

**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: 195/2023/DS-PT
Ngày 17 - 4 - 2023

V/v: “*Tranh chấp yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đòi lại tài sản là 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 Lê Thúy Cầu

Các Thẩm phán: Ông Trần Xuân Minh

Ông H1 Minh Thịnh

- Thư ký phiên tòa: Bà Úc Minh Thanh Thúy, 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 Đỗ Phước Trung, kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 490/2022/TLPT-DS ngày 20-10-2022 về “*Tranh chấp yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2022/DS-ST ngày 10-5-2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 572/2023/QĐ-PT ngày 22-3-2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Đỗ Văn T (đã chết).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn:

1.1. Bà Trần Thị Ánh T1, sinh năm 1964 (đồng thời là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan).

1.2. Ông Đỗ Ngọc L, sinh năm 1985.

1.3. Bà Đỗ Thị Kim C, sinh năm 1987.

1.4. Bà Đỗ Trần Thị Kim H, sinh năm 1989.

1.5. Ông Đỗ Minh H1

Cùng địa chỉ: Số 26/16, khu phố BP, phường BC, thị xã TA, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T1, ông L, bà C, bà H, ông H1: Ông Nguyễn Văn Th, sinh năm 1967. Địa chỉ: Số 68 tổ 5, khu phố 3, phường TD, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai (Văn bản ủy quyền ngày 15-5-2017). Có mặt.

2. Bị đơn: Ông Bùi Văn Ng (đã chết) và bà Bùi Thị V (Bùi Thị D - đã chết).

Người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Ng, bà V:

2.1. Bà Bùi Thị Thúy H2, sinh năm 1964. Địa chỉ: Số 13/10 tổ 14, khu phố 2, phường BL, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai.

2.2. Bà Bùi Thị L1, sinh năm 1969.

2.3. Ông Bùi Quang L2, sinh năm 1966.

Cùng địa chỉ: Số 20 ấp 4, xã TH (phường TH), thành phố BH, tỉnh Đồng Nai.

2.4. Bà Bùi Thị Thu H3, sinh năm 1970. Địa chỉ: S.H Vajanskeho 5438/44. Nove Zamky, Slovakia (Cộng hòa Slovakia)

2.5. Bà Bùi Thị Nh, sinh năm 1975.

2.6. Ông Bùi Tuấn H4, sinh năm 1972.

Cùng địa chỉ: Số 129 ấp 1, xã TH (nay là phường TH), thành phố BH, tỉnh Đồng Nai.

2.7. Bà Bùi Thị Thu D, sinh năm 1959. Địa chỉ: Số K4/270D, ấp TB, phường BH, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai. Có mặt.

2.8. Bà Bùi Thị L3, sinh năm 1958. Địa chỉ: Số 223/29/28 Phan Đình Phùng, phường Quang Vinh, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà H2, bà L1, ông L2, bà H3, bà Nh, ông H4, bà L3: Bà Bùi Thị Thu D, sinh năm 1959. Địa chỉ: K4/270D, ấp TB, phường BH, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai. (Văn bản ủy quyền ngày 16-11-2015 và ngày 07-6-2016).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bà Bùi Thị Thu D: Bà Nguyễn Thụy Thanh Thanh T là Luật sư thuộc Công ty Luật TNHH MTV BH. Có mặt.

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

3.1 Ông Bùi Văn C1 (đã chết ngày 31-3-2017).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Ch:

3.1.1 Bà Lê Thị N1, sinh năm 1933.

3.1.2 Bà Bùi Thị X, sinh năm 1958.

Cùng địa chỉ: Số 241 ấp 4, xã TH (phường TH), thành phố BH, tỉnh Đồng Nai.
Vắng mặt.

3.2 Ủy ban nhân dân thành phố BH.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Võ Phương T (Giấy ủy quyền số 1252/UBND-NC ngày 12/02/2020).

3.3 Ông Bùi Hồng Ph, sinh năm 1976.

Địa chỉ: Số 45, khu phố 4, phường TH, thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai.

* Người kháng cáo: Người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông T là bà Trần Thị Ánh T1, các con Đỗ Ngọc L, Đỗ Thị Kim C, Đỗ Trần Thị Kim H và Đỗ Minh H1.

* Kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

**** Theo đơn khởi kiện, đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, bản tự khai, nguyên đơn trình bày:***

Nguồn gốc đất tranh chấp là của vợ chồng ông Đỗ Văn T, bà Trần Thị Ánh T1 mua lại của vợ chồng ông Bùi Văn Ng, bà Bùi Thị V theo tờ thỏa thuận bán đất giấy tay ngày 04-4-2002, với nội dung vợ chồng ông Ng và bà V chuyển nhượng cho ông T 10 thửa đất với tổng diện tích 14.000m² đất (1 mẫu 4); khi chuyển nhượng, diện tích đất chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất mà chỉ căn cứ vào sổ địa hạc (bằng khoán) số 2078-2079; với giá chuyển nhượng là 400.000.000 đồng. Tờ thỏa thuận bán đất do vợ chồng ông Ng - bà V và các con: ông L2, ông H4, bà Dung, bà L3, bà H2, bà L1, bà Nh đồng ký tên; có hai nhân chứng Bùi Văn C1 và Trần Văn Đáng; thỏa thuận ranh đất tứ cận cụ thể như sau: “Phía Đông giáp ông Bùi Văn C1; Phía Tây giáp Bùi Văn Kiệm; Phía Nam giáp Bùi Thị X và (Rạch chạy); Phía Bắc giáp Lý Văn Hùng”.

