

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: **42/2021/DS-PT**

Ngày: 09 - 4-2021

*“V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu
tháo dỡ tài sản trên đất, nhận tiền bồi thường
giá trị đất và công nhận quyền sử dụng đất”*

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Kiều Lương

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Lệ Trang

Bà Hoàng Thị Thu Minh

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Quốc Bình – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai,

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: ông Phùng Đức Nam - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 03 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 39/2021/TLPT-DS ngày 27 tháng 01 năm 2021 về việc *“Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu tháo dỡ tài sản trên đất, nhận tiền bồi thường giá trị đất và công nhận quyền sử dụng đất”*; Do bản án sơ thẩm số 122/2020/DS-ST ngày 01/12/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 20/2021/QĐXX-PT ngày 23/02/2021, và Quyết định hoãn phiên tòa số 57/2021/QĐ-HPT ngày 12/03/2021 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Phạm Văn C, sinh năm 1954.

Địa chỉ: 06 Phan Bội Ch, phường B, quận 1, thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền cho ông C: ông Nguyễn Thành Đ, sinh năm 1984 (Theo Văn bản ủy quyền ngày 05/4/2017).

Địa chỉ: 3/7, ấp 4, xã Nh, huyện Nh, thành phố H.

Bị đơn: 1/ Ông Nguyễn Văn G, sinh năm 1931 (chết năm 2019).

2/ Bà Bùi Thị Kim T, sinh năm 1950.

Cùng địa chỉ: số 1327 khu phố H, phường Ph, thành phố B, tỉnh Đ (ấp H, xã Ph cũ)

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn G:

1/ Bùi Thị Kim T, sinh năm 1950.

2/ Ông Bùi Quốc V, sinh năm 1971.

Cùng địa chỉ: số 1327 khu phố H, phường Ph, thành phố B, tỉnh Đ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp Pháp cho bà Bùi Thị Kim T có Luật sư Lê Xuân H – thuộc Đoàn luật sư thành phố H.

Địa chỉ: 259/13/46 khu phố 1, phường L, thành phố B, tỉnh Đ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và vật liệu Đ.

Đại diện theo Pháp luật: Ông Nguyễn Thế Ph – Tổng giám đốc.

Địa chỉ: Số 138, đường Nguyễn Ái Q, khu phố 1, phường Tr, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

2/ Ông Đào Văn S, sinh năm 1979.

3/ Bà Cao Thị T, sinh năm 1989.

4/ Cháu Đào Duy T, sinh năm 2010.

5/ Cháu Đào Minh Kh, sinh năm 2019.

Đại diện hợp Pháp cho cháu T, cháu Kh: Ông Đào Văn S, sinh năm 1979 và bà Cao Thị T, sinh năm 1989

Cùng địa chỉ: 1327, khu phố H, phường Ph, thành phố B, tỉnh Đ.

6/ Ông Bùi Quốc V, sinh năm 1971.

7/ Bà Trần Thị L, sinh năm 1980.

8/ Cháu Bùi Ánh T, sinh năm 2003.

9/ Cháu Bùi Quốc T, sinh năm 2005.

10/ Cháu Bùi Ánh T1, sinh năm 2015.

Người đại diện hợp Pháp cho cháu T, cháu T, cháu T1: Ông Bùi Quốc V và bà Trần Thị L.

Cùng địa chỉ: số 1327 khu phố H, phường Ph, thành phố B, tỉnh Đ.

11/ Bà Dương Thị Th, sinh năm 1962.

Địa chỉ: số 06 Phan Bội Ch, phường B, Quận 1, thành phố H.

12/ Ông Nguyễn Thành Đ, sinh năm 1984.

Địa chỉ: 3/7, ấp 4, xã Nh, huyện Nh, thành phố H.

Người kháng cáo: Bị đơn bà Bùi Thị Thanh T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bà Cao Thị T.

