

**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: 309/2024/DS-PT

Ngày 16-5-2024

V/v “Tranh chấp về quyền sử dụng đất,
yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử
dụng đất.

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hồ Tâm Tú

Các Thẩm phán:

Bà Trần Thị Thúy Hồng

Bà Nguyễn Thị Ngọc Hoa

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Khánh, 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 tham gia phiên tòa: Ông Hà Văn Hùng – Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 5 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 860/2023/TLPT-DS ngày 20 tháng 12 năm 2023 về “Tranh chấp về quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 48/2023/DS-ST ngày 11 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 806/2024/QĐ-PT ngày 02 tháng 5 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1963;

Địa chỉ: Xóm F, xã H, huyện H, tỉnh Nam Định.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Trần Thị Mỹ D, sinh năm 1969; Địa chỉ: Tổ I, Khu D, thị trấn T, huyện T, tỉnh Đồng Nai. Là người đại diện theo ủy quyền (Được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 31 tháng 5 năm 2022). (Có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Đinh Thị Thúy H, là Luật sư của Văn phòng L1, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đ. (Có mặt)

2. Bị đơn: Ông Trần Văn T, sinh năm 1966;

Địa chỉ: Tổ A, ấp N, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Nai. (Có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Phạm Quốc V, là Luật sư của Công ty L2, thuộc Đoàn luật sư tỉnh B. (Có mặt)

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

3.1. Bà Trần Thị N, sinh năm 1986;

Địa chỉ: Xóm F, xã H, huyện H, tỉnh Nam Định.

Người đại diện hợp pháp của bà Trần Thị N: Bà Trần Thị Mỹ D, sinh năm 1969; Địa chỉ: Tổ I, Khu D, thị trấn T, huyện T, tỉnh Đồng Nai. Là người đại diện theo ủy quyền (Được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 20 tháng 5 năm 2022). (Có mặt)

3.2. Bà Trần Thị K, sinh năm 1975;

Địa chỉ: Tổ A, ấp N, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Nai. (Vắng mặt)

3.3. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ.

Người đại diện hợp pháp của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ: Ông Nguyễn Thanh T1 – Phó Giám đốc Văn phòng Đ Chi nhánh T7. Là người đại diện theo ủy quyền (Được ủy quyền theo văn bản ủy quyền số 7543/STNMT-VP ngày 03/10/2022). (Vắng mặt)

4. Người kháng cáo: Ông Trần Văn T là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện nguyên đơn bà Nguyễn Thị B và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị N, do người đại diện theo ủy quyền là bà Trần Thị Mỹ D trong quá trình giải quyết vụ án, Bản án sơ thẩm và tại phiên tòa trình bày:

Ông Trần Văn T2 và bà Nguyễn Thị B nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn K1 theo giấy sang nhượng đất ngày 04/02/1987 diện tích khoảng 05 sào đất (5.000m²) với giá 4,5 chỉ vàng. Khi nhận chuyển nhượng có ông Đặng Xuân V1 là người làm chứng. Ông T2 và bà B sử dụng đất cho đến năm 1991 thì ông T2 và anh Trần Duy T3 (là con ruột ông, bà) bị tai nạn vật liệu nổ trong lúc cuốc đất nên tử vong, bà B cũng bị thương nặng nên về quê tại tỉnh Nam Định chữa trị.

Bà B có nhờ cụ Trần Thanh T4 (đã chết năm 2018; là bố của ông Trần Văn T2) trông coi giúp diện tích đất nhưng không viết giấy tờ gì. Năm 2017, bà B về huyện T để yêu cầu trả lại đất thì phía cụ T4 lấy lý do cụ T4 đã mua đất của bà B với giá 08 chỉ vàng nên không đồng ý trả lại đất.

Bà Nguyễn Thị B khởi kiện yêu cầu ông Trần Văn T có trách nhiệm trả lại tài sản là quyền sử dụng đất đối với diện tích 2.617m² thuộc thửa 43, tờ bản đồ số 23, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Nai, đã được Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 05/4/2021 cho ông Trần Văn T và bà Trần Thị K; khởi

kiện bổ sung yêu cầu Tòa án hủy quyết định hành chính cá biệt của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 406185 cấp ngày 05/4/2021 cho Trần Văn T và bà Trần Thị K đối với thửa đất số 43, tờ bản đồ số 23 xã P, huyện T.

