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: 539/2022/DS-PT
Ngày: 16-8-2022
V/v "*tranh chấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà*".

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Đắc Minh

Các thẩm phán: Bà Trần Thị Thu Thủy

Ông Nguyễn Văn Khương

***- Thư ký phiên toà*:** Bà Lê Thị Thủy Tiên – 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 Vi Dũng – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 16 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 507/2021/TLPT-DS ngày 08/11/2021 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà". Do Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2021/DS-ST ngày 31/8/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1452/2022/QĐ-PT ngày 25/7/2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1 Ông Tôn Tích L, sinh năm: 1937; địa chỉ: Phường 8, thành phố Đà Lạt (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông L:

- Bà Tạ Thị Quỳnh M, sinh năm: 1936; địa chỉ: Phường 8, thành phố Đà Lạt (Vắng mặt).

- Bà Tôn Thiện Quỳnh N (Tôn Thị Quỳnh N), sinh năm: 1964; địa chỉ: Phường 5, thành phố Đà Lạt (Có mặt). Văn bản ủy quyền ngày 08/9/2016.

Người đại diện theo ủy quyền của bà N: Ông Chu Thanh T, sinh năm: 1960; địa chỉ: Phường 7, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (Có mặt). Văn bản ủy quyền ngày 31/5/2018.

1.2 Ông Đặng T1, sinh năm: 1945; (Vắng mặt)

1.3 Bà Nguyễn Thị D, sinh năm: 1952; (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Phường 8, thành phố Đà Lạt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T1, bà D: Ông Lê Cao T2, sinh năm: 1972; địa chỉ: Phường 2, thành phố Đà Lạt. Văn bản ủy quyền ngày 03/6/2019 (Có mặt).

2. Bị đơn: Ông Quách D1, sinh năm: 1930; địa chỉ: Phường 8, thành phố Đà Lạt (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông D1: Ông Vũ Quý T3, sinh năm: 1977; HKTT: phường Vĩnh Lạc, thành phố Rạch Giá, Kiên Giang. Văn bản ủy quyền ngày 19/5/2022 (Có mặt).

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

3.1 Ủy ban nhân dân thành phố Đà Lạt; địa chỉ trụ sở: Số 02 Trần Nhân Tông, Phường 8, thành phố Đà Lạt.

Người đại diện theo pháp luật của Ủy ban nhân dân thành phố Đà Lạt: Ông Tôn Thiện S; chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Đà Lạt; địa chỉ: Số 02 Trần Nhân Tông, Phường 8, thành phố Đà Lạt (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân thành phố Đà Lạt:

- Ông Võ Ngọc T4; chức vụ: Phó chủ tịch (Xin xét xử vắng mặt).

- Ông Nguyễn Đ T5; chức vụ: Phó trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Lạt; Văn bản ủy quyền ngày 17/3/2021 (Vắng mặt).

3.2 Bà Tôn Nữ Thị K, sinh năm: 1928; địa chỉ: Phường 8, thành phố Đà Lạt (Vắng mặt).

3.3 Chị Quách Thị Trang K1, sinh năm: 1967; địa chỉ: Phường 8, thành phố Đà Lạt (Có mặt).

3.4 Chị Quách Thị Trang D2, sinh năm: 1968; địa chỉ: Phường 8, thành phố Đà Lạt (Vắng mặt).

3.5 Chị Quách Thị Trang T6, sinh năm: 1971; địa chỉ: Phường 8, thành phố Đà Lạt (Vắng mặt).

3.6 Chị Quách Thị Trang V, sinh năm: 1973; địa chỉ: Phường 8, thành phố Đà Lạt (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà K, chị K1, chị D2, chị T6, chị V: Ông Vũ Quý T3, sinh năm: 1977; HKTT: phường Vĩnh Lạc, thành phố Rạch Giá, Kiên Giang. Văn bản ủy quyền ngày 19/5/2022 (Có mặt).

3.7 Ông Tôn Tích L3 (Ton L Tich), sinh năm: 1940; địa chỉ: USA (Vắng mặt).

3.8 Ông Tôn Tích L4, sinh năm: 1934; địa chỉ: Phường 8, thành phố Đà Lạt (Vắng mặt).

3.9 Bà Tôn Thị Tích X, sinh năm: 1949; địa chỉ: Phường, 8, thành phố Đà Lạt (Vắng mặt).

3.10 Ông Tôn Tích P, sinh năm: 1952; địa chỉ: Phường, 8, thành phố Đà Lạt (Vắng mặt).

3.11 Bà Tôn Thị Tích H, sinh năm: 1954; địa chỉ: Phường, 8, thành phố Đà Lạt (Vắng mặt).

3.12 Bà Tôn Thị Tích G (Ton Thi Tich G), sinh năm: 1955; địa chỉ: Canada (Vắng mặt).

3.13 Bà Tôn Thị Tích Q (Ton Tich Q Thi), sinh năm: 1946; địa chỉ: USA (Vắng mặt).

3.14 Bà Tôn Thiện Vân Q1 (Ton Q1 Van Thien), sinh năm: 1983; địa chỉ: USA (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông L3, ông L4, bà X, ông P, bà H, bà G, bà Q1, bà Q2:

Bà Tạ Thị Quỳnh M, sinh năm: 1936; địa chỉ: Phường 8, thành phố Đà Lạt (Vắng mặt).

Bà Tôn Thiện Quỳnh N (Tôn Thị Quỳnh N), sinh năm: 1964; địa chỉ: Phường 5, thành phố Đà Lạt (Có mặt).

Văn bản ủy quyền ngày 17/02/2016; ngày 08/9/2016; ngày 21/02/2017.

Người đại diện theo ủy quyền của bà N:

Ông Chu Thanh T, sinh năm: 1960; địa chỉ: Phường 7, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (Có mặt).

Văn bản ủy quyền ngày 31/5/2018.

3.15 Cháu Trần Trang Khánh M, sinh năm: 1990; địa chỉ: Phường 8, thành phố Đà Lạt (Vắng mặt).

3.16 Cháu Trần Khánh D3, sinh năm: 1993; địa chỉ: Phường 8, thành phố Đà Lạt (Vắng mặt).

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Tôn Tích L, ông Đặng T1, bà Nguyễn Thị D và bị đơn ông Quách D1.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm, các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

1. Nguồn gốc căn nhà và đất đang tranh chấp có diện tích 2.750m^2 thuộc các thửa đất số 422, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439 tờ bản đồ số 70A tại 74C Bùi Thị Xuân, Phường 8, thành phố Đà Lạt là do cụ Trần Thị G nhận chuyển nhượng của bà Lương Thị M vào năm 1951 và nhận chuyển nhượng của ông Nghiêm T6 vào năm 1952, việc hai bên tiến hành chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì có chứng thực của ông Lý T7 và đến năm 1963 thì được Thị trưởng thị xã Đà Lạt kháng duyệt. Gia đình cụ G sử dụng nhà đất nói trên từ năm 1951 đến năm 1974. Trong quá trình quản lý sử dụng đất thì đến năm 1974 gia đình cụ G có cho ông Tôn Tích T8 (ông T8 là cháu họ của cụ Tôn Gia H1) mượn toàn bộ diện tích nhà đất nói trên. Nguyên nhân cho mượn là do ông T8 có diện tích đất giáp với diện tích đất nói trên của cụ G và ông T8 có nhu cầu mượn đất để canh tác, gia đình cụ G lại có nhiều đất nên đã cho ông T8 mượn, vừa là cho ông T8 mượn vừa muốn để cho ông T8 canh tác để giữ đất cho gia đình cụ G. Khi cụ G

cho ông T8 mượn đất thì do ông T8 là cháu của cụ H1 nên không lập giấy tờ gì, chỉ nói miệng với nhau về việc cho mượn đất.

Trong quá trình ông T8 quản lý, sử dụng đất thì sau giải phóng, vào năm 1975 ông Quách D1 là bạn của ông T8 có đưa vợ con từ huyện Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang lên Đà Lạt để sinh sống. Do không có nhà cửa, đất đai để sinh sống nên ông T8 đã tự ý cho ông D1 đến ở và canh tác diện tích đất của cụ G. Việc ông D1 đến ở và canh tác trên diện tích đất của cụ G thì cụ G hoàn toàn không biết, ông T8 cũng không thông báo cho cụ G biết về việc ông T8 để cho ông D1 ở và canh tác trên diện tích đất của cụ G. Mãi đến tháng 12 năm 1976, khi con trai của cụ G là ông Tôn Tích L4 tập kết miền Bắc trở về Đà Lạt thì cụ G có cho ông L4 căn nhà tọa lạc tại số 72A Bùi Thị Xuân và toàn bộ diện tích đất liền kề với căn nhà tọa lạc tại số 72A Bùi Thị Xuân, phần diện tích đất cụ G cho ông L4 là toàn bộ diện tích đất hiện nay đang tranh chấp thì lúc này gia đình cụ G mới biết việc ông T8 cho ông D1 mượn toàn bộ nhà đất nói trên.

Gia đình cụ G đã yêu cầu ông T8 trả lại toàn bộ diện tích đất nói trên nhưng chỗ ông D1 và ông T8 là bạn nên ông T8 có trao đổi miệng với gia đình cụ G là hiện tại lúc đó con của ông L4 còn nhỏ nên nếu có lấy đất lại thì cũng không có điều kiện để canh tác, trong khi ông D1 có vợ và 6 người con, lại không có nghề nghiệp gì nên ông T8 đề nghị tiếp tục cho ông D1 mượn để ông D1 canh tác để có điều kiện nuôi con. Khi nào gia đình ông L4 cần thì ông T8 sẽ đứng ra để đòi lại đất cho ông L4. Việc cụ G cho ông L4 diện tích đất nói trên thì chỉ nói miệng với nhau chứ không lập giấy tờ gì vì là con trong gia đình.

Đến khoảng năm 1977 – 1978, theo chủ trương của nhà nước thì toàn bộ đất sản xuất phải đưa vào tập đoàn nên ông D1 đã đưa toàn bộ diện tích đất nói trên vào tập đoàn. Sau đó, tập đoàn giải thể thì toàn bộ diện tích đất nêu trên được trả lại cho ông D1. Khi gia đình biết việc ông D1 được tập đoàn sản xuất trả lại đất thì gia đình cụ G đã yêu cầu ông D1 trả lại diện tích đất nhưng ông D1 không trả nên gia đình đã khiếu nại đến Ủy ban nhân dân Phường 8, thành phố Đà Lạt và Ủy ban nhân dân thành phố Đà Lạt và được hướng dẫn khởi kiện tại Tòa án.