(Ông V, bà T, bà T, ông H có mặt; ông Đ, bà L, bà Th, ông Ph có đơn xin vắng mặt; ông S vắng mặt không có lý do).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng đại diện nguyên đơn ông Nguyễn Thành Đ trình bày:

Ngày 28/11/1992, ông Phạm Văn C có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng một khu đất rẫy rộng hơn 60.000m² của bà H, trú tại số 281A Nguyễn Văn Đ, phường 11, Quận B, thành phố H. Khi mua bà H có chứng thư công nhận quyền sở hữu do chính quyền chế độ cũ cấp, phần đất chuyển nhượng có chiều ngang khoảng 120m, dài 580m, phần diện tích trên chỉ ước lượng chứ không chính xác vì hình thể thửa đất không vuông vức. Tại thời điểm đó, Nhà nước chưa đo đạc và lập bản đồ địa chính, nên đất chưa cấp số tờ, số thửa và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C và bà H có lập hợp đồng chuyển nhượng, có xác nhận của Ủy ban nhân xã Ph (nay là phường Ph) vào ngày 30/11/1992. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông C thực hiện việc kê khai nộp thuế sử dụng đất nông nghiệp với diện tích 69.600m². Khi Nhà nước ban hành Luật đất đai năm 1993 và chủ trương cho người dân kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông C đã kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G643485 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 06/6/1997, với tổng diện tích đất sau khi đo đạc lại thực tế là 59.053m².

Ngày 01/9/2003, Ủy ban nhân dân huyện L ban hành Quyết định số 2070/QĐ-CT.UBH điều chỉnh một phần diện tích đất của ông C khoảng 20.000m² cho một số hộ xung quanh với lý do là cấp nhầm lên phần đất của hộ ông Nguyễn Văn G và 3 hộ dân ngụ tại ấp Đ, xã Ph, huyện L (nay thuộc phường Ph, thành phố B). Vì vậy huyện L thu hồi giấy chứng nhận đã cấp cho ông C năm 1997 để thực hiện việc điều chỉnh này. Trong quyết định 2070/QĐ-CT.UBH chỉ công nhận phần đất cho ông G 2.001m² và 03 hộ dân khác với tổng diện tích của 04 hộ là 19.999m². Quyết định thu hồi không nói đến quyền và lợi ích hợp Pháp của ông C nên ông C không thể đi làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất còn lại.

Đối với phần đất còn lại theo số là $59.053\text{m}^2 - 19.999\text{m}^2 = 39.054\text{m}^2$ theo bản đồ địa chính mới lập năm 2008 thì đất của ông C thuộc các thửa 26 là (13,714m²), 27 (13.345m²), 28 (7.310m²) và một phần diện tích thửa 25 tờ bản đồ 62 phường Ph. Phần đất nêu trên có một phần nằm trong quy hoạch mở đá Tân Cang và đã thu hồi diện tích 19.466,1m². Do đó, theo tính toán sơ bộ phần đất của ông C còn lại là $39.054\text{m}^2 - 19.466,1\text{m}^2 = 19.587.9\text{m}^2$

Từ năm 1992 sau khi nhận chuyển nhượng phần đất của bà H, ông C thuê ông Nguyễn Văn G để trông coi đất, ông G có dựng một căn nhà tạm mái tole vách lá. Năm 1997 khi ông C biết ông G làm những việc không tốt khi ông C không có mặt ở khu đất nên ông C không còn thuê ông G. Đến năm 2002 ông G xây dựng nhà cấp 4 trên đất của ông C. Ông C đã gửi đơn khắp nơi trong đó có đơn gửi Ủy ban nhân dân phường Ph về hành vi chiếm đất của ông G, ngày

23/11/2016 Ủy ban nhân dân phường Ph có mời đến hòa giải nhưng ông G vẫn không chịu di dời ra khỏi khu đất và trả lại quyền sử dụng phần đất trên cho ông C. Đồng thời do có tranh chấp nên ông C chưa nhận được tiền đền bù từ dự án mỏ đá T5. Ngày 14/3/2017, ông C khởi kiện ra Tòa án yêu cầu giải quyết:

Buộc ông Nguyễn Văn G và bà Bùi Thị Kim T phải tháo dỡ nhà trả lại phần đất đang sử dụng cho ông Phạm Văn C với diện tích 2.168m².

Yêu cầu Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và vật liệu Đ giao phần đất với diện tích 5.142m², thuộc một phần thửa 28, tờ bản đồ số 62, phường Ph mà Công ty đã chuyển nhượng bất hợp pháp từ ông G bà T.

