

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: **46/2019/DS-PT**

Ngày: 19/4/2019

V/v: “Đòi lại đất cho ở nhờ, tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Thành Dương
Các Thẩm phán: Ông Vũ Hồng Luyến
Ông Lê Văn Quý

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Huy Hoàng – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:
Ông Phùng Đức Nam - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 4 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 176/2018/TLPT-DS ngày 28 tháng 12 năm 2018 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp đòi lại đất cho ở nhờ và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 82/2018/DS-ST ngày 02/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện N bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 63/2019/QĐ-PT ngày 15 tháng 03 năm 2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Phạm Văn H, sinh năm 1974; Địa chỉ: xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hồ Văn C, sinh năm 1951; Địa chỉ: phường T, quận N, thành phố Hồ Chí Minh.

Bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Biện Ngọc Q, Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

Bi đơn: Ông Phạm Văn T, sinh năm 1959; Địa chỉ: xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Cụ Phạm Thị C, sinh năm 1935

- Bà Phạm Thị H, sinh năm 1964

- Chị Phạm Kim H, sinh năm 1981
- Anh Phạm Văn N, sinh năm 1986
- Chị Phan Thị Ngọc M, sinh năm 1988
- Chị Phan Thị Hương T, sinh ngày 02/7/1998
- Cháu Phan Thị Kim N, sinh ngày 26/3/2000
- Cháu Phan Văn Long B, sinh ngày 15/5/2003
- Cháu Phan Ngọc V, sinh ngày 16/3/2009
- Cháu Phạm Ngọc T, sinh ngày 02/3/2011

Cùng địa chỉ thường trú: xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

Người giám hộ của cháu N, cháu B: Chị Phạm Kim H.

Người giám hộ của cháu V, cháu T: Anh Phạm Văn N và chị Phan Thị Ngọc M.

Người đại diện theo ủy quyền của cụ C, bà H, chị H, anh N, chị M, chị T: Ông Phạm Văn T, sinh năm 1959 (theo văn bản ủy quyền ngày 17/6/2015 và ngày 28/8/2017)

- Ủy ban nhân dân huyện N, tỉnh Đồng Nai

Địa chỉ: Khu trung tâm hành chính huyện N, ấp X, xã Pi, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

(Ông H, ông C, ông T, Luật sư Q có mặt, các đương sự khác vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Phạm Văn H do ông Hồ Văn C đại diện trình bày:

Ông Phạm Văn T và ông Phạm Văn H có mối quan hệ bà con cô cậu, tức là ba ruột của ông H là anh ruột của mẹ ông T.

Nguồn gốc thửa đất 14, 15, 16 tờ bản đồ số 10 (tờ bản đồ mới) xã Phú P tương ứng với một phần thửa 192 tờ bản đồ 03 (cũ) xã P là do cha mẹ của ông H là cụ Phạm Văn G và cụ Phan Thị L nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn Ổ vào năm 1956. Đến năm 1997 cụ L kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có lưu tại sổ mục kê của Ủy ban nhân dân xã P và cụ L đã được Ủy ban nhân dân huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 21/4/1997. Đến năm 2008, cụ L đã tặng cho ông H thửa đất 192 tờ bản đồ số 3 (cũ) xã P và ông H đã được Ủy ban nhân dân huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 333985 ngày 21/10/2008 đối với thửa đất nêu trên.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất, cụ G - cụ L đưa cha mẹ của cụ G về ở trên đất cùng với cụ C (là em gái cụ G). Lúc này chỉ cho cụ C ở khoảng 200m², thuộc thửa 16 tờ bản đồ 10 như hiện nay ông T đang cất nhà ở. Như

vậy, phía gia đình cụ C và gia đình ông T liên tục ở trên đất (thửa 16) từ trước năm 1975 cho đến nay.