Trong quá trình giải quyết tranh chấp đất đai tại chính quyền địa phương thì gia đình cụ G có thiện chí cho lại ông D1 một nửa diện tích đất và chỉ đòi lại một nửa diện tích đất nhưng ông D1 không đồng ý. Sau đó, cụ G đã khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt và Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật nhưng Tòa án nhân dân tối cao đã có quyết định giám đốc thẩm hủy bản án sơ thẩm và phúc thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt và Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng. Nay cụ G đã chết nên ông Tôn Tích L là con trai của cụ G tiếp tục khởi kiện yêu cầu ông D1 phải trả lại căn nhà và toàn bộ diện tích đất nói trên cho hàng thừa kế thứ nhất của cụ G. Hàng thừa kế thứ nhất của cụ G, cụ H1 đồng ý thanh toán công sức bảo quản, gìn giữ tài sản cho ông D1 theo quy định của pháp luật.

Cụ Trần Thị G, sinh năm 1910, chết năm 2009. Cụ Trần Thị G có chồng là cụ Tôn Gia H1. Cụ H1, sinh năm 1902, chết năm 2002. Cụ G có một người chồng là cụ H1. Ngoài ra, cụ G không có người chồng nào khác, không có con nuôi, không có con riêng. Cụ H1 có một người vợ là cụ G. Ngoài ra, cụ H1 không có

người vợ nào khác, không có con nuôi, không có con riêng. Cụ Trần Thị G và cụ Tôn Gia H1 có 09 người con chung, bao gồm:

- Ông Tôn Tích L4, sinh năm 1934, hiện cư trú tại số 72A Bùi Thị Xuân, Phường 8, thành phố Đà Lạt;

- Ông Tôn Tích L, sinh năm: 1937, hiện cư trú tại 19 Trần Khánh Dư, Phường 8, thành phố Đà Lạt;

- Ông Tôn Tích L3, sinh năm: 1940, hiện đang định cư tại Mỹ.

- Ông Tôn Tích Đ, sinh năm 1941, chết năm 2012. Ông Đ có vợ là bà Trương Thị Bích V1. Khi ông Đ còn sống thì vợ chồng ông Đ, bà V1 sinh sống tại Thành phố Hồ Chí Minh nhưng địa chỉ cụ thể thì bà N không biết, chỉ biết là ở Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Đ, bà V1 có một người con chung là chị Tôn Thiện Vân Q1, sinh năm 1983, hiện nay bà Q1 đang định cư tại Hoa Kỳ. Sau khi ông Đ chết thì bà V1 cũng đi định cư tại Hoa Kỳ. Từ đó đến nay, gia đình không liên lạc được với bà V1 nên không thể cung cấp địa chỉ của bà V1 cho Tòa án. Hiện nay gia đình không biết bà V1 sinh sống ở đâu. Gia đình chỉ liên lạc được với chị Q1. Thông qua chị Q1 thì chị Q1 cũng không liên lạc được với bà V1. Ngoài ra, ông Đ không có người vợ nào khác, không có con nuôi cũng không có con riêng.

- Bà Tôn Thị Tích Q, sinh năm 1946, hiện đang định cứ tại Mỹ.

- Bà Tôn Thị Tích X, sinh năm 1949, hiện đang cư trú tại số 19 Trần Khánh Dư, Phường 8, thành phố Đà Lạt.

- Ông Tôn Tích P, sinh năm 1952, hiện đang cư trú tại số 19B Trần Khánh Dư, Phường 8, thành phố Đà Lạt.

- Bà Tôn Thị Tích H, sinh năm: 1954, hiện đang định cư tại Mỹ.

- Bà Tôn Thị Tích G, sinh năm: 1955, hiện đang định cư tại Canada.

Riêng ông Tôn Tích T8 thì ông T8 gọi cụ Tôn Gia H1 bằng chú họ. Ông T8 sinh năm nào thì bà không biết, hiện nay ông T8 đã chết, chết năm nào thì bà không nhớ. Bà chỉ biết ông T8 chết trước cụ G nhưng chết sau cụ H1. Ông T8 có người vợ tên là H2, họ tên đầy đủ thì bà không biết, bà H2 chết trước ông T8. Ông T8 và bà H2 có 4 người con chung là: Chị Tôn Thị Thiện K3, chị Tôn Thị Thiện T9, anh Tôn Thiện A, chị Tôn Thiện T10. Bà chỉ liên lạc được với chị Tôn Thị Thiện T9, hiện đang cư trú tại số 21 Nguyễn Công Trứ, Phường 8, thành phố Đà Lạt. Còn bà không liên lạc được với chị K3, anh A, anh T10.

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Cụ thể: Ông Tôn Tích L yêu cầu ông Quách D1 phải trả lại căn nhà ván và diện tích đất 2.750m^2 (theo kết quả đo đạc thực tế là 3007,80m^2) thuộc các thửa đất số 422, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439 cùng tờ bản đồ số 70A tọa lạc tại số 74C Bùi Thị Xuân, Phường 8, thành phố Đà Lạt cho cụ G, do cụ G đã chết nên yêu cầu ông D1 trả lại cho hàng thừa kế thứ nhất của Ghin toàn bộ nhà và đất nêu trên. Nguyên đơn ông L xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với diện tích đo đạc thực tế là 95,7m^2 mà hiện nay ông T1, bà D đang tranh chấp với ông D1. Nay nguyên đơn ông L chỉ yêu cầu bị đơn ông D1 phải trả lại diện tích đất 2912,1m^2 theo như kết quả đo đạc tại vị trí A3 và A4 cùng tài sản trên đất.

Đối với kết quả đo đạc và thẩm định giá thì nguyên đơn ông L thống nhất, không thắc mắc, khiếu nại gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tôn Tích L3, ông Tôn Tích L4, bà Tôn Thị Tích X, Ông Tôn Tích P, bà Tôn Thị Tích H, bà Tôn Thiện Vân Q1, bà Tôn Thị Tích G, bà Tôn Thị Tích Q do bà Tôn Thiện Quỳnh N là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan do bà N là người đại diện theo ủy quyền đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông L.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Tôn Thiện Quỳnh N là ông Chu Thanh T trình bày: Ông thống nhất với lời trình bày của bà Tôn Thiện Quỳnh N (Tôn Thị Quỳnh N), không trình bày bổ sung gì thêm.

2. Theo đơn khởi kiện ngày 24/5/2019 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 21/12/2020 cũng như trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án nguyên đơn ông Đặng T1, bà Nguyễn Thị D, cũng như người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông T1, bà D là ông Lê Cao T2 trình bày:

Nguồn gốc diện tích đất đang tranh chấp là do ông T1, bà D nhận sang nhượng của ông Lê Tuấn T11 vào ngày 20/12/1988, với tổng diện tích 400m^2 theo giấy mua bán không thể hiện số thửa, tờ bản đồ, chỉ thể hiện vị trí đất tại số 71C Bùi Thị Xuân, với giá 2.000.000đ. Hai bên có lập giấy tờ tay với nhau về việc sang nhượng đất, được Ủy ban nhân dân Phường 2, thành phố Đà Lạt xác nhận vào ngày 22/12/1988 và được Sở Xây dựng xác nhận vào ngày 03/11/1989. Sau khi nhận chuyển nhượng đất thì ông T1, bà D đã giao đủ tiền chuyển nhượng đất cho ông T11 và đã nhận đủ diện tích đất là 400m^2 và quản lý, sử dụng từ năm 1988 cho đến nay.

Trong quá trình quản lý, sử dụng đất thì ông T1, bà D chỉ xây dựng một phần diện tích đất có diện tích 327m^2. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông bà chỉ được Ủy ban nhân dân thành phố Đà Lạt cấp diện tích đất 327,08m^2 vào ngày 29/8/2011. Phần diện tích đất còn lại khoảng 73m^2 thì ông bà để trống. Ông Quách D1 có đất liền kề với diện tích đất của ông bà nên trong quá trình quản lý, sử dụng đất thì ông Quách D1 có lấn chiếm của ông bà diện tích đất 73m^2 là phần diện tích đất ông bà để trống. Ranh giới đất giữa nhà ông D1 và nhà ông bà trước đây thì không có ranh giới phân định rõ ràng. Đối với bờ taluy thì vào năm 2001 khi ông bà xây nhà thì ông bà mới xây bờ taluy.

Ông D1 lấn chiếm đất của ông bà vào khoảng năm 1998. Khi ông D1 lấn chiếm đất thì ông bà lo đi làm ăn kiếm sống nên không để ý. Khi ông D1 lấn chiếm thì ông D1 sử dụng phần diện tích đất của ông bà để làm cH1 gà, trồng rau, sau này ông Dần mới dựng tôn cũ và thành căn nhà như hiện nay. Khi ông D1 lấn chiếm đất của ông bà thì ông bà có đòi nhưng ông D1 không trả. Nguyên đơn ông T1, bà D vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu ông D1 phải trả cho ông bà diện tích đất lấn chiếm là 73m^2 (theo kết quả đo đạc thực tế là 95,7m^2).

Đối với kết quả đo đạc và thẩm định giá thì nguyên đơn ông T1, bà D thống nhất, không thắc mắc, khiếu nại gì.

Bị đơn ông Quách D1 do anh Huỳnh Văn T12 là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

1) Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Tôn Tích L:

Bị đơn ông D1 không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông L. Năm 1975, gia đình ông D1 đến Đà Lạt và được ông Nguyễn S1 là trưởng ban tự quản chỉ cho vợ chồng ông D1 lô đất mà hiện nay các bên đang tranh chấp để khai hoang. Sau đó, gia đình ông D1 làm nhà và ở cho đến nay. Theo chủ trương chính sách của nhà nước thì ông D1 đưa toàn bộ diện tích đất nêu trên vào tập đoàn, khi tập đoàn giải thể thì ông D1 nhận lại toàn bộ diện tích đất, đăng ký kê khai và thực hiện nghĩa vụ thuế theo quy định.

