. Do đó, anh D và anh S khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận phần đất nêu trên cho các con ông N và bà Trà Thị L3 là không có căn cứ.

- Về quá trình sử dụng đất:

Thực tế, khi cụ N1 còn sống, cụ N1 đã phân chia rõ ràng đất cho các anh chị em xong rồi, riêng bà L không có gia đình sống chung với mẹ, chăm lo cho mẹ khi mẹ đau ốm và bệnh tật. Do đó, cụ N1 đã cho bà L nhà đất ở tại ấp B, P, T, Tây Ninh; khi đó các anh và các chị đều biết và đồng ý, không có ai có ý kiến phản đối. Ngay từ khi mẹ bà L còn sống, kể cả lúc ông N còn sống cũng không có tranh chấp, bà L đã kê khai, đăng ký và đã được cấp GCNQSDĐ vào năm 2006; đã sinh sống ổn định, đến năm 2015 bà L xây nhà kiên cố các anh chị bà L đều biết và không ngăn cản. Như vậy, chứng minh rằng khi còn sống ông N vẫn biết rằng tài sản nhà đất nêu trên là đã phân chia cho bà L và bà L có toàn quyền làm thủ tục đăng ký cấp quyền sử dụng đất, nên không có tranh chấp. Mặt khác, khi ông N chết cũng không có để lại di chúc cho rằng đất của ông hoặc có căn cứ xác định lúc còn sống ông N đã có tranh chấp với bà L hoặc cụ N1 đối với phần đất này. Năm 2021, ông N chết thì anh D lại căn cứ vào Tờ sang nhượng khởi kiện mà không nêu ra được vì sao 15 năm khi còn sống ông N không khởi kiện, không tranh chấp, không đăng ký để được cấp GCNQSDĐ. Điều đó chứng minh rằng phần đất nêu trên không phải của ông N.

Như vậy, việc Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) huyện T cấp GCNQSDĐ cho bà L là phù hợp với quy định của pháp luật về đất đai đã có hiệu lực từ năm 2004.

Nguyên đơn chỉ căn cứ vào Tờ giấy sang đất để khởi kiện yêu cầu tranh chấp đòi tài sản là quyền sử dụng đất đất và yêu cầu hủy GCNQSDĐ mà UBND huyện T đã cấp cho bà L năm 2006 đối với phần đất nêu trên là không không phù hợp với quy định tại Điều 186 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ủy ban nhân dân (UBND) thị xã T trình bày tại Văn bản số 226/UBND, ngày 19-7-2023:

Việc UBND thị xã T cấp GCNQSDĐ số H01003 ngày 24/11/2006 cho bà Nguyễn Thị Kim L đứng tên sử dụng thửa đất số 22, tờ bản đồ 22, diện tích 394m², địa chỉ thửa đất ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Tây Ninh (nay là xã P, thị xã T) là đúng quy định của pháp luật. UBND thị xã T không chấp nhận yêu cầu hủy

GCNQSDĐ số H01003 ngày 24/11/2006 cho bà Nguyễn Thị Kim L đứng tên sử dụng thửa đất số 22, tờ bản đồ 22, diện tích 394m² của anh Nguyễn Thái D.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Thái S và anh Nguyễn Thái V điều trình trình bày:* Thống nhất với ý kiến trình bày và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, phần đất tranh chấp là của gia đình các anh. Do đó, đề nghị bà L trả lại đất và nhà trên đất cho gia đình các anh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Thùy T2, chị Nguyễn Thị Thùy D4, chị Nguyễn Thị Thùy L4: ủy quyền cho anh Nguyễn Thái D, cùng thống nhất ý kiến và yêu cầu khởi kiện của anh D.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2023/DS-ST ngày 13/9/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Thái D đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Kim L, về việc tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà L đứng tên, có diện tích 394m², thuộc thửa số 81, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp B, xã P, thị xã T, tỉnh Tây Ninh).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm, trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 27/9/2023 Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh nhận đơn kháng cáo của anh Nguyễn Thái D là nguyên đơn, anh Nguyễn Thái S, anh Nguyễn Thái V là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, anh Nguyễn Thái D, anh Nguyễn Thái S và anh Nguyễn Thái V xin xét xử vắng mặt, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, người khởi kiện vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Nội dung: Án sơ thẩm xem xét toàn diện, đánh giá đầy đủ khách quan. Người kháng cáo anh Nguyễn Thái D, anh Nguyễn Thái S và anh Nguyễn Thái V không có chứng cứ gì mới làm thay đổi nội dung vụ án. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo, giữ y án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Các đương sự đã được triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử theo quy định pháp luật.

[2] Xét kháng cáo của anh Nguyễn Thái D, anh Nguyễn Thái S và anh Nguyễn Thái V, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Phần đất tranh chấp diện tích 394m², thuộc thửa số 22, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Tây Ninh; đã được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T - Chi nhánh T3 đính chính thay đổi ngày 26-8-2022 là thửa số 81, tờ bản đồ 22 tọa lạc tại ấp B, xã P, thị xã T, tỉnh Tây Ninh.

