

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số:176/2020/DS-PT

Ngày: 20-10-2020

V/v “*Tranh chấp quyền sử dụng đất
Hủy giấy chứng nhận QSDĐ*”

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

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thị Nhung

Các thẩm phán:

Ông Nguyễn Trung Hưng

Ông Trần Vĩnh Yên

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thủy Tiên - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:
Ông Phan Quốc Phong - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 10 năm 2020, tại Tòa án nhân dân, tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 194/2020/TLPT-DS ngày 21 tháng 8 năm 2020 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2020/DS-ST ngày 10 - 6 - 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số:198/2020/QĐ-PT ngày 24 tháng 8 năm 2020 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Th, sinh năm 1933 (đã chết năm 2016).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị Th:

1.1. Ông Vương Viễn Ch, sinh năm 1975; địa chỉ cư trú: 13.10, Cao ốc 86 T, Phường X, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.2. Bà Vương Bội Tr, sinh năm 1970; địa chỉ cư trú: Đường Nguyễn Kh, Tổ 15, Khu phố 5, phường Tr, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp của bà Tr, ông Ch: Ông Nguyễn Trọng T, sinh năm 1959; địa chỉ: Số 401, đường 30/4, phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (văn bản ủy quyền ngày 03/10/2020) (có mặt).

2. *Bị đơn:* Ông Lâm Thanh T, sinh năm 1982; địa chỉ cư trú: Số 191-193, Nguyễn Văn C, Phường S, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông T: Bà Lê Thị Như H, sinh năm 1976; địa chỉ cư trú: 28/35, Mai Xuân Th, Phường 1, Quận V, Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền ngày 14 tháng 5 năm 2020) (có mặt).

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

3.1. Ông Nguyễn Đ, sinh năm 1964; địa chỉ: 273/4, Tổ 3, khu phố Tân L, phường Phước T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (vắng mặt).

3.2. Ông Nguyễn T, sinh năm 1966; địa chỉ: Khu phố Tân L, phường Phước T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (vắng mặt).

3.3. Ông Nguyễn H (vắng mặt).

3.4. Ông Nguyễn D (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Tổ 6, khu phố Tân L, phường Phước T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

3.5. Bà Mai Thị Th, sinh năm 1951(vắng mặt).

Hộ khẩu thường trú: Khu phố Tân C, (số mới 273/13 khu phố T), phường Phước T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ cư trú: 18/9, ấp Thới Tứ, xã Thới T, huyện H, thành phố Hồ Chí Minh.

3.6. Ông Vương Viễn Ch, sinh năm 1975; địa chỉ cư trú: 13.10, Cao ốc 86 T, Phường X, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

3.7 Bà Vương Bội Tr, sinh năm 1970; địa chỉ cư trú: Đường Nguyễn Kh, Tổ 15, Khu phố 5, phường Tr, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của bà Tr, ông Ch: Ông Nguyễn Trọng T, sinh năm 1959; địa chỉ: Số 401, đường 30/4, phường Qu, thành phố B, tỉnh Đồng Nai 1959 (văn bản ủy quyền ngày 03/10/2020) (có mặt).

3. 8. Ông Nguyễn Công Th, sinh năm 1929 (chết năm 2018); địa chỉ: 273/19, khu phố Tân L, phường Phước T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Th:

3.8.1. Bà Nguyễn Thi A, sinh năm 1952 (vắng mặt).

3.8.2. Ông Nguyễn Minh Th, sinh năm 1976 (vắng mặt).

3.8.3. Ông Nguyễn Minh Th, sinh năm 1979 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: 273/19, khu phố Tân L, phường Phước T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

3.9. Ủy ban nhân dân thành phố B.

Người đại diện hợp pháp: Ông Võ Phương T, sinh năm 1973 là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền số 12814/UBND-NC ngày 09/10/2019) (vắng mặt).