Chị N đồng ý yêu cầu khởi kiện, trình bày của bà B. Chị cũng đề nghị ông T, bà K trả lại phần diện tích đất trên cho chị N và bà B.

Bị đơn ông Trần Văn T trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa trình bày:

Vợ chồng ông có quyền sử dụng đất thửa 43, tờ bản đồ số 23, xã P, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 05/4/2021 cho ông Trần Văn T và bà Trần Thị K. Phần đất trên có nguồn gốc là do bố ông là cụ Trần Thanh T4 và mẹ là cụ Vũ Thị L nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị B năm 1991, ông có nghe cụ T4 nói lại với giá là 06 chỉ vàng gồm các thửa đất số 773 và 774. Việc chuyển nhượng đất chỉ nói miệng không làm giấy tờ gì giữa bà B và cụ T4. Sau đó cụ T4 tặng cho lại vợ chồng ông (chỉ nói miệng chứ không có tài liệu, chứng cứ chứng minh) và vợ chồng ông tự kê khai cấp giấy theo đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 28/11/1996 có xác nhận của Ủy ban nhân dân (sau đây gọi tắt là UBND) xã P, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Trong tờ kê khai ghi chuyển quyền sử dụng từ năm 1992 đến 1995 là do ông, bà tự kê khai nên được xác nhận về nội dung trên mà không có giấy tờ chuyển nhượng. Ngày 04/12/1997, ông bà được UBND huyện T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 774, tờ bản đồ số 06, xã P.

Năm 2009 ông, bà có kê khai xin cấp đổi đối với thửa 774, tờ bản đồ số 06 xã P và được đổi thành số thửa mới là thửa 43, tờ bản đồ 23 xã P (Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 05/4/2021 cho ông Trần Văn T và bà Trần Thị K).

Theo ông, bà được biết nguồn gốc đất ban đầu là của ông T2, bà B là do ông T2, bà B mua của ông Nguyễn Văn K1 theo giấy sang nhượng đất ngày 04/02/1987 với giá 4,5 chỉ vàng. Ông bà không biết ông K1 là ai. Vợ chồng ông T2, bà B sử dụng cho đến năm 1991 thì sau khi ông T2 chết, khoảng năm 1991-1992 bà B mới chuyển nhượng cho cụ T4.

Do ông, bà có quyền sử dụng đất là có nguồn gốc tặng cho rõ ràng, ông không lấn, chiếm đất của bà B nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà B. Phần đất tranh chấp hiện do ông, bà đang sử dụng trên đất có trồng tiêu, sầu riêng, hệ thống tưới, 02 giếng khoan + máy bơm; ngoài ra không có nhà cửa, công trình phụ nào khác trên đất. Ông, bà đã kê khai theo quy định và đã có xác nhận, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cấp đổi giấy chứng nhận; ông, bà sử dụng ổn định không có ai tranh chấp, nay bà B đi từ năm 1991-1992 về đòi đất là không có căn cứ. Ông, bà không đồng ý trả lại diện tích đất 2.617m².

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ do ông Nguyễn Thanh T1 đại diện theo ủy quyền trình bày:

1. Về trình tự thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 774, tờ bản đồ số 06, xã P, được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 04/12/1997:

Về hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất được UBND xã P thực hiện theo Luật đất đai năm 1993.

Ngày 15/05/1997, UBND xã P họp xét duyệt đơn đăng ký đất đai đối với thửa đất số 770; 774; 04; 1154; 02 tờ bản đồ số 06; 04; tổng diện tích: 15.927m², cho ông Trần Văn T, nguồn gốc sử dụng đất: dạng cấp đồng loạt.

Ngày 04/12/1997, UBND huyện T ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn T; thửa 770; 774; 04; 1154; 02 tờ bản đồ số 06; 04; Tổng diện tích. 15.927m²; số phát hành L 195418, số vào sổ 01884.

2. Trình tự thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 43, tờ bản đồ số 23, xã P, được Sở Tài nguyên và Môi Trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 406185, cấp ngày 05/04/2021:

Tháng 3 năm 2021 Chi nhánh T7 tiếp nhận hồ sơ xin cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trần Văn T và bà Trần Thị K, thửa đất số 43, tờ bản đồ số 23, xã P.