Đối với diện tích đất ao, thuộc thửa số 14a, 15 tờ bản đồ số 10 xã P do ông T chiếm và quản lý sử dụng từ tháng 9/2009. Trên hai thửa đất này có 07 cây dừa do cụ L, cụ G trồng, còn những cây dừa còn lại cũng như cây trồng, công trình xây dựng là của ông T. Hai cái ao hiện nay có từ khi cụ L bắt đầu ở trên đất, do phía gia đình cụ L đào.

Nay ông H yêu cầu ông T trả lại cho ông H diện tích đất 1.653m² trong đó bao gồm: Diện tích 447m² thửa 16, diện tích 234m² thuộc thửa 15 và diện tích 972m² thuộc thửa 14a, tờ bản đồ số 10 xã P, huyện N (Phần đất trên thuộc một phần thửa 192, tờ bản đồ số 3 (cũ) xã P). Phần đất trên giới hạn bởi các mốc mốc 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 1 theo bản trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 63/2018 ngày 02/01/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh N.

Tuy nhiên, ông H đồng ý cho ông T được quyền sử dụng diện tích đất 447m² thuộc thửa 16 tờ bản đồ số 10 (tờ bản đồ mới), xã P và toàn bộ công trình xây dựng, cây trồng trên đất, ông T có trách nhiệm thanh toán lại cho ông H giá trị quyền sử dụng đất theo giá thẩm định là 227.970.000đ (Hai trăm hai mươi bảy triệu chín trăm bảy mươi nghìn đồng). Đối với phần ao cá và cây trồng thuộc thửa 14a, 15 tờ bản đồ số 10 xã P thì ông T phải giao trả lại cho ông H để ông H quản lý, sử dụng. Ông H đồng ý hỗ trợ cho ông T tiền cây trồng trên đất với số tiền là 55 cây dừa x 315.000đ/cây = 17.325.000đ. Đối với yêu cầu phản tố của ông T thì ông H không đồng ý.

Bị đơn ông Phạm Văn T trình bày:

Ông và ông Phạm Văn H có mối quan hệ bà con cô cậu, tức là ba ruột của ông H là anh ruột của mẹ ông. Cụ Phạm Thị C là mẹ ruột của ông. Bà Phạm Thị H là vợ ông. Chị Phạm Kim H và anh Phạm Văn N là con ruột của ông hiện đang sinh sống trên diện tích đất tranh chấp. Chị Phan Thị Ngọc M là vợ anh Phạm Văn N. Chị Mi và anh N có 02 người con là Phạm Ngọc V và Phạm Ngọc T. Chị Phạm Kim H có con là Phan Thị Kim N, Phan Văn Long B, Phan Thị Hương T.

Cụ Phạm Văn H và cụ Phạm Thị T là ông bà ngoại của ông. Khoảng năm 1957, cụ H, cụ T khai phá khoảng hơn 5.000m² đất ở xã P, trong đó bao gồm phần đất tranh chấp thuộc thửa 14a, 15, 16 tờ bản đồ số 10 (bản đồ mới) xã P (tương ứng 01 phần thửa số 192 tờ bản đồ số 3, xã P). Sau đó, cụ H, cụ T cho ông Phạm Văn L và ông Phạm Văn B (là các anh của ông H) một phần đất trong tổng diện tích đất mà ông bà đã khai phá. Phần còn lại, cụ H, cụ T để lại cho cụ Phạm Thị C, hiện nay cụ C để lại cho ông quản lý, sử dụng. Như vậy, phần đất tranh chấp được ông bà ngoại ông và ông sử dụng liên tục từ năm 1957 cho đến nay. Hiện nay ông không có tài liệu chứng cứ gì chứng minh việc ông bà ngoại ông khai phá đất nêu trên, việc ông biết được nguồn gốc đất và quá trình sử dụng đất là do cụ C kể lại cho ông biết.

Ông trực tiếp ở trên đất từ khi sinh ra tức là từ năm 1959 cho đến nay. Đối với thửa đất số 14a, 15, 16 tờ bản đồ số 10 xã P là do ông quản lý, sử dụng từ trước năm 1975 cho đến nay. Về việc gia đình ông ở trên đất từ trước năm 1975 thì hiện nay không còn ai biết, vì những người biết sự việc này thì đã chết. Đối với toàn bộ cây trồng và công trình xây dựng trên đất là tài sản của vợ chồng ông.

