

Bản án: 789/2023/DS-PT  
Ngày 23/11/2023  
V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất  
và 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:* Bà Nguyễn Thị Ngọc Hoa.

*Các thẩm phán:* Ông Ngô Đức Thọ.

Ông Nguyễn Đức Minh.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Phạm Minh Trang - 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:** Bà Phạm Thị Út - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 23 tháng 11 năm 2023, 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: 339/2022/TLPT-DS ngày 14 tháng 6 năm 2023 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2022/DS-PT ngày 28 tháng 10 năm 2022 của Toà án nhân dân tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1841/2023/QĐ-PT ngày 20 tháng 7 năm 2023 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Châu Viết S, sinh năm 1942 (đã chết).

*Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Châu Viết S:*

1.1. Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1940. Địa chỉ: Ấp VA, xã LG, huyện ĐQ, tỉnh Đồng Nai (vắng mặt).

1.2. Ông Châu Viết Minh H, sinh năm 1968. Địa chỉ: Tổ 8, ấp MN, xã LG, huyện ĐQ, tỉnh Đồng Nai (vắng mặt).

1.3. Bà Châu Viết Minh N, sinh năm 1962. Địa chỉ: Tổ 5, ấp MN, xã LG, huyện ĐQ, tỉnh Đồng Nai (vắng mặt).

1.4. Ông Châu Viết Minh S, sinh năm 1966. Địa chỉ: Tổ 8, ấp MN, xã LG, huyện ĐQ, tỉnh Đồng Nai (vắng mặt).

1.5. Ông Châu Viết Minh H1, sinh năm 1973. Địa chỉ: Ấp 5, xã LG, huyện ĐQ, tỉnh Đồng Nai (vắng mặt, đề nghị xử vắng mặt).

1.6. Bà Châu Thị Minh H, sinh năm 1972. Địa chỉ: Tổ 3, ấp MN, xã LG, huyện ĐQ, tỉnh Đồng Nai (vắng mặt).

*Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị C, ông Châu Viết Minh H, bà Châu Viết Minh N, ông Châu Viết Minh S, bà Châu Thị Minh H:* Ông Châu Viết Minh H1, sinh năm 1973. Địa chỉ: Ấp 5, xã LG, huyện ĐQ, tỉnh Đồng Nai (vắng mặt, đề nghị xử vắng mặt).

1.7. Ông Châu Viết Minh C, sinh năm 1976. Địa chỉ: Xóm TN, xã NT, huyện NĐ, tỉnh Nghệ An (vắng mặt).

1.8. Bà Châu Thị Hồng H, sinh năm 1970. Địa chỉ: Thôn CS, xã TA, thị xã QY, tỉnh Quảng Ninh (vắng mặt).

2. *Bị đơn:* Chị Nguyễn Lê Ngọc H, sinh năm 1990. Địa chỉ: 239/A1 đường CMT8, Phường 4, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:* Ông Nguyễn Đức C, sinh năm 1968. Địa chỉ liên lạc: 274/15 đường NVT, xã LT, huyện NB, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

*Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Đức C:* Bà Nguyễn Hồ Thu T, sinh năm 1996. Nơi thường trú: 736, tổ 6, khu phố 8A, phường LB, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai. Địa chỉ liên lạc: 108 PTN, khu phố 5, phường TH, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai (có mặt).

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

3.1. Ông Nguyễn Đức C, sinh năm 1968 (vắng mặt).

3.2. Bà Lê Thị Minh H, sinh năm 1968 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ liên lạc: 274/15 đường NVT, xã LT, huyện NB, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3. Ủy ban nhân dân huyện ĐQ, tỉnh Đồng Nai.

*Người đại diện theo pháp luật của Ủy ban nhân dân huyện ĐQ:* Ông Trần Nam B - Quyền Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện ĐQ (vắng mặt).

3.4. Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1940 (vắng mặt).

3.5. Ông Nguyễn Chí C, sinh năm 1973 (vắng mặt).

3.6. Bà Đỗ Thị L, sinh năm 1973 (vắng mặt).

3.7. Anh Nguyễn Chí H, sinh năm 1996 (vắng mặt).

3.8. Chị Nguyễn Thị N, sinh năm 2000 (vắng mặt).

3.9. Ông Châu Viết Minh S, sinh năm 1966 (vắng mặt).