Đến năm 2003, sau khi vợ chồng ông Ng và bà V được UBND thành phố BH cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã làm thủ tục chuyển nhượng các thửa đất nói trên cho vợ chồng nguyên đơn theo quy định. Khi làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND xã TH chứng thực gồm 10 thửa. Tuy nhiên, đến khi ông T nhận được giấy chứng nhận QSD đất số Y 902863 do UBND thành phố BH cấp ngày 28-01-2004; qua kiểm tra lại trên giấy tuy vẫn thể hiện đủ 10 thửa đất nhưng không rõ vì sao tổng diện tích được cấp chỉ còn 10.021,6m². Mãi đến năm 2011, khi cán bộ địa chính xã TH đến kiểm tra đất của ông Bùi Văn C1 là người mua đất trước của vợ chồng ông Ng và bà V mới phát hiện việc ông Ng và bà V lấy đất đã bán cho ông Ch tại thửa đất số 05, tờ bản đồ số 25 diện tích 2.539,7m² để làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chung với các thửa đất khác sang cho vợ chồng ông T đứng tên trên sổ đỏ và vợ chồng ông Ng, bà V giữ lại thửa đất 127, tờ bản đồ số 17 diện tích 4,589,9m² đất để đăng ký kê khai đứng tên và đã được UBND thành phố BH cấp giấy chứng nhận QSD đất. Đến khi kiểm tra lại hợp đồng chuyển nhượng và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tuy thể hiện đủ 10 thửa đất (gồm các thửa đất số 03, 04, 05, thuộc tờ bản đồ số 25 và các thửa 132, 133, 134, 135, 136, 137 và 146 thuộc tờ bản đồ số 17) nhưng diện tích đất chỉ có 10.021,6m².

Ngày 05-4-2011, phía nguyên đơn làm đơn khiếu nại tranh chấp quyền sử dụng đất tại thửa đất số 127, tờ bản đồ số 17 diện tích 4.589,9m² tọa lạc tại ấp 4 xã TH đối với vợ chồng ông Ng và bà V nhưng cả ba lần UBND xã TH mời hòa giải (vào các ngày 21-4-2011, 26-4-2011 và 09-5-2011) đều không thành do vợ chồng ông Ng và bà V không đến làm việc. Do đó, UBND xã đã có công văn số 47/CV-UBND ngày 10-5-2011 thông báo đề nghị nguyên đơn căn cứ khoản 1 Điều 136 Luật đất đai năm 2003 làm đơn khởi kiện tại TAND thành phố BH để giải quyết theo trình tự pháp luật quy định.

Ngày 06-3-2014, Tòa án nhân dân thành phố BH đã thụ lý vụ án dân sự số 65/2014/TLST-DS về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn - ông Đỗ Văn T và bà Trần Thị Ánh T1 đối với bị đơn ông Bùi Văn Ng và bà Bùi Thị V về việc yêu cầu bị đơn phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và làm thủ tục sang tên cho nguyên đơn đối với thửa đất số 127, tờ bản đồ số 17 thuộc xã TH, thành phố BH có diện tích là 4.589,9m² và nguyên đơn sẽ làm thủ tục sang tên thửa đất số 05, tờ bản đồ số 25 xã TH có diện tích 2.539,7 m² trả lại cho ông Ch.

Vụ việc tranh chấp kéo dài từ năm 2012 đến nay đã trải qua 2 lần xét xử dân sự sơ thẩm và 2 lần xét xử phúc thẩm bị hủy án, nay chuyển giao thẩm quyền cho TAND tỉnh Đồng Nai xét xử lại vụ án từ giai đoạn dân sự sơ thẩm. Về phía nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ch đã lần lượt qua đời. Căn cứ vào chứng cứ tài liệu, phía nguyên đơn có ý kiến như sau:

- Căn cứ Tờ thỏa thuận bán đất ngày 04-4-2002 và lời khai của những người làm chứng là ông Trần Văn Đăng và của ông Bùi Văn C1 thì khi bán đất ông Ng, bà V đã bán hết đất còn lại cho ông T, không chừa lại thửa đất nào. Bên mua đã giao đủ tiền và bên bán đã cắm mốc, bàn giao đủ đất cho bên mua trực tiếp quản lý, sử dụng cất nhà và chuồng trại nuôi gà công nghiệp từ năm 2002 đến nay.

- Biên bản xác minh ngày 19-4-2011 của cán bộ địa chính và cán bộ thanh tra của xã TH đối với việc sử dụng đất giữa ông Đỗ Văn T và ông Bùi Văn C1.

- Theo giấy chứng nhận QSD đất số 7902863 do UBND thành phố BH cấp cho ông T và bà T1 ngày 28-01-2004 các thửa đất sau: 03, 04, 05, tờ bản đồ số 25; thửa 146, 137, 136, 135, 134, 133, 132, tờ bản đồ số 13 có tổng diện tích 10.021,6m².

Đối chiếu với hiện trạng sử dụng đất và giấy chứng nhận QSD đất thì ông T không sử dụng và canh tác thửa đất số 05, tờ bản đồ số 25. Thửa đất này do ông Bùi Văn C1 đang sử dụng ông Ch nhận chuyển nhượng của ông Ng năm 1996. Còn thửa đất 127, tờ bản đồ số 17 ông T và bà T1 sử dụng và canh tác nhưng thửa đất 127, tờ bản đồ số 17 lại cấp giấy cho ông Ng; trong khi hiện trạng đất ông T sử dụng.

- Căn cứ Tờ bán đất ngày 24-02-1996 thì ông Ng, bà V đã bán cho ông Ch diện tích đất là 7.500m² tọa lạc tại địa chỉ 20/4, ấp 4, xã TH. Tuy nhiên, ông Ng, bà V đã không giao đủ đất cho ông Ch theo giấy bán đất mà chỉ sang tên 2 thửa số 06 và số 07, tờ bản đồ số 25, còn lại thửa số 05, tờ bản đồ số 25 thì ông Ng, bà V đã đi kê khai chung với giấy CNQSD đất vào sổ cấp giấy chứng nhận QSD đất số

00527/QSDD/2372/QĐTP/2003 do UBND thành phố BH cấp ngày 03-10-2003 để chuyển nhượng cho ông T nhưng thực tế diện tích đất này do ông Ch quản lý sử dụng từ năm 1996 đến nay.

- Theo Tờ thỏa thuận bán đất ngày 04-4-2002, với nội dung vợ chồng ông Ng và bà V chuyển nhượng cho vợ chồng ông T 10 thửa đất với tổng diện tích 14.000m² đất (1 mẫu 4) nhưng khi ký hợp đồng chuyển nhượng 10 thửa đất tổng diện tích chỉ còn 10.021,6m² là không phù hợp với thỏa thuận và kết quả kiểm tra thực trạng thực tế ông T và bà T1 đang canh tác và sử dụng các thửa đất số 3, 4, tờ bản đồ số 25; 146, 137, 136, 135, 134, 133 132 và 127, tờ bản đồ số 17.