Người kháng cáo: Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên

đơn ông Vương Viễn Ch, bà Vương Bội Tr.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Nguyễn Trọng T trình bày:

Nguồn gốc diện tích đất 12.917m² tại thửa đất số 30, tờ bản đồ số 15 (số cũ thửa đất số 670 tờ bản đồ số 2) xã Phước T (nay là phường Phước T), thành phố B, tỉnh Đồng Nai là của bà Nguyễn Thị Th mua lại của bà Hà Thị T vào năm 1974. Năm 1974, bà Th có thuê ông Nguyễn Công Th trông coi đất, bà Th trả công hàng tháng cho ông Th. Năm 1978, bà Th đưa diện tích đất trên vào tập đoàn sản xuất ấp Chung Cự, đây chỉ là hình thức sản xuất chung để Nhà nước hỗ trợ giống, kỹ thuật nhưng thực tế đất vẫn do bà Th quản lý và ông Th là người trông coi. Lợi dụng vào việc bà Th giao trông coi đất mà không giám sát nên năm 1982, ông Th đã tự ý chuyển nhượng diện tích đất trên bằng miệng cho ông Nguyễn H. Năm 1984, bà Th biết được việc này nên đã gặp gia đình ông H đòi lại đất, nhưng gia đình ông H không đồng ý, do đó bà Th đã liên tục gửi đơn khiếu nại ông H đến Ủy ban nhân dân phường Phước T. Việc này đã được Ủy ban nhân dân phường Phước T xác nhận có nhận được đơn khiếu nại của bà Th khiếu nại ông H. Bên cạnh đó bà Th đã yêu cầu ông Th gặp ông H để xin chuộc lại đất. Ông Th đã nhiều lần gặp gia đình ông H để xin chuộc lại đất nhưng gia đình ông H không đồng ý.

Năm 1997, con của ông Nguyễn H là ông Nguyễn T đã kê khai đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận, ông Nguyễn T đã cố tình cung cấp thông tin sai sự thật về nguồn gốc đất là tự khai phá. Việc ông T kê khai nguồn gốc đất sai sự thật, nhưng vẫn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là trái quy định pháp luật.

Ngày 16/8/2001, Ủy ban nhân dân phường Phước T ký xác nhận cho ông Nguyễn T chuyển nhượng diện tích đất trên cho bà Mai Thị Th và ngày 15/9/2002 tiếp tục ký xác nhận cho bà Mai Thị Th chuyển nhượng diện tích đất này cho ông Lâm Thanh T là hoàn toàn trái pháp luật.

Ngày 15/10/2011, bà Th làm đơn khởi kiện yêu cầu ông Lâm Thanh T trả lại diện tích đất là 12.917m² tại thửa đất số 30, tờ bản đồ số 15, phường Phước T, thành phố B cho bà. Tuy nhiên qua đo đạc thể hiện diện tích đất là 12.597m². Bà Th xác định diện tích chênh lệch là do công nghệ thành lập bản đồ địa chính năm 1992 và năm 2006 là khác nhau và do chủ sử dụng xác định lại ranh mốc khi thành lập bản đồ địa chính năm 2006. Thửa đất này đã được kiểm tra đối soát về thực địa, về hình thể và ranh giới không thay đổi so với bản đồ địa chính. Do đó, bà Th xin thay rút lại một phần yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu ông T phải trả 12.597m² đất.

Ngày 17/7/2014, bà Th có yêu cầu khởi kiện bổ sung về việc yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Lâm Thanh T đối với thửa đất số 30, tờ bản đồ số 15, phường Phước T, thành phố B.

Tại các phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm lần thứ nhất đã tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Nguyễn T với bà Mai Thị Th, giữa bà Mai Thị Th với ông Lâm Thanh T vô hiệu. Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, ông T khiếu nại giám đốc thẩm nên ngày 20 tháng 3 năm 2017 Chánh án Tòa án nhân dân tối cao đã có quyết định kháng nghị giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 133/2016/DS-PT ngày 10-5-2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai. Tại Quyết định giám đốc thẩm số 144/2017/DS-PT ngày 25-7-2017, Ủy ban thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 133/2016/DS-PT ngày 10-5-2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai và Bản án dân sự sơ thẩm số 80/2015/DS-ST ngày 02-7-2014 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa lý do như sau: Bà Th không kê khai, không trực tiếp sử dụng, việc tranh chấp đã được Ủy ban nhân dân phường Phước T giải quyết bác yêu cầu của bà Th công nhận đất cho ông Th sử dụng, ông Th chuyển nhượng đất cho ông H và ông H chết để lại cho con trai là ông Nguyễn T sử dụng sử dụng kê khai năm 1993 được cấp giấy chứng nhận năm 1997, sau đó ông T chuyển nhượng lại cho bà Mai Thị Th, năm 2002 bà Mai Thị Th chuyển nhượng lại cho ông Lâm Thanh T đúng trình tự thủ tục. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm công nhận đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng cho bà Th là không đúng quy định. Lý do mà Quyết định giám đốc thẩm hủy là không có căn cứ.

