

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 01/2020/DS-PT
Ngày: 08 - 01 - 2020
V/v Tranh chấp 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:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Ngô Thanh Sỹ.

Các Thẩm phán: Bà Hà Thị Thanh Nữ;

Ông Nguyễn Công Sự.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Ngân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai: Ông Nguyễn Đình Thắng - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 08 tháng 01 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 180/2019/TLPT-DS ngày 24/9/2019 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 07/2019/DS-ST ngày 30/7/2019 của Tòa án nhân dân thành phố L, bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 227/2019/QĐ-PT ngày 25/11/2019, Quyết định hoãn phiên tòa số số 447/2019/QĐ-PT ngày 17/12/2019, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1955.

Địa chỉ: 17/19, khu phố R, phường B, thành phố L, tỉnh Đồng Nai.

- Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị Mộng T, sinh năm 1966.

Địa chỉ: Số 54 Nguyễn Trãi, phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai. (Văn bản ủy quyền ngày 11/12/2019).

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Đ: Luật sư Võ Thanh T, văn phòng luật sư Đông Nam thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đồng Nai.

- Bị đơn: Ông Phạm Quốc K, sinh năm 1964.

Địa chỉ: Tổ 17B, khu phố R, phường B, thành phố L, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Tạ Anh D, sinh năm 1985.

Địa chỉ: Ấp Tân Phong, xã H, thành phố L, tỉnh Đồng Nai. Địa chỉ liên lạc: số 47, đường số 1, khu phố Trung Tâm, phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai (văn bản ủy quyền ngày 22/8/2019).

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Tô Thị H, sinh năm 1969 (vợ ông K).

Địa chỉ: Tổ 17B, khu phố R, phường B, thành phố L, tỉnh Đồng Nai.

2. Ông Lê Văn T, sinh năm 1949.

3. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1950 (vợ ông T).

Cùng địa chỉ: Tổ 16B, khu phố R, phường B, thành phố L, tỉnh Đồng Nai

3. Ông Huỳnh Văn H, sinh năm 1948.

4. Bà Lê Thị Hồng V, sinh năm 1960.

Cùng địa chỉ: 191/18/14, hẻm 191 Duy Tân, phường B, thành phố L, tỉnh Đồng Nai. Do ông H đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 03/3/2017)

5. Ông Phan Minh Đ, sinh năm 1955.

Địa chỉ: Khu phố R, phường B, thành phố L, tỉnh Đồng Nai.

6. Ông Lê T, sinh năm 1957.

Địa chỉ: 171, đường Hàm Nghi, khu phố R, phường B, thành phố L, tỉnh Đồng Nai.

7. Ông Phạm T, sinh năm 1937.

8. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1939.

Cùng địa chỉ: 126, đường H, khu phố R, phường B, thành phố L, tỉnh Đồng Nai.

Bà T ủy quyền cho ông T đại diện (theo văn bản ủy quyền ngày 11/3/2019).

9. Ông Phạm Minh T, sinh năm 1988.

10. Bà Phạm Thảo H, sinh năm 1995.

Cùng địa chỉ: 17/19, khu phố R, phường B, thành phố L, tỉnh Đồng Nai.

Ông T, bà H ủy quyền cho bà Trần Thị Mộng T (Văn bản ủy quyền ngày 11/12/2019)

*** Người làm chứng:**

1. Bà Phùng Thị N, sinh năm 1947.

Địa chỉ: Khu phố 1, phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai.

2. Ông Lê Văn L, sinh năm 1950.

Địa chỉ: Tổ 23, Khu phố R, phường B, thành phố L, tỉnh Đồng Nai.

3. Ông Lê Văn Lượm, sinh năm 1938.

Địa chỉ: Ấp R, xã B, thành phố L, tỉnh Đồng Nai.

4. Ông Trần H, sinh năm 1966.

Địa chỉ: Số 31, khu phố R, Phường B, thành phố L, tỉnh Đồng Nai.

5. Ông Nguyễn Quốc T, sinh năm 1939.

Địa chỉ: Tổ 11, ấp R, xã B, thành phố L, tỉnh Đồng Nai.

6. Ông Huỳnh Văn H, sinh năm 1978.

Địa chỉ: Tổ 2, ấp R, xã B, thành phố L, tỉnh Đồng Nai.

- Người kháng cáo: Ông Phạm Quốc K.

- Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố L.