Quá trình giải quyết ông C có đơn khởi kiện bổ sung, yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

Công nhận phần diện tích 14.432,2m², thuộc các thửa đất số 26, 27, 28 tờ bản đồ số 62, phường Ph thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của ông C.

Buộc ông Nguyễn Văn G, bà Bùi Thị Kim T, bà Cao Thị T, ông Đào Văn S, bà Nguyễn Thị Thanh H, ông Nguyễn Thanh H và ông Nguyễn Thế V phải tháo dỡ nhà trên đất và thu hoạch cây trồng trả lại diện tích đất trên cho ông C

Ông C được quyền nhận bồi thường phần diện tích đất 19.465m², thuộc thửa đất số 26, 27, 28 tờ bản đồ số 62, phường Ph nằm trong quy hoạch Mỏ đá T5. Qua bản án sơ thẩm số 52/2018/DS-ST ngày 12/9/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa tỉnh Đồng Nai và bản án phúc thẩm số 47/2019/DS-PT ngày 22/4/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai, giữa ông C và ông Nguyễn Thanh H, ông Nguyễn Thế V đã thỏa thuận thống nhất như sau:

Phần diện tích đất 13.714m² thuộc thửa 26 tờ bản đồ số 62 phường Ph giữa ông C và ông H đã tự thỏa thuận được và giải quyết xong. Ngày 22/02/2019 ông H đã ký cam kết tại phường Ph công nhận phần diện tích 13.714m² thuộc quyền sử dụng của ông C và ông C đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng phần diện tích 8.371,5m² thuộc thửa 74 tờ bản đồ số 62 phường Ph ngày 24/6/2019. Còn lại 5.342,5m² thuộc một phần thửa 26 ông C đang khiếu nại việc áp giá đền bù thu hồi đất tại Ủy ban nhân dân thành phố B.

Phần diện tích đất 13.622m² thuộc thửa 27 tờ bản đồ số 62 phường Ph giữa ông C và ông Nguyễn Thế V đã tự thỏa thuận và giải quyết xong. Ngày 22/02/2019 ông V đã ký cam kết tại phường Ph công nhận phần diện tích 13.622m² thuộc thẩm quyền sử dụng của ông C và ông C đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất diện tích 4.231,5m² thuộc thửa 27 tờ bản đồ số 62 phường Ph. Còn lại 9.390,5m² thuộc một phần thửa 27 ông C đang khiếu nại việc áp giá đền bù thu hồi đất tại Ủy ban nhân dân thành phố B.

Do ông C với ông H, ông V đã thỏa thuận với nhau xong về việc giải quyết tranh chấp nên ngày 04/10/2019 ông C đã làm đơn xin rút các yêu cầu khởi kiện như sau:

Tranh chấp đối với thửa 26 (hiện được tách một phần thành thửa mới là thửa 74), thửa 27, tờ bản đồ 62 phường Ph.

Buộc bà Nguyễn Thị Thanh H phải thu hoạch cây trồng trên phần đất thuộc quyền sử dụng đất của ông.

Quyền nhận bồi thường phần diện tích đất thuộc thửa đất số 26 (hiện được tách một phần thành thửa mới là thửa 74), 27 tờ bản đồ số 62, phường Ph nằm trong quy hoạch Mỏ đá T5.

Nay ông C chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết:

Công nhận phần đất có diện tích 2.576,9m², thuộc thửa đất số 28 tờ bản đồ số 62, phường Ph thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông C.

Buộc bà Cao Thị T, ông Đào Văn S phải tháo dỡ nhà trên đất trả lại diện tích đất trên cho ông C, do ông S, bà T đã xây dựng trái phép khi có đơn khiếu nại tranh chấp đất đai của ông C tại Ủy ban nhưng ông S và bà T vẫn cố tình xây dựng.

Buộc ông Bùi Quốc V, bà Bùi Thị Kim T, bà Trần Thị L, các cháu Đào Duy T, Bùi Ánh T, Bùi Quốc T, Bùi Ánh T1, ông Đào Văn S, bà Cao Thị T, cháu Đào Duy T, cháu Đào Minh Kh phải trả lại đất đang tranh chấp cho ông C.