- Theo bản đồ hiện trạng khu đất số 3566/2004 ngày 10-10-2004 của Văn phòng ĐKDD tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh BH và diện tích thực tế của các bên đang sử dụng thì đất của ông T giáp với đất của ông Ch, bà Xuyên, ông Kiệm và ông Hùng là đúng theo giấy thỏa thuận bán đất cho ông T ngày 04-4-2002 và Biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 15-01-1999 của UBND xã TH.

- Toàn bộ thủ tục từ vợ chồng ông Ng, bà V đăng ký kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ký hợp đồng chuyển nhượng và chuyển tên chủ quyền sử dụng đất từ vợ chồng ông Ng, bà V sang cho vợ chồng ông T, bà T1 đối với 10 thửa đất nói trên đều do cha con ông Bùi Văn Ng đứng ra nhờ dịch vụ làm giấy tờ nên ông T mới bị ông Ng lừa dối trên giấy tờ.

Từ những nội dung và tình tiết trình bày trên đây, chúng tôi gồm: Bà Trần Thị Ánh T1 và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Đỗ Văn T gồm: Vợ (bà Trần Thị Ánh T1) và các con: Đỗ Ngọc L, Đỗ Thị Kim C, Đỗ Trần Thị Kim H và Đỗ Minh H1 làm đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện và yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 029808 (Vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00656 QSDD/QĐTP/2004) ngày 16-02-2004 của UBND thành phố BH cấp cho ông Bùi Văn Ng và bà Bùi Thị V. Đồng thời, công nhận quyền sử dụng đất cho chúng tôi đối với thửa đất số 127, tờ bản đồ số 17 có diện tích 4.589,9m² tọa lạc tại ấp 4 xã TH (nay là khu phố 4, phường TH), thành phố BH, tỉnh Đồng Nai. Ngoài ra, chúng tôi không còn yêu cầu gì khác, không yêu cầu giải quyết tài sản trên đất.

*** Theo bản tự khai, đơn phản tố và trình bày của phía bị đơn thì:** Cha mẹ chúng tôi là ông Bùi Văn Ng (chết ngày 19-4-2015) và bà Bùi Thị V (tên thường gọi Dưa đã chết ngày 23-6-2012) là chủ sử dụng các thửa đất tại khu phố 1 và khu phố 4 xã TH (nay là phường TH) từ trước năm 1975. Năm 1999, Nhà nước tổ chức cho dân đăng ký để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cha mẹ chúng tôi đã đăng ký kê khai các thửa đất sau:

+ 10 thửa đất nông nghiệp gồm các thửa 03, 04, 05 tờ bản đồ số 25; thửa 132, 133, 134, 135, 136 137, 146 tờ bản đồ số 17 và thửa đất thổ cư số thửa 127 tờ bản đồ số 17 tại khu phố 4 phường TH;

+ 01 thửa đất số 29, tờ bản đồ số 4 tại khu phố 1, phường TH;

Vào khoảng năm 2001 - 2002, do cha chúng tôi bị bệnh phải phẫu thuật và điều

trị lâu dài nên đã bán 10 thửa đất nông nghiệp cho ông Đỗ Văn T; Năm 2002 khi cha chúng tôi và ông T đến UBND xã TH làm giấy mua bán đất thì cán bộ địa chính hướng dẫn là đất chưa được cấp giấy chứng nhận nên chưa thực hiện chuyển nhượng được; Đồng thời hướng dẫn cha chúng tôi rút hồ sơ đăng ký đối với phần đất định chuyển nhượng ra làm sổ trước, chờ có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất rồi sẽ xác nhận chuyển nhượng theo quy định pháp luật; Năm 2002 cha chúng tôi đã rút hồ sơ đăng ký 10 thửa đất nông nghiệp để đăng ký theo thủ tục riêng lẻ và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: X 140324 ngày 03-10-2013; giữa ông T và cha chúng tôi lúc đó làm giấy tay thỏa thuận; ranh giới đất, còn diện tích thì ước tính chứ không đo đạc cụ thể.

Sau khi được cấp giấy chứng nhận, ngày 24-10-2003 cha mẹ chúng tôi đã ký hợp đồng chuyển nhượng 10 thửa đất nông nghiệp cho ông T và ông T đã đăng ký được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất 03, 04, 05 tờ bản đồ số 25; các thửa 132, 133, 134, 135, 136, 137, 146 tờ bản đồ số 17 xã TH; ông T cũng đã nhận 10 thửa đất trên sử dụng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không thắc mắc khiếu nại gì.

Bên cạnh 10 thửa đất chuyển nhượng cho ông T (đất lúa), cha mẹ chúng tôi còn có thửa đất thổ - vườn thuộc thửa đất số 127, tờ bản đồ số 17, xã TH; trên đất có căn nhà xây từ năm 1976, phần này cha mẹ chúng tôi giữ lại không chuyển nhượng; đến ngày 16-02-2004, thì cha mẹ chúng tôi được UBND thành phố BH cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 029808 (cấp diện đồng loạt theo kê khai năm 1999);

Sau khi chuyển nhượng phần đất nông nghiệp cho ông T vào năm 2002, cha chúng tôi vẫn ở tại căn nhà này cho đến năm 2009 khi bệnh nặng mới chuyển về ở chung với con cháu tại ấp 1, xã TH. Khi cha chúng tôi chuyển đi thì căn nhà gỗ này cũng hư hỏng nặng nên gia đình chúng tôi đã tháo dỡ; Thấy đất trống, ông T xin cha chúng tôi cho mượn làm trại chứa thức ăn để nuôi gà công nghiệp, vì chỗ bà con quen biết nên cha chúng tôi cho mượn, không lấy tiền cũng không làm giấy mượn chỉ nói khi nào gia đình chúng tôi cần thì ông T trả lại;

Năm 2010, cha chúng tôi yêu cầu ông T trả lại đất để chia đất cho các con xây nhà thì ông T cho rằng ông T đã mua và từ đó phát sinh tranh chấp cho tới nay; Hiện phần đất này trước đây là ông T (nay là vợ con ông T) đang chiếm giữ. Đối với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chúng tôi không đồng ý đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật.

Chúng tôi yêu cầu phản tố đối với những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông T trong vụ án này như sau: Yêu cầu Tòa án giải quyết buộc những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông T phải trả lại cho gia đình chúng tôi thửa đất 127, tờ bản đồ 17 có diện tích 4.589,9m² (đo đạc thực tế ranh giới thửa đất chúng tôi chỉ là 4.485,3m²) tọa lạc tại xã TH thuộc quyền thừa kế của chị em chúng tôi, hiện đang bị những người thừa kế của ông T chiếm giữ. Tài sản trên đất không tranh chấp.