(Bà T, ông K, ông D, ông T, ông T, ông T, luật sư T có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm:

*** Theo đơn khởi kiện ngày 03/04/2015 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 15/08/2017, biên bản đối chất và tại phiên toà nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ do bà Trần Thị Mộng T đại diện trình bày:**

Bà Đ tên thật là Nguyễn Thị Đ nhưng trong thời gian hoạt động kháng chiến chống Mỹ bà bị địch bắt, sau đó thả ra về địa phương, do thông tin cá nhân bị lộ, nên bà không thể tiếp tục sử dụng tên cũ và có sử dụng tên Nguyễn Thị Đ để hoạt động công tác. Nguyên vào năm 1970 đến năm 1975 bà Đ có tham gia du kích, nuôi giấu cách mạng, nên sau năm 1975 bà được nhà nước cấp cho 1 thửa đất, có diện tích 17.304m² theo diện chính sách, thể hiện tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (CNQSDĐ) số 2526 ngày 02/11/1992, thuộc tờ bản đồ số 10, thửa đất 1076, bà Đ đã canh tác trên thửa đất này. Năm 2000, chồng bà là ông Phạm Hồng S bị bệnh nặng, nên bà Đ phải đưa chồng lên thành phố Hồ Chí Minh chữa bệnh, vì vậy bà không thể canh tác trong thời gian này. Năm 2001, chồng bà Đ chết, đến năm 2002, bà Đ mới tiếp tục canh tác sử dụng thửa đất này, bà Đ phát hiện ranh giới thửa đất của bà và ông Phạm Quốc K hoàn toàn thay đổi, nhưng bà nghĩ ông K chỉ thay đổi đường ranh, còn diện tích đất đã được công nhận trong giấy CNQSDĐ đất rõ ràng, nên bà không quan tâm.

Đến năm 2006, nhà nước có chính sách cấp đổi giấy CNQSDĐ, nên bà có đăng ký kê khai, nhưng đến tháng 5/2014, bà Đ mới nhận chứng nhận quyền sử dụng đất mới, số BT 289445 cấp ngày 15/5/2014, thửa đất số 16, tờ bản đồ số 48, với tổng diện tích là 12.503m². Qua kiểm tra phát hiện, sổ mới cấp thiếu của bà Đ

4.802m² đất, bà Đ làm đơn khiếu nại lên UBND xã B, thị xã Long K. Khi đó bà Đ mới được biết phần đất của bà bị ông Phạm Quốc K lấn chiếm và đang canh tác quản lý sử dụng.

Ngày 12/3/2015, bà Đ có làm đơn ra UBND xã B yêu cầu giải quyết, tại buổi hòa giải ngày 23/3/2015, cán bộ địa chính xã đã nêu rõ phần đất của ông K thực tế dư ra hơn phần diện tích được cấp trong giấy CNQSDĐ, nhưng ông K không đồng ý giao trả, vì ông cho rằng phần đất này ông mua bằng giấy tay của nhiều người bán cho ông, chưa ra sổ, nên ông K vẫn giữ quan điểm không giao trả đất cho bà Đ, buổi hòa giải tại xã không thành. Nay bà Đ vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu ông K phải hoàn trả cho bà diện tích 3.949.2m² đất, theo bản vẽ số 835/2017 ngày 10/03/2017, của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Long K.

Trong quá trình giải quyết thì bà Đ đã nộp các chứng cứ sau : CMND; Sổ hộ khẩu; Biên bản hòa giải; Giấy chứng nhận; Giấy xác nhận thành tích; Biên lai thu tiền; Đơn khởi kiện bổ sung; Hợp đồng ủy quyền ngày 02/04/2015; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Đơn xin cấp GCNQSDĐ; Trích lục khai tử; Biên lai thu thuế sử dụng; Đơn xác nhận; Đĩa CD; Bản lược dẫn đối thoại.

*** Theo bản tự khai, biên bản đối chất và tại phiên toà bị đơn ông Phạm Quốc K trình bày:**

Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Đ. Việc bà Đ cho rằng năm 2001 chồng bà Đ mất, bà Đ dẫn con đi thành phố, trong thời gian đó bà Đ cho rằng ông lấn đất là không đúng.

Hiện nay ông có canh tác thửa đất khoảng 13.000m², tại khu vực ấp R, xã B. Diện tích này trước đây ông mua lại của 3 người: mua của ông Phạm T cư ngụ tại số nhà 126, tổ 17B, ấp R, xã B khoảng 10.000m². Ngày 2/11/1992, ông được cấp sổ chủ quyền sử dụng đất là 6.720m² nhỏ hơn so với diện tích đang canh tác. Đến năm 1996, ông mua đất của ông Huỳnh Văn H khoảng 2 sào và năm 2000 ông có mua đất của ông Lê Văn T cư ngụ tại ấp R, xã B khoảng 2 sào. Ông mua có kèm theo giấy mua bán tay. Năm 1992, ông còn mua thêm 1 sào đất của Nguyễn Hồ T nhưng cũng làm giấy tay. Về phần đất đang canh tác từ trước đến giờ có phân định ranh giới rõ ràng, không liên quan đến bất cứ hộ nào ở khu vực ông đang canh tác.

Trong quá trình giải quyết thì ông K đã nộp các chứng cứ sau : CMND; Sổ hộ khẩu; Biên bản hòa giải; Bản tự khai; Trích lục và đo vẽ hiện trạng khu đất; Bản tường trình; Giấy mua bán tay với ông H, ông T và ông Nguyễn Hồ T; Đơn giải trình; Biên vẽ thửa đất bản đồ địa chính của ông K.