Năm 1978, chấp hành chính sách đất đai của Nhà nước, hộ ông Quách D1 đã đưa toàn bộ diện tích đất nói trên vào Tập đoàn III Đông Tĩnh. Năm 1986, Tập đoàn III giải thể, đã giao toàn bộ diện tích đất nói trên cho hộ ông Quách D1 sử dụng liên tục từ đó cho đến nay, có đăng ký kê khai sử dụng đất, thực hiện các nghĩa vụ thuế với Nhà nước, có tên trong sổ mục kê của Ủy ban nhân dân Phường 8, thành phố Đà Lạt.

Năm 2002, ông Tôn Tích L4 là con của cụ G có tranh chấp chấp quyền sử dụng đất nói trên với ông D1, việc tranh chấp đất đã được Ủy ban nhân dân thành phố Đà Lạt giải quyết bằng 03 quyết định: Quyết định số 831/QĐ-UBND ngày 06/6/2002 của Ủy ban nhân dân thành phố Đà Lạt bác đơn tranh chấp quyền sử dụng lô đất sản xuất nông nghiệp diện tích 2.775m^2 tại đường Bùi Thị Xuân, thành phố Đà Lạt của ông Tôn Tích L4; Quyết định số 1631/QĐ-UB ngày 12/11/2002 của Ủy ban nhân dân thành phố Đà Lạt chấp nhận một phần đơn tranh chấp quyền sử dụng đất của ông Tôn Tích L4 và ông Quách D1; Quyết định số 568/QĐ-UB ngày 09/6/2003 của Ủy ban nhân dân thành phố Đà Lạt rút Quyết định số 1631/QĐ-UB ngày 12/11/2002 của Ủy ban nhân dân thành phố Đà Lạt.

Như vậy, Quyết định số 831/QĐ-UBND ngày 06/6/2002 của Ủy ban nhân dân thành phố Đà Lạt bác đơn tranh chấp quyền sử dụng lô đất sản xuất nông nghiệp diện tích 2.775m^2 tại đường Bùi Thị Xuân, thành phố Đà Lạt của ông Tôn Tích L4 là có hiệu lực thi hành. Nay ông Tôn Tích L là con ruột của cụ Trần Thị G khởi kiện buộc bị đơn ông D1 trả lại toàn bộ diện tích đất thì bị đơn ông D1 không đồng ý vì các lý do sau:

Việc tranh chấp diện tích đất nêu trên đã được giải quyết bằng Quyết định số 831/QĐ-UBND ngày 06/6/2002 của Ủy ban nhân dân thành phố Đà Lạt, quyết định này có hiệu lực thi hành, chưa có văn bản nào hủy bỏ, thu hồi quyết định trên. Hộ ông D1 quản lý, sử dụng diện tích đất ổn định từ năm 1975, sau đó đưa vào tập đoàn sản xuất, rồi tập đoàn sản xuất giải thể thì hộ ông D1 quản lý sử dụng từ năm 1986 cho đến nay nên theo quy định tại Điều 1 Luật Đất đai năm 1987; Điều 2 Luật Đất đai năm 1993; Điều 10 Luật Đất đai năm 2003; Điều 26 Luật Đất đai năm 2013 thì Nhà nước không thừa nhận việc đòi lại đất đã được giao theo quy định của Nhà nước cho người khác sử dụng trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của Nhà nước Việt Nam. Việc ông Tôn Tích L khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất là không đảm bảo về tư cách khởi kiện vì chưa mở thừa kế đối với tài sản của cụ Trần Thị G theo quy định của pháp luật. Toàn bộ tài liệu do nguyên đơn ông L

xuất trình thì không có bản chính, chỉ có bản phô tô nên không đảm bảo về căn cứ pháp lý theo quy định của pháp luật.

Trước đây, toàn bộ diện tích đất đang tranh chấp thì do ông Quách D1; vợ ông Quách D1 là bà Tôn Nữ Thị K; con gái ông D1 và bà Kiểm là chị Quách Thị Trang K1, chị Quách Thị Trang T6, chị Quách Thị Trang V, chị Quách Thị Trang D2 là người đang trực tiếp quản lý, sử dụng. Ông Nguyễn Văn Khôi là chồng của bà Quách Thị Trang D2, đã chuyển đi nơi khác. Tuy nhiên, hiện nay chỉ có ông D1 và chị Kiều, cháu Mi, cháu Duy là sinh sống trên diện tích đất tranh chấp. Chồng của chị Kiều là anh Trần Nam, không có hộ khẩu tại vị trí đất tranh chấp, cũng không sinh sống trên đất tranh chấp và đã chết từ năm 2019. Anh Nam và chị Kiều có 02 người con chung là cháu Trần Khánh D3, sinh năm 1993 và cháu Trần Trang Khánh M, sinh năm 1990. Hiện nay cả cháu Duy và cháu Mi đều sinh sống trên đất tranh chấp cùng với chị Kiều. Ngoài ra, không có ai đang quản lý, sử dụng diện tích đất nói trên. Riêng ông Nguyễn Văn Khôi là chồng của chị Quách Thị Trang D2 thì trước đây có canh tác và sinh sống trên đất nhưng hiện nay anh Khôi đã chuyển đi sinh sống và làm việc ở nơi khác, không liên quan gì đến diện tích đất đang tranh chấp nói trên. Việc anh Khôi hiện nay sinh sống và làm việc ở đâu thì gia đình ông D1 không biết vì lâu nay không liên lạc gì với anh Khôi.

2) Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng T1, bà Nguyễn Thị D:

Bị đơn ông D1 không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng T1, bà Nguyễn Thị D. Nguồn gốc diện tích đất mà hiện nay ông T1, bà D đang tranh chấp là do ông D1 quản lý, sử dụng từ năm 1975 cho đến nay. Trong quá trình quản lý, sử dụng đất thì ông T1, bà D không tranh chấp gì với ông D1 đối với diện tích đất nêu trên. Năm 2010, ông T1, bà D đã tiến hành kê khai đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng hiện trạng mà ông T1, bà D đang quản lý, sử dụng. Khi ông T1, bà D làm hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông D1 cũng đã ký giáp ranh để ông T1, bà D đi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông T1, bà D cũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với đúng hiện trạng đất mà ông T1, bà D đang quản lý, sử dụng.

Tại thời điểm ông T1, bà D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ranh giới đất giữa hai nhà ông D1 và ông T1, bà D được phân định bằng bờ taluy. Bờ taluy là do chính ông T1, bà D xây dựng, nhà đất của ông T1, bà D ở phía trên bờ taluy, nhà đất của ông D1 ở phía dưới bờ taluy nên ông T1, bà D cho rằng ông D1 lấn chiếm đất trước đó là không đúng vì nếu có lấn chiếm thì tại thời điểm ông T1, bà D đăng ký kê khai thì đã phát sinh tranh chấp. Theo giấy tờ mua bán đất năm 1989 mà ông T1, bà D xuất trình thì không thể hiện việc ký giáp ranh và họa đồ nên bị đơn ông D1 không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của ông T1, bà D.

Đối với kết quả đo đạc và thẩm định giá thì bị đơn ông D1 thống nhất, không thắc mắc, khiếu nại gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tôn Nữ Thị K, chị Quách Thị Trang K1, chị Quách Thị Trang D2, chị Quách Thị Trang T6, chị Quách Thị Trâng Vân, cháu Trần Trang Khánh M, cháu Trần Khánh D3 do anh Huỳnh Văn T12 là

người đại diện theo ủy quyền trình bày: Thống nhất với lời trình bày của ông D1 và không trình bày gì thêm.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm 18/2021/DS-ST ngày 31/8/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng T1, bà Nguyễn Thị D về việc kiện: "*Tranh chấp quyền sử dụng đất"* đối với bị đơn ông Quách D1 liên quan đến diện tích đất 95,7m^2 thuộc thửa đất số 422, tờ bản đồ số 70A tọa lạc tại số 74C Bùi Thị Xuân, Phường 8, thành phố Đà Lạt.

Xác định diện tích đất 95,7m^2 thuộc thửa đất số 422, tờ bản đồ số 70A tọa lạc tại số 74C Bùi Thị Xuân, Phường 8, thành phố Đà Lạt là thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông Quách D1.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Tôn Tích L về việc kiện: "*Tranh chấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà"* đối với bị đơn ông Quách D1 liên quan đến diện tích đất 2.912,1m^2 thuộc các thửa đất số 422, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439 cùng tờ bản đồ số 70A tọa lạc tại số 74C Bùi Thị Xuân, Phường 8, thành phố Đà Lạt.

Hủy Quyết định giải quyết tranh chấp đất số 831/QĐ-UB ngày 06/6/2002 của Ủy ban nhân dân thành phố Đà Lạt.

Buộc hộ ông Quách D1, bà Tôn Nữ Thị K, chị Quách Thị Trang K1, chị Quách Thị Trang D2, chị Quách Thị Trang T6, chị Quách Thị Trang V, cháu Trần Trang Khánh M, cháu Trần Khánh D3 phải có trách nhiệm trả lại cho hàng thừa kế thứ nhất của cụ Trần Thị G, cụ Tôn Gia H1 là ông Tôn Tích L4, ông Tôn Tích L, ông Tôn Tích L3, ông Tôn Tích Đ (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đ là bà Trương Thị Bích V1, chị Tôn Thiện Vân Q1), bà Tôn Thị Tích Q, bà Tôn Thị Tích X, Ông Tôn Tích P, bà Tôn Thị Tích H, bà Tôn Thị Tích G diện tích đất 1.505m^2 (phần đất trống, không có nhà) (vị trí số 1 của họa đồ đo đạc ngày 21/12/2020 của Công ty TNHH An Thịnh Lâm Đồng) tờ bản đồ số 70A, Phường 8, thành phố Đà Lạt.

Tạm giao cho cho hàng thừa kế thứ nhất của cụ Trần Thị G, cụ Tôn Gia H1 là ông Tôn Tích L4, ông Tôn Tích L, ông Tôn Tích L3, ông Tôn Tích Đ (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đ là bà Trương Thị Bích V1, chị Tôn Thiện Vân Q1), bà Tôn Thị Tích Q, bà Tôn Thị Tích X, Ông Tôn Tích P, bà Tôn Thị Tích H, bà Tôn Thị Tích G quản lý, sử dụng diện tích đất nói trên (có họa đồ đo đạc ngày 21/12/2020 của Công ty TNHH An Thịnh Lâm Đồng kèm theo).