*** Theo các lời khai của bà Bùi Thị X, người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Bùi Văn C1 thì:** Năm 1992 ông Ch nhận chuyển nhượng của ông Võ Hoàng

Giao 01 thửa đất 5.000m², đất này có nguồn gốc ông Giao nhận chuyển nhượng của ông Ng. Năm 1996 ông Ch có nhận chuyển nhượng của ông Ng diện tích 2.500m², việc chuyển nhượng ông Ng, bà V lập thành tờ bán đất có các con ông Ng bà V cùng ký tên, theo đó ông Ng bà V gộp chung diện tích đất ông Ch mua của ông Giao và mua của ông Ng lại ghi trong tờ bán đất diện tích 7.500m², sau đó gia đình ông Ch khai phá thêm nên diện tích hiện tại 9.669m². Cụ thể phần đất nhận chuyển nhượng của ông Giao 5.000m², mở rộng thêm 7.130,2m² (thửa 06 diện tích 6.016,6m², thửa 07 diện tích 1.113,3m² tờ bản đồ 25) đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Bùi Thị X, đến năm 2012 bà Xuyên ký chuyển nhượng toàn bộ cho ông Vũ Minh Hoàng và bà Trà Thị Nhung. Phần đất ông Ch nhận chuyển nhượng trực tiếp từ ông Ng 2.500m², sau đó thực tế đo đạc 2.539,7m² thửa 05, tờ bản đồ 25, ông Ch sử dụng trực tiếp từ năm 1996 đến nay, hiện cấp giấy cho phía nguyên đơn. Nay xảy ra tranh chấp đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật, phía nguyên đơn và bị đơn có trách nhiệm tách sổ cho phía gia đình ông Ch đối với thửa 05.

**** Theo trình bày ý kiến của Ủy ban nhân dân thành phố BH:***

Về nguồn gốc và quá trình cấp giấy: Theo hồ sơ do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - chi nhánh BH thể hiện năm 2010 bà Bùi Thị X kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 06 diện tích 6.016,6 m² và thửa 07 diện tích 1.113,3 m² tờ bản đồ 25 xã TH đã được Ủy ban nhân dân xã TH xác nhận nguồn gốc đất sử dụng của ông Bùi Văn Ng sử dụng trước 1975, ông Ng chuyển nhượng cho ông Ch, ông Ch cho con là bà Bùi Thị X không có tranh chấp, khiếu nại.

Thửa đất số 127, tờ bản đồ số 17, phường TH có nguồn gốc của ông Bùi Văn Ng sử dụng từ trước năm 1975, quá trình sử dụng ông Ng có kê khai đăng ký nhà ở, đất ở lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận và được Hội đồng xét cấp giấy xã TH (nay là phường TH) họp xét cấp giấy chứng nhận QSH nhà ở và QSD đất ở theo Nghị định 60/CP, ranh giới thửa đất theo lập ngày 06-12-2003. Ngày 16-02-2004 Ủy ban nhân dân thành phố BH cấp giấy chứng nhận số Đ 029808 cho ông Ng bà V thửa 127, tờ bản đồ 17 diện tích 4.589,9m², mục đích đất vườn. Căn cứ Luật đất đai năm 1993, luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật đất đai năm 1998, Nghị định 60/CP ngày 05-7-1994, Nghị định 45/CP ngày 03-8-1996, Nghị định 04/2000/NĐ-CP ngày 11-02-2000, việc Ủy ban nhân dân thành phố BH cấp giấy chứng nhận QSH nhà ở và QSD đất ở cho ông Ng, bà V là đảm bảo theo trình tự thủ tục quy định.

Nên việc đương sự yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSH nhà ở và QSD đất ở số Đ 029808 ngày 16-02-2004 thửa 127, tờ bản đồ 17 cấp cho ông Ng, bà V là không có cơ sở xem xét.

**** Theo lời khai ông Nguyễn Văn Lập cán bộ địa chính xã TH giai đoạn từ năm 1994 đến năm 2006:***

Năm 1999 Nhà nước cho xã TH đăng ký đất đồng loạt để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Ng đăng ký đang sử dụng tại ấp 4, xã TH 11 thửa đất trong đó 10 thửa đất nông nghiệp và 01 thửa đất nhà ở. Như vậy ông Ng đăng ký đồng loạt 11 thửa đất tại ấp 4, việc ông T khai ông Ng đăng ký trễ hạn 01 thửa đất là không

đúng. Năm 2002 ông Ng đến xã TH xin chuyển nhượng đất tại ấp 4 do đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên cán bộ địa chính hướng dẫn ông Ng rút hồ sơ đăng ký đối với các thửa đất muốn chuyển nhượng ra làm giấy trước khi có giấy sẽ xác nhận việc chuyển nhượng. Năm 2003 - 2004 ông Ng và ông T đến Ủy ban xã TH xin xác nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi kiểm tra hồ sơ chuyển nhượng đất trùng khớp các thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đủ điều kiện chuyển nhượng và đã hướng dẫn các bên ghi đúng diện tích thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không ghi theo bằng khoán cũng như theo tờ thỏa thuận giấy tay.

Ông Lập xác định việc giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ng và ông T đã được thực hiện đúng quy định pháp luật, diện tích đất thể hiện cụ thể theo từng thửa đất, cả hai bên cùng tự nguyện thỏa thuận diện tích đất, các thửa đất và diện tích đất, các bên không có tranh chấp trong suốt quá trình chuyển nhượng và cấp giấy chứng nhận QSD đất.

Thực tế ông T nhận chuyển nhượng của ông Ng 10 thửa đất nông nghiệp, thửa 127 tờ bản đồ 17 không nằm trong diện tích đất chuyển nhượng, ông Lập có hỏi ông T sao không mua hết luôn ông T trả lời “chưa anh, từ từ”, hỏi ông Ng sao không bán hết 11 thửa ông Ng trả lời chưa lại chia cho các con cất nhà ở.