3.10. Anh Châu Viết Minh H2, sinh năm 1991 (vắng mặt).

3.11. Anh Châu Viết Minh D, sinh năm 1993 (vắng mặt).

3.12. Chị Đặng Thị Ngọc M, sinh năm 1982 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp VA, xã LG, huyện ĐQ, tỉnh Đồng Nai.

3.13. Ông Châu Viết Minh H, sinh năm 1968 (vắng mặt).

3.14. Bà Ngô Thị T, sinh năm 1969 (vắng mặt).

3.15. Anh Châu Viết Minh N, sinh năm 1993 (vắng mặt).

3.16. Anh Châu Viết Minh B, sinh năm 1995 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Tổ 8, ấp MN, xã LG, huyện ĐQ, tỉnh Đồng Nai.

4. *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Đức C là đại diện theo ủy quyền của bị đơn Nguyễn Lê Ngọc H.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn và lời khai trong quá trình tham gia tố tụng của nguyên đơn và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn như sau:*

Nguồn gốc thửa đất số 62 tờ bản đồ số 11 tại xã LG, huyện ĐQ, tỉnh Đồng Nai do ông Châu Viết S được người bạn tên Nguyễn Hữu Đ tặng cho vào năm 1990, gia đình ông Châu Viết S xây cất nhà tạm để ở và trồng cây ăn trái từ năm 1990, đến năm 2006 ông Châu Viết S xây một căn nhà cấp 4. Từ đó đến nay gia đình ông sử dụng ổn định, không tranh chấp với ai.

Ông Nguyễn Đức C đang sử dụng thửa đất liền kề với thửa số 62 tờ bản đồ số 11 của ông Châu Viết S. Vào ngày 14/11/2008 ông Nguyễn Đức C lập hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 62 tờ bản đồ số 11 và được Ủy ban nhân dân huyện ĐQ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 159276 ngày 31/12/2008. Ông Châu Viết S khiếu nại Ủy ban nhân dân huyện ĐQ đã ban hành Thông báo số 15/TB-UBND ngày 16/01/2017. Sau đó, Ủy ban nhân dân huyện ĐQ lại ban hành Thông báo số 51/TB-UBND ngày 01/3/2017 thu hồi, hủy bỏ Thông báo số 15/TB-UBND ngày 16/01/2017. Lý do, ông Nguyễn Đức C đã tặng cho thửa đất trên cho bà Nguyễn Lê Ngọc H.

Tại đơn khởi kiện ngày 04/6/2018, ông Châu Viết S yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai công nhận cho ông Châu Viết S quyền sử dụng đất số 62, tờ bản đồ số 11 tại ấp VA, xã LG, huyện ĐQ và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 158276 ngày 31/12/2008 do Ủy ban nhân dân huyện ĐQ cấp cho ông Nguyễn Đức C, chỉnh lý biến động trang 4 cho bà Nguyễn Lê Ngọc H vào ngày 19/8/2014.

Sau khi ông Châu Viết S đã chết, những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Châu Viết S cũng thống nhất với ý kiến, yêu cầu của ông Châu Viết S trước đây và tại phiên tòa sơ thẩm, ông Châu Viết Minh H1 xác định yêu cầu khởi kiện như sau:

Yêu cầu Tòa án công nhận diện tích 1.417,7m<sup>2</sup> đất thuộc thửa số 62 tờ bản đồ số 11, xã LG, huyện ĐQ, tỉnh Đồng Nai thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Châu Viết S và bà Nguyễn Thị C (diện tích tranh chấp được giới hạn bởi các mốc

b, c, f, e, b theo bản trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 4066/2022 ngày 19/4/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai);

Giao cho những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tổ tụng của ông Châu Viết S bao gồm bà Nguyễn Thị C, ông Châu Viết Minh H, ông Châu Viết Minh C, bà Châu Viết Minh N, ông Châu Viết Minh S, bà Châu Thị Hồng H, ông Châu Viết Minh H1, bà Châu Thị Minh H quản lý, sử dụng diện tích đất nói trên.

Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 158276 ngày 31/12/2008 do Ủy ban nhân dân huyện ĐQ cấp cho ông Nguyễn Đức C, cập nhật biến động tại trang 4 với nội dung tặng cho bà Nguyễn Lê Ngọc H ngày 19/8/2014 đối với thửa đất số 62 tờ bản đồ số 11, xã LG, huyện ĐQ, tỉnh Đồng Nai.

Đối với ông Nguyễn Chí C, bà Đỗ Thị L, anh Nguyễn Chí H, chị Nguyễn Thị Ngọc A là con, cháu của ông Châu Viết S và bà Nguyễn Thị C trước đây sinh sống trên đất, nhà và tài sản trên đất là của ông Châu Viết S và bà Nguyễn Thị C, từ tháng 02/2022 đã đi làm ăn xa không rõ khi nào trở về, đề nghị Tòa án không đưa họ tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

*Bị đơn bà Nguyễn Lê Ngọc H ủy quyền cho ông Đỗ Đức C đại diện không cung cấp ý kiến, tài liệu chứng cứ đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.*

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Đức C ủy quyền cho bà Nguyễn Hồ Thu T đại diện trình bày:*

Nguyên đơn cho rằng thửa đất số 62 tờ bản đồ số 11 xã LG có diện tích 1.469m<sup>2</sup> của nguyên đơn là hoàn toàn không có căn cứ, lý do:

Thứ nhất, nguồn gốc thửa đất số 62 tờ bản đồ số 11 là do ông Nguyễn Hữu H (bố của ông Nguyễn Đức C) khai phá từ năm 1987 và cho ông Nguyễn Đức C vào năm 1993. Tuy nhiên, vì là cha con nên ông Nguyễn Hữu H và ông Nguyễn Đức C không lập văn bản tặng cho mà chỉ thông qua lời nói. Điều này được ông Nguyễn Đức C thể hiện rõ tại Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 14/11/2007 và đã được Ủy ban nhân dân xã LG, Văn phòng đăng ký đất đai huyện ĐQ, Phòng Tài nguyên - Môi trường huyện ĐQ xác nhận nên được Ủy ban nhân dân huyện ĐQ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 158276 vào ngày 31/12/2008. Sau đó Ủy ban nhân dân huyện ĐQ ra quyết định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại xã LG số 713/QĐ-UBND vào ngày 10/6/2009 trong danh sách có tên ông Nguyễn Đức C.

Thứ hai, chưa xác minh được giấy tặng cho của ông Châu Viết S và ông Nguyễn Hữu Đ có đúng không. Bởi lẽ hiện nay ông Nguyễn Hữu Đ không còn sinh sống ở địa phương.

Thứ ba, các cơ quan địa phương chưa xác minh được nguồn gốc đất có phải chủ quyền sử dụng của ông Nguyễn Hữu Đ hay của ông Nguyễn Hữu H. Dẫn đến việc tặng cho đất giữa ông Nguyễn Hữu Đ và ông Châu Viết S (nếu có thật) là có đúng thẩm quyền tặng cho hay không.

Tại các văn bản số 15/TB-UBND ngày 16/01/2017 của Ủy ban nhân dân huyện ĐQ, văn bản số 85114/STNMT-VPĐK ngày 12/11/2011 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai chỉ thể hiện nội dung căn cứ theo lời khai của ông

Châu Viết S là được ông Nguyễn Hữu Đ tặng cho và xác nhận ông Châu Viết S là người sinh sống thực tế từ năm 1990 đến nay chưa xác định rõ nguồn gốc đất từ khi nào.

Do đó yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ và gây ảnh hưởng xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của người khác.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy Giấy chứng nhận số AO 158276 đứng tên bà Nguyễn Lê Ngọc H do Ủy ban nhân dân huyện ĐQ cấp ngày 31/12/2008:

Thứ nhất, việc ông Nguyễn Đức C tặng cho bà Nguyễn Lê Ngọc H quyền sử dụng đất là sự thỏa thuận của các bên, các thỏa thuận này không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội và hoàn toàn phù hợp với quyền tự do tặng cho của người sử dụng đất tại điều 188 Luật Đất đai 2013 và phù hợp với nguyên tắc tự do, cam kết, thỏa thuận trong giao dịch dân sự tại khoản 2 Điều 3 Bộ luật Dân sự. Căn cứ khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013, thì tại thời điểm tặng cho quyền sử dụng đất ông Nguyễn Đức C đã đáp ứng đầy đủ điều kiện tặng cho đối với quyền sử dụng đất được xác định như sau: có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đất đem tặng cho phải được xác nhận không có tranh chấp; quyền sử dụng đất không nằm trong trường hợp đang bị kê biên thi hành án; đất được tặng cho còn trong thời gian sử dụng theo quy định của pháp luật.

