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: 598/2024/DS-PT
Ngày 07 tháng 8 năm 2024
"V/v Đòi lại tài sản, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ công trình xây dựng trên 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 Phạm Văn Công

Các thẩm phán: Ông Vương Minh Tâm

Ông Nguyễn Văn Minh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Nhung - 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 Trần Ngọc Đoàn - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 07 tháng 8 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 374/2024/TLPT-DS ngày 17 tháng 5 năm 2024 về *"Đòi lại tài sản, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ công trình xây dựng trên đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2024/DS-ST ngày 12/01/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2227/2024/QĐPT-DS ngày 22 tháng 7 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Lê Quang H**, sinh năm 1961 – Có mặt;

Địa chỉ: Tổ 3, Ấp 3A, xã Xuân Hưng, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Triệu Quang, Văn phòng luật sư Phan Nguyễn thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đồng Nai – Có mặt;

2. Bị đơn: Bà **Đoàn Thị N**, sinh năm 1958 – Vắng mặt;

Địa chỉ: Đội 7, Ấp 3, xã Xuân Hưng, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai;

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

3.1. Ông **Lê Minh C**, sinh năm 1967 – Có mặt;

Địa chỉ: Ấp 3A, xã Xuân Hưng, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai;

3.2. Cụ Nguyễn Thị Q, sinh năm 1930 (chết);

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ Nguyễn Thị Q: Bà Phan Thị H[7], sinh năm 1955 – Vắng mặt;

Địa chỉ: Smerald - Hills - Healthcare 5821 - 188 - St Swlynn Wood WA 98037, USA;

3.3. Cụ Nguyễn Thị Hồng T, sinh năm 1944 – Vắng mặt;

Địa chỉ: 14900 114th Avenue Kirland WA 98304, USA;

3.4. Cụ Nguyễn Thị Xuân T[1], sinh năm 1952 – Vắng mặt;

Địa chỉ: 9516232 nd St. SW Fdmonds WA 98020, USA;

3.5. Cụ Nguyễn Văn K, sinh năm 1947 – Vắng mặt;

Địa chỉ: 4418 S Thistle bl Seattle WA 98118, USA;

3.6. Cụ Nguyễn Văn C[1], sinh năm 1941 – Vắng mặt;

Địa chỉ: 18037 1th, Ave NE Shoreline WA 98155, USA;

Người đại diện hợp pháp của cụ Nguyễn Văn C[1]: Ông Lê Quang H (là nguyên đơn - Văn bản ủy quyền được hợp pháp hóa lãnh sự ngày 22/10/2013) – Có mặt;

3.7. Ông Lê H[1], sinh năm 1953 – Vắng mặt;

3.8. Ông Lê H[2], sinh năm 1964 – Vắng mặt;

3.9. Bà Lê Thị Thanh T[2], sinh năm 1965 – Vắng mặt;

3.10. Bà Lê Thị Thanh T[3], sinh năm 1968 – Vắng mặt;

3.11. Ông Lê Quang H[3], sinh năm 1971 – Vắng mặt;

Cùng địa chỉ: Tổ 1, Ấp 3A, xã Xuân Hưng, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai;

3.12. Bà Lê Thị Thanh N[1], sinh năm 1970 – Vắng mặt;

Địa chỉ: Số 49/11 Lê Thị Hoa, Khu phố 3, phường Bình Chiểu, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện hợp pháp của các đương sự: Lê H[1], Lê H[2], Lê Thị Thanh T[2], Lê Thị Thanh T[3], Lê Quang H[3], Lê Thị Thanh N[1]: Ông Lê Quang H (nguyên đơn – Văn bản ủy quyền ngày 15/7/2015 tại Văn phòng công chứng Dầu Giây) – Có mặt;

3.13. Ông Nguyễn N[2], sinh năm 1949 – Có mặt;

3.14. Anh Nguyễn Quốc P, sinh năm 1985 – Vắng mặt;

3.15. Chị Nguyễn Thị Mỹ H[4], sinh năm 1984 – Vắng mặt;

Cùng địa chỉ: Ấp 3, xã Xuân Hưng, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai;

3.16. Trẻ Nguyễn Huỳnh Anh T[4], sinh năm 2010 – Vắng mặt;

3.17. Trẻ Nguyễn Quốc T[5], sinh năm 2014 – Vắng mặt;

Cùng địa chỉ: Tổ 7, Ấp 3, xã Xuân Hưng, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai;