Khoảng năm 2001, 2002, ông có đến Ủy ban nhân dân xã P kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng Ủy ban nhân dân xã P thông báo bằng lời nói là đất này đã được cụ L kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên ông không được kê khai. Sau đó, ông có khiếu nại ra Ủy ban nhân dân xã P năm 2008 và khởi kiện đến Tòa án huyện N năm 2010, Tòa án huyện N đã đình chỉ giải quyết vụ án.

Nay ông H khởi kiện yêu cầu ông trả lại cho ông H diện tích đất 1.653m² trong đó bao gồm: Diện tích 447m² thửa 16, diện tích 234m² thuộc thửa 15 và diện tích 972m² thuộc thửa 14a, tờ bản đồ số 10 xã P, huyện N (Phần đất trên thuộc một phần thửa 192, tờ bản đồ số 3 cũ xã P) thì ông không đồng ý.

Trước đây, tại đơn phản tố ngày 08/6/2015 ông yêu cầu Tòa án công nhận diện tích đất 1.696 m² thuộc một phần thửa 192, tờ bản đồ số 03 (bản đồ cũ) xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai cho ông và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 333985 do Ủy ban nhân dân huyện N, tỉnh Đồng Nai cấp cho ông Phạm Văn H ngày 21/10/2008. Nay ông sửa đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án công nhận diện tích đất 1.653m² thuộc một phần thửa 192, tờ bản đồ số 03 (bản đồ cũ) xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai, nay thuộc thửa 14a, 15, 16 tờ bản đồ số 10 xã P (giới hạn bởi các mốc 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 1 theo bản trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 63/2018 ngày 02/01/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh N) cho ông và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 333985 do Ủy ban nhân dân huyện N, tỉnh Đồng Nai cấp cho ông Phạm Văn H ngày 21/10/2008. Lý do ông yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 333985 là do Ủy ban nhân dân huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên cho ông H là không đúng thực tế sử dụng đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cụ Phạm Thị C, bà Phạm Thị H, chị Phạm Kim H, anh Phạm Văn N, chị Phan Thị Ngọc M và chị Phan Thị Hương T do ông Phạm Văn T đại diện trình bày:

Cụ Phạm Thị C là mẹ ruột của ông Phạm Văn T. Bà Phạm Thị H là vợ của ông Phạm Văn T. Chị Phạm Kim H, anh Phạm Văn N, chị Phan Thị Ngọc M, chị Phan Thị Hương T và cháu Phạm Ngọc V và Phạm Ngọc T là các con và cháu của ông đang ở trên căn nhà thuộc thửa đất số 16 tờ bản đồ số 10 xã P. Nhà và cây trồng trên đất là tài sản chung của ông T và bà H. Ông T và bà H là người quản lý sử dụng diện tích đất tranh chấp. Cụ C và các người con, cháu của ông T không có tạo lập tài sản gì trên diện tích đất tranh chấp. Đề

ngợi Tòa án công nhận diện tích đất trên cho ông T- bà H. Ngoài ra không có ý kiến gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Phan Thị Kim N trình bày:

Chị là con của bà Phạm Kim H, là cháu của ông Phạm Văn T. Phần đất thừa đất 14, 15, 16 tờ bản đồ số 10 xã P (tương ứng một phần thửa số 192 tờ bản đồ số 3 xã P) có nguồn gốc như thế nào thì chị không biết. Chị là người ở trên diện tích đất trên từ khi sinh ra đến nay. Chị không có công sức trong việc cải tạo đất, không trồng cây hay xây dựng công trình gì trên đất. Đối với việc tranh chấp giữa các đương sự trong vụ án thì chị đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật và không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Chị N đề nghị Tòa án cho chị được vắng mặt trong toàn bộ quá trình tố tụng giải quyết vụ án và đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt chị theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn C trình bày: Ông là con của cụ Phạm Văn G và cụ Phan Thị L. Cụ G chết năm 1994, cụ L chết năm 2014. Cụ G và cụ L có tất cả 08 người con gồm ông là Phạm Văn C, ông Phạm Văn B (đã chết), ông Phạm Văn L, ông Phạm Văn C, bà Phạm Thị T, ông Phạm Văn U, ông Phạm Văn H và bà Phạm Thị N.