Tạm giao cho hộ ông Quách D1 sử dụng diện tích 1.407,1m^2 + 95,7m^2 (phần đất có nhà) và được quyền sở hữu căn nhà có diện tích 46,30m^2 tờ bản đồ số 70A, Phường 8, thành phố Đà Lạt (vị trí số 2 của họa đồ đo đạc ngày 21/12/2020 của Công ty TNHH An Thịnh Lâm Đồng) (có họa đồ đo đạc ngày 21/12/2020 của Công ty TNHH An Thịnh Lâm Đồng kèm theo).

Hàng thừa kế thứ nhất của cụ Trần Thị G, cụ Tôn Gia H1 là ông Tôn Tích L4, ông Tôn Tích L, ông Tôn Tích L3, ông Tôn Tích Đ (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đ là bà Trương Thị Bích V1, chị Tôn Thiện Vân Q1), bà

Tôn Thị Tích Q, bà Tôn Thị Tích X, Ông Tôn Tích P, bà Tôn Thị Tích H, bà Tôn Thị Tích G và hộ ông Quách D1 được quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước ở địa phương để kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng gồm chi phí đo vẽ, xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá; về án phí dân sự sơ thẩm, quyền thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 10/9/2021, các nguyên đơn là ông Tôn Tích L và ngày 03/9/2021 ông Đặng T1, bà Nguyễn Thị D, ngày 03/9/2021 bị đơn ông Quách D1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án án sơ thẩm.

Tại phiên toà phúc thẩm,

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Tôn Tích L là bà Tôn Thiện Quỳnh N (Tôn Thị Quỳnh N) trình bày: xin rút toàn bộ kháng cáo, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Đặng T1, bà Nguyễn Thị D là ông Lê Cao T2 trình bày: vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng T1, bà Nguyễn Thị D. Ông Tánh cho rằng, ông T1, bà D có quá trình sử dụng đất, có đóng thuế. Quyết định số 831/QĐ-UBND ngày 06/6/2002 của Ủy ban nhân dân thành phố Đà Lạt đã có hiệu lực và không có ai yêu cầu hủy nhưng Bản án sơ thẩm hủy quyết định này là không đúng. Bản án sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng về tố tụng vì không đánh giá chứng cứ đầy đủ, đồng thời thư ký phiên tòa là cháu dâu của bị đơn ông D1. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm phần có liên quan đến ông T1, bà D hoặc sửa bản án sơ thẩm theo hướng không giao đất cho ông D1.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Quách D1 là ông Vũ Quý T3 trình bày: vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, ông D1 sử dụng đất từ năm 1975, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên Quyết định số 831/QĐ-UBND ngày 06/6/2002 của Ủy ban nhân dân thành phố Đà Lạt, công nhận phần đất này cho ông D1. Chứng cứ mới cung cấp tại phúc thẩm là Giấy ra viện của ông D1. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận đất cho ông D1.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm: Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án thẩm phán, thư ký đã tuân thủ đúng quy định pháp luật. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; bảo đảm cho các đương sự tham gia phiên tòa thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Về nội dung: việc rút đơn kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Tôn Tích L là bà Tôn Thiện Quỳnh N là tự nguyện và hợp lệ, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ đối với yêu cầu này. Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Đặng T1, bà Nguyễn Thị D về việc bản án sơ thẩm có vi phạm tố tụng nhưng chỉ là lời trình bày mà không có tài liệu, chứng cứ chứng minh nên không có cơ sở để được xem xét, đồng thời ông Thơm có xây ta luy nên không

có cơ sở cho rằng ông D1 lấn đất. Xét kháng cáo của bị đơn ông Quách D1, ông D1 chỉ có quá trình sử dụng đất mà không chứng minh được nguồn gốc đất nên kháng cáo của bị đơn không có cơ sở chấp nhận. Bản án sơ thẩm đã xét xử có căn cứ, đúng pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của các bên, giữ nguyên án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu 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 xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của các nguyên đơn ông Tôn Tích L, ông Đặng T1, bà Nguyễn Thị D và bị đơn ông Quách D1 trong hạn luật định, hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về sự vắng mặt của đương sự: Nguyên đơn ông Tôn Tích L, ông Đặng T1, bà Nguyễn Thị D; Bị đơn ông Quách D1; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm bà Kiểm, chị Dung, chị Thư, chị Vân, ông Lê, ông L4, bà Xoan, bà Phượng, bà Hoài, bà Giang, bà Quý, bà Q1 vắng mặt nhưng có mặt người đại diện theo ủy quyền của họ có mặt; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là UBND thành phố Đà Lạt có người đại diện theo ủy quyền vắng mặt nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Cháu Trần Trang Khánh M, Trần Khánh D3 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt, cháu Mi và cháu Duy là con của chị Quách Thị Trang K1 có mặt tại phiên tòa, chị Kiều trình bày quan điểm và lợi ích của cháu Mi và Duy cùng phía với chị Kiều. Sự vắng mặt của các đương sự nêu trên không làm ảnh hưởng đến việc xem xét kháng cáo, căn cứ các Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử vụ án vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2] Xét kháng cáo của các nguyên đơn là ông Tôn Tích L và ông Đặng T1, bà Nguyễn Thị D:

[2.1] Xét kháng cáo của ông Tôn Tích L:

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông L là bà Tôn Thiện Quỳnh N (Tôn Thị Quỳnh N) và người đại diện theo ủy quyền của bà N là ông Chu Thanh T đã rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Hội đồng xét xử nhận thấy việc rút kháng cáo của bà N là tự nguyện, hợp pháp nên chấp nhận và đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là ông Tôn Tích L.

[2.2] Xét kháng cáo của ông Đặng T1, bà Nguyễn Thị D:

Nguyên đơn ông T1, bà D vẫn giữ nguyên kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm, theo hướng buộc bị đơn là ông Quách D1 phải trả cho ông bà diện tích phần đất lấn chiếm là 73m^2 (kết quả đo đạc thực tế là 95,7m^2). Hội đồng xét xử xét thấy:

- Về nguồn gốc đất tranh chấp: Theo Biên bản mua bán nhà (bút lục số 17) thể hiện: Ngày 26/8/1989, ông Lê Tuấn Tâm chuyển nhượng cho bà Dần một lô đất có diện tích 400m^2, trên đất có ngôi nhà xây trệt cấp III còn 35% có diện tích khoảng 60m^2, sử dụng chính 45m^2 với giá 2.000.000.000đ, theo giấy chứng nhận

quyền sở hữu nhà đất do Sở Xây dựng tỉnh Lâm Đồng cấp cho ông Lê Tuấn Tâm vào ngày 12/12/1988 (bút lục số 18) có diện tích 60m^2, sử dụng chính 45m^2. Hai bên đã giao đủ tiền và nhận nhà đất, có xác nhận của chính quyền địa phương. Theo Họa đồ ngày 06/7/2011 (bút lục số 27) của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Lạt thể hiện: Cơ quan chuyên môn tiến hành đo đạc hiện trạng đất của ông T1, bà D đang quản lý, sử dụng với diện tích đất 327,08m^2; nhà ở có diện tích xây dựng 176,19m^2; diện tích sàn 599,50m^2 thuộc thửa đất số 423 tờ bản đồ số 21 (70a) tại 71C Bùi Thị Xuân, Phường 8, thành phố Đà Lạt. Phần diện tích đất còn lại khoảng 73m^2 thì nguyên đơn để trống.

- Về diện tích đất nguyên đơn cho rằng bị đơn ông D1 lấn chiếm: Theo nguyên đơn thì ông Quách D1 có đất liền kề với diện tích đất của ông bà nên trong quá trình quản lý, sử dụng đất thì ông Quách D1 có lấn chiếm của ông bà diện tích đất 73m^2 là phần diện tích đất ông bà để trống (theo kết quả đo đạc thực tế là 95,7m^2). Ranh giới đất giữa nhà ông D1 và nhà ông bà trước đây thì không có ranh giới phân định rõ ràng. Đối với bờ taluy thì vào năm 2001 khi ông bà xây nhà thì ông bà mới xây bờ taluy. Ông D1 lấn chiếm đất của ông bà vào năm 1998, khi ông D1 lấn chiếm đất thì ông bà lo đi làm ăn kiếm sống nên không để ý.

- Về quá trình quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp: Theo nguyên đơn thì ông Quách D1 là người trực tiếp sử dụng đất để làm cH1 gà, trồng rau. Khi ông D1 lấn chiếm đất của ông bà thì ông bà có đòi nhưng ông D1 không trả.

Tại Văn bản số 629/UBND-NC ngày 01/02/2021 của Ủy ban nhân dân thành phố Đà Lạt (bút lục số 461) thể hiện: "…*Trên cơ sở văn bản mua bán nhà đề ngày 26/8/1989 giữa bên bán là ông Lê Tuấn Tâm và vợ là Lê Thị Có và bên mua là bà Nguyễn Thị D được Sở Xây dựng Lâm Đồng xác nhận ngày 05/9/1989 và Ủy ban nhân dân thành phố Đà Lạt thị thực ngày 18/9/1989 và đơn xin mua bán nhà đề ngày 20/12/1988 giữa bên bán ông Lê Tuấn Tâm và vợ Lê Thị Có và bên mua bà Nguyễn Thị D, ngày 29/8/2011, UBND thành phố Đà Lạt cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 956077 cho ông, bà Đặng T1 – Nguyễn Thị D với diện tích đất 327,08m^2 thuộc thửa đất số 423, tờ bản đồ số 21, phường 8, thành phố Đà Lạt. Như vậy, UBND thành phố Đà Lạt chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích đất 400m^2 cho ông Lê Tuấn Tâm.*"

Theo Biên bản ký giáp ranh vào năm 2010 (bút lục số 26) để ông T1, bà D làm hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có chữ ký của ông D1 là người ký giáp ranh đất vì có đất giáp ranh với đất ông T1, bà D. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE956077 (bút lục số 1) thể hiện: Ông T1, bà D được Ủy ban nhân dân thành phố Đà Lạt cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà, đất có diện tích đất 327,08m^2; nhà ở có diện tích xây dựng 176,19m^2; diện tích sàn 599,50m^2 thuộc thửa đất số 423 tờ bản đồ số 21 (70a) tại 71C Bùi Thị Xuân, Phường 8, thành phố Đà Lạt vào ngày 29/8/2011.