Ông Lập xác định ông Ch chỉ có 02 thửa đất 06 và 07 tờ bản đồ 25 nhận chuyển nhượng từ ông Giao và ông Ch khai phá thêm. Thửa đất 05 là của ông Ng chuyển nhượng cho ông T.

** Theo bản tự khai ông Bùi Hồng Ph trình bày :* Ông là người thuê mướn thửa đất thửa 127, tờ bản đồ 17, phường TH của bà Trần Thị Ánh T1, việc thuê mướn không lập bằng văn bản mà chỉ nói miệng với nhau, thời gian thuê khi nào bà T1 yêu cầu trả thì ông trả ngay, mục đích thuê trồng cây hoa màu ngắn ngày, không đầu tư xây dựng gì trên đất thuê. Nay ông biết thửa đất này có tranh chấp, ông không có ý kiến cũng như không có yêu cầu gì.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của phía bị đơn:

+ Đối với yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn: Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông T căn cứ vào việc ông T nhận định năm 2002 ông T nhận chuyển nhượng của ông Ng, bà V 10 thửa đất trong đó có thửa 127, tờ bản đồ 17 nhưng lại giao thửa 05, tờ bản đồ 25 nên ông T khởi kiện tranh chấp sau đó thay đổi yêu cầu công nhận diện tích đất thuộc thửa 127. Căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T và vợ chồng ông Ng ký ngày 24-10-2003 có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã TH đảm bảo tính hợp pháp về hình thức và nội dung và các bên đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định pháp luật, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp sang tên cho ông T diện tích được cấp là 10.021,6m² và 1.904,4 m² được ghi nhận trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không cấp giấy, như vậy thực tế vợ chồng ông Ng chuyển nhượng cho ông T diện tích đất 10 thửa là 11.926m². Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Y 902863 cấp cho ông T ngày 28-01-2004 và bà Ánh toàn bộ diện tích 10 thửa đất phù hợp thực tế đúng với diện tích và các thửa đất tại hợp

đồng chuyển nhượng do các bên tự nguyện ký kết. Do đó yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn không có cơ sở, đề nghị Tòa bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

+ Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn: Gia đình ông T không có chứng cứ chứng minh việc phía bị đơn đã chuyển nhượng thửa đất 127 tờ bản đồ 17 xã TH vào năm 2002, phía nguyên đơn cho rằng bị đơn đã gian dối khi ký hợp đồng là không có cơ sở, phía bị đơn vẫn đóng thuế nhà đất đến năm 2009 và sổ hộ khẩu ông Ng chủ hộ cấp lại năm 2013 là nhà đất tại thửa 127 tờ bản đồ 17. Thửa đất 127 tờ bản đồ 17 hiện tại phía nguyên đơn chiếm giữ bất hợp pháp do đó đề nghị Tòa chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

- *Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:*

+ Về việc kiểm sát việc tuân theo pháp luật tố tụng: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng quy định pháp luật. Về thời hạn, chuẩn bị xét xử, quyết định đưa vụ án ra xét xử, chuyển hồ sơ sang Viện kiểm sát đúng quy định pháp luật. Về thẩm quyền, xác định quan hệ pháp luật đúng quy định pháp luật.

+ Về giải quyết vụ án: Theo tài liệu chứng cứ thể hiện thửa đất 127 tờ bản đồ 17 xã TH phía ông T quản lý sử dụng đất nhưng ông Ng là người được Ủy ban nhân dân thành phố BH cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 24-10-2003 được Ủy ban nhân dân xã TH xác nhận là nhằm hợp thức hóa Tờ thỏa thuận bán đất viết tay ngày 04-4-2002. Tờ bán đất năm 2002 không có số tờ, số thửa nhưng có ghi tứ cận. Ông Ng chuyển nhượng cho ông T 10 thửa đất trong đó có thửa 05 tờ bản đồ 25 nhưng không có thửa 127 tờ bản đồ 17 nhưng thực tế thửa 05 tờ bản đồ 25 ông Ch quản lý sử dụng thì lại cấp giấy cho ông T, ông T sử dụng thửa 127 tờ bản đồ 17 lại cấp giấy cho ông Ng. Lời khai của ông Trần Văn Đăng và ông Bùi Văn C1 xác nhận ông Ng và bà V đã bán toàn bộ đất cho ông T không chứa lại thửa đất nào, bên mua ông T đã giao đủ tiền và bên bán ông Ng đã giao đất nên bên mua đã quản lý và sử dụng đất từ năm 2002 đến nay. Từ những tài liệu chứng cứ cho thấy thửa 127 tờ bản đồ 17 diện tích 4.589,9 m² ông T đã nhận chuyển nhượng của ông Ng vào năm 2002, việc ký hợp đồng chuyển nhượng đất năm 2003 có sự nhầm lẫn không đúng thỏa thuận giao kết từ ban đầu năm 2002. Do đó chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn là không có cơ sở chấp nhận vì bị đơn không có chứng cứ chứng minh việc cho mượn đất bằng miệng vì nguyên đơn không thừa nhận, bị đơn không quản lý sử dụng đất).

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2022/DS-ST ngày 10-5-2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai, quyết định:

Áp dụng Căn cứ các Điều 34, 35, 203, 220, 264, 267 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015;

Áp dụng các Điều 256, 412, 697, 698, 699, 700, 701, 702 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Luật đất đai 1993; Luật đất đai 2003; các