Thửa đất số 192 tờ bản đồ số 3 (tờ bản đồ cũ) xã P, huyện N có nguồn gốc như thế nào thì ông không biết. Phần đất trên cụ L kê khai xin đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã tặng cho ông Phạm Văn H thì ông không có yêu cầu tranh chấp gì. Nay ông H và ông T tranh chấp quyền sử dụng đất thì ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Ông C đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt ông.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị N trình bày theo biên bản lấy lời khai ngày 02/8/2017:

Bà là chủ sử dụng thửa đất số 339 tờ bản đồ số 3 xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai đã được Ủy ban nhân dân huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 31/02/2005. Về nguồn gốc và quá trình quản lý, sử dụng đối với phần đất đang tranh chấp thì bà không biết. Bà đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phạm Hoàng T trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 27/7/2018:

Anh là con của ông Phạm Văn B, ông B là con ruột của cụ Phạm Văn G và cụ Phan Thị L. Ông B có 02 người con là anh và anh Ngô Phạm Thanh T. Phần đất thừa đất 14, 15, 16 tờ bản đồ số 10 xã P (tương ứng một phần thửa cũ là 192 tờ bản đồ số 3 xã P) có nguồn gốc như thế nào thì anh không biết. Việc cụ Phan Thị L tặng cho thửa đất số 192 tờ bản đồ số 3 xã P cho ông Phạm Văn H thì anh không có ý kiến hay yêu cầu tranh chấp gì.

Anh T đề nghị Tòa án cho anh được vắng mặt trong toàn bộ quá trình tố tụng giải quyết vụ án và đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt anh theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Ngô Phạm Thanh T trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 18/8/2018:

Anh là con ruột của ông Phạm Văn B. Ông B đã chết. Ông B có 02 người con là anh và anh Phạm Hoàng T.

Ông Phạm Văn B là con ruột của cụ Phạm Văn G và cụ Phan Thị Li. Cụ G và Cụ L có tất cả 08 người con gồm: Ông Phạm Văn C, ông Phạm Văn B, ông Phạm Văn L, ông Phạm Văn C, bà Phạm Thị T, ông Phạm Văn U, ông Phạm Văn H và bà Phạm Thị N.

Nguồn gốc thửa đất số 192 tờ bản đồ số 3 (bản đồ cũ) xã P, huyện N là của cụ G và cụ L còn cụ thể trước đó có nguồn gốc từ đâu, ai quản lý sử dụng thì anh không biết được chính xác. Đối với ông Phạm Văn T ở trên phần đất tranh chấp cụ thể như thế nào thì anh không biết cụ thể. Đến nay thì cụ L đã lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa 193 tờ bản đồ số 03 xã P cho ông Phạm Văn H, ông H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì anh không có ý kiến và không tranh chấp gì.

Nay giữa ông H và ông T tranh chấp quyền sử dụng đất thuộc thửa số 14, 15, 16 tờ bản đồ số 10 (tương ứng một phần thửa 192 tờ bản đồ số 3 cũ) xã P, huyện N thì anh không có yêu cầu tranh chấp gì. Cụ L đã tặng cho anh H nên đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo yêu cầu của ông H, anh không có ý kiến tranh chấp. Anh T đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt anh theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn L, ông Phạm Văn C, ông Phạm Văn U và bà Phạm Thị T do ông Phạm Văn H đại diện trình bày:

Về nguồn gốc đất ông thống nhất với ý kiến của ông Hồ Văn C đại diện trình bày. Ông L, ông C, ông U và bà T không có yêu cầu gì trong vụ án này. Đề nghị Tòa án giải quyết chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H, buộc ông T trả quyền sử dụng đất lại cho ông H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện N, tỉnh Đồng Nai trình bày theo văn bản số 3481/UBND-TP ngày 23/7/2015:

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ Phan Thị L là cấp theo dạng đồng loạt, việc xác nhận nguồn gốc đất và vị trí đất là do Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 192 tờ bản đồ số 3, xã P được thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

Đối với việc tranh chấp giữa các đương sự đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 82/2018/DS-ST ngày 02/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện N quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 227, Điều 228, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 26, 100, 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015; 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;

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn H đối với bị đơn ông Phạm Văn T về việc kiện đòi lại đất cho ở nhờ.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện phản tố của ông Phạm Văn T đối với ông Phạm Văn H về việc tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 333985 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp cho ông H ngày 21/10/2008.

Buộc ông Phạm Văn T - bà Phạm Thị H trả lại cho ông Phạm Văn H diện tích đất 1.206m² thuộc thửa số 14a, 15 tờ bản đồ số 10 xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai. Diện tích đất này được giới hạn bởi các mốc 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, C, B, A, 14, 15, 16, 1 theo bản trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 63/2018 ngày 02/01/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh N.

Ông Phạm Văn T và bà Phạm Thị H được quyền sử dụng diện tích đất 447m² thuộc thửa số 16 tờ bản đồ số 10 xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai. Diện tích đất này được giới hạn bởi các mốc 10, 11, 12, 13, 14, A, B, C, 10 theo bản trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 63/2018 ngày 02/01/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh Nhơn Trạch.

Sau khi án có hiệu lực pháp luật, các đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Buộc ông Phạm Văn T và bà Phạm Thị H thanh toán cho ông Phạm Văn H giá trị quyền sử dụng đất diện tích 447m² thuộc thửa số 16 tờ bản đồ số 10 xã P là 227.970.000đ (Hai trăm hai mươi bảy triệu chín trăm bảy mươi nghìn đồng).

Ông Phạm Văn H được sở hữu 55 cây dừa trên thửa đất số 14a, 15 tờ bản đồ số 10 xã P. Ông Phạm Văn H phải thanh toán cho ông Phạm Văn T và bà Phạm Thị H tiền giá trị cây trồng là 17.325.000đ (Mười bảy triệu ba trăm hai mươi lăm nghìn đồng).

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, nghĩa vụ các đương sự phải chịu, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các đương sự.

Ngày 08/11/2018 bị đơn Phạm Văn T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 82/2018/DS-ST ngày 02/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện N

Tại phiên tòa phúc thẩm, Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày:

- Phần đất 9.022m² thuộc thửa 192 tờ bản đồ số 3, xã P thuộc quyền sử dụng của ông Phạm Văn H, nguồn gốc do cha mẹ ông là Cụ G, cụ L mua lại của ông O bằng giấy tay năm 1956, giá qui đổi ra lúa là 2.300 gạ, gia đình ông quản lý sử dụng cho đến ngày năm 1975. Việc mua bán này đã bị thất lạc giấy tờ nhưng được ông Tô Thiện T, cháu ngoại ông O làm chứng.

- Sau năm 1975 gia đình cụ G, cụ L kê khai diện tích đất này. Năm 1997 cụ L được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2008 cụ L cho ông H và ông H được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 21/10/2008.