Người đại diện hợp pháp của Nguyễn Huỳnh Anh T[4] và Nguyễn Quốc T[5]: Anh Nguyễn Quốc P và chị Nguyễn Thị Mỹ H[4] – Vắng mặt;

3.18. Bà Dương Thị Thu T[6], sinh năm 1968 – Vắng mặt;

Địa chỉ: Ấp 3, xã Xuân Hưng, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai;

3.19. Bà Trần Thị D, sinh năm 1975 – Vắng mặt;

3.20. Trẻ Lê H[5], sinh năm 2013 – Vắng mặt;

Người đại diện hợp pháp của Lê H[5]: Bà Trần Thị D – Vắng mặt;

Cùng địa chỉ: Tổ 7, Ấp 3, xã Xuân Hưng, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai;

3.21. Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1963 – Vắng mặt;

Địa chỉ: Ấp 1, xã Xuân Hòa, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai;

3.22. Ông Lê Thúc T[7], sinh năm 1964 – Vắng mặt;

3.23. Bà Nguyễn Thị Q[1], sinh năm 1969 – Vắng mặt;

3.24. Anh Lê Thúc M, sinh năm 1997 – Vắng mặt;

3.25. Anh Lê Thúc T[8], sinh năm 1999 – Vắng mặt;

3.26. Anh Lê Thúc T[9], sinh năm 2001 – Vắng mặt;

3.27. Anh Lê Thúc T[10], sinh năm 2004 – Vắng mặt;

3.28. Trẻ Lê Thị Băng N[3], sinh năm 2007 – Vắng mặt;

Người đại diện hợp pháp của Lê Thị Băng N[3]: Ông Lê Thúc T[7] và bà Nguyễn Thị Q[1]– Vắng mặt;

Cùng địa chỉ: Tổ 7, Ấp 3, xã Xuân Hưng, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai;

3.29. Phòng công chứng số 3, tỉnh Đồng Nai;

Địa chỉ: Đường Cách Mạng Tháng Tám, phường Xuân Hòa, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai;

Người đại diện hợp pháp của Phòng công chứng số 3: Ông Nguyễn Thanh Vân, Công chứng viên phụ trách – Có yêu cầu xét xử vắng mặt;

3.30. Ủy ban nhân dân huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai;

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân huyện Xuân Lộc: Ông Đoàn Thanh Hải, Phó Phòng Tư pháp huyện Xuân Lộc (Văn bản ủy quyền số 1276/UBND-NC ngày 23/02/2022) – Có yêu cầu xét xử vắng mặt;

3.31. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai;

Người đại diện hợp pháp của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai: Ông Võ Văn Vũ, Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai (Văn bản ủy quyền số 9647/STNMT-VP ngày 24/12/2021) – Có yêu cầu xét xử vắng mặt;

4. Người kháng cáo: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Minh C;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 09/12/2011 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Lê Quang H trình bày:

Ông bà ngoại của ông là cố Nguyễn P^{11} (chết năm 1998 không có di chúc) và cố Dương Thị T^{11} (chết ngày 29/11/1999 không có di chúc) có 07 người con gồm các cụ: Nguyễn Văn C^1, Nguyễn Thị Hồng T, Nguyễn Văn K, Nguyễn Thị Xuân T^1, Nguyễn Thị Q *(chết năm 2011, có con là bà Phan Thị H^7)*, Nguyễn Thị V *(chết năm 1984, không có chồng con)*, Nguyễn Thị V^1 *(chết năm 1982, chồng là Lê D^1 chết năm 1999, có 07 người con gồm các ông, bà: Lê Quang H, Lê H^1, Lê H^2, Lê Thị Thanh T^2, Lê Thị Thanh T^3, Lê Thị Thanh N^1 và Lê Quang H^3)*;

Sinh thời cố P^{11} và cố T^{11} tạo lập Thửa đất số 775, Tờ bản đồ 48 xã Xuân Hưng, diện tích 978 m^2. Trong thời gian này, các con của cố P^{11} và cố T^{11} đều định cư tại Hoa Kỳ. Các con của hai cố thỏa thuận bằng văn bản cho cụ Nguyễn Thị C^2 là mẹ của bà Đoàn Thị N sinh sống trên thửa đất này, không được sang bán.