Đồng thời, căn cứ khoản 1 Điều 5 Luật Công chứng năm 2014, Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 96/2014, quyển số 01/2014 TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Nguyễn Đức C và bà Nguyễn Lê Ngọc H đã được Ủy ban nhân dân xã LG chứng thực ngày 17/6/2014 là hoàn toàn hợp pháp, có hiệu lực pháp luật.

Thứ hai, từ cơ sở Hợp đồng tặng cho trên hoàn toàn hợp pháp, có hiệu lực pháp luật nên bà Nguyễn Lê Ngọc H đã được Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh ĐQ chỉnh biên động ngày 19/8/2014 lên trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 158276 ngày 31/12/2008 là hoàn toàn đúng với quy định pháp luật.

Do đó, đề nghị không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Minh H* đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng không cung cấp ý kiến, tài liệu chứng cứ cho Tòa án.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ủy ban nhân dân huyện ĐQ* trình bày:

Ủy ban nhân dân huyện ĐQ đồng ý hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 158276 ngày 19/8/2014 cấp cho bà Lê Thị Ngọc H theo yêu cầu của nguyên đơn khi có quyết định của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Châu Viết Minh H* trình bày:

Vợ chồng ông cùng các con gồm ông Châu Viết Minh H, bà Ngô Thị T, anh Châu Viết Minh N, anh Châu Viết Minh B sinh sống trên thửa đất số 64 tờ bản đồ số 11 ấp VA xã LG, huyện ĐQ từ năm 1990 đến nay, không có tranh chấp. Ông được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 02543 ngày 12/8/2019 tại thửa số 64 tờ bản đồ số 11 ấp VA xã LG, huyện ĐQ tỉnh Đồng Nai diện tích 1283m<sup>2</sup>.

Ông Châu Viết Minh H không có tranh chấp gì với ông Châu Viết S. Ông không muốn liên quan gì đến tranh chấp giữa ông Châu Viết S và cha con ông Nguyễn Đức C, đề nghị Toà án không triệu tập ông Châu Viết Minh H lên tham gia với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Ông Châu Viết Minh H xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết tranh chấp tại Toà án các cấp cho đến khi vụ án kết thúc.

*Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Châu Viết Minh S, Đặng Thị Ngọc M, Châu Viết Minh H2, Châu Viết Dương trình bày:*

Các ông bà là con, cháu của ông Châu Viết S và bà Nguyễn Thị C cùng chung sống trên thửa đất số 62 tờ bản đồ số 11 xã LG. Ông bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và hiện chỉ ở nhờ nhà của ông Châu Viết S, bà Nguyễn Thị C, không tạo dựng tài sản gì trên đất nên xin được vắng mặt trong suốt quá trình tòa án giải quyết vụ án.

*Tại bản án dân sự số 36/2022/DS-PT ngày 28 tháng 10 năm 2022 của Toà án nhân dân tỉnh Đồng Nai đã quyết định:*

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Châu Viết S:

Công nhận quyền sử dụng đất và giao cho những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Châu Viết S là bà Nguyễn Thị C, ông Châu Viết Minh H, ông Châu Viết Minh C, bà Châu Viết Minh N, ông Châu Viết Minh S, bà Châu Thị Hồng H, ông Châu Viết Minh H1, bà Châu Thị Minh H quản lý, sử dụng diện tích 1417,7m<sup>2</sup> được giới hạn bởi các mốc (b, c, f, e, b) theo bản trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 4066/2022 ngày 19/4/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 158276 ngày 31/12/2008 do Ủy ban nhân dân huyện ĐQ cấp cho ông Nguyễn Đức C, cập nhật biến động tại trang 4 với nội dung tặng cho bà Nguyễn Lê Ngọc H ngày 19/8/2014 đối với thửa đất số 62 tờ bản đồ số 11, xã LG, huyện ĐQ tỉnh Đồng Nai.