- Trước năm 1975, cha mẹ ông H cho bà C, mẹ ông T mượn 200m² đất để ở không lập giấy tờ, nhưng gia đình ông T bao chiếm 447m² trọn thửa 16 như hiện nay. Năm 1982 bà C về Thành phố H sinh sống, để phần đất mượn cho ông T sử dụng, và nay lại quay về ở chung với ông T. Năm 2000, ông T tự ý bỏ nhà lá, xây nhà kiên cố, cụ L mẹ ông H làm đơn khiếu nại gửi xã P để ngăn chặn, xã tổ chức hòa giải, tại buổi hòa giải ông T đồng ý dọn đi nơi khác nhưng yêu cầu cụ L bồi thường cho ông số tiền 20.000 đồng. Do cụ L không có tiền nên hòa giải không thành, buổi hòa giải có xác nhận của nhiều cán bộ Ủy ban xã P khi đó. Vụ việc được chuyển lên Thanh tra huyện, tại đơn ngày 10/6/2009 ông T thừa nhận bà L đuổi gia đình ông lý do cho gia đình ông ở nhờ, gia đình ông đồng ý dời đi với điều kiện trả cho ông 20.000 đồng tiền công khai phá và xây dựng nhà cửa. Năm 2009 ông T tự ý chiếm thêm các thửa 14a và 15 là hai ao cá như hiện nay. Ông Trung cho rằng diện tích đất này có do ông bà ngoại ông khai phá, sử dụng từ năm 1957 nhưng không có giấy tờ hợp pháp nào chứng minh. Do vậy, việc chiếm hữu, sử dụng đất của ông T là chiếm hữu không có căn cứ pháp luật. Đề nghị Tòa án phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phát biểu ý kiến:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng, từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử tại phiên tòa, Thẩm phán chủ tọa và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật. Các đương sự tham gia phiên tòa đảm bảo đúng thủ tục, quyền, nghĩa vụ theo quy định.

Về việc giải quyết vụ án: Diện tích đất tranh chấp do vợ chồng cụ L mua lại của ông Trần Văn O, được cháu ngoại ông O là ông Tô Thiện T xác nhận. Năm 1997 cụ L đăng ký kê khai, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 1997, năm 2008 tặng cho ông H, ông H cũng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp. Tại đơn ngày 10/6/2009 ông T thừa nhận bà L đuổi gia đình ông lý do cho gia đình ông ở nhờ, gia đình ông đồng

ý dời đi với điều kiện trả cho ông 20.000 đồng tiền công khai phá và xây dựng nhà cửa chứng tỏ gia đình ông T có mượn đất của cụ L. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của ông T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của Phạm Văn T làm trong hạn luật định, đóng tạm ứng án phí đúng quy định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Về nội dung kháng cáo của ông Phạm Văn T xét thấy:

[2] Về nguồn gốc 1.653m² đất tại các thửa đất số 14a (một phần thửa 14), 15, 16 tờ số 10 bản đồ địa chính xã P, huyện N nằm trong tổng diện tích 13.580m² đất thuộc thửa 192 tờ số 3 bản đồ địa chính xã P cũ được cố Phạm Văn H, Phạm Thị T quản lý, sử dụng từ năm 1957. Cố H chết trước không rõ thời gian, cố Ta chết năm 1976 để lại cho cụ Phạm Thị Chính quản lý, sử dụng, sau đó cụ C để lại cho ông Phạm Văn T quản lý, sử dụng, ông T sinh ra và lớn lên cũng trên phần đất tranh chấp này từ năm 1959 đến nay, việc canh tác trên các thửa đất đang tranh chấp này từ cố Hoài, cố Ta đến đời ông H là sự thật khách quan, được các đương sự thừa nhận.

[3] Nguyên đơn ông Phạm Văn H cho rằng nguồn gốc đất tranh chấp do cha mẹ ông là cụ Phạm Thị G và cụ Phạm Thị L mua lại của ông Trần Văn O vào năm 1956 nhưng không cung cấp được giấy tờ chứng cứ chứng minh. Năm 1997, cụ Phạm Thị L đăng ký kê khai đồng loạt 07 thửa đất tổng số 43.762m² đất có 600m² thổ cư, trong đó có thửa 192 nói trên nhưng khai nguồn gốc là khai hoang, cũng không có chứng cứ chứng minh.