Năm 2007 cụ C^2 chết, bà N mạo chữ ký để được đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với Thửa đất số 775 nêu trên. Tháng 10/2010, ông H phát hiện bà N chuyển nhượng một phần đất cho ông Lê Minh C nên ông khiếu nại đến Ủy ban nhân dân xã Xuân Hưng thì được biết có giấy chuyển nhượng ngày 03/4/2000 của cố T^{11} chuyển nhượng thửa đất này cho bà N và bà N đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông tiếp tục khiếu nại thì Ủy ban nhân dân huyện Xuân Lộc ban hành Quyết định số 1515/QĐ-UBND ngày 25/7/2011 thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà N và ông C.

Ông Lê Quang H khởi kiện yêu cầu ông C và bà N tháo dỡ công trình trên đất để trả lại cho ông 977,5 m^2, trong đó phần ông C là 695,2 m^2, phần bà N là 282,3 m^2. Ông không yêu cầu bồi thường căn nhà trên đất mà ông C đã tháo dỡ.

Tại biên bản ngày 09/3/2015 và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Đoàn Thị N trình bày: Bà là cháu, gọi cố P^{11} và cố T^{11} là cậu mợ. Năm 1997, cố P^{11} và cố T^{11} gọi bà N qua sống chung để chăm sóc cho hai cố, vì tình cảm gia đình nên bà đồng ý, các con của hai cố ở nước ngoài cũng hứa hẹn sẽ tặng cho bà nhà, đất và tài sản của hai cố sau khi hai cố qua đời. Bà N phụ giúp được vài tháng thì cố P^{11} chết, cố T^{11} bị tai biến nằm một chỗ, bà chăm sóc được khoảng một năm thì cố T^{11} chết, các con của hai cố từ nước ngoài về lo đám tang. Sau đó, gia đình họp và cụ Nguyễn Thị Xuân T^1 đại diện phát biểu đất đai, nhà cửa, đồ đạc trong nhà là của ba má để lại, nay thống nhất để lại cho cụ Nguyễn Thị C^2 (là em của cố P^{11}), sau này cụ C^2 qua đời thì bà N được hưởng, không một ai được tranh chấp. Sau đó gia đình bà N chuyển sang sinh sống trên nhà đất này. Năm 2010, cụ T^1 về Việt Nam thấy nhà xuống cấp, dột nát nên kêu bà bán một phần diện tích để lấy tiền xây nhà thờ cố P^{11}, cố T^{11} nên bà bán cho ông C phần đất ngang 15 mét, dài 47 mét giá 200.000.000 đồng và giao hết tiền bán đất cho cụ T^1. Khi cụ T^1 đang xây nhà trên phần đất còn lại thì ông H tranh chấp.

Bà N không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông H vì cụ T^1 đại diện cho các con của cố P^{11}, cố T^{11} đã tặng cho bà toàn bộ nhà đất này.

Tại văn bản ngày 27/10/2021 và lời khai trong quá trình làm việc, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Minh C trình bày: Năm 2010, ông nhận chuyển nhượng 700 m^2 đất thuộc Thửa đất số 775 của bà N với giá 200.000.000 đồng. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà N đứng tên riêng và đất cũng được Ủy ban nhân dân xã Xuân Hưng xác nhận đủ điều kiện giao dịch, Phòng công chứng số 3 công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Ủy ban nhân dân huyện Xuân Lộc cấp cho ông Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 105024 ngày 24/12/2010. Khi nhận chuyển nhượng thì trên đất có căn nhà cấp 4 tường gạch không tô, đến năm 2016 ông tháo dỡ nhà này và xây lại nhà khác. Việc ông nhận chuyển nhượng đất là ngay tình, nên yêu cầu được công nhận. Ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông H.

Tại biên bản ngày 17/12/2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị Thu T^6 trình bày: Bà là vợ của ông Lê Minh C. Phần diện tích ông C nhận chuyển nhượng của bà N là tài sản riêng của ông C nên xin vắng mặt tại Tòa án.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn N^2 (chồng bị đơn Đoàn Thị N) trình bày: Ông đồng ý với văn bản trả lời của Ủy ban nhân dân xã Xuân Hưng vì lúc bà N xin xác nhận thì ông H đã gửi đơn khiếu nại việc bà N tự ý đăng ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

tên bà N. Tuy nhiên, vào năm 1997 cố P[11] và cố T[11] tuổi cao bệnh tật nhiều nên hai cụ đề nghị thì gia đình ông đã bán nhà đất của mình để chuyển về sống chung, phụng dưỡng hai cố và hai cố có hứa sẽ tặng cho gia đình ông toàn bộ tài sản, nhà đất của hai cố. Sau khi hai cố chết thì cụ T[1] đại diện cho các con của hai cố tuyên bố tặng cho gia đình ông toàn bộ tài sản của hai cố mà không ai được quyền tranh chấp theo như lời trăn trối của hai cố. Ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan các đương sự: Nguyễn Quốc P, Nguyễn Thị Mỹ H[4], Nguyễn Huỳnh Anh T[4], Nguyễn Quốc T[5] trình bày: Thống nhất lời trình bày của bà N và ông N[2].