Như vậy, có căn cứ xác định khi ông T11 chuyển nhượng đất cho ông T1, bà D thì ông T11 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 400m^2, mà ông T11 mới chỉ được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà đất

đứng tên ông Lê Tuấn Tâm vào ngày 12/12/1988 với diện tích 60m^2, sử dụng chính 45m^2. Việc các bên tiến hành chuyển nhượng diện tích 400m^2 đất thì chỉ ước chừng diện tích đất chứ không được cơ quan chức năng có thẩm quyền tiến hành đo đạc để xác định chính xác diện tích đất chuyển nhượng, diện tích đất 400m^2 khi các bên tiến hành chuyển nhượng thì chưa được cơ quan nhà nước công nhận cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T11.

Ngoài ra, ranh giới đất giữa đất ông T1, bà D và đất của ông D1 là bờ ta luy do ông Thơm xây dựng từ năm 2001, đất ông Thơm ở phía trên bờ ta luy, đất ông D1 ở phía dưới bờ ta luy nên không có việc ông D1 lấn chiếm đất của ông T1, bà D. Hơn nữa, năm 2001, ông T1, bà D đã tự xây dựng bờ ta luy để phân định ranh giới đất giữa hộ ông Thơm, bà Dân và hộ ông D1. Khi ông T1, bà D làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì các hộ tứ cận có đất liền kề và giáp đất của ông T1, bà D cũng đã tiến hành ký tứ cận giáp ranh, trong đó, ông D1 cũng là người có đất tứ cận giáp đất của ông T1, bà D thì ông D1 cũng đã tiến hành ký giáp ranh hiện trạng đất để ông T1, bà D đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của ông T1, bà D cho rằng bản án sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng vì thư ký phiên tòa sơ thẩm là cháu của bị đơn ông Quách D1 nhưng không có chứng cứ chứng minh, phía bị đơn cũng không thừa nhận thư ký phiên tòa là cháu của mình nên Hội đồng xét xử không chấp nhận lời khai nại này. Mặt khác, đại diện theo ủy quyền của ông T1, bà D cho rằng vụ việc tranh chấp đã được giải quyết bằng Quyết định giải quyết tranh chấp đất số 831/QĐ-UB ngày 06/6/2002 của Ủy ban nhân dân thành phố Đà Lạt. Hội đồng xét xử cho rằng quyết định nói trên có nội dung bác đơn tranh chấp quyền sử dụng lô đất sản xuất nông nghiệp với diện tích 2.775m^2 của ông Tôn Tích L4 đối với ông Quách D1, hoàn toàn không liên quan đến việc tranh chấp đất giữa ông T1, bà D với ông Quách D1, vì vậy không chấp nhận lời khai nại nói trên của bên nguyên đơn ông T1, bà D.

Từ các nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T1, bà D là có căn cứ, đúng pháp luật.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn ông Quách D1:

[3.1] Về nguồn gốc đất tranh chấp: Theo Giấy nhượng đất ngày 12/12/1951 (bút lục số 8) thể hiện bà Lương Thị M có nhượng cho bà Trần Thị G, ông Trần B mỗi người một nửa đối với lô đất có kích thước bề ngang 34 thước tây, bề dọc 120 thước tây và 1 nhà gỗ 3 gian lợp bằng tranh, với giá 50.000đ; đã nhận tiền và giao đất; có xác nhận của Lý T7 phường Đệ Cửu làng Trung Bắc. Theo Giấy nhượng đất ngày 05/3/1952 (bút lục số 7) thể hiện ông Nghiêm T6 có nhượng cho bà Trần Thị G nửa lô đất khoảng 1.750 thước vuông và nhà lợp tranh, thưng ván 3 gian tại ấp Đông Tĩnh, Đà Lạt với giá 16.000đ, đã nhận tiền và giao nhà, đất; có xác nhận của Lý T7 phường Đệ Cửu, làng Trung Bắc. Bản thân cụ G cũng được cấp quyền sử dụng đất theo Họa đồ được chính quyền chế độ cũ cấp vào ngày 30/5/1963 (bút lục số 6).

Theo Báo cáo số 13/BC-UB ngày 20/4/1999 của Ủy ban nhân dân Phường 8 thành phố Đà Lạt (bút lục số 228) thể hiện nguồn gốc đất mà ông D1 khiếu nại là

trước giải phóng 1975 là của cụ H1, cụ G sử dụng. Sau đó, cho ông Tôn Tích T8 mượn. Đến năm 1975, ông T8 đã giao lại toàn bộ số đất có diện tích 2484m^2 cho ông D1 ở và sản xuất. Theo Báo cáo số 65/BC-TTr ngày 29/10/1999 của Thanh tra thành phố Đà Lạt (bút lục số 247): Xác định nguồn gốc đất là của cụ H1, cụ G. Ông D1 thừa nhận nhà và lô đất mà ông D1 đang sử dụng để ở và sản xuất là do ông T8 cho ông D1 nhưng không có giấy tờ gì. Thanh tra kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố cho ông D1 tiếp tục sử dụng căn nhà và 1/2 lô đất với diện tích 1.425m^2 để ở và sản xuất. Còn 1/2 lô đất khoảng 1.323m^2 đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố thu hồi giao cho Ủy ban nhân dân Phường 8 quản lý và cho gia đình ông L4 thuê để sản xuất nông nghiệp cho đến khi Nhà nước thực hiện quy hoạch dân cư theo Văn bản 885/CV-UB ngày 25/3/1999 của Ủy ban nhân dân tỉnh.

Theo Báo cáo số 63/BC ngày 23/8/2002 của Sở Địa chính tỉnh Lâm Đồng (bút lục số 30): Kết quả xác minh của Sở Địa chính thể hiện lô đất hộ ông L4 khiếu nại tranh chấp với ông D1 gồm 11 thửa đất tại tờ bản đồ số 70A, Phường 8, thành phố Đà Lạt với tổng diện tích là 2.429m^2 thuộc các thửa đất số 422, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439 hiện hộ ông D1 đang sử dụng từ năm 1994 chưa được xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do tranh chấp. Nguyên diện tích đất trên có nguồn gốc của cụ G là vợ của cụ H1 sang nhượng lại của các hộ tại ấp Nghệ Tĩnh, thị xã Đà Lạt cũ từ năm 1951-1952 sau đó được chính quyền chế độ cũ xác nhận cấp họa đồ lô đất vào ngày 30/5/1963 (thửa 121 và 122) với tổng diện tích 3.510m^2. Gia đình cụ H1 đã làm 2 căn nhà, một nhà dạng biệt lập có mặt tiền giáp đường Bùi Thị Xuân và một nhà phía sau bên dưới taluy (cao trên 5m) loại nhà gỗ lợp tôn với diện tích 30m^2 để trông coi làm vườn trên diện tích đất sản xuất phía sau nhà. Tại diện tích đất trên cụ H1, cụ G đã làm nhà và sản xuất canh tác từ năm 1975 giao cho ông Tôn Tích T8 là cháu trông coi sản xuất (do cụ H1 ở nhà phía trước phía trên taluy). Năm 1976, ông T8 đã cho ông D1 đến ở và sản xuất từ đó đến nay.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 17/4/2019 (bút lục số 129) Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành làm rõ về các nội dung theo quyết định giám đốc thẩm đã nhận định thể hiện: Đối với căn nhà tôn vách ván mà hiện nay gia đình ông Quách D1 đang quản lý, sử dụng có nguồn gốc là do cụ Trần Thị Gin mua cùng với diện tích đất vào khoảng năm 1951, 1952. Cụ G mua của cụ Lương Thị M, cụ Nghiêm T6. Việc mua bán nhà đất có chứng thực của ông Lý T7 và đến năm 1963 được Thị trưởng thị xã Đà Lạt khán duyệt. Sau đó, cụ G cho một người cháu là ông Tôn Tích T8 (ông T8 là cháu của cụ Tôn Gia H1, còn cụ H1 là chồng của cụ G) mượn để canh tác vì nhà và đất của cụ G gần với đất của ông T8. Ông T8 hiện nay đã chết, vợ ông T8 cũng đã chết. Vợ chồng ông T8 có 04 người con là bà Tôn Thị Thiện T9, bà Tôn Thị Thiện K3, ông Tôn Thiện A, ông Tôn Thiện T10.

Năm 1993, ông Tôn Thiện A là con của ông T8 cũng xác nhận nội dung: Cha của ông Tôn Thiện A là ông Tôn Tích T8 đã mất, ông T8 có mượn đất của cụ H1, cụ G để sản xuất, sau đó, ông T8 giao lại cho ông D1 để ông D1 canh tác, khi nào cụ H1, cụ G cần thì ông T8 sẽ lấy lại để giao cho cụ H1, cụ G (bút lục số 202). Bà Khuê, bà Thúy là con của ông T8 cũng xác nhận nguồn gốc đất như bà N trình bày là đúng, bố của các bà là ông T8 chỉ được cụ H1, cụ G cho mượn đất để sản

xuất, sau đó ông T8 giao lại cho ông D1 mà không được sự đồng ý của cụ H1, cụ G.

Tại các phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm, bị đơn ông D1 có người đại diện theo ủy quyền xác định ông D1 không mượn nhà đất của ông T8. Nguồn gốc đất tranh chấp là năm 1975 do ông Nguyễn S1 là Trưởng ban tự quản chỉ cho vợ chồng ông D1 miếng đất để khai hoang và sinh sống, sau khi nhận đất do ông Nguyễn S1 chỉ thì vợ chồng ông D1 mới che tạm một căn lều là bao cát và miếng dù để ở tạm, sau đó một thời gian thì vợ chồng ông D1 mới mua lại cây ván cũ và tôn để dựng lên căn nhà ván lợp tôn để ở cho đến hiện nay. Ông Nguyễn S1 đã chết, vợ và con của ông Nguyễn S1 là ai thì bị đơn ông D1 không biết nên không thể cung cấp địa chỉ, họ tên của gia đình ông Nguyễn S1 cho Tòa án được.

Khi cất nhà thì ông D1 có mua một số tôn và ván cũ của ông trưởng ấp nhưng bị đơn ông D1 cũng không nhớ tên của ông trưởng ấp là ai, hiện nay bị đơn ông D1 cũng không liên lạc được với ông trưởng ấp nên cũng không thể cung cấp địa chỉ, họ tên liên quan đến gia đình ông trưởng ấp cho Tòa án được. Ông D1 canh tác đất từ năm 1975 đến năm 1978 thực hiện chủ trương chính sách của nhà nước thì nhà nước buộc ông D1 phải đưa đất vào tập đoàn sản xuất. Đến năm 1986 thì tập đoàn giải thể và đã phân bổ lại đất cho ông D1 với diện tích 2.484m^2 đất. Tập đoàn trưởng lúc bấy giờ là ông Nghiêm Đa, có xác nhận của ông Nghiêm Đa, hiện ông Nghiêm Đa đã chết. Cùng quản lý tập đoàn sản xuất với ông Nghiêm Đa còn có ông Trần Mật, hiện nay ông Trần Mật vẫn còn sống. Ông D1 đến khai khoang đất từ năm 1975 do ông Nguyễn S1 chỉ đất cho để khai hoang chứ không phải mượn đất của ông T8. Ông D1 không biết ông T8 là ai.

Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết tranh chấp đất, nhiều lần ông D1 đều khai nhận là ông T8 cho gia đình ông vào ở và canh tác trên phần đất tranh chấp. Theo ông D1 thì căn nhà và toàn bộ diện tích đất trên do ông T8 cho gia đình ông ở và sản xuất từ năm 1976 không có giấy tờ gì. Năm 1978, ông D1 đưa vào tập đoàn sản xuất làm ăn tập thể. Năm 1990, khi tập đoàn sản xuất giải thể thì gia đình ông D1 nhận lại sản xuất từ đó đến nay. Mặt khác, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định mặc dù các tài liệu chứng minh nguồn gốc đất do nguyên đơn cung cấp là bản sao, không phải là bản chính, nhưng trong quá trình xác minh để giải quyết tranh chấp đất, các cơ quan chức năng cũng như UBND thành phố Đà lạt, UBND tỉnh Lâm đồng đều khẳng định nguồn gốc nhà, đất tranh chấp là của cụ G, cụ H1. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định nguồn gốc diện tích đất đang tranh chấp là của cụ G và cụ H1 là có căn cứ.

[3.2] Về quá trình quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp:

Năm 1978-1986, ông D1 đã đưa toàn bộ diện tích đất này vào làm ăn tập thể tại tập đoàn 3 Đông Tĩnh và đã được tập đoàn giao khoán sản phẩm. Toàn bộ diện tích đất này đã được tập đoàn 3 Đông Tĩnh đăng ký kê khai thuộc tờ bản đồ số 10, gồm 12 thửa đất. Năm 1986, tập đoàn 3 Đông Tĩnh giải thể và đã trả lại số đất nói trên cho ông D1 sản xuất và sử dụng từ đó cho đến nay. Năm 1994, ông D1 đã đăng ký kê khai quyền sử dụng đất đối với tổng diện tích đất nêu trên nhưng không được chấp nhận với lý do đất đang có tranh chấp, vì ngày 18/12/1993, Ủy ban nhân

dân Phường 8 nhận được đơn xin giải quyết đất của cụ H1, cụ G nhưng chưa được giải quyết dứt điểm.

Nguyên đơn cũng khai nhận toàn bộ nhà và đất nêu trên thì gia đình cụ G không đưa vào tập đoàn sản xuất vì tại thời điểm khoảng năm 1976, ông D1 vẫn là người đang sử dụng nhà và đất của cụ G, nên ông D1 mới tự ý đưa đất vào tập đoàn sản xuất theo chủ trương của nhà nước. Khi ông D1 đưa đất vào tập đoàn sản xuất thì gia đình cụ G không hề biết nên không có ý kiến gì. Khi tập đoàn sản xuất trả lại đất cho ông D1 thì gia đình cụ G có biết nên yêu cầu T8 phải trả lại đất cho cụ G. Việc cụ G có đăng ký kê khai quyền sử dụng đất nêu trên trong các thời kỳ thực hiện chính sách, pháp luật về đất đai của Nhà nước hay không thì bà N không biết rõ.

Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông Quách D1 là người quản lý, sử dụng đất tranh chấp sau năm 1976 là có cơ sở. Tuy nhiên, theo Báo cáo số 63/BC ngày 23/8/2002 của Sở Địa chính tỉnh Lâm Đồng (bút lục số 30) đã kết luận: Toàn bộ diện tích đất sản xuất và đất ở mà ông D1 đang sử dụng (trừ căn nhà gỗ 30m^2 làm sau bên cạnh căn nhà gỗ cũ thuộc thửa 422) có nguồn gốc là của cụ H1, cụ G sang nhượng lại được chính quyền chế độ cũ xác nhận và cấp tờ họa đồ lô đất sử dụng từ năm 1963. Sau đó, vào năm 1976, ông T8 đã cho ông D1 đến ở và sản xuất từ đó đến nay…Ông T8 không có quyền cho ông D1 và việc ông D1 đưa toàn bộ diện tích đất trên vào tập đoàn sản xuất sau đó lấy lại đất khi tập đoàn giải thể ***cũng không thể khẳng định cơ sở hợp pháp về quyền sử dụng dất là của hộ ông D1 đối với diện tích đất trên (do thời gian này và tiếp đó đến nay ông L4 vẫn liên tục khiếu nại, tranh chấp)*** nên diện tích đất trên không phải là đất công sản hoặc vắng chủ.

Do vậy, chính quyền các cấp tỉnh Lâm Đồng và Tòa án cấp sơ thẩm nhận định việc ông D1 quản lý sử dụng trong điều kiện liên tục bị chủ cũ khiếu nại, tranh chấp từ nhiều năm nay mà không được chính quyền địa phương các cấp giải quyết dứt điểm, thấu đáo là có cơ sở.

[3.3] Về quá trình giải quyết tranh chấp đất giữa gia tộc cụ Trần Thị G với ông Quách D1:

Năm 1996, Ủy ban nhân dân Phường 8, thành phố Đà lạt đã tổ chức hòa giải theo hướng chia đều đất sản xuất cho 2 hộ nhưng ông D1 không đồng ý. Thanh tra thành phố Đà Lạt đã hòa giải nhiều lần nhưng không thành và đã có Báo cáo số 65/BC-TTr ngày 29/10/1999 đề nghị thu hồi một phần diện tích đất mà ông D1 đang sử dụng là 1.332m^2 giao Ủy ban nhân dân Phường 8 quản lý để cho hộ ông L4 thuê sản xuất, canh tác trong khi chưa thực hiện lập quy hoạch khu dân cư tại khu vực trên của Ủy ban nhân dân tỉnh.

Theo Quyết định giải quyết tranh chấp đất số 831/QĐ-UB ngày 06/6/2002 của Ủy ban nhân dân thành phố Đà Lạt với nội dung bác đơn tranh chấp quyền sử dụng lô đất sản xuất nông nghiệp với diện tích 2.775m^2 của ông Tôn Tích L4 đối với ông Quách D1. Lý do: Lô đất ông L4 tranh chấp đòi quyền sử dụng đất từ năm 1975 gia đình ông L4 không quản lý, sử dụng, gia đình ông D1 đã ở và sản xuất trên lô đất trên từ đó cho đến nay. Năm 1978, gia đình ông D1 đã đưa toàn bộ lô đất trên vào sản xuất tập thể tại Tập đoàn 3 Đông Tĩnh. Sau khi tập đoàn ngưng

hoạt động thì ông D1 tiếp tục quản lý sử dụng sản xuất liên tục từ đó cho đến nay nên ông D1 được tiếp tục sử dụng lô đất sản xuất nông nghiệp trên theo đúng quy định của pháp luật (bút lục số 109).

Không đồng ý với quyết định này của Ủy ban nhân dân thành phố Đà Lạt nên ông L4 tiếp tục khiếu nại. Theo Báo cáo số 63/BC ngày 23/8/2002 của Sở Địa chính tỉnh Lâm Đồng (bút lục số 30) đã kết luận: Toàn bộ diện tích đất sản xuất và đất ở mà ông D1 đang sử dụng (trừ căn nhà gỗ 30m^2 làm sau bên cạnh căn nhà gỗ cũ thuộc thửa 422) có nguồn gốc là của cụ H1, cụ G sang nhượng lại được chính quyền chế độ cũ xác nhận và cấp tờ họa đồ lô đất sử dụng từ năm 1963. Tại diện tích đất trên cụ H1, cụ G đã làm nhà và sản xuất canh tác từ năm 1975 giao cho ông Tôn Tích T8 là cháu trông coi sản xuất (do cụ H1 ở nhà phía trước phía trên taluy). Sau đó, vào năm 1976, ông T8 đã cho ông D1 đến ở và sản xuất từ đó đến nay.

Sở Địa chính xác định xét về mặt pháp lý diện tích đất trên có căn nhà thuộc quyền sở hữu chủ của cụ H1, cụ G. Ông T8 không có quyền cho ông D1 và việc ông D1 đưa toàn bộ diện tích đất trên vào tập đoàn sản xuất sau đó lấy lại đất khi tập đoàn giải thể cũng không thể khẳng định cơ sở hợp pháp về quyền sử dụng dất là của hộ ông D1 đối với diện tích đất trên (do thời gian này và tiếp đó đến nay ông L4 vẫn liên tục khiếu nại, tranh chấp) nên diện tích đất trên không phải là đất công sản hoặc vắng chủ. Do vậy, việc ông D1 quản lý sử dụng trong điều kiện liên tục bị chủ cũ khiếu nại, tranh chấp từ nhiều năm nay mà không được chính quyền địa phương các cấp giải quyết dứt điểm, thấu đáo là thiếu trách nhiệm. Tuy nhiên, cũng xét thấy hộ ông D1 đã có nhiều công sức quản lý, tu bổ, tôn tạo đất, hộ ông D1 lại thuộc diện đói nghèo ở địa phương, sống chủ yếu sản xuất nông nghiệp không còn nơi ở và sản xuất nào khác, trong khi hộ ông L4 là cán bộ công nhân viên nghỉ hưu, không có nhu cầu về đất sản xuất, việc hộ ông L4 đòi lại đất do bố mẹ để lại chủ yếu xuất phát từ ý nghĩa danh dự nhiều hơn là về kinh tế.

Sở Địa chính kiến nghị với Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng có văn bản chỉ đạo Ủy ban nhân dân thành phố Đà Lạt cho kiểm tra lại vụ việc để tiến hành hòa giải theo hướng: Hộ ông D1 phải trả lại giá trị căn nhà và công khai phá, sang nhượng đất đai cho hộ ông L4 hoặc chia lại một phần diện tích đất sản xuất phía sau nhà ông L4 để hộ ông L4 quản lý, bù lại hộ ông L4 phải trả lại tiền công bồi bổ đất cho hộ ông D1 khi được nhận lại diện tích đất trên.