[4] Tòa án sơ thẩm thu thập được lời khai của ông Tô Thiện T, cháu ngoại ông O làm chứng xác nhận ông O có bán đất cho cụ G, cụ L và thu thập lời khai của ông Nguyễn Văn B, Trần Văn B “tôi biết được đất ông T sử dụng có nguồn gốc của bà Lợi mua lại của ông O, việc mua bán cụ thể thế nào tôi không biết”. Những lời khai này không thể dùng làm cơ sở để khẳng định phần đất cụ G, cụ L mua của cụ O (nếu có) hoặc khai phá được có phần đất của cố T, cố H và cụ C quản lý, sử dụng mà hiện nay đang tranh chấp vì khi mua bán không rõ vị trí, tứ cận và diện tích đất. Khi cụ L đăng ký kê khai tại Ủy ban nhân dân xã P cũng khai phóng đại mà không rõ vị trí đất, tứ cận đất cụ thể.

[5] Ông Hiệp cung cấp biên lai thu thuế nhà đất với số tiền 21.000đ vào ngày 20/5/2003 để cho rằng cụ L có nộp thuế đối với phần diện tích đất đang tranh chấp là không có cơ sở vì biên lai này không ghi nộp thuế cho diện tích đất thổ cư hay nông nghiệp và nộp cho thửa đất nào.

[6] Năm 2000, hai bên phát sinh tranh chấp do cụ L yêu cầu gia đình ông T phải trả lại đất cho ở nhờ, các bên có trình bày lý do nhưng không còn hồ sơ lưu. Tuy nhiên, trong đơn khiếu nại ghi ngày 10/6/2009 (bút lục số 562), ông Trung có trình bày “gia đình tôi đồng ý di dời đi với điều kiện phải bồi thường công khai phá và xây dựng nhà cửa số tiền 20.000.000đ”. Tòa sơ thẩm nhận định lời trình bày này của ông T chứng tỏ ông T đã thừa nhận gia đình ông có mượn đất của cụ L là suy diễn. Nội dung lời trình bày của ông T không có nghĩa rằng ông đã thừa nhận ông bà ngoại và mẹ của ông đã mượn đất của cụ L như Tòa sơ thẩm nhận định mà ông khẳng định lại công sức khai phá, và quản lý đất tranh chấp của gia đình mình, nếu cụ L muốn lấy đất thì phải tính công sức khai phá đất cho gia đình ông. Ông Lê Văn N, ông Phạm Hùng D, ông Nguyễn Văn C là thành viên Ban hòa giải xác nhận nội dung ông T có trình bày nội dung yêu cầu bồi thường 20.000.00đ không làm sai lệch bản chất vấn đề là ông T có đòi tiền công khai phá đất.

[7] Như vậy, không có căn cứ xác định nguồn gốc đất mua bán như nguyên đơn trình bày và nguyên đơn cũng không cung cấp được chứng cứ nào khác chứng minh cụ L cho cụ C hay anh T mượn đất.

[8] Ông T là người thực tế quản lý, sử dụng đất cả thửa 14a và 15 và trồng cây trên đất, ông H cho rằng ông T chiếm hai thửa đất này từ năm 2009 và có 07 cây dừa cụ L trồng trên đất trước khi bị ông Trung chiếm nhưng cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh.

[9] Việc kê khai và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cụ L được thực hiện không đúng qui định: Ngày 04/8/2017, Tòa án sơ thẩm ban hành quyết định số 139/2017/QĐ-CC TLCC gửi Ủy ban nhân dân xã P, ngày 29/01/2018 ban hành tiếp quyết định số 16/2018/QĐ-CC TLCC gửi Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh N yêu cầu các cơ quan này cung cấp toàn bộ hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ L đối với thửa 192 trong đó liệt kê đầy đủ các văn bản yêu cầu cung cấp, tuy nhiên trong kết quả nhận được chỉ có bản sao sổ mục kê và bản sao danh sách các hộ dân được cấp giấy, không có các giấy tờ như: Đơn xin cấp giấy, Biên bản họp xét, Biên bản niêm yết công khai ...như vậy, khẳng định việc cấp giấy cho cụ L, Ủy ban đã không kiểm tra thực địa để xác định đối tượng đang đang trực tiếp quản lý, sử dụng đất và không có xác nhận của các hộ dân tứ cận để xác định vị trí đất, không được niêm yết công khai cho tại Ủy ban nhân dân xã để người dân biết. Do vậy không có căn cứ để xác định 1.653m² đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của cụ Lợi, nên đủ cơ sở kết luận Ủy ban nhân dân huyện N đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ L vi phạm Điều 34 Luật đất đai năm 1993, năm 2008 cấp giấy cho ông H là vi phạm Điều 123 Luật đất đai năm 2003. Việc ông T đăng ký, kê khai mượn vào năm 2000, sau khi cụ L đã đăng ký kê khai, do đi làm ăn xa nên không biết chủ trương đăng ký đất đai từ năm 1997 không có nghĩa rằng ông bị mất đi quyền sử dụng đất.