Điều 166, 203, 210 Luật đất đai 2013; khoản 3 Điều 32 Luật Tổ tụng hành chính 2015; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009, Nghị quyết số 326/NQ-UBTVQH 14. Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Văn T (người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Đỗ Văn T gồm: (bà Trần Thị Ánh T1) và các ông, bà: Đỗ Ngọc L, Đỗ Thị Kim C, Đỗ Trần Thị Kim H và Đỗ Minh H1 về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 029808 (Vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00656 QSDĐ/QĐTP/2004) ngày 16-2-2004 do Ủy ban nhân dân thành phố BH cấp cho ông Bùi Văn Ng và bà Bùi Thị V. Và yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất diện tích theo giấy được cấp là 4.589,9m² thuộc thửa đất số 127, tờ bản đồ số 17 tọa lạc tại ấp 4 xã TH (nay là khu phố 4, phường TH) thành phố BH, tỉnh Đồng Nai.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đỗ Văn T bao gồm (vợ là bà Trần Thị Ánh T1- cũng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) và con là các ông, bà Đỗ Ngọc L, Đỗ Thị Kim C, Đỗ Trần Thị Kim H và Đỗ Minh H1 phải trả lại cho người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Bùi Văn Ng, bà Bùi Thị V (là các ông, bà Bùi Thị Thúy H2, Bùi Thị L1, Bùi Quang L2, Bùi Thị Thu H3, Bùi Thị Nh, Bùi Tuấn H4, Bùi Thị L3 và Bùi Thị Thu D) thửa đất số 127 tờ bản đồ 17 có diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 029808 (Vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00656 QSDĐ/QĐTP/2004) ngày 16-02-2004 do UBND TP BH cấp cho ông Bùi Văn Ng và bà Bùi Thị V là 4.589,9m² (*đo đạc thực tế 4.485,3 m² theo trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 3483/2022 ngày 25-3-2022 của văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai*) tọa lạc tại khu phố 4, phường TH, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn phải chịu 900.000 đồng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 10.000.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 000901 ngày 20 tháng 6 năm 2011. Hoàn trả nguyên đơn tiền tạm ứng án phí còn lại là 9.100.000 đồng.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, quyền kháng cáo và thi hành án theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm xong, ngày 23-5-2022, người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Đỗ Văn T là bà Trần Thị Ánh T1 và Đỗ Ngọc L, Đỗ Thị Kim C, Đỗ Trần Thị Kim H và Đỗ Minh H1 kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Ngày 24-5-2022, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai kháng nghị bản án dân sự sơ thẩm đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Đỗ Văn T là bà Trần Thị Ánh T1 và Đỗ Ngọc L, Đỗ Thị Kim C, Đỗ Trần Thị Kim H và Đỗ Minh H1, sửa bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Th cho rằng: Năm 2002, nguyên đơn ông Đỗ Văn T nhận chuyển nhượng của bị đơn ông Ng, bà V 10 thửa đất trong đó có thửa 127 với 4.589,9m² đất,

tờ bản đồ 17 nhưng lại giao thửa 05 với 2.500m², tờ bản đồ 25 và việc ký hợp đồng chuyển nhượng đất năm 2003 có sự nhầm lẫn không đúng thỏa thuận giao kết từ ban đầu năm 2002. Đề nghị Hội đồng chấp nhận đơn kháng cáo của những người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông T để sửa bản án sơ thẩm.

Đại theo ủy quyền của bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn Luật sư Nguyễn Thụy Thanh Thanh Tâm cho rằng: Tờ thỏa thuận bán đất năm 2002 không có số tờ bản đồ, không có số thửa, diện tích chỉ ghi chung chung “1m4”...Căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng ngày 24-10-2003 giữa ông T và vợ chồng ông Ng, bà V đã tự nguyện ký kết có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền Ủy ban nhân dân xã TH, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có hình thức và nội dung đúng trình tự thủ tục quy định pháp luật: Ông T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y902863 đối với 10 thửa đất nông nghiệp, có tổng là 11.926m² (10.021,6m² được cấp giấy chứng nhận và 1.904,4m² không cấp giấy vì trong quy hoạch). Các bên cam kết thực hiện đúng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký với nhau, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao thành phố Hồ Chí Minh: Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng quy định pháp luật. Về nội dung: Hợp đồng chuyển nhượng đất năm 24-10-2003 thể hiện ông T nhận chuyển nhượng đất của ông Ng 10 thửa đất với 10.021,6 m² đất trị giá 400.000.000 đồng là không đúng với nội dung Tờ thỏa thuận năm 2002, lý do: Tờ thỏa thuận ghi “1m4” là 14.000 m² nhưng hợp đồng chuyển nhượng đất giữa hai bên chỉ còn 10.021,6 m² trong đó có thửa 05 (2.500m²) tờ bản đồ 25 nhưng không có thửa 127 (4.485,3 m²), tờ bản đồ 17. Thực tế, thửa 05, tờ bản đồ 25 ông Ch quản lý sử dụng thì lại cấp giấy chứng nhận cho ông T, ông T sử dụng thửa 127 tờ bản đồ 17 lại cấp giấy cho ông Ng. Lời khai của ông Trần Văn Đẳng và ông Bùi Văn C1 xác nhận ông Ng và bà V đã bán toàn bộ đất cho ông T không chừa lại thửa đất nào, bên mua ông T đã giao đủ tiền và bên bán ông Ng đã giao đất nên bên mua đã quản lý và sử dụng đất từ năm 2002 đến nay. Do đó, căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự để chấp nhận kháng cáo của những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Trần Thị Ánh T1 và các con Đỗ Ngọc L, Đỗ Thị Kim C, Đỗ Trần Thị Kim H, Đỗ Minh H1 và Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai. Sửa bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN :

[1] Người có quyền, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố BH có đơn xin xét xử vắng mặt; người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Bùi Văn Ng và bà Bùi Thị V là bà Bùi Thị Thu H3 đang ở nước ngoài (Cộng hòa Slovakia) có đơn xin vắng mặt. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết là đúng quy định (Điều 34, khoản 3 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 37, khoản 2, 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015).

[2] Đối với kháng cáo của những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông

T là bà Trần Thị Ánh T1 và các con Đỗ Ngọc L, Đỗ Thị Kim C, Đỗ Trần Thị Kim H và Đỗ Minh H1 và Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai: Nguồn gốc thửa đất tranh chấp số 127, diện tích 4.589,9m² tại ấp 4, xã TH (phường TH), thành phố BH, tỉnh Đồng Nai nguyên là của ông Bùi Văn Ng và bà Bùi Thị V. Diện tích đất này đã được UBND thành phố BH cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 029808 ngày 16-02-2004. Theo nguyên đơn ông Đỗ Văn T cho rằng 4.589,9m² nằm trong mảnh đất ông Bùi Văn Ng và bà Bùi Thị V đã bán cho ông vào năm 2002. Sau đó, ông Ng gian dối trong việc ký hợp đồng chuyển nhượng đất vào năm 2003, vì: Không có thửa số 127 với 4.589,9m² nhưng lại có thửa số 05, tờ bản đồ 25 với 2500m² đất. Còn ông Bùi Văn Ng cho rằng ngoài 10 thửa đất nông nghiệp đã bàn giao cho ông T theo Hợp đồng chuyển nhượng đất thì ông còn thửa đất 127 (thổ cư + vườn) mà trước đây có căn nhà gỗ ông Ng và bà V ở và sinh sống (có đăng ký hộ khẩu thường trú tại đây và đóng thuế sử dụng đất phi nông nghiệp cho đến năm 2009). Về vấn đề này xét thấy: Tờ thỏa thuận bán đất ngày 04-4-2002 thể hiện: *Vợ chồng ông Ng và bà V hiện cư ngụ tại số nhà 129A ấp 1 xã TH cùng ký tên đồng ý sang nhượng lại phần đất trồng cây của gia đình tọa lại tại ấp 4 TH với diện tích “1m4” phía đông giáp ông Bùi Văn C1, phía tây: Bùi Văn Kiệm, phía nam: Bùi Thị Khuyên và (rạch chạy), phía Bắc: Lý Văn Hùng...với số tiền 400.000.000 đồng*”. Điều này cho thấy Tờ thỏa thuận này được viết tay có chữ ký của ông Bùi Văn Ng và bà Bùi Thị V cùng các con ông Ng, bà V với ông Đỗ Văn T, bà Trần Thị Ánh T1 và người làm chứng ông Trần Văn Đăng, ông Bùi Văn C1 nhưng không ghi ngày tháng năm; không có các số thửa đất cụ thể; diện tích đất ghi chung chung, không rõ ràng; không có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền ở địa phương. Như vậy, ông Ng, bà V thỏa thuận bán đất cho ông T trên cơ sở ước tính, không đo đạc, viết tắt nên không Chnh xác.

[3] Năm 2003, ông Ng, bà V làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 24-10-2003, ông Ng và bà V ký Hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông Đỗ Văn T và bà Trần Thị Ánh T1 10 thửa đất nông nghiệp, gồm: Thửa đất 03, 04, 05 tờ bản đồ số 25 và các thửa đất số 132, 133, 134, 135, 136, 137, 146 tờ bản đồ số 17, tổng diện tích 11.926 m² tại Ủy ban nhân dân xã TH, có sự chứng của cán bộ địa chính xã TH. Sau đó, ông Ng được Ủy ban nhân dân thành phố BH cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 902863 cấp ngày 28-01-2004 với diện tích 11.926 m² (10.021,6m² được cấp giấy chứng nhận và 1.904,4m² nằm trong quy hoạch không cấp giấy chứng nhận). Ngày 27-10-2003, ông Đỗ Văn T làm đơn xin đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 10 thửa đất trên. Như vậy, theo hợp đồng chuyển nhượng ghi rõ hai bên đương sự chuyển nhượng đất cho nhau 10 thửa đất nông nghiệp, trong đó có thửa số 05 tờ bản đồ số 25 và không có thửa đất thổ cư số 127, tờ bản đồ số 17. Hợp đồng chuyển nhượng còn thể hiện các bên đương sự tự nguyện cam kết thực hiện đúng hợp đồng đã ký kết, không bên nào bị ép buộc và đã được cơ quan có thẩm quyền địa phương xác nhận. Đến năm 2004, Ủy ban nhân dân thành phố BH mới cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất ở cho ông Ng, bà V đối với thửa đất số 127, tờ bản đồ số 17, diện tích 4.589,9m², loại đất ở, đất vườn tại phường TH là đảm bảo theo trình tự thủ tục quy định tại Luật

đất đai năm và văn bản hướng dẫn pháp luật đất đai (sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đất đai năm 1998, Nghị định 60/CP ngày 05-7-1994, Nghị định 45/CP ngày 03-8-1996, Nghị định 04/2000/NĐ-CP ngày 11-02-2000). Điều đó thể hiện hình thức và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Văn T với ông Bùi Văn Ng, bà Bùi Thị V đúng trình tự thủ tục và đảm bảo tính hợp pháp. Bên cạnh đó, Tòa án cấp sơ thẩm phân tích một cách khách quan khi nhận định: Năm 1992, ông Bùi Văn C1 nhận chuyển nhượng đất của ông Võ Hoàng Giao 05 sào mà trước đó ông Giao nhận chuyển nhượng từ ông Bùi Văn Ng và bà Bùi Thị V và ông Ch khai phá mở rộng thêm đất. Cộng thêm phần đất ông Ch mua của ông Ng, bà V 7.500m² được ghi trong giấy viết tay ngày 24-02-1996. Tờ bán đất đã gộp cả diện tích đất ông Ch đang sử dụng thành 7,5 sào và ông Ch xin cấp giấy chứng nhận, sau đó ông Ch cho con là bà Xuyên. Thực tế diện tích đất được cấp giấy chứng nhận là 7.130,2 m² thuộc thửa 06, 07 tờ bản đồ số 25 và Xuyên đã kê khai hai thửa đất 06, 07 có chung nguồn gốc mua của ông Ng. Ngoài ra, bà Xuyên hoàn toàn không kê khai thửa đất số 05 tờ bản đồ số 25. Bà Xuyên đăng ký quyền sử dụng đất năm 2010 trong khi ông T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 05 tờ bản đồ 25 năm 2003. Như vậy, bà X đã quản lý, sử dụng hiện trạng diện tích đất này tiếp nối từ thời ông Ch mua đất của ông Ng (1992) và xác định thửa đất số 05 không thuộc quyền sử dụng đất của bà X nên không kê khai đăng ký. Đồng thời, vị trí thửa số 06, 07 tờ bản đồ số 25 xã TH đúng với vị trí đất nhận chuyển nhượng của ông Giao và khai phá thêm, cũng như phần đất do ông Ng, bà V và các con đã đồng ký tên bán cho ông Ch.