Tại Quyết định giải quyết tranh chấp đất số 1631/QĐ-UB ngày 12/11/2002 của Ủy ban nhân dân thành phố Đà Lạt với nội dung chấp nhận một phần đơn tranh chấp quyền sử dụng lô đất sản xuất nông nghiệp với diện tích 2.775m^2. Thu hồi một phần diện tích đất hiện ông D1 đang sử dụng (1.323m^2) nằm phía sau nhà ông L4 để giao cho ông L4 sử dụng, ông L4 phải trả tiền công bồi bổ đất cho ông D1 khi được nhận lại đất theo quy định của pháp luật (bút lục số 108).

Sau đó ông D1 khiếu nại và khởi kiện quyết định hành chính tại Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt thì Ủy ban nhân dân thành phố Đà Lạt đã ban hành Quyết định số 568/QĐ-UB ngày 09/6/2003 về việc rút Quyết định giải quyết tranh chấp đất số 1631/QĐ-UB ngày 12/11/2002 của Ủy ban nhân dân thành phố Đà Lạt (bút lục số 26). Sau đó, ông D1 cũng rút đơn khởi kiện hành chính nên Tòa án Đà Lạt

ban hành Quyết định đình chỉ việc giải quyết vụ án hành chính số 02/QĐ ngày 02/7/2003 (bút lục số 25).

[3.4] Về tính hợp pháp, tính có căn cứ của Quyết định giải quyết tranh chấp đất số 831/QĐ-UB ngày 06/6/2002:

Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng: Mặc dù đến thời điểm hiện nay Quyết định giải quyết tranh chấp đất số 831/QĐ-UB ngày 06/6/2002 của Ủy ban nhân dân thành phố Đà Lạt vẫn còn tồn tại nhưng đây không phải là quyết định giải quyết cuối cùng nên không thuộc trường hợp phải đình chỉ giải quyết vụ án do sự việc đã được giải quyết bằng quyết định giải quyết khiếu nại cuối cùng có hiệu lực pháp luật nên việc bị đơn ông D1 yêu cầu đình chỉ giải quyết vụ án là không có căn cứ để chấp nhận là có căn cứ, đúng pháp luật.

Bởi lẽ, sau khi Ủy ban nhân dân thành phố Đà Lạt ban hành Quyết định số 568/QĐ-UB ngày 09/6/2003 về việc rút Quyết định giải quyết tranh chấp đất số 1631/QĐ-UB ngày 12/11/2002 thì ông Tôn Tích L4 vẫn tiếp tục khiếu nại về việc Ủy ban nhân dân thành phố Đà Lạt rút Quyết định giải quyết tranh chấp đất số 1631/QĐ-UB ngày 12/11/2002 được thể hiện tại: Văn bản số 1953/UB ngày 27/6/2003 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng (bút lục số 21): Ông L4 khiếu nại Quyết định số 568/QĐ-UB ngày 09/6/2003 về việc rút Quyết định giải quyết tranh chấp đất số 1631/QĐ-UB ngày 12/11/2002 của Ủy ban nhân dân thành phố Đà Lạt.

Ủy ban nhân dân tỉnh xác định việc khiếu nại của ông L4 trước đây đã được Sở Địa chính xem xét có Báo cáo số 63/BC-ĐC ngày 23/8/2002 và đã được Ủy ban nhân dân tỉnh có Văn bản số 3003/UB ngày 11/9/2002 yêu cầu thành phố Đà Lạt xem xét giải quyết theo đề xuất của Sở Địa chính, sau đó, Ủy ban nhân dân thành phố Đà Lạt đã có Quyết định giải quyết tranh chấp đất số 1631/QĐ-UB ngày 12/11/2002 theo đúng tinh thần công văn nói trên của Ủy ban nhân dân tỉnh và đề xuất của Sở Địa chính.

Nay Ủy ban nhân dân thành phố Đà Lạt lại thu hồi Quyết định giải quyết tranh chấp đất số 1631/QĐ-UB ngày 12/11/2002 nhưng không nêu rõ lý do nên ông L4 tiếp tục khiếu kiện. Ủy ban nhân dân tỉnh yêu cầu Ủy ban nhân dân thành phố Đà Lạt báo cáo rõ tình tiết của vụ việc và nguyên nhân Ủy ban nhân dân thành phố Đà Lạt ra quyết định rút lại Quyết định giải quyết tranh chấp đất số 1631/QĐ-UB ngày 12/11/2002.

Tại Văn bản số 2186/UB ngày 16/7/2003 của Ủy ban nhân dân tỉnh (bút lục số 19) có nội dung giao Sở Địa chính kiểm tra lại hồ sơ trước đây Sở Địa chính đã thụ lý đối với nội dung khiếu nại của ông L4 để tham mưu cho Ủy ban nhân dân tỉnh ra quyết định giải quyết cuối cùng theo đúng thẩm quyền quy định của pháp luật không được để vụ việc giây dưa kéo dài. Theo Văn bản số 258/ĐC ngày 08/8/2003 của Sở Địa chính tỉnh Lâm Đồng (bút lục số 33) có nội dung kiến nghị Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành quyết định giải quyết khiếu nại của ông L4 theo hướng:

"Chấp nhận một phần đơn khiếu nại của ông L4 về việc đòi quyền sử dụng diện tích đất sản xuất nông nghiệp phía sau nhà 72, 72A Bùi Thị Xuân hiện do hộ ông D1 sử dụng vì nguồn gốc đất do gia đình ông L4 nhận chuyển nhượng hợp lệ

từ năm 1963, trực tiếp quản lý sử dụng đến năm 1976. Hộ ông D1 mặc dù có quá trình sử dụng diện tích đất trên từ năm 1976 đến nay nhưng không được gia đình ông L4 chấp nhận, liên tục bị khiếu nại tranh chấp đòi lại đất mà không được chính quyền các cấp giải quyết dứt điểm... Hộ ông D1 phải giao trả lại cho hộ ông L4 1/2 diện tích đất đang sử dụng tại 72A Bùi Thị Xuân (bằng 1.214m^2). Vị trí lô đất có chiều ngang phía sau nhà hộ ông L4 dài đến cuối lô đất".

Thông báo kết luận của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng số 238/TB-UB ngày 30/8/2004 (bút lục số 18): Về nguồn gốc đất tranh chấp hộ ông L4 có giấy tờ hợp pháp từ trước năm 1975. Ông T8 được bố ông L4 giao trông coi đất để sản xuất nhưng ông T8 lại tự ý giao lại cho ông D1 sử dụng và đưa vào hợp tác xã là không đúng. Tuy nhiên, xét thấy ông D1 có sản xuất và sử dụng diện tích đất trên trong một thời gian dài, do vậy, Sở Tài nguyên và Môi trường kiến nghị chia diện tích đất tranh chấp nói trên cho mỗi hộ sử dụng 1/2 diện tích là hợp tình, hợp lý.

Văn bản số 685/CV-TN&MT ngày 28/9/2004 của Sở Tài nguyên và Môi trường (bút lục số 16): Sở Tài nguyên và Môi trường đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành quyết định giải quyết tranh chấp theo tinh thần nội dung Thông báo kết luận của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh số 238/TB-UB ngày 30/8/2004 (kèm theo tờ họa đồ điều chỉnh phân chia đất cho hộ ông L4 và ông D1 do Sở Tài nguyên và Môi trường lập).

Từ các căn cứ trên, Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng nguồn gốc đất được các cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định là của cụ H1, cụ G nhưng khi giải quyết khiếu nại thì Ủy ban nhân dân thành phố Đà Lạt ban hành Quyết định giải quyết tranh chấp đất số 831/QĐ-UB ngày 06/6/2002 với nội dung bác đơn tranh chấp quyền sử dụng lô đất sản xuất nông nghiệp với diện tích 2.775m^2 của ông Tôn Tích L4 đối với ông Quách D1 là không đúng quy định của pháp luật, không đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của chủ sở hữu. Do đối tượng tranh chấp là nhà và đất (tranh chấp cả đất và cả tài sản gắn liền với đất) nhưng Ủy ban nhân dân thành phố Đà Lạt ban hành Quyết định số 831/QĐ-UB ngày 06/6/2002 để giải quyết tranh chấp nhà và đất là không đúng nên cần hủy Quyết định số 831/QĐ-UB ngày 06/6/2002 của Ủy ban nhân dân thành phố Đà Lạt.

Mặc dù nguyên đơn ông L là con của cụ G, cụ H1 không yêu cầu hủy Quyết định giải quyết tranh chấp đất số 831/QĐ-UB ngày 06/6/2002 của Ủy ban nhân dân thành phố Đà Lạt nhưng theo quy định tại khoản 1 Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự thì "*Khi giải quyết vụ việc dân sự, Tòa án có quyền hủy quyết định cá biệt trái pháp luật của cơ quan, tổ chức, người có thẩm quyền xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự trong vụ việc dân sự mà Tòa án có nhiệm vụ giải quyết".* Do đây, là quyết định hành chính trong vụ án dân sự nên Tòa án cấp sơ thẩm không áp dụng thời hiệu đối với quyết định hành chính là đúng pháp luật nhằm đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của chủ sở hữu đất là cụ G, cụ H1.

Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm sau khi xem xét tính hợp pháp, tính có căn cứ của quyết định hành chính các biệt có liên quan, từ đó tuyên hủy Quyết định giải quyết tranh chấp đất số 831/QĐ-UB ngày 06/6/2002 của Ủy ban nhân dân thành phố Đà Lạt là có cơ sở, đúng pháp luật.

[4] Về nội dung giải quyết tranh chấp đất:

Như đã nhận định tại mục [3.1] về nguồn gốc đất tranh chấp Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ vào nội dung của các văn bản sau để giải quyết vụ án:

- Báo cáo số 13/BC-UB ngày 20/4/1999 của Ủy ban nhân dân Phường 8 thành phố Đà Lạt (bút lục số 228) thể hiện nguồn gốc đất mà ông D1 khiếu nại là trước giải phóng 1975 là của cụ H1, cụ G sử dụng. Sau đó, cho ông Tôn Tích T8 mượn. Đến năm 1975, ông T8 đã giao lại toàn bộ số đất có diện tích 2484m^2 cho ông D1 ở và sản xuất.