Ông C được quyền nhận tiền bồi thường phần diện tích đất 4.733,1m², thuộc thửa đất số 28 tờ bản đồ số 62, phường Ph nằm trong quy hoạch Mỏ đá T5.

Ông C đồng ý thanh toán giá trị tài sản của ông G, bà T ở trên đất theo chứng thư thẩm định giá tài sản.

Quá trình quản lý, sử dụng đất ông G, bà T là người được hưởng hoa lợi trên đất nhưng do ông G có công chăm sóc đất từ năm 1992 đến năm 1997 nên ông C đồng ý hỗ trợ cho bị đơn ông Nguyễn Văn G và bà Bùi Thị Kim T số tiền 300.000.000 đồng để tạo dựng nơi ở mới.

Đối với chi phí tố tụng phía ông C đã thanh toán cho Tòa, ông C tự nguyện chịu khoản chi phí trên, không yêu cầu các đương sự phải thanh toán cho ông C.

Theo bản tự khai và quá trình tố tụng bị đơn bà Bùi Thị Kim T và là người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn G trình bày:

Bà T và ông G chung sống với nhau từ năm 1975, có một người con riêng của bà T tên là Bùi Quốc V, sinh năm 1971 cùng chung sống với ông bà. Nguyên phần đất 7.310m², thuộc thửa 28, tờ bản đồ số 62, phường Ph, thành phố B, tỉnh Đ có nguồn gốc do vợ chồng ông bà tự khai phá từ năm 1980, đến khi ông V có khả năng lao động cùng khai phá với vợ chồng bà và cùng trực tiếp quản lý sử

dụng ổn định từ đó cho đến nay. Quá trình sử dụng vợ chồng ông bà có kê khai và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thuế cho Nhà nước được thể hiện ở các chứng cứ là sổ đất nông nghiệp do Ủy ban nhân dân phường Ph cấp ngày 23/3/1993, diện tích là 7.310m², trong đó thổ cư là 300m² và các hóa đơn thuế. Ông G có làm môi giới để bà H bán đất cho ông V, ông H, ông C, còn thực tế mua bán, ai mua như thế nào thì ông bà không biết. Ngoài phần đất khai phá này, vợ chồng ông bà còn được người em cho một phần đất có diện tích 2.001m² và ông bà đã bán.

Đối với phần diện tích đất 7.310m², thửa 28, tờ bản đồ số 62, phường Ph, thành phố B trong đó có 4.733m² nằm trong quy hoạch Mỏ đá T5, nên đầu năm 2011 ông bà đã G phần đất nằm trong quy hoạch cho Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và vật liệu Đ. Phần còn lại 2.577m² hiện ông bà đang quản lý sử dụng. Do tranh chấp nên ông bà chưa nhận được phần tiền bồi thường. Đề nghị Tòa án giải quyết để ông bà được quyền nhận bồi thường theo quy định.

Nay ông C dùng chứng cứ giả không đúng với nội dung giao dịch nhằm chiếm đoạt tài sản của ông bà, chứng cứ này dùng để xin cấp giấy chứng nhận số G 643485 ngày 06/6/1997, sau đó giấy chứng nhận đã bị Ủy ban nhân dân huyện L thu hồi. Do đó, không thể lấy đó làm căn cứ cho rằng vì cấp nhầm lên một số thửa khác trong đó có một thửa 2001m² của vợ chồng bà T để trừ đi tính ra số còn lại 39.054m² được. Ngoài ra trong giao dịch chuyển nhượng của nhóm ông C, ông V, ông H chính ông C còn lập ra nhiều giấy chuyển nhượng khác nhau, trong đó có giấy đưa ra Ủy ban nhân dân phường Ph xác nhận là vi phạm khoản 1 Điều 489 Bộ luật tố tụng dân sự, vi phạm nghiêm trọng Luật đất đai năm 1987 về quản lý, sử dụng, chuyển nhượng đất. Đồng thời giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G643485 của ông C đã được cấp sai cả về nội dung lẫn hình thức: Diện tích đất xác định sai; ông C không trực tiếp canh tác, không ở tại địa phương nhưng được cấp tới 03 thửa đất thổ cư. Do đó, bà T đề nghị bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông C.