***Tại bản tường trình, biên bản đối chất và tại phiên toà người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Tô Thị H (vợ ông K) trình bày:**

Năm 1989 vợ chồng bà có quyền sử dụng 1 miếng đất của ông Phạm T, diện tích khoảng 1ha, vợ chồng bà làm vài năm sau có mua thêm của ông T và ông H khoảng 4,5 sào gò đó, từ đó vợ chồng bà canh tác cho tới nay. Bà không hiểu lý do vì sao mà bà Đ khởi kiện cho rằng vợ chồng bà chiếm đất, trong khi vợ chồng bà canh tác gần 30 năm rồi. Bà cam đoan là không có việc tranh giành, lấn chiếm đất nào của bà Đ. Bà thống nhất với ý kiến chồng là ông Phạm Quốc K, bà không trình bày gì thêm.

*** Tại bản tường trình, biên bản đối chất và tại phiên toà người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Phạm Tá trình bày:**

Năm 1987, ông có mua của ông Huỳnh Chơn ở xã Bảo Vinh một thửa đất, diện tích khoảng 10.000m². Gia đình ông canh tác khoảng 1 năm, rồi ông sang nhượng lại cho con trai là ông Phạm Quốc K.

Năm 1979, ông mua đất của ông Tư Tài, diện tích 4,5 sào đất, vừa rẫy vừa ruộng, không có giấy tờ. Tới năm 1983, ông sang nhượng toàn bộ diện tích trên cho ông T, cũng không có giấy tờ. Việc bà Đ cho rằng, ông K lấn chiếm hơn 4 sào đất của bà, là không hợp lý. Trước năm 1992, có tập đoàn quản lý đất đai để thu thuế và năm 1992 là năm đầu tiên cấp giấy sử dụng đất cho người dân. Theo ông, bản đồ địa chính chụp không ảnh là không chính xác. Việc bà Đ cho rằng, ông K lấn đất vào năm 2001, là không phù hợp, vì ông Hiệp bán cho ông K vào năm 1996, còn ông T bán cho ông K là năm 2000. Bà Đ trước đây được cấp 1 mẫu 7, nhưng sau này, năm 2014 cấp đổi lại cho bà Đ còn lại 1 mẫu 2, lý do vì sao cấp đổi bà Đ không đi khởi kiện. Ông không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của bà Đ. Không có lý do gì ông K lấn của bà Đ 4 sào đất, mà bà Đ để cho ông K làm. Nay bà Đ đi khởi kiện thì mất hết cả tình cảm làng xóm. Ông đã trình bày toàn bộ sự thật, việc phán xét là của Tòa.

Trong quá trình giải quyết, ông Tá đã nộp các chứng cứ sau : CMND; Sổ hộ khẩu; Giấy ủy quyền; Đơn giải trình; Đơn yêu cầu triệu tập người làm chứng.

*** Tại bản tường trình, biên bản đối chất người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn T trình bày:**

Nguồn gốc đất là ông mua lại của ông Phạm T (cha của ông K) vào năm 1995, khi mua cũng làm giấy tay, nhưng do thời gian lâu quá, nên đã làm mất giấy tờ, sau đó ông canh tác khoảng 7 đến 8 năm đến năm 2000, ông sang nhượng lại cho ông K, trong thời gian đó, không xảy ra tranh chấp. Trong giấy mua bán có ghi

vợ ông là Nguyễn Thị H, vợ chồng ông thống nhất bán đất cho ông Phạm Quốc K. Ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà Đ, vì ông xác định trước khi mua đất, ông có xem xét đúng là đất của ông Tá thì ông mới mua và đất có hàng ranh cụ thể. Ông mua để canh tác và trong suốt mấy năm canh tác thì cũng không xảy ra tranh chấp.

Trong quá trình giải quyết thì ông T không nộp chứng cứ gì.

*** Tại bản tự khai, biên bản đối chất và tại phiên tòa ông Phan Minh Đ trình bày:**

Vào khoảng năm 1990, ông T có bán cho ông thừa đất khoảng 2 sào và ông có làm 1 vụ trồng đậu 3 tháng, khoảng thời gian sau, ông sang lại cho anh H, với giá tiền chừng 30 đến 40.000đ và anh H làm đến bao giờ ông không còn biết nữa. Nguồn gốc đất là ông mua lại của ông T (tức Năm cụt). Khi mua đất của ông T thì ông biết ông T làm trên đất này và đất này không có lối đi. Do đất này cần cỗi, không có giá trị, nên khi mua cũng không cần xem giấy tờ về đất. Ông đi nhờ vào rẫy của người ta để đi làm do ông làm có mấy tháng rồi bỏ hoang, nên cũng không biết người ở gần rẫy là của ai. Do đất này ông mua của ông T nên yêu cầu ông T ra để giải quyết.