Tại văn bản ngày 17/8/2014 và trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị H[7] (và cũng là một trong những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ Nguyễn Thị Q) trình bày: Bà H[7] là con của cụ Nguyễn Thị Q. Cố P[11] chết năm 1998, cố T[11] chết năm 1999, thời điểm này các con của hai cố đều ở nước ngoài và có gia đình riêng, không có điều kiện gặp nhau nên không có văn bản thỏa thuận về phân chia tài sản. Các đồng thừa kế hàng thứ nhất của cố P[11] và cố T[11] đều thừa nhận di sản của hai cố là tài sản chung chưa chia. Cuối năm 1999, cụ Nguyễn Văn K và cụ Nguyễn Thị Xuân T[1] đồng ý để cho cụ Nguyễn Thị C[2] ở nhờ trên đất và trông coi tài sản (có văn bản ngày 12/12/1999 được Ủy ban nhân dân xã Xuân Hưng xác nhận ngày 22/12/1999). Khi các con cháu ở nước ngoài về vẫn ở tại nhà đất này và thờ cúng. Việc bà N vi phạm nghĩa vụ của người ở nhờ, tự ý giả mạo giấy tờ để đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chuyển nhượng một phần đất cho người khác để chiếm đoạt. Bà đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông H và giao cho ông H quản lý toàn bộ nhà đất này.

Tại văn bản ngày 09/10/2013 và trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cụ Nguyễn Văn K trình bày: Cụ là con của cố P[11] và cố T[11], nhà đất đang tranh chấp là di sản của hai cố. Cuối năm 1999, cụ và cụ T[1] đại diện cho những người con còn lại của hai cố làm văn bản cho cụ C[2] ở nhờ, có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Xuân Hưng ngày 22/12/1999, nhưng bà N đã vi phạm nghĩa vụ của người ở nhờ. Cụ đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông H và giao cho ông H quản lý toàn bộ nhà đất này.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cụ Nguyễn Văn C[1] trình bày: Cụ là con của cố P[11] và cố T[11], nhà đất đang tranh chấp là di sản của hai cố. Cụ đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông H và giao cho ông H quản lý toàn bộ nhà đất này.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm các ông, bà: Lê H[1], Lê H[2], Lê Thị Thanh T[2], Lê Thị Thanh T[3], Lê Quang H[3], Lê Thị Thanh N[1] trình bày: Thống nhất theo yêu cầu khởi kiện của ông H.

Tại văn bản ngày 30/9/2013 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cụ Nguyễn Thị Hồng T trình bày: Cụ là con của cố P^{11} và cố T^{11}, nhà đất đang tranh chấp là di sản của hai cố. Sau khi cố P^{11} chết thì cố T^{11} đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi cố T^{11} chết thì cụ T^1 và cụ K cho cụ C^2 ở để trông coi nhang đèn cho hai cố. Vì cụ C^2 già yếu nên bà N cũng ở đó từ năm 1999, chăm sóc thuốc thang cho hai cố, còn ông H là cháu ruột ở gần đó nhưng đối xử với hai cố không tốt, không giúp đỡ hai cố lúc già yếu. Cụ đồng ý cho bà N bán một phần diện tích để tu sửa nhà, phần còn lại thì bà N chỉ được ở, trông coi mà không được quyền sang nhượng hay thế chấp.

Tòa án nhiều lần gửi thông báo yêu cầu nhưng cụ Nguyễn Thị Xuân T^1 không cung cấp ý kiến, nhưng trong Giấy nhượng giao quyền bất động sản ngày 12/12/1999 thể hiện: Cụ T^1 đồng ý cho cụ C^2 sử dụng nhà đất và tài sản trong nhà để làm từ đường, không được sang bán.