- Vào năm 2012, ông bà có bán cho ông Đào Văn S và bà Cao Thị T một phần diện tích đất 150m² thuộc thửa 28, tờ bản đồ số 62, xã Ph (nằm trên phần đất ông C đang tranh chấp). Khi mua bán có làm giấy tờ tay, không đo đạc, chỉ bán với 01 lô với diện tích 150m². Sau khi mua ông S, bà T quản lý đất từ đó đến nay. Vào năm 2017 ông S và bà T đã xây dựng 01 nhà cấp 4 trên đất có kết cấu tường gạch mái tôn. Nay qua đo vẽ diện tích đất bà T, ông S đang quản lý 157,3m² và bà T yêu cầu công nhận phần diện tích trên cho bà Tu, ông S bà đồng ý.

+ Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Nguyễn Văn G, đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và là người đại diện

hợp Pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Quốc V trình bày:

Gia đình ông gồm mẹ ông là bà Bùi Thị Kim T, cha là ông Nguyễn Văn G và ông khai phá sử dụng thửa 28, tờ bản đồ số 62, phường Ph, thành phố B từ trước năm 1980 và trực tiếp quản lý sử dụng ổn định từ đó cho đến nay. Trước đây khai phá và sử dụng chính là ông G, bà T, đến năm 1985 ông là lao động chính tiếp tục canh tác, sử dụng thửa đất này. Gia đình ông có các chứng cứ sử dụng đất ổn định sau:

Ngày 23/3/1993 đã được kê khai cấp sổ kê khai, nộp thuế nông nghiệp với tổng diện tích 7.300m², có phần ghi đăng ký từ năm 1992. Sổ kê khai này ghi rõ 1.300m² đất hạng 5, trong đó 300m² đất thổ cư, 1000m² đất trồng cây lâu năm và 6.000m² đất hạng 7. Nay ghép thành thửa mới theo tài liệu bản đồ thửa mới là thửa 28, tờ bản đồ số 62, phường Ph trên bản đồ 7.310m², phù hợp với diện tích và thực trạng hộ gia đình ông đăng ký và đang quản lý, sử dụng.

Trong tài liệu bản đồ cũ thì thửa 715 tờ bản đồ số 8 xã Ph (nay phường Ph) ghi nhận hiện trạng đã có nhà ở, có 100m² đất ở, đây chính là căn nhà của hộ gia đình ông đang sử dụng. Do đó, căn nhà, thửa đất gia đình ông sử dụng riêng, đăng ký riêng ghi nhận trong bản đồ quản lý của chính quyền trước đây.

Đối với khu đất ông C nhận chuyển nhượng là do bà H được chế độ cũ cấp năm 1973 với “Chứng thư cấp quyền sở hữu” tại “Điều thứ nhất: Thực thi chính sách người cày có ruộng, nay cấp thiết thọ quyền sở hữu ruộng đất cho những người có tên sau đây: Nguyễn Kim H”. bà H sinh sống tại thành phố H từ trước khi được cấp đất đến sau này, bà H không phải là người trực tiếp sử dụng đất, canh tác trên đất, bà H thừa nhận thuê người trông coi, không trực tiếp canh tác hay khai phá. Ngay trong chứng thư tại điều 3 quy định:

Đối với ruộng đất chưa được đo đạc chính xác, người thụ hưởng không được khiếu nại khi có sự thay đổi hình dạng, diện tích. Qua đó thấy rõ rằng diện tích ghi 03ha trong chứng thư cũng chỉ là ước lệ, không chính xác. Vì vậy, sau này mở rộng đường hay bị người khác lấn chiếm ranh giới trong thời gian dài nên không thể đủ diện tích 03ha. Nếu không bao gồm thửa 28 của gia đình ông thì diện tích đất nhóm ông C đang sử dụng là 27.336m² là phù hợp với việc bà H có thực khoảng 03 ha đất và quá trình sử dụng giảm diện tích do mở rộng đường, hay biến động ranh giới khác từ trước khi chuyển nhượng cho ông C.