Căn cứ pháp lý: Căn cứ theo khoản 1 Điều 76 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 và khoản 4, Điều 95 Luật Đất đai năm 2013 ngày 29/11/2013. Đủ điều kiện cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Ngày 05/04/2021, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Trần Văn T và bà Trần Thị K đối với thửa đất số 43, tờ bản đồ số 23, xã P, số DB 406185, cấp ngày 05/04/2021.

Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 774 tờ bản đồ số 06, xã P, được UBND cấp Giấy CNQSDĐ cấp ngày 04/12/1997; thửa đất số 43, tờ bản đồ số 23 được Sở T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 406185, cấp ngày 05/04/2021 là đúng trình tự thủ tục, đúng quy định pháp luật đất đai hiện hành.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 48/2023/DS-ST ngày 11 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đã căn cứ các điều: khoản 9 Điều 26, khoản 4 Điều 34, Điều 37, các Điều 147, 227, 228, 266, 271, 273 của Bộ Luật Tổ tụng dân sự; Điều 2 Luật Đất đai năm 2013; Điều 100, 101, 169, 170, 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 166, 609, 649 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 18, Điều 20, Điều 70 Nghị Định số 43/ 2014/NĐ-CP hướng dẫn thi hành Luật Đất đai; Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị B về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

- Buộc ông Trần Văn T và bà Trần Thị K trả lại quyền sử dụng đất diện tích 2.617m², thuộc thửa đất số 43, tờ bản đồ 23, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Nai cho bà Nguyễn Thị B.

Công nhận quyền sử dụng đất diện tích 2.617m² thuộc thửa đất số 43, tờ bản đồ 23, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Nai được giới hạn bởi các mốc mốc (1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 1) theo bản vẽ hiện trạng thửa đất số 953/2022 ngày 23/6/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh T7 thuộc thửa đất số 43, tờ bản đồ 23, xã P cho bà Nguyễn Thị B.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 406185 ngày 05/4/2021 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho ông Trần Văn T và bà Trần Thị K.

- Ghi nhận sự tự nguyện của đương sự, bà Nguyễn Thị B có trách nhiệm thanh toán lại tiền chi phí giữ gìn, tôn tạo đất và tiền cây trồng trên đất cho ông Trần Văn T và bà Trần Thị K là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

Kể từ ngày 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 cắm mốc và đăng ký kê khai biến động quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn giải quyết các vấn đề liên quan đến chi phí tố tụng, án phí, quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn ông Trần Văn T làm đơn kháng cáo toàn bộ nội dung của Bản án sơ thẩm số 48/2023/DS-ST của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai với lý do không đồng ý với bản án sơ thẩm vì đã ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bị đơn ông Trần Văn T vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, cho rằng cấp sơ thẩm có những vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng, có chứng cứ bị làm giả mạo, có dấu hiệu làm sai lệch hồ sơ vụ án. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét “Đơn tố giác những vi phạm trong hồ sơ vụ án” ngày 12/4/2024 của ông để hủy Bản án sơ thẩm, xét xử lại cho đúng pháp luật.

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

- Các đương sự không thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án, không hòa giải được tại phiên tòa.

- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét “Đơn tố giác những vi phạm trong hồ sơ vụ án” ngày 12/4/2024

của ông Trần Văn T. Bởi, nếu đúng như thế thì sẽ làm thay đổi nội dung vụ án. Luật sư phát biểu tranh luận về việc Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng về việc ủy quyền tham gia tố tụng giữa bà Nguyễn Thị B và bà Trần Thị Mỹ D đã chấm dứt ủy quyền từ ngày 08/12/2020 bằng Quyết định đình chỉ việc giải quyết vụ án việc tranh chấp đất giữa bà B với ông T và ông T5. Từ đó đến ngày 31/5/2022, cơ quan Nhà nước mới chứng thực việc ủy quyền này lại, vậy thì trong giai đoạn này bà D tham gia tố tụng với tư cách gì; bà B có Đơn khởi kiện yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông T, sau đó khởi kiện bổ sung yêu cầu đòi lại đất và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông T. Ngày 26/8/2022, Tòa án ra Thông báo thụ lý vụ án bổ sung nhưng không biết thụ lý theo quan hệ pháp luật nào, theo yêu cầu nào của nguyên đơn. Về nội dung, Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng đất này của bà B chuyển nhượng từ ông K1 là chứng cứ không phải chứng minh là không đúng, vì có gì chứng minh đất bà B chuyển nhượng của ông K1, có phải chữ ký của ông K1 hay không và không được đối chiếu làm rõ; trong hồ sơ vụ án có ba biên lai thu thuế nông nghiệp, không biết Tòa án thu thập để làm gì; việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xác định là đúng quy định của pháp luật, nên phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của bị đơn là có căn cứ. Luật sư đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1, khoản 2 Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự để hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật do đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, khách quan.

- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn tranh luận: Việc ủy quyền giữa bà Nguyễn Thị B đối với bà Trần Thị Mỹ D từ khi khởi kiện cho đến nay đã thực hiện đúng quy định của pháp luật. Về nguồn gốc đất bà B chuyển nhượng của ông K1 đã có ông V1 làm chứng, các đương sự cũng thừa nhận nên là chứng cứ không phải chứng minh. Ông T tự đăng ký kê khai đất do cha mẹ tặng cho là không đúng với nguồn gốc đất, nên không thể xem là đất được cấp Giấy chứng nhận đúng quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm: Việc chấp hành pháp luật tố tụng của Tòa án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung yêu cầu kháng cáo: Về việc ủy quyền tham gia tố tụng của nguyên đơn cho đến nay phía nguyên đơn không có tranh chấp hay khiếu nại gì, nên không có căn cứ cho rằng vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Về mối quan hệ giữa các đương sự là người thân trong gia đình. Bà B là chị dâu ông T, ông T2 là anh ruột ông T, là chồng bà B. Nguồn gốc đất là do ông T2 và bà B chuyển nhượng lại, không phải là đất gốc của cụ T4 là cha ông T2 và ông T để lại. Khi chồng bà B là ông T2 và con là Trần Duy T3 bị bom đạn nổ chết, chính bà cũng bị thương nặng nên phải về quê điều trị có gởi lại, từ đó cụ T4 và ông T quản lý kê khai đăng ký quyền sử dụng đất là không đúng quy định của pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu

cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên Bản 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 nhận định:

[1] Về thủ tục kháng cáo:

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 22 tháng 9 năm 2023 bị đơn ông Trần Văn T làm Đơn kháng cáo. Xét Đơn kháng cáo của ông T thực hiện đúng theo trình tự, thủ tục quy định tại các Điều 70, Điều 271, Điều 272, Điều 273, Điều 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét, xét xử theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị B khởi kiện ông Trần Văn T cho rằng phần đất tranh chấp có diện tích 2.617m² thuộc thửa đất số 43, tờ bản đồ số 23, ấp N, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Nai có nguồn gốc do vợ chồng bà nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn K1. Khi chồng bà và con bà bị bom đạn nổ chết trong lúc khai phá, bà bị thương nặng nên phải về quê điều trị có gởi lại phần đất này cho cụ T4 là cha chồng trông nom hộ, nhưng nay bị đơn ông Trần Văn T kê khai đăng ký. Bà yêu cầu bị đơn phải trả lại phần đất cho bà và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây gọi tắt là Giấy CNQSD đất) đã cấp cho ông Trần Văn T và bà Trần Thị K. Xét thấy, đây là tranh chấp dân sự có quan hệ pháp luật tranh chấp: “Tranh chấp về quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”. Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ tranh chấp và giải quyết đúng thẩm quyền được pháp luật quy định tại khoản 9 Điều 26, khoản 4 Điều 34, Điều 36, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 4 Điều 32 của Luật Tố tụng hành chính.

[3] Về sự vắng mặt của các đương sự tại phiên tòa: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Thị K, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ đã được Tòa án triệu tập đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt. Căn cứ khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

[4] Về nội dung giải quyết yêu cầu kháng cáo, Hội đồng xét xử nhận định:

[4.1] Về việc ủy quyền tham gia tố tụng giữa bà Nguyễn Thị B và bà Trần Thị Mỹ D:

Ngày 01/02/2021, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai có Giấy xác nhận về việc nhận Đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị B đề ngày 01/02/2021 (bút lục số 44), đã xác nhận kèm theo Đơn khởi kiện gồm các loại giấy tờ, trong đó có Giấy ủy quyền giữa bà Nguyễn Thị B và bà Trần Thị Mỹ D tham gia tố tụng cho đến khi kết thúc vụ án, một Quyết định đình chỉ việc giải quyết vụ án của Tòa án nhân dân huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai.