Các đương sự liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí sơ thẩm, quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 09/11/2022, ông Nguyễn Đức C là đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Lê Ngọc H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn không rút đơn kháng cáo, những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày nội dung yêu cầu kháng cáo yêu cầu Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, lý do: Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh, thu thập đầy đủ tài liệu, chứng cứ nên giải quyết vụ án chưa đảm bảo khách quan; bản án sơ thẩm căn cứ vào “Giấy cam kết” ghi ngày 13/3/1990 giữa ông Nguyễn Hữu Đ và ông Châu Viết S để cho rằng nguồn gốc đất tranh chấp là của ông Nguyễn Hữu Đ cho ông Châu Viết S nhưng giấy này chỉ là bản pho to chưa được chứng thực, không có ai làm chứng; các văn bản của Ủy ban nhân dân huyện ĐQ thể hiện căn cứ theo lời khai của ông Châu Viết S mà không xác định rõ nguồn gốc đất.

Tại phần tranh luận, bà Nguyễn Hồ Thu T đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Ông Cường không chứng minh được nguồn gốc đất là do ông Nguyễn Hữu H khai phá và sau đó cho ông Nguyễn Đức C nhưng phía nguyên đơn cũng không chứng minh được phần đất tranh chấp ông Châu Viết S được ông Nguyễn Hữu Đ cho. Việc ông Nguyễn Đức C không sinh sống trên đất không chứng minh được việc ông Nguyễn Đức C không phải chủ sử dụng đất. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

+ Về tố tụng: Trong giai đoạn phúc thẩm Thẩm phán chủ tọa, thư ký và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng đã được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Bản án sơ thẩm đã xử đúng pháp luật. Kháng cáo của bị đơn không có cơ sở, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm về nội dung. Về án phí dân sự sơ thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét lại theo qui định của pháp luật.

### **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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về việc giải quyết vắng mặt đương sự: Các đương sự đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa phúc thẩm lần thứ hai nhưng chỉ có mặt người đại diện hợp pháp của bị đơn, các đương sự còn lại vắng mặt (trong đó có ông Châu Viết Minh H1 với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và với tư cách đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị C, ông Châu Viết Minh H, bà Châu Viết Minh N, ông Châu Viết Minh S, bà Châu Thị Minh H có đơn đề nghị xử vắng mặt). Căn cứ khoản 2 và khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử.

[2] Xét kháng cáo của người đại diện hợp pháp bị đơn yêu cầu hủy án sơ thẩm vì cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh, thu thập đầy đủ tài liệu, chứng cứ nên giải quyết vụ án chưa đảm bảo khách quan, Hội đồng xét xử xét thấy: Người đại diện hợp pháp của bị đơn không nêu được cụ thể chưa thu thập đầy đủ tài liệu, chứng cứ là tài liệu gì và không chứng minh được cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm

trọng về thủ tục tố tụng làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự. Trong khi đó hồ sơ thể hiện Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ tranh chấp, thụ lý đúng thẩm quyền, đưa đầy đủ người tham gia tố tụng, thu thập tài liệu, chứng cứ theo đúng qui định của Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Do đó, Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận yêu cầu hủy án sơ thẩm vì lý do nêu trên của phía bị đơn.

[3] Về ý kiến của người đại diện hợp pháp của bị đơn cho rằng đất tranh chấp có nguồn gốc do ông Nguyễn Văn H (cha của ông Nguyễn Đức C) khai hoang năm 1987, tặng cho ông Nguyễn Đức C năm 1993; năm 2008, ông Nguyễn Đức C đã được Ủy ban nhân dân huyện ĐQ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 158276 ngày 31/12/2008, sau đó đã tặng cho con là bà Nguyễn Lê Ngọc H (đã cập nhật sang tên bà Nguyễn Lê Ngọc H) nên thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Nguyễn Lê Ngọc H.