Bà H và nhóm ông C, ông H, ông V đều cư ngụ tại Thành phố H là các chủ đầu tư đất đai nên diện tích đất tăng thêm nếu có do khai phá phải thuộc về người trực tiếp canh tác, khai phá là của gia đình ông.

Hiện trạng đất thực tế hiện nay thì phần đất của bà Nguyễn Thị Thanh H là người chuyển nhượng đất của ông H, ông V sử dụng trồng tràm giáp với thửa đất của gia đình ông, có cọc bê tông phân chia rõ ràng. Cho thấy rằng chính ông V, ông H thừa nhận phần đất nhóm của ông C chuyển nhượng không bao gồm thửa đất của gia đình ông.

Ông C là người gian dối, tạo ra nhiều giấy tờ chuyển nhượng khu đất của bà H. Cụ thể ngay từ khi chuyển nhượng đất của bà H năm 1992, chính ông C đã có sự gian dối thông qua việc lập nhiều giấy chuyển nhượng đất từ bà H, có giấy còn ghi khống lên tới diện tích 69.600m², ra Ủy ban nhân dân xã Ph xác nhận, kê khai nộp thuế sử dụng đất, được cấp giấy chứng nhận số G643485 ngày 06/6/1997, sau đó giấy chứng nhận đã bị Ủy ban nhân dân huyện L thu hồi. Do đó, ông đề nghị bác toàn bộ đơn khởi kiện của ông C.

Đối với phần diện tích ông G, bà T bán cho vợ chồng ông Đào Văn S và bà Cao Thị T một phần có diện tích đất 150m² thuộc thửa 28, tờ bản đồ số 62, phường Ph (nằm trên phần đất ông C đang tranh chấp). Ông S và bà T đã xây dựng 01 nhà cấp 4 trên đất có kết cấu tường gạch mái tôn. Sau khi đo đạc, diện tích đất thực tế gia đình bà T đang sử dụng là 157,3m², nay bà T yêu cầu công nhận phần diện tích trên cho bà T, ông S thì ông đồng ý.

+ Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và vật liệu Đ:

Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và vật liệu Đ được Ủy ban nhân dân tỉnh Đ cấp phép khai thác mỏ đá xây dựng Tân Cang thuộc phường Ph, thành phố B, tỉnh Đ theo Quyết định số 2984/QĐ-UBND ngày 12/10/2009 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đ. Để triển khai dự án khai thác đá xây dựng tại mỏ đá T; Công ty đã phối hợp Ủy ban nhân dân phường Ph, Trung tâm phát triển quỹ đất B và Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố B thực hiện các thủ tục thu hồi đất theo quy định của Nhà nước.

Nay Công ty xác định các bên đương sự chỉ tranh chấp với nhau về quyền sử dụng đất và quyền nhận tiền bồi thường chứ không liên quan gì đến Công ty. Do đó, Công ty đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của Pháp luật.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và là đại diện hợp Pháp người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đào Văn S và bà Cao Thị T trình bày:

Nguyên phần diện tích đất vợ chồng bà đang sử dụng là 157,3m² do nhận chuyển nhượng từ gia đình ông Nguyễn Văn G (chết năm 2019) và bà Bùi Thị Kim T vào năm 2012 bằng giấy tay, tại một phần thửa đất số 28, tờ bản đồ số 62, phường Ph với số tiền 250.000.000đ. Giấy tay ghi diện tích là 5 x 30 = 150m²

nhưng nay đo đạc thực tế là 157,3m², ranh mốc C nhà của ông bà do gia đình bà T, ông V công nhận và ông bà không có tranh chấp với nhau.

Đến đầu năm 2017 do không có nhà ở nhà nên vợ chồng ông bà đã tự xây dựng trên đất một căn nhà cấp 4 có gác lửng, diện tích xây dựng 50m² diện tích sàn sử dụng 80m², kết cấu tường gạch, mái tôn nền gạch và mái hiên phía trước là 18,5m².

Nay phần nhà đất trên của ông bà bị ông Phạm Văn C tranh chấp, do đó ông bà đề nghị Tòa án công nhận cho ông bà diện tích đất đã nhận chuyển nhượng từ bà T, ông G, bởi vì:

Trước khi nhận chuyển nhượng đất bà đã tìm hiểu kỹ thửa đất 28, tờ bản đồ số 62, phường Ph của gia đình bà Bùi Thị Kim T sử dụng ổn định từ năm 1976 đến nay, có đăng ký kê khai tại Ủy ban nhân dân xã Ph.