Trong quá trình giải quyết thì ông Đ nộp: Bản tự khai; CMND.

*** Tại bản tường trình, biên bản đối chất người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông H trình bày:**

Sau khi ông sang nhượng diện tích đất 2 sào của ông Phan Minh Đ, thì ông canh tác được 5 năm đến 6 năm thì ông sang lại cho ông K vào năm 1996. Giấy sang đất là do ông ghi. Việc bà Đ khởi kiện ông K yêu cầu trả lại đất là không đúng, vì đất này là đất của ông.

Trong quá trình giải quyết thì ông H nộp: Bản tự khai; CMND; Sổ hộ khẩu; Giấy ủy quyền.

*** Tại bản tường trình, biên bản đối chất và tại phiên tòa người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lê T trình bày :**

Ông là hàng xóm của ông K và bà Đ, vào năm 2014, ông có sang nhượng đất của ông K có diện tích là 3.000m² với giá 95.000.000đ, hai bên chỉ làm giấy tay với nhau, thời điểm sang nhượng, trên đất có khoảng 120 cây mít, khoảng 2 năm tuổi. Đến tháng 6/2015, thì ông trồng cây bông gòn. Khi ông mua, thì bà Đ và ông K chưa tranh chấp. Nay bà Đ tranh chấp với ông K, thì ông không có ý kiến gì. Nếu trường hợp đất ông đã mua thuộc quyền sở hữu của bà Đ, thì ông yêu cầu ông

K thanh toán lại cho ông số tiền đã mua lại đất, tiền công cải tạo đất và bồi thường giá trị cây trên đất cho ông. Tại tòa ông không yêu cầu gì thêm.

Trong quá trình giải quyết thì ông Lê Tranh giao nộp : CMND.

*** Tại bản tường trình, biên bản đối chất và tại phiên tòa người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Phạm Minh T và bà Phạm Thảo H (con bà Đ) trình bày:**

Thứ nhất: Về nguồn gốc đất thì thông qua giấy tờ là do Ủy ban Cách mạng lâm thời cấp cho người có công cách mạng, mà mẹ ông đang giữ từ năm 1975 đến nay, cộng thêm là giấy CNQSDĐ năm 1992, số B455166 cấp ngày 2/11/1992, với tổng diện tích là 19.634m², trong đó có 17.304m² đất màu, thuộc thửa đất 1076, tờ bản đồ số 10 và 2330m² đất lúa mùa, thuộc thửa 920, tờ bản đồ số 10. Phần đất bị ông K đang sử dụng là phần đất màu, thuộc tờ bản đồ số 10, thửa đất 1076 với diện tích là 17304m². Ngày 18/06/2014, mẹ ông là bà Đ được nhà nước cấp đổi lại giấy chứng nhận QSDĐ mới số BT 289445, với tổng diện tích là 12.502m² thuộc tờ bản đồ số 48, thửa số 16 và trước khi nhận giấy mới thì cán bộ phòng Tài nguyên còn dặn mẹ ông là mẹ ông còn một phần đất nữa, đang nằm bên đất ông Phạm Quốc K, nên có ghi xác nhận vào phía sau của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũ và trao lại để làm cơ sở sau này khiếu nại với xã B.

Thứ hai: Gia đình ông có thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thuế đất nông nghiệp cho nhà nước, qua các năm từ năm 1992 cho đến năm 2003, thì nhà nước ra chính sách miễn thuế nông nghiệp, hiện tại biên lai thuế gia đình ông vẫn còn giữ. Tại phiên hòa giải tại xã B ngày 23/03/2015, các cán bộ cho gia đình ông xem và chỉ rõ bản đồ địa chính năm 1992 và năm 2014 có sự khác biệt rất lớn và có chỉ rõ cho gia đình ông biết phần đất mà bị thiếu, là đang nằm bên phần đất của ông K đang sử dụng và xã B yêu cầu ông K đưa ra bằng chứng chứng minh phần đất dư là của mình và giải thích, chỉ rõ, tại sao phần đất dư của ông mua không có tên của hai người bán cho ông trên bản đồ địa chính xã B, mà thay vào đó lại là bà Đ. Ông và bà H vẫn thống nhất yêu cầu khởi kiện của bà Đ. Việc mua bán đất đai phải có giấy tờ, việc mua bán bằng giấy tờ tay là không có giá trị pháp lý. Giấy tờ viết tay có thể tạo ra được nhiều tờ.

Trong quá trình giải quyết thì ông Tâm, bà Thảo giao nộp: Bản tự khai; CMND; Hộ khẩu; Giấy ủy quyền.