[10] Đất tranh chấp được gia đình ông T quản lý, sử dụng từ năm 1957; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cụ L được cấp năm 1997, cấp cho ông H năm 2007 nhưng Tòa án sơ thẩm áp dụng Luật đất đai năm 2013 để giải quyết tranh chấp là không đầy đủ, cần phải áp dụng cả các qui định của Luật đất đai năm 1993, Luật đất đai năm 2003 để giải quyết tranh chấp trong vụ án này.

[11] Từ những phân tích trên, có cơ sở chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cần sửa toàn bộ bản án sơ thẩm.

[12] Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch về việc tranh chấp ai là người có quyền sử dụng đất và các chi phí tố tụng phát sinh trong quá trình giải quyết vụ án.

[13] Bị đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm, hoàn trả tạm ứng án phí cho bị đơn.

[14] Quan điểm Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa không phù hợp với chứng cứ và kết quả tranh tụng tại phiên tòa nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận đơn kháng cáo của ông Phạm Văn T, sửa toàn bộ bản án sơ thẩm số 82/2018/DS - ST ngày 02/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện N.

Áp dụng Điều 3, Điều 34, Điều 36 của Luật đất đai năm 1993; Điều 123 Luật đất đai năm 2003; Điều 203 của Luật đất đai năm 2013; Điều 166 của Bộ luật dân sự năm 2015; 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;

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn H đối với bị đơn ông Phạm Văn T về việc kiện đòi lại đất cho ở nhờ.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Phạm Văn T đối với ông Phạm Văn H về việc tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 333985 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp cho ông H ngày 21/10/2008.

3. Công nhận ông Phạm Văn T và bà Phạm Thị H được quyền sử dụng diện tích đất 1.653m² thuộc thửa số 14a, 15, 16 tờ bản đồ số 10 xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai. Diện tích đất này được giới hạn bởi các mốc 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 13, 14 15, 16, 1 theo bản trích lục và đo hiện trạng khu đất

bản đồ địa chính số 63/2018 ngày 02/01/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh N.

4. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 333985 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp cho ông Phạm Văn H ngày 21/10/2008.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, các đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

5. Chi phí tố tụng: ông Phạm Văn H phải chịu 10.108.624 đồng (mười triệu một trăm lẻ tám ngàn sáu trăm hai mươi bốn đồng) chi phí đo đạc định giá tài sản và 324.680 đồng (ba trăm hai mươi bốn ngàn đồng) lệ phí thu thập chứng cứ (đã nộp xong).

6. Án phí: Ông Phạm Văn Hp phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào 8.750.000 đồng (tám triệu bảy trăm năm mươi ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 007415 ngày 24/12/2013 của Chi cục thi hành án dân sự huyện N, hoàn trả cho ông H

Ông Phạm Văn T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm. Hoàn trả cho ông T 200.000 đồng (hai trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 003697 ngày 06/7/2015 và 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu tiền số 004358 ngày 12/11/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện N.

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

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch
- Chi cục THADS huyện Nhơn Trạch;
- Các đương sự;
- Lưu Tòa án, hồ sơ vụ án.

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

Phạm Thành Dương