Tại biên bản ngày 17/12/2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị X trình bày: Tháng 01/2021, bà thuê đất của ông Lê Minh C để buôn bán quần áo. Bà không có ý kiến đối với khởi kiện của ông H và xin vắng mặt tại Tòa án.

Tại biên bản ngày 17/12/2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị D và Lê H^5 trình bày: Tháng 6/2020, có thuê đất của ông Lê Minh C để buôn bán nước giải khát. Bà không có ý kiến đối với khởi kiện của ông H và xin vắng mặt tại Tòa án.

Tại biên bản ngày 25/3/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Thúc T^7 và Lê Thị Băng N^3 trình bày: Ông là chủ Thửa đất số 774 giáp ranh với Thửa đất 775 đang tranh chấp. Hai bên không lấn ranh nhau. Thống nhất theo Bản đồ hiện trạng khu đất số 173/2022 ngày 10/01/2022 của Văn phòng Đăng ký đất đai Chi nhánh Xuân Lộc và xin vắng mặt tại Tòa án.

Tòa án nhiều lần gửi thông báo yêu cầu nhưng các đương sự: Nguyễn Thị Q^1, Lê Thúc M, Lê Thúc T^8, Lê Thúc T^9, Lê Thúc T^{10} không cung cấp ý kiến.

Tại văn bản không ghi ngày tháng năm của ông Đoàn Thanh Hải là người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện Xuân Lộc trình bày:

Ngày 09/12/2009, Ủy ban nhân dân huyện Xuân Lộc cấp cho bà Đoàn Thị N Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 412103. Ngày 07/12/2010, Phòng công chứng số 3 công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N cho ông Lê Minh C, nên vào ngày 24/12/2010, Ủy ban nhân dân huyện Xuân Lộc cấp cho ông C Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 105024.

Ông Lê Quang H khiếu nại, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Xuân Lộc có Báo cáo số 98/BC-TNMT ngày 06/01/2011 xác định giấy mua bán giữa cố T^{11} với bà N thể hiện ngày 03/4/2000 nhưng cố Dương Thị T^{11} đã chết

ngày 29/11/1999. Thanh tra huyện Xuân Lộc có Báo cáo số 300/BC-TT ngày 21/7/2011 đề nghị, nên Ủy ban nhân dân huyện Xuân Lộc ban hành Quyết định số 1515/QĐ-UBND ngày 25/7/2011 thu hồi, hủy bỏ các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà N và đã cấp cho ông C.

Ngày 07/02/2017, bà N và ông C có đơn xin cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do chưa cập nhật danh sách giấy chứng nhận bị thu hồi nên Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai đã cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi phát hiện có sai sót, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định số 257/QĐ-STNMT ngày 25/02/2018 thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông C và ban hành Quyết định số 258/QĐ-STNMT ngày 25/02/2019 thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà N.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 412103 ngày 09/12/2009 đã cấp cho bà N là trái pháp luật vì chỉ có 2/7 người con của cố P^{11} và cố T^{11} ký tên trong giấy chuyển giao nhà đất cho cụ C^{2}; đồng thời Giấy sang nhượng giữa cố T^{11} với bà N vào ngày 03/4/2000, nhưng cố T^{11} đã chết từ ngày 29/11/1999. Do đó, gia đình bà N sử dụng Thửa đất số 775 từ năm 1999 đến nay là không hợp pháp. Việc ông Lê Minh C yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 700 m^2 thuộc thửa đất số 775 là không có cơ sở. Đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

Tại văn bản ngày 13/12/2021 của ông Võ Văn Vũ là người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai trình bày:

Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp cho ông Lê Minh C Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 675158 ngày 12/12/2017 trên cơ sở cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 105024 ngày 24/12/2010 do Ủy ban nhân dân huyện Xuân Lộc cấp cho ông C. Qua rà soát phát hiện Ủy ban nhân dân huyện Xuân Lộc đã ban hành Quyết định số 1515/QĐ-UBND ngày 25/7/2011 thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 105024 ngày 24/12/2010 do Ủy ban nhân dân huyện Xuân Lộc đã cấp cho ông C. Căn cứ Điều 106 Luật đất đai năm 2013, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai đã ban hành Quyết định số 257/QĐ-STNMT ngày 25/02/2018 thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 675158 ngày 12/12/2017 đã cấp cho ông C và ban hành Quyết định số 258/QĐ-STNMT ngày 25/02/2019 thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 675422 ngày 12/12/2017 đã cấp cho bà N, đồng thời đã thực hiện việc bấm lỗ các Giấy chứng nhận này. Đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