Trong quá trình giải quyết Tòa án thu thập được các chứng cứ sau: Giấy chứng nhận QSDĐ của bà Đ; Hồ sơ kỹ thuật thửa đất; Bản đồ mới, bản đồ cũ; Đơn xin cấp đổi; Đơn yêu cầu xem xét thẩm định tại chỗ, thẩm định giá tài sản; Biên bản

xem xét thẩm định tại chỗ ngày 12/08/2015; Biên bản thẩm định giá tài sản ngày 12/8/2015; Biên bản xác minh ngày 30/08/2016; Biên bản xem xét tại chỗ ngày 12/10/2016; Bản đo vẽ hiện trạng khu đất BĐDC ngày 22/03/2016; Bản trích lục đo vẽ hiện trạng khu đất, bản đồ địa chính số 835/2017 ngày 10/3/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- Chi nhánh Long K; Công văn số 198/VPĐK ngày 12/10/2017; Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 25/10/2017; Biên bản ghi lời khai ông Huỳnh Văn Hòa; Nguyễn Quốc Toàn; Đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện; Công văn số 220/VPĐK ngày 22/08/2018 của Văn Phòng đăng ký; Biên bản xác minh ngày 5/9/2018, giấy kê khai đăng ký đất của ông Phạm T, giấy cho ruộng; Đơn xin cấp giấy của ông T; Chứng thư thẩm định giá số 2628/TĐG ngày 15/11/2017, của Công Ty cổ phần Thẩm định giá Đồng Nai; Biên bản mở đĩa CD; Công văn số 3759/UBND ngày 03/12/2018 của UBND thị xã Long K; Giấy chứng tử của ông Nguyễn Hồ T; Biên bản xác minh ngày 18/4/2019 tại UBND xã Bảo Quang và Hội nông dân xã B; Biên bản xác minh ngày 10/04/2019 tại UBND xã B và tại Công an xã B; Hội nông dân xã Bảo Vinh; Đơn xin phép vắng mặt của ông T, ông H.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 07/2019/DS-ST ngày 30/7/2019 của Tòa án nhân dân thành phố L, đã căn cứ Điều 26, Điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 186, Điều 220, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 270, 605, 608, 690, 691 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 100, Điều 203 Luật đất đai; Pháp lệnh 10/2009/PL-UBTVQH 12 ngày 27/02/2009 về án phí, lệ phí; Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí.

***Tuyên xử:**

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ đối với yêu cầu đòi lại 3.949,2m² đất.

- Buộc ông Phạm Quốc K và bà Tô Thị H và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan như: Ông Phạm T, ông Lê Văn T, bà Nguyễn Thị H, ông Huỳnh Văn H, bà Lê Thị Hồng V, ông Phan Minh Đ và ông Lê T có nghĩa vụ giao trả lại cho bà Nguyễn Thị Đ, ông Phạm Minh T và bà Phạm Thảo H diện tích đất là 3.949,2m² theo các điểm (j, C, A4, A5, M, A6, A7, A8, A9, B1, B2, 23, 24, 25, 26, J, I, H, G, F, E, D, C, j) với tứ cận như sau:

Phía Bắc giáp: Ông Phạm T (thửa 266) và ông Nguyễn Cũng (thửa 264)

Phía Nam giáp: Bà Nguyễn Thị Đ (thửa 55, 54)

Phía Tây giáp: Bà Nguyễn Thị Đ (thửa 16)

Phía Đông giáp: Ông Phạm Quốc K (thửa 3, tờ 48)

(Theo trích lục và đo vẽ hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 835/2017 ngày 10/03/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai-Chi nhánh Long K).

Bà Nguyễn Thị Đ, ông Phạm Minh Tâm và Bà Phạm Thảo Hiền có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho ông Phạm Quốc K và bà Tô Thị Hà số tiền hỗ trợ cây trồng và chi phí đầu tư, chăm sóc đất là 51.800.000đ (Năm mươi một triệu, tám trăm ngàn đồng).

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, bà Đ, ông T và bà T có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền, để đăng ký, kê khai lại, theo thủ tục chung.

Tách và giành quyền khởi kiện cho ông K, ông T bà H, ông H, bà V, ông Đ và ông Lê T bằng một vụ kiện khác khi có yêu cầu.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án.

Ngày 09/8/2019, ông Phạm Quốc K có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm với lý do đất ông K sử dụng ổn định, không lấn chiếm của đất của bà Đ, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 13/8/2019, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố L kháng nghị bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm hủy một phần bản án sơ thẩm do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Đ phát biểu tranh luận:

Bà Đ khởi kiện yêu cầu ông K trả lại phần đất đã lấn chiếm có diện tích 3.939,2m² là có căn cứ vì: Đất bà Đ sử dụng từ sau năm 1975, đến năm 1992 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 17.364m² thuộc thửa 1076, tờ bản đồ số 10, xã X (cũ), nhưng đến năm 2014, bà Đ được cấp đổi sổ, diện tích còn lại là 12.502m², thuộc thửa số 16, tờ bản đồ số 48, xã B, so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp còn thiếu 4.802m², nên phần chỉnh lý trang tư, Văn phòng đăng ký đất đai- Chi nhánh Long K đã ghi nhận diện tích còn lại 4.802m² tại thửa 1076 tờ bản đồ số 10 BĐDC xã Xuân Vinh (cũ). Qua đo vẽ thực tế thì diện tích ông K đang sử dụng đã lấn sang diện tích đất mà bà Đ được cấp giấy chứng nhận năm 1992 là 3.939,2m², nên bà Đ yêu cầu tòa án giải quyết buộc ông K và những người liên quan trả lại phần đất trên cho bà Đ. Bản án sơ thẩm căn cứ vào văn bản trả lời của UBND thành phố L về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đ đúng theo trình tự, thủ tục để tuyên buộc ông K và những người liên

quan trả lại đất là có căn cứ. Theo Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh Long K thì thửa đất số 1076, tờ bản đồ số 10, xã X (cũ) được tách thành 03 thửa theo tờ bản đồ số 48 như sau: Thửa 37, diện tích 1.946m² do ông K kê khai; Thửa số 16, diện tích 12.502m² do bà Đ kê khai; một phần thửa số 03, diện tích 2.856m² chưa ai đăng ký kê khai. Diện tích thực tế ông K sử dụng lớn hơn diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1992, nên tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc ông K và những người liên quan trả lại đất cho bà Đ là đúng. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét bác yêu cầu kháng cáo và kháng nghị, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các qui định của Luật tố tụng dân sự.

Về đường lối giải quyết vụ án: Bà Đ khởi kiện yêu cầu ông K trả lại đất, bản án sơ thẩm tuyên buộc ông K và những người liên quan cùng trả lại đất là không có cơ sở, vì những người này chỉ là những người chuyển nhượng diện tích đất qua lại cho nhau, còn thực tế thì diện tích đất tranh chấp do ông K và ông T canh tác. Ông K không yêu cầu bà Đ, ông T, bà H bồi thường tiền cây trồng và chi phí đầu tư, chăm sóc, cải tạo đất, nhưng bản án sơ thẩm tuyên buộc bà Đ, ông Tâm, bà Hiền bồi thường là không đúng, mà nên tách ra khi ông K có yêu cầu giải quyết bằng vụ kiện khác.

Ông T có lời khai “Nếu trường hợp đất ông mua thuộc quyền sở hữu của bà Đ thì yêu cầu ông K, bà Đ T toán lại số tiền mua đất, tiền công cải tạo đất và bồi thường giá trị cây trồng cho ông”, nhưng cấp sơ thẩm không hướng dẫn ông T làm đơn yêu cầu độc lập để thụ lý giải quyết. Như vậy, đã làm ảnh hưởng quyền lợi của ông T. Chứng thư thẩm định giá số 2628/tđg-ct ngày 15/11/2017 Công ty thẩm định giá Đồng Nai đã căn cứ Trích lục đo vẽ hiện trạng khu đất số 835/2017 ngày 10/3/2017 của Văn phòng Đăng ký đất đai- Chi nhánh Long K, xác định diện tích đất tranh chấp là 3.583,3m² để thẩm định giá, bản án sơ thẩm xác định diện tích đất tranh chấp là 3.949,2m². Như vậy còn thiếu 365,4m² đất chưa được thẩm định giá. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T khai số tiền bỏ ra mua đất của ông K mà phần đất này hiện đang tranh chấp với bà Đ là của hai vợ chồng, cấp sơ thẩm không đưa vợ ông T tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Đối với kháng cáo của ông K: Do cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, nên nội dung kháng cáo của ông K sẽ được xem xét ở giai đoạn sơ thẩm.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố L, hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho cấp sơ thẩm xét xử lại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Ông K kháng cáo và nộp tạm ứng án phí trong hạn luật định, Viện trưởng Viện kiểm sát thành phố L kháng nghị trong thời hạn luật định, nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo, kháng nghị:

[2.1] Xét về thu thập chứng cứ để xác định nguồn gốc và quá trình sử dụng đất:

Theo bà Đ trình bày thì phần đất tranh chấp bà đã canh tác sau năm 1975 cho đến khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu (năm 1992). Khi phát sinh tranh chấp, trên đất có cây cà phê đã già cỗi và tiêu. Ranh giới đất của bà và ông K rõ ràng.

Theo ông K trình bày đất ông đang sử dụng là của cha ông chuyển nhượng lại, năm 1992 ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu, sau đó ông nhận chuyển nhượng bằng giấy tay của một số người khác nên diện tích đất có tăng thêm, đất có ranh giới rõ ràng. Phần đất tranh chấp ông đã chuyển nhượng cho ông Lê Tranh vào năm 2014.

Tại công văn số 220/VPĐK-ĐKTK ngày 22/8/2018 của Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh Long K thể hiện: Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đ năm 2014 và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho K vào năm 1992 là đúng trình tự, thủ tục tại thời điểm cấp giấy. Hình thể, ranh giới thửa đất được xác định theo BĐDC tại thời điểm cấp giấy chứng nhận, không kiểm tra đối soát ngoài thực địa, vì vậy không đủ cơ sở trả lời nội dung “*Thời điểm cấp đất thì diện tích đất được cấp có đúng với diện tích đất thực tế mà ông K sử dụng hay không*”.