Nguyên đơn khởi kiện cho rằng nguồn gốc đất tranh chấp do cha của anh D là ông Nguyễn Văn N sang nhượng lại của ông Trương Văn R vào ngày 10-3-1993, theo giấy tay “*Tờ sang ruộng đất thổ cư*”; vì cụ N1 còn sống ở trên đất nên ông N không kê khai, đăng ký và do bà L không có chồng con nên cho bà L ở để chăm sóc, lo lắng cho cụ N1; nhưng bà L tự ý đi kê khai, đăng ký và được cấp GCNQSDĐ, nên nguyên đơn yêu cầu bà L trả lại quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy GCNQSDĐ do bà L đứng tên.

Bị đơn cho rằng nguồn gốc đất do cụ C1, cụ N1 bị gom dân vào ấp chiến lược nên được cấp và cụ C1, cụ N1 đã trả tiền công khai phá cho gia đình ông R trước đó, đến năm 1993 cụ N1 mới cho ông N (là người con lớn trong gia đình) đứng ra làm giấy tay với ông R để tránh tranh chấp về sau. Từ trước năm 1960, cả gia đình cha, mẹ, anh, chị và bà L đều sống trên đất này; các anh chị của bà L lớn lên lập gia đình, cha mẹ cho tài sản và sống riêng ở nơi khác. Sau này chỉ còn bà L sống cùng cụ N1 (cụ C1 đã chết) và nuôi dưỡng, chăm sóc cho cụ N1; do bà L cũng chưa được cho tài sản, nên khi còn sống cụ N1 đã họp gia đình, đồng ý cho bà L phần đất này. Năm 2006 bà L kê khai, đăng ký và được cấp GCNQSDĐ vào ngày 24-11-2006. Đến năm 2015 bà L xây nhà cấp 4 kiên cố trên đất, thời điểm này ông N còn sống cũng không có ý kiến hay tranh chấp gì. Do đó, bà L không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2.2] Qua xác minh tại địa phương về nguồn gốc đất tranh chấp, được những người dân lân cận, xung quanh phần đất tranh chấp đều cho rằng: Nguồn gốc đất là của cụ N1 (mẹ ông N và bà L) được chính quyền chế độ cũ cấp khi gom dân ấp chiến lược. Cụ N1 đã sinh sống trên đất cùng các con từ năm 1959 đến khi chết (năm 2012). Các con của cụ N1 (ông N, bà X, bà H) lớn lên lập gia đình và sống riêng ở nơi khác, chỉ còn bà L sống cùng cụ N1 đến khi cụ N1 chết. Bà L là người chăm sóc, nuôi dưỡng cụ N1, sau khi cụ N1 chết bà L là người lo chi phí ma chay, xây mồ mã và trực tiếp cúng giỗ ông bà, cha, mẹ. Trước đây là nhà ngói xưa, gỗ tạp; sau này bà L đã xây dựng căn nhà cấp 4 như hiện nay.

[2.3] Tại văn bản trình bày ý kiến ngày 03-3-2023, bà Nguyễn Thị Thanh X (là em ông N, chị bà L) đã xác nhận nội dung: Nguồn gốc đất tranh chấp là của cha mẹ bà (cụ C1, cụ N1) bị chính quyền cũ dồn dân lập ấp chiến lược, nên đưa cha mẹ bà về đây ở trên phần đất này; lúc này ông Trương Văn R đến yêu cầu cha mẹ bà trả tiền khai khẩn đất, cha mẹ của bà cũng đã trả cho ông R giá trị tương đương 01 chỉ vàng. Sau đó, cả gia đình bà sinh sống trên phần đất đó.

Năm 1960, trong lúc cha mẹ bà đang chuẩn bị dựng nhà thì cha của bà bị đột quỵ qua đời. Sau đó, các anh, chị lớn lên đều có gia đình riêng, bà L không có gia đình ở chung với mẹ bà trên phần đất đó. Năm 2000, mẹ bà bị bệnh nặng, bà L là người trực tiếp chăm sóc, nuôi dưỡng mẹ. Năm 2004, mẹ bà đã họp các con (N, X, H, L) để thỏa thuận phân chia nhà đất này cho bà L và các anh chị em đều thống nhất để cho bà L được đăng ký đứng tên quyền sở hữu nhà đất nêu trên. Trước đó, khoảng năm 1980 mẹ của bà có lập tờ di chúc để phân nhà đất này cho bà L, có chính quyền xã là ông Nguyễn Văn S1 (Chủ tịch xã tại thời điểm) và ông Nguyễn Văn Đ xác nhận, nhưng tờ di chúc đã bị mối mọt, rách nát, không còn. Sau khi được cho đất, bà L đã đi kê khai, đăng ký và được cấp GCNQSDĐ; sau đó bà L đã sống cùng và chăm sóc mẹ (cụ N1) cho đến khi mẹ bà chết. Bà L vẫn sống trên nhà đất này, đến năm 2015, căn nhà gỗ bị hư, mục, bà L đã cất lại căn nhà cấp 4 như hiện nay bằng tiền có riêng của bà.