Tại văn bản số 22/CV.PCC3 ngày 27/10/2021 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng công chứng số 3 trình bày: Việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 981, quyển số 03/2010, TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/12/2010 đã được thực hiện đúng quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2024/DS-ST ngày 12/01/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đã quyết định:

Căn cứ Điều 5, Điều 72, Điều 73, khoản 2, khoản 3 Điều 26, khoản 3 Điều 35, các điều: 37, 39, 147, 165, 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Các điều: 115, 155, 158, 164, 166, 221, 652 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 106 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; khoản 2 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Quang H về việc *"Đòi tài sản và yêu cầu tháo dỡ công trình xây dựng trên đất"*.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lê Minh C về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/12/2010 giữa ông Lê Minh C với bà Đoàn Thị N.

3. Buộc ông Lê Minh C và bà Đoàn Thị N phải có trách nhiệm giao trả cho ông Lê Quang H và các đồng thừa kế của cố Nguyễn P[11] và cố Dương Thị T[11] toàn bộ diện tích là 977,5 m^2 (trong đó có 300 m^2 đất ONT và 677,5 m^2 đất CLN) tại thửa đất số 755 và thửa 932, tờ bản đồ số 48, tại xã Xuân Hưng, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai và tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên diện tích đất 977,5 m^2. Cụ thể:

- Ông C phải giao trả diện tích 695,2 m^2 đất (trong đó có 200 m^2 đất ONT và 495,2 m^2 đất CLN) được giới hạn bởi các mốc (E, F, G, 10, 11, 9, E) theo bản đồ hiện trạng khu đất số 173/2022 ngày 10/01/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Xuân Lộc và phải tháo dỡ toàn bộ công trình trên đất là căn nhà diện tích 47,6 m^2, mái che diện tích 322,8 m^2, tường rào phía sau 40,3 m, bếp 56,3 m^2 và cây trồng trên đất gồm: 03 cây xoài, 01 cây điều, 01 cây mận, 01 cây đu đủ.

- Bà N phải giao trả diện tích 282,3 m^2 đất (trong đó có 100 m^2 đất ONT và 182,3 m^2 đất CLN) được giới hạn bởi các mốc (9, B, C, D, E, 9) theo bản đồ hiện trạng khu đất số 173/2022 ngày 10/01/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Xuân Lộc và phải tháo dỡ toàn bộ công trình trên đất là căn nhà diện tích 124,7 m^2, sân nền 96,4 m^2 và 01 giếng đào.

4. Khi bản án có hiệu lực pháp luật ông Lê Quang H và các đồng thừa kế của cố Nguyễn P[11] và cố Dương Thị T[11] được quyền liên hệ các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện việc đăng ký, kê khai quyền sử dụng đất đúng quy định pháp luật.

5. Tách và giành quyền khởi kiện cho bà Đoàn Thị N đối với ông Lê Quang H và các đồng thừa kế của cố Nguyễn P[11] và cố Dương Thị T[11] về công chăm sóc cố Nguyễn P[11] và cố Dương Thị T[11]; Tách và giành quyền khởi kiện cho ông Lê Minh C đối với bà Đoàn Thị N khi có yêu cầu.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn hủy bỏ quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, hủy bỏ quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm; quyết định về chi phí tố tụng; về án phí dân sự sơ thẩm; về nghĩa vụ thi hành án; về trách nhiệm do chậm thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 15/01/2024, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Minh C có đơn kháng cáo yêu cầu hủy Bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

Ông Lê Minh C giữ nguyên kháng cáo yêu cầu hủy Bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án vì ông Lê Quang H không có quyền khởi kiện, bởi trước đây ông Lê Quang H kiện bà Đoàn Thị N thì Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đã ban hành Quyết định số 06/2011/QĐST-DS ngày 27/9/2011 đình chỉ giải quyết vụ án; Biên lai nộp tạm ứng án phí không phải trong vụ án giữa ông Lê Quang H kiện bà Đoàn Thị N mà là vụ kiện giữa ông Lê Quang H với ông T[12]; bà Thẩm phán đã tự ý thụ lý vụ kiện trong khi không có đơn khởi kiện của ông Lê Quang H.

Ông Nguyễn N[2] đồng ý với kháng cáo của ông Lê Minh C.