Tuy nhiên, cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ để làm rõ một số nội dung sau:

Theo ông Toán nguyên là Tập đoàn trưởng Tập đoàn 10 trình bày: Năm 1986 xã Xuân Vinh vào Tập đoàn sản xuất, khoảng 04 năm sau thì Tập đoàn giải

thể. Những người đã chuyển nhượng đất cho ông K trước đây đều có canh tác, sử dụng đất tại Tập đoàn 10.

Như vậy, đất của bà Đ, ông K có đưa vào Tập đoàn sản xuất hay không, khi vào Tập đoàn các hộ có được sử dụng đúng diện tích đất ban đầu hay không, sau khi Tập đoàn giải thể, năm 1992 thì các hộ kê khai đăng ký lại, việc kê khai, đăng ký vào sổ có đúng diện tích đất thực tế sử dụng hay không chưa được làm rõ. Cấp sơ thẩm chỉ xác minh ở Hội nông dân xã là không đúng cơ quan, đơn vị có thẩm quyền.

Bà Đ cung cấp các biên lai thuế nông nghiệp nhưng cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ tại cơ quan thuế xem biên lai đóng thuế cho diện tích bao nhiêu, cho thửa đất nào, nhằm xác định quá trình quản lý, sử dụng đất.

Năm 1992, bà Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 1076 tờ bản đồ số 10, ông K được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 653 tờ bản đồ 11. Tại bản Trích lục đo vẽ hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 835/2017, ngày 10/03/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh Long K, chỉ thể hiện ranh bản đồ địa chính thửa 1076, tờ bản đồ số 10, nhưng không thể hiện ranh bản đồ địa chính thửa số 653, tờ bản đồ 11, mà chỉ nêu diện tích được cấp giấy của thửa 653, tờ bản đồ 11, như vậy, không xác định được hình thể, diện tích thửa 653, tờ bản đồ 11, có bị chồng lấn với thửa 1076 tờ bản đồ số 10 hay không, bản vẽ không thể hiện được tọa độ các điểm, chất liệu điểm (mộc giới), nhưng chưa được cấp sơ thẩm làm rõ.

Bà Đ khai: Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chồng bà là ông S canh tác trên đất, đến năm 2000 ông S chết, năm 2002 bà vào thăm đất thì ranh giới có thay đổi. Nhưng theo hồ sơ thể hiện, năm 1997 ông Sơn chết, như vậy khi ông Sơn còn sống, diện tích đất, ranh giới đất ông S canh tác như thế nào, có đúng diện tích đất được cấp giấy chứng nhận năm 1992 hay không.

Theo ông Tá khai, năm 1987 ông nhận chuyển nhượng của ông Huỳnh C khoảng 10.000m², ông canh tác khoảng 01 năm thì chuyển nhượng lại cho con trai là ông K, năm 1979 ông nhận chuyển nhượng của ông Tư Tài 4,5 sào, đến năm 1983, ông sang nhượng lại cho ông T, sau đó ông T sang nhượng cho những người khác và những người này đã chuyển nhượng lại đất cho ông K trong khoảng thời gian từ năm 1996 đến năm 2000. Các chủ sử dụng đất cũ đều khai họ canh tác, sử dụng phần đất này khi ông S còn sống và chuyển nhượng lại cho ông K.

Việc chuyển nhượng tuy bằng giấy tay, khi chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng qui định pháp luật, nhưng cần làm rõ để xác định

thực tế quản lý, canh tác, sử dụng đất, để xác định ranh đất các bên sử dụng có đúng với ranh được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay không. Vì theo lược dẫn đối thoại do bà Đ cung cấp ghi nhận phiên hòa giải tại UBND xã B có ghi lời trình bày của bà Đ: “Tôi có ý kiến như sau đất tôi thiếu nên tôi nhờ địa chính xác minh và kiểm tra lại. Thứ hai tôi yêu cầu chú K đem giấy chủ quyền của chú K ra đo với giấy chủ quyền của tôi nếu chủ quyền của chú K dư thì đó là đất của tôi. Nếu chủ quyền của chú K đủ thì tôi không có ý kiến gì hết”. Cạnh đó, bà Đ còn khai khi phát sinh tranh chấp, trên đất chỉ có cây cà phê già cỗi và một ít tiêu. Cấp sơ thẩm chưa làm rõ diện tích đất bà Đ thiếu là thiếu trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp năm 1992 so với giấy chứng nhận cấp năm 2014 hay thiếu đất cụ thể, vì theo giấy chứng nhận thì diện tích đất thiếu là $4.802m^2$, nhưng theo diện tích bà Đ yêu cầu là $3.939m^2$. Ngoài ra, trên đất có cây cà phê già cỗi như bà Đ khai thì do ai trồng, trồng từ khi nào, để xác định quá trình sử dụng đất thực tế, cũng như ranh giới đất các bên đang sử dụng.