Ngày 09/02/2021, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai chuyển Đơn khởi kiện và các loại giấy tờ nhận tại Giấy xác nhận về việc nhận Đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị B về Tòa án nhân dân huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai để giải quyết theo thẩm quyền. Ngày 24/12/2021, Tòa án nhân dân huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai xác nhận đã nhận các tài liệu trên. Đến ngày 06/01/2022, Tòa án nhân dân huyện Tân Phú thụ lý vụ án.

Ngày 31/5/2022, bà Nguyễn Thị B tiếp tục có Giấy ủy quyền cho bà Trần Thị Mỹ D tham gia tố tụng cho đến khi vụ án kết thúc bằng Bản án hoặc Quyết định có hiệu lực pháp luật.

Ngày 23/11/2022, Tòa án nhân dân huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định số 05/2022/QĐST-DS về việc chuyển vụ án dân sự đến Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai để giải quyết theo thẩm quyền.

Như vậy, việc ủy quyền tham gia tố tụng tại Tòa án các cấp giữa bà Nguyễn Thị B và bà Trần Thị Mỹ D là đúng quy định của pháp luật. Mặt khác, cho đến thời điểm xét xử phúc thẩm bà Nguyễn Thị B cũng không khiếu nại gì về việc ủy quyền cho bà Trần Thị Mỹ D.

[4.2] Về mối quan hệ giữa các đương sự trong vụ án: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị B là chị dâu của bị đơn ông Trần Văn T; ông Trần Văn T2 là chồng bà Nguyễn Thị B, là anh ruột của ông Trần Văn T; anh Trần Duy T3, chị Trần Thị N là con ruột của bà Nguyễn Thị B và ông Trần Văn T2, là cháu ruột của ông Trần Văn T; cụ Trần Thanh T4 là cha ruột của ông Trần Văn T2 và ông Trần Văn T, là bố chồng bà Nguyễn Thị B.

Năm 1991, ông Trần Văn T2 và anh Trần Duy T3 bị bom đạn nổ chết trong lúc khai phá sử dụng đất, bà Nguyễn Thị B bị thương nặng phải về quê ở tỉnh Nam Định điều trị. Cụ Trần Thanh T4 chết năm 2018.

[4.3] Về nguồn gốc phân đất tranh chấp:

[4.3.1] Nguyên đơn bà Nguyễn Thị B trình bày nguồn gốc đất tranh chấp do bà và ông Trần Văn T2 nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn K1 (đã chết) theo Giấy sang nhượng đất ngày 04/02/1987, diện tích khoảng 5 sào (5.000m²), có ông Đặng Xuân V1 làm chứng ký tên. Đến năm 1991, ông Trần Văn T2 và anh Trần Duy T3 bị bom đạn nổ chết trong lúc khai phá sử dụng đất, bà Nguyễn Thị B bị thương nặng phải về quê ở tỉnh Nam Định điều trị, bà có nhờ cụ Trần Thanh T4 trông coi giúp phân đất này.

[4.3.2] Năm 2017, bà Nguyễn Thị B về gặp cụ T4 để yêu cầu trả lại đất để canh tác. Cụ T4 không đồng ý vì cho rằng đã nhận chuyển nhượng lại phân đất này từ bà B với giá 08 chỉ vàng. Đối với bị đơn ông Trần Văn T, bà Trần Thị K cho rằng phân đất tranh chấp trên vào năm 1991 cụ Trần Thanh T4 và Vũ Thị L (bố, mẹ ruột của ông T) đã nhận chuyển nhượng lại của bà B với giá 08 chỉ vàng. Sau đó tặng cho ông T, bà K nhưng không có giấy tờ chứng minh về việc đã nhận chuyển nhượng

đất, cũng như được tặng cho quyền sử dụng đất. Sự việc đã được đưa ra hòa giải tại UBND xã P, huyện T nhiều lần từ năm 2017 đến năm 2020 nhưng không thành.

Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành xác minh tại UBND xã P, lấy lời khai ông Đặng Xuân V1, xác nhận của bà Đặng Thị T6 (vợ ông Nguyễn Văn K1) đều xác nhận nguồn gốc đất tranh chấp là do ông Trần Văn T2 và bà Nguyễn Thị B nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn K1.

[4.3.3] Như vậy, ngoài xác nhận của UBND xã P, ông Đặng Xuân V1, bà Đặng Thị T6 thì bị đơn ông Trần Văn T cũng thừa nhận cho rằng đất này cha ông là cụ T4 đã chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị B. Tòa án cấp sơ thẩm xác định nguồn gốc đất là của bà Nguyễn Thị B, ông Trần Văn T2 nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn K1 là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 là có căn cứ pháp luật.

[4.4] Quá trình sử dụng đất và việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

[4.4.1] Ngày 28/11/1996, ông T kê khai làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo đơn đăng ký quyền sử dụng đất, ông T ghi với nội dung là nhận chuyển nhượng quyền sử dụng từ năm 1992 đến 1995 nhưng không có giấy tờ chuyển nhượng kèm theo. Dựa trên tờ kê khai của ông T, ngày 15/05/1997, UBND xã P họp xét duyệt đơn đăng ký đất đai đối với thửa đất số thửa 770; 774; 04; 1154; 02 tờ bản đồ số 06; 04; tổng diện tích: 15.927m² cho ông Trần Văn T.

Ngày 04/12/1997, UBND huyện T ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 195418, cho ông Trần Văn T trong đó có thửa 774, tờ bản đồ 06, xã P các đương sự hiện đang tranh chấp.

[4.4.2] Nhận thấy, cụ Trần Thanh T4 chỉ là người được nhờ trông coi đất, không có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất nhưng lại tặng cho con trai là Trần Văn T. Ông T kê khai và được UBND huyện T cấp giấy CNQSDĐ lần đầu số L 195418 ngày 04/12/1997 là không đúng quy định pháp luật vì cụ T4 không phải là chủ sử dụng đất hợp pháp nên không có quyền tặng cho ông T.

Đồng thời, theo quy định tại Điều 2 của Luật Đất đai năm 1993 và Điều 100 của Luật Đất đai năm 2013, thì người được cấp Giấy CNQSD đất phải có tài liệu, giấy tờ chứng minh về nguồn gốc đất của mình. Trong trường hợp của ông Trần Văn T khi kê khai phải nộp giấy tờ chứng minh việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Nguyễn Thị B đối với thửa đất 774, tờ 06, xã P. Tuy nhiên, khi nộp hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất ông Trần Văn T không cung cấp được loại giấy tờ này nhưng UBND xã P vẫn xét duyệt đơn và UBND huyện T vẫn cấp Giấy CNQSD đất cho ông T là trái với quy định của Luật Đất đai năm 1993.

Tiếp đó, đến năm 2017 khi bà B đã khiếu nại cụ T4 ra UBND xã P, tranh chấp đối với thửa đất 774, tờ 06 (thửa mới số 43, tờ bản đồ 23), nhưng khi vợ chồng ông T, bà K kê khai xin cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất tranh chấp thì ngày 05/4/2021, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ tiếp tục cấp đổi Giấy CNQSD đất thành diện tích đất 2.617m² thửa đất số 43, tờ bản đồ 23 cho vợ

chồng ông Trần Văn T và bà Trần Thị K. Xét việc cấp đổi này là không đúng quy định pháp luật vì việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu không đúng quy định của pháp luật nên việc cấp đổi cũng không đúng, đồng thời bà B khiếu nại ra UBND xã tức đất đang có tranh chấp mà vẫn cấp đổi Giấy CNQSD đất là vi phạm quy định tại Điều 100, Điều 101 của Luật Đất đai năm 2013 và Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về hướng dẫn thi hành Luật Đất đai.

[4.4.3] Vì vậy, bà B yêu cầu hủy Giấy CNQSD đất số DB 406185 ngày 05/4/2021 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho ông T, bà K và yêu cầu vợ chồng ông T, bà K trả lại cho bà B quyền sử dụng diện tích đất 2.617m² thuộc thửa đất số 43, tờ bản đồ 23, xã P và công nhận cho bà quyền sử dụng đất này là có căn cứ pháp luật. Mặt khác, theo hồ sơ cấp Giấy CNQSD đất cho ông T, thì ngoài phần đất tranh chấp ông còn rất nhiều phần đất khác đã cất nhà ở ổn định, trong khi bà B không có phần đất nào khác tại xã P nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông T, bà K giao trả lại phần đất tranh chấp diện tích 2.617m² thuộc thửa đất số 43, tờ bản đồ 23 cho bà B là có căn cứ, đúng pháp luật.