[2.4] Lời trình bày của bà X với tư cách là em ruột ông N, chị ruột bà L và là cô của các anh chị: D, V, S, T2, D4, L4 phù hợp với thực tế quá trình sử dụng đất của bà L, phù hợp với lời khai của những người làm chứng khác tại địa phương. Nên có căn cứ xác định nguồn gốc đất là của cụ C1, cụ N1 được cấp khi gom dân lập ấp chiến lược của chế độ cũ, không phải là đất do ông N nhận chuyển nhượng.

[2.5] Trong quá trình khởi kiện và giải quyết vụ án, nguyên đơn cũng thừa nhận cụ N1 đã ở trên đất (tranh chấp) từ trước khi ông R sang nhượng đất cho ông N; nhưng do ở nhờ. Tuy nhiên, việc nguyên đơn cho rằng cụ C1, cụ N1 ở nhờ trên đất cũng không có chứng cứ chứng minh.

[2.6] Nguyên đơn cho rằng ông N là người quản lý, sử dụng đất, thường xuyên đi đi, về về trên nhà, đất. Nguyên đơn kháng cáo có cung cấp đơn cam kết của ông Nguyễn Văn Á cho rằng đất tranh chấp có nguồn gốc của ông R, sau đó bán lại cho ông N và gia đình ông N có nhờ bà L bán nhà cũ xây lại nhà mới. Tuy nhiên, qua xác minh và thực tế thì bà L đã cùng với cụ N1 quản lý, sử dụng đất từ khi bà L sinh ra, lớn lên cũng sống tại nhà, đất này. Năm 2006 bà L kê khai, đăng ký và được cấp GCNQSDĐ, lúc này cụ N1, ông N vẫn còn sống, không có ý kiến gì. Năm 2012 cụ N1 chết, năm 2015 bà L xây nhà cấp 4 kiên cố trên đất thì ông N vẫn còn sống nhưng không có ý kiến phản đối hay tranh chấp.

[2.7] Tại Văn bản số 226/UBND ngày 19-7-2023, UBND thị xã T đã xác định việc cấp GCNQSDĐ cho bà L đứng tên sử dụng là đúng quy định của pháp luật. UBND thị xã T không chấp nhận yêu cầu hủy GCNQSDĐ do bà L đứng tên, theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà L được cụ N1 tặng cho đất, sau đó bà L kê khai, đăng ký và được cấp GCNQSDĐ lần đầu; và bà L là người quản lý, sử dụng đất suốt thời gian dài, từ năm 2000 cho đến nay là có căn cứ.

[3] Từ những phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử có căn cứ. Anh D, anh V và anh S kháng cáo, không có tình tiết gì mới làm thay đổi nội dung vụ án. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của anh D, anh V và anh S, giữ y án sơ thẩm như ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa đề nghị.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do y án nên anh D, anh V và anh S phải chịu án phí do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 34, Điều 153, Điều 157, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 166 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ vào các Điều 99, Điều 100, Điều 101, Điều 103; Điều 203 của Luật Đất đai;

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

Không chấp nhận kháng cáo của anh Nguyễn Thái D, Nguyễn Thái V và Nguyễn Thái S. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2023/DS-ST ngày 13/9/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Thái D đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Kim L, về việc tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà L đứng tên, có diện tích 394m², thuộc thửa số 81, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp B, xã P, thị xã T, tỉnh Tây Ninh).

2. Về chi phí tố tụng khác: Anh Nguyễn Thái D phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.500.000 (hai triệu năm trăm nghìn) đồng. Ghi nhận người đại diện đã nộp và thanh toán xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh Nguyễn Thái D phải chịu 600.000 (sáu trăm nghìn) đồng; được khấu trừ tiền tạm ứng án phí anh D đã nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, theo Biên lai thu số 0000462, ngày 18-11-2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh. Anh D còn phải nộp thêm 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Anh Nguyễn Thái D, Nguyễn Thái V và Nguyễn Thái S mỗi người phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm; khấu trừ tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm anh Nguyễn Thái D, Nguyễn Thái V và Nguyễn Thái S đã nộp mỗi người 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai số 0000063; 0000064 và 0000065 ngày 27-9-

2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh. Anh Nguyễn Thái D, Nguyễn Thái V và Nguyễn Thái S đã nộp xong án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự 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; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- Cục THADS tỉnh Tây Ninh;
- Đường sự;
- Lưu (Án - Trú).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký tên và đóng dấu)**

Đinh Ngọc Thu Hương