[4] Mặt khác, ông Nguyễn Văn Lập nguyên là cán bộ địa chính xã TH trình bày: Năm 1999, Nhà nước cho xã TH đăng ký đất đồng loạt để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Ng đăng ký đang sử 11 thửa đất trong đó 10 thửa đất nông nghiệp và 01 thửa đất nhà ở tại ấp 4, việc ông T khai ông Ng đăng ký trễ hạn 01 thửa đất là không đúng. Năm 2002, ông Ng xin chuyển nhượng đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên cán bộ địa chính hướng dẫn ông Ng rút hồ sơ đăng ký đối với các thửa đất muốn chuyển nhượng ra làm giấy trước khi có giấy sẽ xác nhận việc chuyển nhượng. Năm 2003 - 2004, ông Ng và ông T xin xác nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi kiểm tra hồ sơ chuyển nhượng đất trùng khớp các thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đủ điều kiện chuyển nhượng và đã hướng dẫn các bên ghi đúng diện tích thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không ghi theo bằng khoán cũng như theo tờ thỏa thuận giấy tay. Thực tế ông T nhận chuyển nhượng của ông Ng 10 thửa đất nông nghiệp, thửa 127 tờ bản đồ 17 không nằm trong diện tích đất chuyển nhượng, ông Lập có hỏi ông T sao không mua hết luôn ông T trả lời “*chưa anh, từ từ*”, hỏi ông Ng sao không bán hết 11 thửa ông Ng trả lời *chừa lại chia cho các con cất nhà ở...* và ông Ch khẳng định thửa đất 05 là của ông Ng chuyển nhượng cho ông T. Đối chiếu với nội dung trên thì lời khai của người làm chứng ông L5 phù hợp lời khai của ông Ng và ông Ch đối với thửa đất tranh chấp giữa các đương sự.

[5] Như phân tích ở phần [2], [3], [4] các đương sự ông T và ông Ng đều thừa nhận Tờ thỏa thuận bán đất năm 2002 giấy viết tay và không có chú thích lý giải

“1m4” nghĩa là 14.000 m² đất. Năm 2003, ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 10 thửa đất nông nghiệp, không có thửa nào là đất thổ cư. Năm 2004, ông Ng mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất - thửa số 127 tờ bản đồ 17 nên không có việc nhầm lẫn hay gian dối như lời khai của ông T. Đồng thời, ông T đã quản lý, sử dụng từ năm 2003 cho đến năm 2011 không ai khiếu nại hay ý kiến gì. Do vậy, không có cơ sở để hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 029808 (vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00656 QSDĐ/QĐTP/2004) ngày 16-02-2004 do UBND TP BH cấp cho ông Bùi Văn Ng và bà Bùi Thị V.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét thấy không có cơ sở chấp nhận đơn kháng cáo của những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Đỗ Văn T là bà Trần Thị Ánh T1, các con của ông T là Đỗ Ngọc L, Đỗ Thị Kim C, Đỗ Trần Thị Kim H, Đỗ Minh H1 và Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[6] Về án phí: Đơn kháng cáo của những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Đỗ Văn T gồm: Bà Trần Thị Ánh T1 và các con Đỗ Ngọc L, Đỗ Thị Kim C, Đỗ Trần Thị Kim H và Đỗ Minh H1 không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định phúc thẩm.

Vì các lẽ nêu trên;

Căn cứ Điều 218, khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

QUYẾT ĐỊNH :

I. Không chấp nhận đơn kháng cáo của những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng bà Trần Thị Ánh T1 và các con Đỗ Ngọc L, Đỗ Thị Kim C, Đỗ Trần Thị Kim H và Đỗ Minh H1. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 12/2022/DS-ST ngày 10-5-2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai. **Xử:**

Áp dụng các Điều 256, 412, 697, 698, 699, 700, 701, 702 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Luật đất đai 1993; Luật đất đai 2003; các Điều 166, 167, 188, 203, 210 Luật đất đai 2013; Điều 121, 136, 697, 698, 699, 700, 701, 702 Bộ luật Dân sự năm 2005.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đỗ Văn T (người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Đỗ Văn T gồm: (bà Trần Thị Ánh T1) và các ông, bà: Đỗ Ngọc L, Đỗ Thị Kim C, Đỗ Trần Thị Kim H và Đỗ Minh H1 về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 029808 (Vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00656 QSDĐ/QĐTP/2004) ngày 16-02-2004 do Ủy ban nhân dân thành phố BH cấp cho ông Bùi Văn Ng và bà Bùi Thị V. Và yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất diện tích theo giấy được cấp là 4.589,9m² thuộc thửa đất số 127, tờ bản đồ số 17 tọa lạc tại ấp 4 xã TH (nay là khu phố 4, phường TH) thành phố BH, tỉnh Đồng Nai.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Bùi Văn Ng và bà Bùi Thị V, buộc

những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Đỗ Văn T bao gồm (vợ là bà Trần Thị Ánh T1- cũng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) và con là các ông, bà Đỗ Ngọc L, Đỗ Thị Kim C, Đỗ Trần Thị Kim H và Đỗ Minh H1 phải trả lại cho người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Bùi Văn Ng, bà Bùi Thị V (là các ông, bà Bùi Thị Thúy H2, Bùi Thị L1, Bùi Quang L2, Bùi Thị Thu H3, Bùi Thị Nh, Bùi Tuấn H4, Bùi Thị L3 và Bùi Thị Thu D) thửa đất số 127 tờ bản đồ 17 có diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 029808 (Vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00656 QSDĐ/QĐTP/2004) ngày 16-02-2004 do UBND TP BH cấp cho ông Bùi Văn Ng và bà Bùi Thị V diện tích 4.589,9m² (đo đạc thực tế 4.485,3 m² theo trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 3483/2022 ngày 25-3-2022 của văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai) tọa lạc tại khu phố 4, phường TH, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai.

II. Về án phí: Căn cứ khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; điểm c khoản 1 Điều 24, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Đỗ Văn T là bà Trần Thị Ánh T1, các con Đỗ Ngọc L, Đỗ Thị Kim C, Đỗ Trần Thị Kim H và Đỗ Minh H1 mỗi người phải chịu án phí dân sự phúc thẩm 300.000đ (*ba trăm ngàn đồng*), nhưng được khấu trừ vào số tiền đã nộp 300.000đ (*ba trăm ngàn đồng*) tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo các Biên lai lần lượt số 0000345 (Đỗ Minh H1), 0000346 (Đỗ Thị Kim C), 0000347 (Đỗ Ngọc L), 0000348 (Đỗ Trần Thị Kim H), 0000349 (Trần Thị Ánh T1) cùng ngày 20-6-2022 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai. Bà Trần Thị Ánh T1, các ông, bà Đỗ Ngọc L, Đỗ Thị Kim C, Đỗ Trần Thị Kim H và Đỗ Minh H1 đã nộp đủ án phí.

Các Quyết định khác không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (17 - 4 - 2023).

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thành viên hội đồng xét xử

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Trần Xuân Minh

Hoàng Minh Thịnh

Lê Thúy Cầu