[3.1] Ý kiến trên của phía bị đơn không được phía nguyên đơn thừa nhận. Ngược lại, phía nguyên đơn cho rằng năm 1990 gia đình nguyên đơn ông Châu Viết S được ông Nguyễn Hữu Đ tặng cho diện tích đất tại ấp VA, xã LG, huyện ĐQ, tỉnh Đồng Nai, theo bản đồ địa chính thì đất thuộc thửa 62 tờ bản đồ số 11 xã LG, gia đình ông Châu Viết S đã xây dựng nhà ở và quản lý sử dụng liên tục, ổn định từ năm 1990 đến hiện nay.

[3.2] Xét thấy, ngoài lời khai phía bị đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào chứng minh cho lời khai của mình là có cơ sở. Phía bị đơn cho rằng ông Nguyễn Đức C là người quản lý sử dụng đất từ năm 1990 nhưng trong suốt quá trình từ 1990 đến 2008 khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đến hiện tại ông Nguyễn Đức C không khiếu nại, không khởi kiện đối với việc gia đình ông Châu Viết S quản lý sử dụng đất.

[3.3] Nguyên đơn khai phần đất tranh chấp trên do ông Nguyễn Hữu Đ cho gia đình ông Châu Viết S vào năm 1990. Tuy nguyên đơn chỉ cung cấp được bản sao không chứng thực “Giấy cam kết” ghi ngày 13/3/1990 giữa ông Nguyễn Hữu Đ và ông Châu Viết S có nội dung “*Ông Nguyễn Hữu Đ cho gia đình ông Châu Viết S 2 sào đất bên đường tại đồi cá*” (BL 06). Nhưng lời khai và tài liệu do nguyên đơn cung cấp phù hợp với Thông báo số 15/TB-UBND ngày 16/01/2017 của Ủy ban nhân dân huyện ĐQ thể hiện kết quả làm việc của Thanh tra huyện và UBND xã LG đã xác định thửa đất số 62 không thuộc quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Đức C mà do gia đình ông Châu Viết S sử dụng ổn định từ năm 1990 đến nay, ông Nguyễn Đức C là hộ sử dụng đất liền kề với ông Châu Viết S. Đồng thời Ủy ban nhân dân huyện ĐQ cũng xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Đức C đối với thửa đất 62 là không đúng đối tượng sử dụng đất; tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 21/02/2020 của Tòa án cấp sơ thẩm cũng thể hiện ông Châu Viết S, bà Nguyễn Thị C cùng các người con, cháu đang quản lý, sử dụng thửa đất số 62 tờ bản đồ số 11 xã LG, trên đất hiện xây dựng căn nhà cấp 4.

[3.4] Như vậy, bản án sơ thẩm không hoàn toàn chỉ căn cứ vào tài liệu duy nhất là bản sao “Giấy cam kết” ghi ngày 13/3/1990 giữa ông Nguyễn Hữu Đ và ông Châu Viết S để xác định thửa đất số 62 tờ bản đồ số 11 xã LG thuộc quyền sử dụng

hợp pháp của ông Châu Viết S mà còn trên cơ sở những tài liệu, chứng cứ khác như đã phân tích trên là đúng pháp luật. Do đó, ý kiến của người đại diện hợp pháp bị đơn cho rằng tài liệu nguyên đơn cung cấp chỉ là bản sao “Giấy cam kết” ghi ngày 13/3/1990 nên nguyên đơn không chứng minh được nguyên đơn có quyền sử dụng đất là không có cơ sở.

[3.5] Bản án sơ thẩm đã công nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn và giao cho những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn quản lý sử dụng phần diện tích 1.417,7m<sup>2</sup> được giới hạn bởi các mốc (b, c, f, e, b) theo bản trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 4066/2022 ngày 19/4/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai là có cơ sở. Do đó, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm về phần này.

[4] Về yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Như trên đã phân tích, phần đất tranh chấp diện tích 1.417,7m<sup>2</sup> thuộc thửa số 62 tờ bản đồ số 11 xã LG thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Châu Viết S; nên việc Ủy ban nhân dân huyện ĐQ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 158276 ngày 31/12/2008 cho ông Nguyễn Đức C đối với thửa đất 62 là không đúng đối tượng sử dụng đất. Ủy ban nhân dân huyện ĐQ đã từng có Thông báo số 15/TB-UBND ngày 16/01/2017 thu hồi giấy chứng nhận cấp sai quy định cho ông Nguyễn Đức C. Tuy nhiên, do ông Nguyễn Đức C đã tặng cho quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Lê Ngọc H nên ngày 01/3/2017 Ủy ban nhân dân huyện ĐQ đã ban hành Thông báo số 51/TB-UBND ngày 01/3/2017 về việc thu hồi, hủy bỏ Thông báo số 15/TB-UBND ngày 16/01/2017. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 158276 ngày 31/12/2008 là đúng pháp luật.