Nay bà Th đã chết, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Th là bà Vương Bội Tr, ông Vương Viễn Ch vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu ông Lâm Thanh T phải trả lại diện tích đất 12.597m², thuộc thửa đất số 30, tờ bản đồ số 15, phường Phước T, thành phố B và yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V-811152 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp cho ông Lâm Thanh T ngày 29/10/2002. Bà Tr, ông Ch không đồng ý trả lại giá trị tài sản trên đất và hỗ trợ cho ông T 1.000.000.000 đồng công sức bảo quản, tôn tạo đất.

Ông Ch, bà Tr tự nguyện chịu chi phí đo đạc, thẩm định giá 29.948.997 đồng đã được Tòa án giải quyết tại Bản án sơ thẩm số 80/2015/DS-ST. Đối với số tiền thẩm định giá ông T đã thanh toán 117.700.000 đồng đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Lâm Thanh T do bà Lê Thị Như H trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 30, tờ bản đồ số 15 (số cũ thửa đất số 670 ,tờ bản đồ số 2, xã Phước Tân), nay là phường Phước T, thành phố B là của ông Nguyễn T được cha là ông Nguyễn H tặng cho, ông T đã thực hiện thủ tục đăng ký theo đúng trình tự và được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K557126 ngày 17/11/1997. Ngày 14/8/2001, ông T chuyển nhượng đất cho bà Mai Thị Th, ngày 27/8/2001 bà Th được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O841239. Ông T nhận chuyển nhượng của bà Mai Thị Th theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 615/CN, được Ủy ban nhân dân xã Phước T (nay là phường Phước T), thành

phố B, tỉnh Đồng Nai xác nhận vào ngày 15/10/2002. Ngày 29/10/2002 ông T đã được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V-811152, số vào sổ 3349QSDĐ/4681/HĐ16/10/2002-4682/HĐ16/10/2002. Hiện ông T đang quản lý, sử dụng và trồng xà cừ trên đất. Ông T cũng xác định thửa đất số 30, tờ bản đồ số 15, phường Phước T, thành phố B có diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 12.917m². Tuy nhiên qua đo đạc, thể hiện diện tích đất là 12.597m². Ông T xác định diện tích chênh lệch là do bản đồ địa chính năm 1992 và năm 2006 khác nhau là do chủ sử dụng xác định lại ranh mốc khi thành lập bản đồ địa chính năm 2006. Thửa đất này đã được kiểm tra về thực địa, hình thể và ranh giới không thay đổi so với bản đồ địa chính. Do đó, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Th là các ông Vương Viễn Ch, bà Vương Bội Tr yêu cầu ông T phải trả 12.597m² đất và yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Lâm Thanh T đối với thửa đất số 30 tờ, bản đồ số 15, phường Phước T thì ông T không đồng ý.

Đối với số tiền chi phí tố tụng ông T đã thanh toán 117.700.000 đồng, ông T đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Theo bản tự khai, biên bản lấy lời khai ngày 25/10/2012, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Công Th trình bày:

Bà Nguyễn Thị Th có thuê ông trông coi diện tích đất tại thửa đất số 30, tờ bản đồ số 15, phường Phước T từ năm 1974. Đến năm 1982, do hoàn cảnh khó khăn ông có bán diện tích đất trên cho ông Nguyễn H với giá 1.800 đồng, khi bán không làm giấy tờ mà chỉ chuyển nhượng miệng với nhau. Năm 1984 bà Th biết được việc này nên đã yêu cầu ông gặp gia đình ông H để xin chuộc lại đất. Ông đã nhiều lần gặp gia đình ông H để xin chuộc lại đất nhưng gia đình ông H không đồng ý trả. Ông biết việc tự ý bán đất của bà Th là sai nhưng do hoàn cảnh khó khăn ông mới làm như vậy. Sau khi ông bán đất cho ông H thì ông H quản lý sử dụng từ năm 1982. Sau khi lò đường đưa vào quốc doanh, không còn trồng mía, thì bà Th không hỏi gì ông nữa. Nay ông yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Theo bản tự khai, biên bản hòa giải – người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn T trình bày:

Nguồn gốc thửa đất tranh chấp tại thửa đất số 30, tờ bản đồ số 15 (số cũ thửa đất số 670 tờ bản đồ số 2), phường Phước T, thành phố B là do năm 1982 cha của ông là ông Nguyễn H nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Công Th. Thời điểm ông H và ông Th mua bán đất thì ông không biết, ông chỉ nghe cha của ông nói lại là hai bên có làm giấy mua bán đất nhưng đã bị thất lạc. Sau khi mua đất thì ông H đã giao đất lại cho ông và em của ông là ông Nguyễn Đ quản lý, sử dụng. Năm 1997, ông đã làm thủ tục và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2000 ông đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất này cho bà Mai Thị Th và bà Th đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó bà Th đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất này cho ai ông không biết.

- Theo bản tự khai, biên bản hòa giải - người có quyền, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đ - trình bày:

Về nguồn đất tranh chấp như Nguyễn T đã trình bày. Nay ông không liên quan gì đến việc tranh chấp diện tích đất trên và ông không có ý kiến gì, nên ông đề nghị Tòa án tiến hành hòa giải và xét xử vắng mặt ông.

Theo bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm lần thứ nhất- người có quyền, nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị Th trình bày:

Năm 2001, bà có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn T 12.597m² đất, thuộc thửa đất số 30, tờ bản đồ số 15, phường Phước T, thành phố B từ ông Nguyễn T (là con của ông Nguyễn H). Khi bà nhận chuyển nhượng thì đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng và việc chuyển nhượng giữa bà và ông T có hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Sau khi nhận chuyển nhượng bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2001, bà đã chuyển nhượng diện tích đất trên cho ông Lâm Thanh T, có hợp đồng chuyển nhượng, ông T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2002. Nay bà Nguyễn Thị Th khởi kiện yêu cầu ông T trả lại đất cho bà Th, bà không đồng ý, bởi lẽ việc chuyển nhượng giữa bà với ông T, ông T là đúng theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vương Viễn Ch, bà Vương Bội Tr do ông Nguyễn Trọng T đại diện trình bày:

Ông Ch, bà Tr là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và cũng là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị Th, ông bà thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Th đối với ông Lâm Thanh T.

Ủy ban nhân dân thành phố B do ông Võ Phương T làm đại diện trình bày:

Thửa đất số 30, tờ bản đồ số 15 (số cũ thửa đất số 670, tờ bản đồ số 2), phường Phước T, thành phố B có nguồn gốc của ông Nguyễn Q tự khai phá năm 1979 sử dụng đến năm 1992 cho lại con ruột là Nguyễn T sử dụng. Ngày 17/11/1997, ông T được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K557126 đối với thửa đất số 670, tờ bản đồ số 2, xã Phước Tân (thành lập năm 1992) diện tích 12.917m².

Đến ngày 14/8/2001, ông T chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Mai Thị Th, hợp đồng chuyển nhượng đất được Ủy ban nhân dân xã Phước T (nay là phường Phước T) xác nhận vào ngày 16/8/2001. Năm 2002 bà Mai Thị Th chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lâm Thanh T, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã Phước T (nay là phường Phước T) xác nhận ngày 15/10/2002 và ông T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V811152 ngày 29/10/2002. Căn cứ chỉ thị 67-CT ngày 23/3/1989 của Hội đồng Bộ trưởng, Quyết định số 201/QĐ/ĐKTK ngày 14/7/1989 và Thông tư số 302/TT/RĐ-ĐKTK ngày 28/10/1989 của Tổng cục quản lý ruộng đất và Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999 của Chính

Phủ thi việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lâm Thành T là đảm bảo trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật.