Ông Lê Quang H không đồng ý kháng cáo của ông Lê Minh C. Năm 2011 Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đình chỉ giải quyết vụ án nhưng đến ngày 14/02/2012 thì Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đã thụ lý lại vụ án.

Luật sư bảo vệ cho nguyên đơn đề nghị xem xét Quyết định số 06/2011/QĐST-DS ngày 27/9/2011 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đình chỉ giải quyết vụ án là vì các giấy ủy quyền của những người ở nước ngoài không hợp lệ, nhưng sau đó đã làm giấy ủy quyền hợp lệ nên Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đã thụ lý lại vụ án. Ông Lê Quang H là thừa kế thế vị của cụ V[1] nên có quyền khởi kiện. Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Minh C.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh có ý kiến người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự; Đơn kháng cáo hợp lệ về hình thức; Về nội dung đề nghị bác kháng cáo, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của ông Lê Minh C đảm bảo hình thức, thời hạn, đủ điều kiện để giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Phiên tòa phúc thẩm được triệu tập hợp lệ, Ủy ban nhân dân huyện Xuân Lộc, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai và Phòng công chứng số 3 có văn bản yêu cầu xét xử vắng mặt, các đương sự khác vắng mặt đều là những người không có kháng cáo và việc vắng mặt của họ không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan, nên theo quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự thì Tòa án vẫn tiến hành xét xử phúc thẩm vụ án vắng mặt họ.

[2] Quyết định số 06/2011/QĐST-DS ngày 27/9/2011 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đình chỉ giải quyết vụ án với lý do người khởi kiện không sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện và không cung cấp được tài liệu chứng cứ. Sau khi bổ sung được chứng cứ thì ông Lê Quang H khởi kiện lại, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai ra Quyết định số 47/2019/QĐST-DS ngày 31/7/2019 đình chỉ giải quyết vụ án. Tại Quyết định số 217/2020/QĐ-PT ngày 08/7/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã hủy Quyết định số 47/2019/QĐST-DS ngày 31/7/2019 và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai để tiếp tục giải quyết vụ án. Do đó, việc ông Lê Minh C kháng cáo cho rằng ông Lê Quang H không có quyền khởi kiện, là không có cơ sở.

Ông Lê Quang H là một trong những người thừa kế thế vị của cụ Nguyễn Thị V^1 đối với di sản của cố P^{11}, cố T^{11}. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định về quyền khởi kiện của ông H, về quan hệ pháp luật tranh chấp, về thẩm quyền giải quyết là đúng quy định tại Điều 652 Bộ luật dân sự năm 2015; Các điều: 35, 37, 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

[3] Các đương sự đều thừa nhận nguồn gốc Thửa đất số 775, diện tích 978 m^2 Tờ bản đồ 48 xã Xuân Hưng, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai do cố Dương Thị T^{11} đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 320648 ngày 20/11/1999 là của cố Nguyễn P^{11} (chết năm 1998) và cố Dương Thị T^{11} (chết ngày 29/11/1999), cả hai cố đều không có di chúc.

Sau khi cố Dương Thị T^{11} chết (ngày 29/11/1999) thì bà Đoàn Thị N và ông Nguyễn N^2 giả chữ ký của cố Dương Thị T^{11} để làm giấy sang nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/4/2000 từ cố T^{11} sang cho bà N, để bà Đoàn Thị N được Ủy ban nhân dân huyện Xuân Lộc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 412103 ngày 09/12/2009 đối với Thửa đất số 775, diện tích 978 m^2 nêu trên.

Ngày 07/12/2010, bà N ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Lê Minh C 700 m^2/978 m^2, nên Ủy ban nhân dân huyện Xuân Lộc cấp cho ông C Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 105024 ngày 24/12/2010, Thửa đất số 775, diện tích 700 m^2 và cấp cho bà N Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 105025 ngày 24/12/2010, Thửa đất số 932, diện tích 278 m^2 (là phần còn lại của Thửa 775 trước đây). Sau khi phát hiện sai sót trong việc cấp đổi giấy chứng nhận, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cũng đã ban hành Quyết định số 257/QĐ-STNMT ngày 25/02/2018 thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 675158 ngày 12/12/2017 đã cấp cho ông C và ban hành Quyết định số 258/QĐ-STNMT ngày 25/02/2019 thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 675422 ngày 12/12/2017 đã cấp cho bà N.