[4.4.4] Tòa án cấp sơ thẩm có nhận định bà B nhờ cụ T4 trông coi đất từ năm 1991, sau đó cụ T4 cho lại vợ chồng ông T, bà K tiếp tục quản lý trông coi đất. Vì vậy, người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị B đồng ý thanh toán công sức mà vợ chồng ông T, bà K đã bỏ ra để trông coi, quản lý, giữ gìn làm tăng giá trị đất và tài sản, công trình trên đất với số tiền là 200.000.000 đồng là có cơ sở chấp nhận. Nhận định này là có căn cứ, Bởi vì, mặc dù ông T không yêu cầu nhưng xét công sức ông T có cải tạo đất, tuy ông có sản xuất để tăng thu nhập cho gia đình ông, nhưng cũng đã làm tăng giá trị đất trong thời gian dài và để đảm bảo giải quyết triệt để vụ án, đảm bảo quyền lợi ích hợp pháp của các bên đương sự. Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận việc thanh toán công sức của nguyên đơn cho bị đơn là đúng pháp luật.

[5] Từ những căn cứ phân tích như trên, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị B, buộc ông Trần Văn T và bà Trần Thị K trả lại quyền sử dụng đất diện tích 2.617m², thửa đất số 43, tờ bản đồ 23, tọa lạc tại ấp N, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Nai thuộc quyền quản lý sử dụng của bà Nguyễn Thị B. Hủy Giấy CNQSD đất số DB 406185 ngày 05/4/2021, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho ông T, bà K. Ghi nhận sự tự nguyện về việc bà B thanh toán cho vợ chồng ông T, bà K công sức trông coi, quản lý, giữ gìn làm tăng giá trị đất từ năm 1991 đến nay và tài sản, cây trồng trên đất với số tiền 200.000.000 đồng là có căn cứ. Bị đơn ông Trần Văn T kháng cáo nhưng không cung cấp được những chứng cứ gì mới chứng minh cho yêu cầu của ông nên không có cơ sở chấp nhận.

Đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên ông Trần Văn T phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[7] Các phần quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

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

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trần Văn T.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 48/2023/DS-ST ngày 11 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ Khoản 1 và khoản 4 Điều 91; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 165; khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Khoản 3 Điều 26 của 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị B về việc, “Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

- Buộc ông Trần Văn T và bà Trần Thị K trả lại quyền sử dụng đất diện tích 2.617m², thuộc thửa đất số 43, tờ bản đồ 23, ấp N, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Nai cho bà Nguyễn Thị B.

Công nhận cho bà Nguyễn Thị B được quyền sử dụng đất diện tích 2.617m² thuộc thửa đất số 43, tờ bản đồ 23, ấp N, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Nai được giới hạn bởi các mốc mốc (1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 1) theo Bản vẽ hiện trạng thửa đất số 953/2022 ngày 23/6/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh T7 thuộc thửa đất số 43, tờ bản đồ 23, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 406185 ngày 05/4/2021 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho ông Trần Văn T và bà Trần Thị K.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của đương sự, bà Nguyễn Thị B có trách nhiệm thanh toán lại tiền chi phí giữ gìn, tôn tạo đất và tiền cây trồng trên đất cho ông Trần Văn T và bà Trần Thị K là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành 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, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Kể từ ngày 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 cắm mốc và đăng ký kê khai biến động quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Văn T chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng, được khấu trừ 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu số 0002051, ngày 16 tháng 10 năm 2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai, ông Trần Văn T đã nộp xong án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc 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 dân sự.

5. Các phần quyết định khác của Bản án sơ thẩm, không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

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

Nơi nhận:

- Toà án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND tỉnh Đồng Nai;
- Cục THADS tỉnh Đồng Nai;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu VP; HSVA; NVK.

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

Nguyễn Hồ Tâm Tú