Việc bà Nguyễn Thị Th yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông T là không có cơ sở. Đề nghị Tòa án nghiên cứu, thu thập tài liệu, chứng cứ và giải quyết vụ án theo quy định; trường hợp trong quá trình xác minh và xét xử có phát sinh các tình tiết, chứng cứ xác định nguồn gốc sử dụng đất, quá trình sử dụng đất, hiện trạng sử dụng đất theo kê khai của ông T cùng ý kiến xét duyệt của Ủy ban nhân dân phường Phước T có sai lệch so với hồ sơ kê khai đăng ký thì đề nghị Tòa án căn cứ quy định pháp luật hiện hành để giải quyết theo quy định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn H, Nguyễn D, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Th là các ông bà Nguyễn Thị A, Nguyễn Minh Th, Nguyễn Minh Th đã được Tòa tổng đạt hợp lệ nhưng họ không đến Tòa làm việc nên không có lời trình bày.

Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2020/DS -ST ngày 10-6-2020 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa đã căn cứ các Điều 697, 698 Bộ luật Dân sự năm 2005; các Điều 49, 50, 127, 136 Luật Đất đai năm 2003; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Vương Viễn Ch, bà Vương Bội Tr là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị Th, về việc tranh chấp quyền sử dụng đất đối với diện tích 12.597m² và hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V811152 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 29/10/2002 cho ông Lâm Thanh T, thuộc thửa đất số 30, tờ bản đồ số 15, phường Phước T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Về án phí: Buộc ông Vương Viễn Ch, bà Vương Bội Tr là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị Th phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 138.691.600 đồng, được trừ đi số tiền tạm ứng án phí 5.000.000 đồng bà Nguyễn Thị Th đã nộp tại Chi cục Thi hành án thành phố dân sự Biên Hòa theo biên lai thu số 006862, số tiền còn lại ông Ch, bà Tr phải nộp là 133.691.600 đồng.

Về chi phí tố tụng:

Bà Vương Bội Tr, ông Vương Viễn Ch là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị Th tự nguyện chịu chi phí đo đạc, thẩm định giá đối với số tiền là 29.948.997 đồng.

Buộc ông Ch, bà Tr phải thanh toán số tiền chi phí tố tụng 117.700.000 đồng cho ông Lâm Thanh T.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 17, 22 tháng 6 năm 2020, bà Vương Bội Tr và ông Vương Viễn Ch kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa theo hướng chấp nhận yêu cầu của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa phúc thẩm:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật từ khi thụ lý đến khi xét xử. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đúng thành phần, đảm bảo vô tư khách quan, trình tự phiên tòa được Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Thư ký thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về nhiệm vụ, quyền hạn của mình. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Về đề xuất đường lối giải quyết vụ án: Bà Nguyễn Thị Th không đăng ký kê khai, không sử dụng đất, việc tranh chấp đất đã được Ủy ban nhân dân phường Phước T bác yêu cầu của bà Th và công nhận đất cho ông Th sử dụng. Ông Th chuyển nhượng lại cho ông H, ông H đã sử dụng ổn định từ năm 1982, sau khi ông H chết để lại cho con là ông Nguyễn T sử dụng, ông T đã kê khai năm 1993 và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1997 là đúng quy định. Năm 2001, ông T chuyển nhượng cho bà Mai Thị Th, ngày 15/10/2002 bà Mai Thị Th đã chuyển nhượng đất cho ông Lâm Thanh T. Bà Mai Thị Th đã nhận đủ tiền và bàn giao đất cho ông T, ông T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, là người trực tiếp quản lý, sử dụng và trồng cây tràm trên đất từ đó đến nay. Do vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Mai Thị Th với ông Lâm Thanh T là giao dịch dân sự với người thứ ba ngay tình nên không chấp nhận kháng cáo của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn.

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 ông Vương Viễn Ch, bà Vương Bội Tr làm trong hạn luật định, đóng tạm ứng án phí đúng quy định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về quan hệ pháp luật và tư cách đương sự: Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng và đầy đủ.