Ông H có đơn khiếu nại, Ủy ban nhân dân huyện Xuân Lộc đã ban hành Quyết định số 1515/QĐ-UBND ngày 25/7/2011 thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 105024 (của ông C) và số BĐ 105024 (của bà N). Ông C khởi kiện. Tại Bản án hành chính phúc thẩm số 24/2013/HC-PT ngày 20/3/2013 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đã bác khởi kiện của ông C về yêu cầu hủy Quyết định số 1515/QĐ-UBND ngày 25/7/2011 của Ủy ban nhân dân huyện Xuân Lộc; Ông C khiếu nại, Tòa án nhân dân tối cao có Thông báo số 287/TANDTC-HC ngày 26/5/2015 có nội dung "Không có cơ sở để xem xét kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án hành chính phúc thẩm nêu trên".

[4] Như vậy, Thửa đất số 775, diện tích 700 m^2 và Thửa đất số 932, diện tích 278 m^2 đều có nguồn gốc từ Thửa đất số 775, diện tích 978 m^2, Tờ bản đồ 48 xã Xuân Hưng, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai là di sản của cố P^{11} và cố Th^{11}. Tuy ông C là người ngay tình trong việc nhận chuyển nhượng đất, nhưng bà N đã làm thủ tục gian dối để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất rồi chuyển nhượng một phần diện tích cho ông C, nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N với ông C là trái pháp luật. Vì vậy, Bản án sơ thẩm đã không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông C, buộc ông C phải tháo dỡ, di dời tài sản để trả đất lại cho các thừa kế của cố P^{11} và cố T^{11} là có căn cứ.

[5] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N với ông C, trong vụ án này bà N và ông C đều không có yêu cầu giải quyết nên Bản án sơ thẩm đã dành cho các đương sự vụ kiện khác là đúng theo quy định tại Điều 5 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[6] Ông Lê Minh C không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của ông là có căn cứ và hợp pháp, nên không có cơ sở để chấp nhận, giữ nguyên Bản án sơ thẩm theo đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp.

[7] Do không được chấp nhận kháng cáo nên ông C phải chịu án phí dân sự phúc thẩm;

[8] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm về chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Quang H đối với bà Đoàn Thị N; về quyền khởi kiện của bà N đối với yêu cầu công chăm sóc cố P^{11}, cố T^{11}; về hủy bỏ quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm, hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời; về chi phí tố tụng; về án phí dân sự 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:

1. Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

2. Không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Minh C; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2024/DS-ST ngày 12/01/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai;

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Quang H; Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lê Minh C;

2.1. Buộc ông Lê Minh C phải tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản trên đất, gồm căn nhà diện tích 47,6 m^2, mái che diện tích 322,8 m^2, tường rào phía sau 40,3 m, bếp 56,3 m^2 cùng các cây trồng (03 cây xoài, 01 cây điều, 01 cây mận, 01 cây đu đủ) và giao trả diện tích 695,2 m^2 (trong đó có 200 m^2 đất ONT và 495,2 m^2 đất CLN) cho ông Lê Quang H và các đồng thừa kế của cố Nguyễn P^{11}, cố Dương Thị T^{11}.

Diện tích, kích thước, hình thể, giáp giới phần đất được xác định qua các mốc (E, F, G, 10, 11, 9, E) Bản đồ hiện trạng khu đất số 173/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Xuân Lộc lập ngày 10/01/2022; Các tài sản trên đất được xác định theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17/12/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai và Chứng thư thẩm định giá số 1486/CT-ĐNI ngày 13/5/2022 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đồng Nai (Đính kèm theo bản án);

2.2. Ông Lê Minh C có quyền khởi kiện bà Đoàn Thị N đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/12/2010, khi có yêu cầu.

3. Ông Lê Quang H và các đồng thừa kế của cố Nguyễn P^{11}, cố Dương Thị T^{11} có quyền và nghĩa vụ kê khai đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;

4. Ông Lê Minh C phải nộp án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng *(Ba trăm ngàn đồng)* và được khấu trừ tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng *(Ba trăm ngàn đồng)* theo Biên lai thu số 0000145 ngày 01/02/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai;

5. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm về chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Quang H đối với bà Đoàn Thị N; về quyền khởi kiện của bà N đối với yêu cầu công chăm sóc cố P^{11}, cố T^{11}; về hủy bỏ quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm, hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời; về chi phí tố tụng; về án phí dân sự sơ thẩm, không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- Cục THADS tỉnh Đồng Nai;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VP, NTHN (27b).

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

Phạm Văn Công