- Báo cáo số 65/BC-TTr ngày 29/10/1999 của Thanh tra thành phố Đà Lạt (bút lục số 247): Xác định nguồn gốc đất là của cụ H1, cụ G. Ông D1 thừa nhận nhà và lô đất mà ông D1 đang sử dụng để ở và sản xuất là do ông T8 cho ông D1 nhưng không có giấy tờ gì.

- Theo Báo cáo số 63/BC ngày 23/8/2002 của Sở Địa chính tỉnh Lâm Đồng (bút lục số 30): Kết quả xác minh của Sở Địa chính thể hiện lô đất hộ ông L4 khiếu nại tranh chấp với ông D1 gồm 11 thửa đất tại tờ bản đồ số 70A, Phường 8, thành phố Đà Lạt với tổng diện tích là 2.429m^2 thuộc các thửa đất số 422, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439 hiện hộ ông D1 đang sử dụng từ năm 1994 chưa được xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do tranh chấp. Nguyên diện tích đất trên có nguồn gốc của cụ G là vợ của cụ H1 sang nhượng lại của các hộ tại ấp Nghệ Tĩnh, thị xã Đà Lạt cũ từ năm 1951-1952 sau đó được chính quyền chế độ cũ xác nhận cấp họa đồ lô đất vào ngày 30/5/1963 (thửa 121 và 122) với tổng diện tích 3.510m^2. Gia đình cụ H1 đã làm 2 căn nhà, một nhà dạng biệt lập có mặt tiền giáp đường Bùi Thị Xuân và một nhà phía sau bên dưới taluy (cao trên 5m) loại nhà gỗ lợp tôn với diện tích 30m^2 để trông coi làm vườn trên diện tích đất sản xuất phía sau nhà. Tại diện tích đất trên cụ H1, cụ G đã làm nhà và sản xuất canh tác từ năm 1975 giao cho ông Tôn Tích T8 là cháu trông coi sản xuất (do cụ H1 ở nhà phía trước phía trên taluy). Năm 1976, ông T8 đã cho ông D1 đến ở và sản xuất từ đó đến nay.

Mặc dù, có căn cứ xác định nguồn gốc đất là của cụ G và cụ H1 nhưng ông D1 lại là người trực tiếp canh tác đất từ năm 1976 cho đến nay, phù hợp với lời khai của ông Trần Mật, ông Nghiêm Đa, ông Nguyễn Danh Tài là tập đoàn trưởng và tập đoàn phó của tập đoàn 3 Đông Tĩnh xác nhận vào ngày 01/4/1998 với nội dung (bút lục số 175): Từ năm 1980 đến tháng 10/1984 thực hiện chủ trương của nhà nước theo chỉ thị 100 về khoán sản phẩm cho người lao động cho nên số diện tích đất 2.484m^2 mà ông D1 đang sử dụng thì tập đoàn 3 Đông Tĩnh đã giao khoán cho vợ chồng ông D1, bà Kiểm để sản xuất giao nộp sản phẩm. Diện tích đất trên là do các ban quản trị trước phân bổ cho hộ ông D1 để sản xuất rau. Ông Tài xác nhận ông Tài là người nhận của ông D1, bà Kiểm diện tích đất 2.484m^2 đưa vào tập đoàn để sản xuất chung từ ngày 18/10/1978. Bản thân người nộp thuế đất cũng là ông D1 (bút lục số 41-49; 58-73; 125-148). Ngoài ra, ông D1 cũng là người được nhận tiền bồi thường thiệt hại bổ sung là 10.510.000đ vì bị giải tỏa tại công trình tuyến ống nước thải tại Phường 8 thuộc dự án cải thiện điều kiện vệ sinh thành phố Đà Lạt theo Văn bản số 37/UB ngày 07/01/2005 của Ủy ban nhân dân thành phố Đà Lạt (bút lục số 158) và Tờ trình số 22/TT-BĐB ngày 17/01/2005 của

Ban đền bù giải phóng mặt bằng thành phố Đà Lạt (bút lục số 34).

Như vậy, nguồn gốc diện tích đất tranh chấp là của cụ G, cụ H1 nhưng người tôn tạo đất và quản lý, sử dụng đất là ông D1 nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định diện tích đất tranh chấp giữa ông L và ông D1 đều có công sức đóng góp ngang nhau của cụ G và ông D1 nên cần chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông L để buộc ông D1 trả lại một phần diện tích đất mà hiện nay ông D1 đang quản lý, sử dụng cho hàng thừa kế thứ nhất của cụ G. Còn ông D1 thay vì nhận số tiền thanh toán công sức đóng góp do phải trả lại đất cho gia đình cụ G thì ông D1 được tiếp tục sử dụng một phần diện tích đất tranh chấp là có cơ sở, đúng pháp luật, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên.

Với những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của ông Quách D1 liên quan đến yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông L về nội dung "Giao cho hàng thừa kế thứ nhất của cụ G phần diện tích đất 1.505m^2 (phần đất trống, không có nhà, tại vị trí số 1 của họa đồ đo đạc). Giao cho ông D1 phần diện tích đất 1.407,1m^2 + 95,7m^2 (phần đất có nhà, tại vị trí số 2 của họa đồ đo đạc)" và hủy Quyết định giải quyết tranh chấp đất số 831/QĐ-UB ngày 06/6/2002 của Ủy ban nhân dân thành phố Đà Lạt.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát đề nghị bác kháng cáo của các ông Đặng T1, bà Nguyễn Thị D và bị đơn ông Quách D1, giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[6] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo của ông L được rút tại phiên tòa phúc thẩm nên phải chịu toàn bộ án phí phúc thẩm. Do kháng cáo của các nguyên đơn ông T1, bà D và bị đơn ông D1 không được chấp nhận nên phải chịu án phí phúc thẩm. Tuy nhiên do các ông, bà là người cao tuổi nên áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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 để miễn toàn bộ án phí dân sự cho ông L, ông T1, bà D, ông D1.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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.

- Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Tôn Tích L.

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Đặng T1, bà Nguyễn Thị D và bị đơn ông Quách D1. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2021/DS-ST ngày 31/8/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

Tuyên xử:

1/. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng T1, bà Nguyễn Thị D về việc kiện: "Tranh chấp quyền sử dụng đất" đối với bị đơn ông Quách D1 liên quan đến diện tích đất 95,7m^2 thuộc thửa đất số 422, tờ bản đồ số 70A tọa lạc tại số 74C Bùi Thị Xuân, Phường 8, thành phố Đà Lạt. Xác định diện tích đất 95,7m^2 thuộc thửa đất số 422, tờ bản đồ số 70A tọa lạc tại số 74C Bùi Thị Xuân, Phường 8, thành phố Đà Lạt là thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông Quách D1.

2/. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Tôn Tích L về việc kiện: "Tranh chấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà" đối với bị đơn ông Quách D1 liên quan đến diện tích đất 2.912,1m^2 thuộc các thửa đất số 422, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439 cùng tờ bản đồ số 70A tọa lạc tại số 74C Bùi Thị Xuân, Phường 8, thành phố Đà Lạt.

- Hủy Quyết định giải quyết tranh chấp đất số 831/QĐ-UB ngày 06/6/2002 của Ủy ban nhân dân thành phố Đà Lạt.

- Buộc hộ ông Quách D1, bà Tôn Nữ Thị K, chị Quách Thị Trang K1, chị Quách Thị Trang D2, chị Quách Thị Trang T6, chị Quách Thị Trang V, cháu Trần Trang Khánh M, cháu Trần Khánh D3 phải có trách nhiệm trả lại cho hàng thừa kế thứ nhất của cụ Trần Thị G, cụ Tôn Gia H1 là ông Tôn Tích L4, ông Tôn Tích L, ông Tôn Tích L3, ông Tôn Tích Đ (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đ là bà Trương Thị Bích V1, chị Tôn Thiện Vân Q1), bà Tôn Thị Tích Q, bà Tôn Thị Tích X, Ông Tôn Tích P, bà Tôn Thị Tích H, bà Tôn Thị Tích G diện tích đất 1.505m^2 (phần đất trống, không có nhà) (vị trí số 1 của họa đồ đo đạc ngày 21/12/2020 của Công ty TNHH An Thịnh Lâm Đồng) tờ bản đồ số 70A, Phường 8, thành phố Đà Lạt.

- Tạm giao cho cho hàng thừa kế thứ nhất của cụ Trần Thị G, cụ Tôn Gia H1 là ông Tôn Tích L4, ông Tôn Tích L, ông Tôn Tích L3, ông Tôn Tích Đ (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đ là bà Trương Thị Bích V1, chị Tôn Thiện Vân Q1), bà Tôn Thị Tích Q, bà Tôn Thị Tích X, Ông Tôn Tích P, bà Tôn Thị Tích H, bà Tôn Thị Tích G quản lý, sử dụng diện tích đất nói trên (có họa đồ đo đạc ngày 21/12/2020 của Công ty TNHH An Thịnh Lâm Đồng kèm theo).

- Tạm giao cho hộ ông Quách D1 sử dụng diện tích 1.407,1m^2 + 95,7m^2 (phần đất có nhà) và được quyền sở hữu căn nhà có diện tích 46,30m^2 tờ bản đồ số 70A, Phường 8, thành phố Đà Lạt (vị trí số 2 của họa đồ đo đạc ngày 21/12/2020 của Công ty TNHH An Thịnh Lâm Đồng) (có họa đồ đo đạc ngày 21/12/2020 của Công ty TNHH An Thịnh Lâm Đồng kèm theo).

Hàng thừa kế thứ nhất của cụ Trần Thị G, cụ Tôn Gia H1 là ông Tôn Tích L4, ông Tôn Tích L, ông Tôn Tích L3, ông Tôn Tích Đ (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đ là bà Trương Thị Bích V1, chị Tôn Thiện Vân Q1), bà Tôn Thị Tích Q, bà Tôn Thị Tích X, Ông Tôn Tích P, bà Tôn Thị Tích H, bà Tôn Thị Tích G và hộ ông Quách D1 được quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước ở địa phương để kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3/. Các quyết khác của bản án sơ thẩm về chi phí tố tụng, án phí sơ thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

4/. Về án phí dân sự phúc thẩm: Miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm cho ông Tôn Tích L, ông Đặng T1, bà Nguyễn Thị D, ông Quách D1.

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

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

(đã ký)

Nguyễn Đắc Minh

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- Cục THADS tỉnh Lâm Đồng;
- Đương sự (20);
- Lưu HS (2), VP(5) (32b). (LTTT).