[3] Về nội dung kháng cáo của nguyên đơn nhận thấy: Phần đất tranh chấp có diện tích đất 12.917m² (qua đo đạc thực tế 12.597m²) thuộc thửa đất số 30, tờ bản đồ số 15, (trước đây là thửa đất số 670, tờ bản đồ số 02, xã Phước T)

nay là phường Phước T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai là do bà Nguyễn Thị Th nhận chuyển nhượng của bà Hà Thị T vào năm 1974, sau đó bà Th nhờ ông Nguyễn Công Th trông coi hộ, năm 1982 ông Th đã bán cho ông Nguyễn H bằng miệng và nhận 1.800 đồng, sau khi ông H chết để lại đất cho con là Nguyễn T quản lý sử dụng. Như vậy, có cơ sở để xác định nguồn gốc đất tranh chấp là của bà Nguyễn Thị Th.

[4] Tuy nhiên, theo biên bản xác minh ngày 14/10/2014 của Ủy ban nhân dân phường Phước T (BL 308-309) thể hiện: *“Trong sổ đăng ký ruộng đất xã Phước T (nay là phường Phước T) thì năm 1993 bà Nguyễn Thị Th chỉ đăng ký kê khai đối với thửa đất số 535, 671, tờ bản đồ số 02, xã Phước T chứ không đăng ký đối với thửa đất số 670, tờ bản đồ số 02 (hiện là thửa đất 30 tờ bản đồ số 15 các đương sự đang tranh chấp). Mặt khác, bà Th không trực tiếp canh tác mà để lại cho ông Nguyễn Công Th canh tác sử dụng. Khoảng năm 1980 ông Th chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn H. Bà Th cho rằng không đồng ý với việc chuyển nhượng nên năm 1992 bà khiếu nại; ông Lê Văn N nguyên là cán bộ Nông nghiệp xã Phước T năm 1994, ông Nguyễn Văn H – nguyên Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Phước T năm 1992-1994 cũng xác định thời điểm năm 1992-1994 có giải quyết khiếu nại của bà Th, vì bà Th không trực canh tác trên đất nhiều năm mà do ông Th là người trực canh tác nên xã công nhận đất cho ông Th và bác đơn khiếu nại của bà Th. Hồ sơ giải quyết hiện không còn lưu giữ.*

Sau khi nhận chuyển nhượng đất ông H sử dụng đến năm 1980, sau đó giao đất cho con là ông Nguyễn T. Năm 1993 ông Nguyễn T tự ghi nguồn gốc đất do cha mẹ khai phá năm 1979, ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1997”.

Theo bà Nguyễn Thị Th, do đất đang tranh chấp nên Ủy ban nhân dân phường Phước T không cho bà đi đăng ký kê khai quyền sử dụng đất, lời khai của bà Th không được ông Th, ông T thừa nhận, bà Th cũng không có chứng cứ gì để chứng minh lời trình bày của mình.

Theo Điều 2 Luật Đất đai năm 1993 quy định *“Người sử dụng đất ổn định, được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận thì được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xét và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.*

[5] Do đó, có cơ sở khẳng định bà Nguyễn Thị Th không đăng ký kê khai, không sử dụng đất, việc tranh chấp đất đã được Ủy ban nhân dân xã Phước T (nay là phường Phước T) bác yêu cầu của bà Th và công nhận đất cho ông Th sử dụng. Ông Th chuyển nhượng lại cho ông H, ông H đã sử dụng ổn định từ năm 1982, sau khi ông H chết để lại cho con là ông Nguyễn T sử dụng, ông T đã kê khai từ năm 1993 và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1997 là đúng quy định của Luật Đất đai năm 1993.

[6] Thấy rằng, ông T chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Mai Thị Th vào ngày 14/8/2001, ngày 27/8/2001 bà Th được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O841239. Ngày 15/10/2002, bà Mai Thị Th đã chuyển nhượng đất cho ông Lâm Thanh T, ngày 29/10/2002 ông T đã

được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V-811152 đối với thửa đất số 30, tờ bản đồ số 15 (số cũ thửa đất số 670, tờ bản đồ số 2, xã Phước T), nay là phường Phước T, thành phố B là đúng quy định. Bà Mai Thị Th đã nhận đủ tiền và bàn giao đất cho ông T, ông T quản lý, sử dụng và đã trồng cây tràm trên đất từ đó đến nay. Mặt khác, Ủy ban nhân dân thành phố B cũng xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T là đảm bảo về trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Phần đất tranh chấp đã được ông T đăng ký, kê khai được cấp giấy chứng nhận, nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn T với bà Mai Thị Th, giữa bà Mai Thị Th với ông Lâm Thanh T là đúng quy định của pháp luật. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Mai Thị Th với ông Lâm Thanh T là giao dịch dân sự với người thứ ba ngay tình nên không thể vô hiệu. Do đó, việc bà Tr, ông Ch yêu cầu ông Lâm Thanh T phải trả lại 12.597m² đất, thuộc thửa đất số 30, tờ bản đồ số 15, phường Phước T, thành phố B và hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Lâm Thanh T là không có căn cứ để chấp nhận.