[5] Từ sự phân tích tại các mục [2] đến mục [4], không có cơ sở chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của người đại diện hợp pháp của bị đơn. Bản án sơ thẩm đã xử đúng pháp luật về phần nội dung nên giữ nguyên.

[6] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm về phần nội dung. Đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ, được chấp nhận.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn tranh chấp quyền sử dụng đất được Tòa án chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí không có giá ngạch 300.000đ. Việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn chịu án phí có giá ngạch là chưa phù hợp qui định tại điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14, ngày 30/12/2014. Do đó, sửa một phần bản án sơ thẩm về phần án phí như đã phân tích trên.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm 300.000đ theo quy định tại khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14, ngày 30-12-2014 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về việc thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

[9] Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, phát sinh hiệu lực pháp luật từ thời điểm hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 46, 47, 49, 50, 52, 105, 107, 123 Luật đất đai 2003; Điều 149, 688 Bộ luật dân sự 2005; các Điều 8, 503 Bộ luật dân sự 2015; điểm a khoản 2 Điều 27; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14, ngày 30/12/2014 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về việc thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Đức C là đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Lê Ngọc H.

2. Giữ nguyên bản án Dân sự sơ thẩm số 36/2022/DS-PT ngày 28 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai về nội dung, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm về phần án phí.

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Châu Việt S:

2.1.1. Công nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn và giao cho những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Châu Việt S là bà Nguyễn Thị C, ông Châu Việt Minh H, ông Châu Việt Minh C, bà Châu Việt Minh N, ông Châu Việt Minh S, bà Châu Thị Hồng H, ông Châu Việt Minh H1, bà Châu Thị Minh H quản lý, sử dụng diện tích 1417,7m<sup>2</sup> được giới hạn bởi các mốc (b, c f, e, b) theo bản trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 4066/2022 ngày 19/4/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai.

2.1.2. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 158276 ngày 31/12/2008 do Ủy ban nhân dân huyện ĐQ cấp cho ông Nguyễn Đức C, cập nhật biến động tại trang 4 với nội dung tặng cho bà Nguyễn Lê Ngọc H ngày 19/8/2014 đối với thửa đất số 62 tờ bản đồ số 11, xã LG, huyện ĐQ, tỉnh Đồng Nai.

2.1.3. Các đương sự liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

2.1.4 Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Lê Ngọc H phải chịu số tiền chi phí tố tụng là 27.000.000 đồng.

Buộc bà Nguyễn Lê Ngọc H phải hoàn trả lại cho những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị C, ông Châu Việt Minh H, ông Châu Việt Minh C, bà Châu Việt Minh N, ông Châu Việt Minh S, bà Châu Thị Hồng H, ông Châu Việt Minh H1, bà Châu Thị Minh H số tiền chi phí tố tụng 27.000.000 đ (Hai mươi bảy triệu đồng).

2.1.5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn bà Nguyễn Lê Ngọc H phải chịu án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu tranh chấp quyền sử dụng đất của nguyên đơn được chấp nhận là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) và 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn

được chấp nhận. Tổng cộng bà Lê Thị Ngọc H phải chịu 600.000đ (sáu trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn bà Nguyễn Lê Ngọc H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm 300.000đ (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo các biên lai thu số 0000772 ngày 19/4/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, 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 (sửa đổi, bổ sung năm 2014), thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

**Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VKSNDCC tại Thành phố Hồ Chí Minh (1);
- TAND tỉnh Đồng Nai (1);
- VKSND tỉnh Đồng Nai (1);
- Cục THADS tỉnh Đồng Nai (1);
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ ,VP, 39b (PMT).

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

**(đã ký)**

**Nguyễn Thị Ngọc Hoa**