Ngày 02/11/1992, bà Nguyễn Thị Đ được do UBND huyện Long K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B435166 gồm thửa 1076, diện tích $17.304m^2$ và thửa 920 diện tích $2.330m^2$ cùng tờ bản đồ số 10, xã X, huyện Long K (nay là Tp Long K). Năm 1994 xã X được tách thành hai xã là xã B và xã B (nay là phường B). Ngày 10/12/2005, bà Đ có đơn xin cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận QSDĐ, theo đơn diện tích đất là $12.502m^2$, thửa 16, tờ bản đồ 48, xã B, thị xã Long K (nay là Tp Long K). Ngày 15/05/2014, bà Đ được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số BT289445 với diện tích đất là $12.502m^2$, thửa 16, tờ bản đồ 48, xã B đúng như đơn. Tuy nhiên, trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 1992 cho bà Đ, tại phần những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận (chỉnh lý trang tư) ngày 18/6/2014, do Văn phòng đăng ký đất đai- Chi nhánh Long K lại ghi nhận: “*Thửa đất 1076 tờ bản đồ số 10 thuộc BĐDC xã X (cũ) đã tách một phần cho bà Nguyễn Thị Đ với diện tích $12.502m^2$ tại thửa 16 tờ BĐ số 48 BĐDC xã B.. diện tích còn lại $4.802m^2$ tại thửa 1076 tờ bản đồ số 10 BĐDC xã Xuân Vinh (cũ)*”. Cấp sơ thẩm chưa làm rõ tại cơ quan đăng ký đất đai về việc bà Đ xin cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng phần ghi chú lại ghi “*đã tách một phần cho bà Nguyễn Thị Đ với diện tích $12.502m^2$* ”, trong khi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1992 cấp cho cá nhân bà Đ, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 2014 lại cấp cho hộ bà Đ, như vậy ghi nhận đã tách một phần cho bà Đ được hiểu như thế nào cho chính xác, cạnh đó chưa làm rõ diện tích thửa 920 tờ bản đồ số 10 xã X

(cũ), hiện nay là thửa nào, đã được cấp giấy mới chưa, không được thể hiện trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1992 của bà Đ.

Từ đó, mới có căn cứ xem xét diện tích bà Đ được cấp vào năm 1992 có đúng thực tế sử dụng hay không, cũng như diện tích đất ông K được cấp và nhận chuyển nhượng sau này có đúng hay không mới có cơ sở giải quyết vụ án nhằm đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho các bên đương sự.

[2.2] Về thủ tục tố tụng: Bà Đ tranh chấp 3.949,2m², trong đó có diện tích đất ông K đang quản lý và trồng cây trên đất; có diện tích đất ông T đang quản lý và trồng cây trên đất (do nhận chuyển nhượng), trong chứng thư thẩm định giá chỉ xác định phần đất tranh chấp 3.583,3m², cấp sơ thẩm không tiến hành xem xét tại chỗ lại, để xác định diện tích đất cụ thể của từng người cũng như số cây trồng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Tài sản trên phần đất của ông T đang quản lý, sử dụng thuộc quyền sở hữu của ông T, cấp sơ thẩm chỉ giải quyết cây trồng do ông K trồng, còn cây do ông T trồng không giải quyết, là chưa giải quyết triệt để vụ án, dẫn đến không có khả năng thi hành án. Cấp sơ thẩm giải quyết hỗ trợ chi phí đầu tư, chăm sóc đất từ năm 1996 đến năm 2014 trên toàn bộ diện tích đất tranh chấp cho ông K và buộc bà Đ phải T toán cho ông K là không chính xác, vì có phần đất ông K đã chuyển nhượng cho ông T. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T khai số tiền bỏ ra mua đất là của vợ chồng ông, cấp sơ thẩm không đưa vợ ông T vào tham gia tố tụng là bỏ sót tư cách tố tụng.

Từ những nhận định, do án sơ thẩm thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, xét cần hủy bản án sơ thẩm, phần nội dung kháng cáo và kháng nghị không đặt ra xem xét.

[3] Về án phí: Ông K không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[4] Quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn không phù hợp tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nên không được chấp nhận.

[5] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát đề nghị hủy án phù hợp nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308; Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Luật phí và lệ phí; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14.

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Phạm Quốc K; chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố L.

Tuyên xử: Hủy bản án dân sự sơ thẩm số: 07/2019/DS-ST ngày 30/7/2019 của Tòa án nhân dân thành phố L. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Về án phí: Ông Phạm Quốc K không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm nên được hoàn trả 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp tại Biên lai thu số 009880 ngày 12/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố L.

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

Nơi nhận:

- TAND TP. Long K;
- VKSND T. Đồng Nai;
- THADS TP. Long K;
- Dương sự;
- Lưu.

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

Ngô Thanh Sỹ