[7] Về chi phí tố tụng: Bà Vương Bội Tr, ông Vương Viễn Ch là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị Th tự nguyện chịu chi phí đo đạc, thẩm định giá đối với số tiền 29.948.997 (hai mươi chín triệu chín trăm bốn mươi tám ngàn chín trăm chín bảy) đồng nên không đặt ra để xem xét.

Đối với số tiền chi phí tố tụng 117.700.000 đồng ông T đã tạm ứng, do yêu cầu của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn là ông Ch, bà Tr không được chấp nhận, nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông Ch, bà Tr phải thanh toán chi phí tố tụng cho ông T 117.700.000 đồng là có căn cứ.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Tòa án cấp sơ thẩm buộc người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là không chính xác, bởi lẽ đây là tranh chấp ai là người có quyền sử dụng đất thì đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm như đối với trường hợp vụ án không có giá ngạch, nên cần áp dụng Điều 17, Nghị quyết 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án, buộc ông Ch bà Tr phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 200.000 đồng, được trừ đi số tiền tạm ứng án phí 5.000.000 đồng bà Nguyễn Thị Th đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự Biên Hòa theo biên lai thu số 006862, số tiền còn lại 4.800.000 đồng trả cho ông Ch, bà Tr.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án bị sửa nên ông Ch, bà Tr không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả lại cho ông Ch bà Tr mỗi người 300.000 đồng theo Biên lai số 0009537, 0009536 ngày 23/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố Biên Hòa.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Vương Viễn Ch và bà Vương Bội Tr.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2020/DS-ST ngày 10- 6-2020 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa.

Căn cứ các Điều 697, 698 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 2 Luật Đất đai năm 1993; các Điều 49, 50, 127, 136 Luật Đất đai năm 2003; Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án; Nghị quyết 326/2013/UBTVQH ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về Án phí Lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Vương Viễn Ch và bà Vương Bội Tr là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị Th: Về việc tranh chấp quyền sử dụng đất đối với diện tích 12.597m² đất, thuộc thửa đất số 30, tờ bản đồ số 15, phường Phước T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai và hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V811152 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 29/10/2002 cho ông Lâm Thanh T.

2. Về chi phí tố tụng: Bà Vương Bội Tr, ông Vương Viễn Ch là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị Th tự nguyện chịu chi phí đo đạc, thẩm định giá đối với số tiền 29.948.997 (hai mươi chín triệu chín trăm bốn mươi tám nghìn chín trăm chín mươi bảy) đồng.

Buộc ông Vương Viễn Ch, bà Vương Bội Tr phải thanh toán số tiền chi phí tố tụng là 117.700.000 (một trăm mười bảy triệu bảy trăm nghìn) đồng cho ông Lâm Thanh T.

3. Về án phí: Buộc ông Vương Viễn Ch, bà Vương Bội Tr là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị Th phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 200.000 (hai trăm nghìn) đồng, được trừ đi số tiền tạm ứng án phí 5.000.000 (năm triệu) đồng do bà Nguyễn Thị Th đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự Biên Hòa theo biên lai thu số 006862, số tiền còn lại 4.800.000 (bốn triệu tám trăm nghìn) đồng trả cho ông Ch, bà Tr.

Bà Tr, ông Ch không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả lại cho ông Ch, bà Tr mỗi người 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai số 0009537, 0009536 ngày 23/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố Biên Hòa.

4. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

5. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND TP. Biên Hòa;
- Chi cục THADS TP. Biên Hòa;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Đỗ Thị Nhung

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Các Thẩm phán

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Đỗ Thị Nhung