Hiện trạng đất thực tế phần đất bà Nguyễn Thị Thanh H là người nhận chuyển nhượng phần đất của ông Nguyễn Thanh H, Nguyễn Thế V đang sử dụng trồng cây tràm giáp với ranh thửa đất 28, tờ bản đồ số 62 của bà Bùi Thị Kim T có cọc mốc bê tông phân chia ranh giới và một phần đất trồng còn lại của ông C không sử dụng chỉ có cây mọc hoang cũng có cọc mốc ranh chia rõ ràng. Nay ông V, ông H, bà H không còn tranh chấp với ông C nhưng qua các lần xét xử trước đây năm 2018, 2019 ông V, ông H đã khai rõ nhóm ông C chỉ nhận chuyển nhượng khoảng 3ha. Thực tế phần đất còn lại của bà T đang quản lý sử dụng bao gồm cả phần đất của vợ chồng bà 3218,4m² có các cọc bê tông cắm ranh giới từ lâu, có một phần diện tích trồng tràm trên thửa đất 27, tờ bản đồ số 62 của nhóm ông C. Do đó, bản đồ địa chính đã vẽ không đúng ranh giới, diện tích đất thửa 28, tờ bản đồ số 62 của bà T.

Ông C tự làm ra các chứng cứ giả tạo nhằm chiếm phần đất của gia đình bà T, trong đó có phần đất đã chuyển nhượng cho vợ chồng bà. Trong khi thực tế giao dịch chuyển nhượng khu đất của bà H chỉ có khoảng 3ha đất trồng hoa màu không hề có đất thổ cư, không có nhà ở, nhưng nhóm ông C, đã lập ra 3 giấy tay chuyển nhượng với bà H vào ngày 25/11/1992, mỗi người 10.000m²; Sau đó ông C còn lập ra thêm 3 giấy chuyển nhượng khác và đều ghi là “Giấy sang nhượng hoa màu và thổ cư”, ngày 30/11/1992 ông C đã ra UBND xã Ph xác nhận bà H chuyển nhượng tiếp cho 3 người gồm: ông Phạm Văn C 69.600m²; ông Hoàng Ngọc N 10.000m² và ông Nguyễn Cao C 10.000m². Tổng diện tích các giấy sang nhượng là 119.600m², điều này thể hiện rõ ông C đã làm giả nhiều giấy tờ chuyển nhượng từ năm 1992. Đặc biệt trong Báo cáo về việc giải quyết đơn tranh chấp đất ngày 12/4/2005 Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Ph ký Báo cáo xác minh là ông

Huỳnh Xuân Q (là người đã ký chứng thực 3 Giấy sang nhượng cho nhóm ông C năm 1992), đã nêu rõ nhóm ông C chuyển nhượng chỉ có 3ha.

Dù ông C đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1997, giấy này đã bị Ủy ban nhân dân huyện L thu hồi do cấp không đúng. Do đó, không thể lấy diện tích 59.053m² trong giấy chứng nhận số G643485 làm C cứ để tính trừ đi số diện tích cấp nhằm tính ra số còn lại là 39.054m² được và cũng không thể lấy nó làm C cứ để khởi kiện được. Giấy chứng nhận của ông C đã được cấp sai cả về nội dung lẫn hình thức, cụ thể sai diện tích, vị trí đất xác định sai; ông C không trực tiếp canh tác đất, không cư trú ở tại địa phương, không đăng ký kê khai đất ở.

Ông bà yêu cầu Tòa án bác yêu cầu của ông C; Công nhận cho vợ chồng ông bà được sử dụng phần đất diện tích 157,3m² thuộc một phần thửa 28, tờ bản đồ số 62 phường Ph, thành phố B và căn nhà trên đất có diện tích xây dựng 50m², diện tích sàn sử dụng 80m² và mái hiên phía trước 18,5m².

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị Th trình bày:

Vào năm 1992 ông C (chồng bà) có vay của bà số tiền 20 cây vàng và 2.966 USD để mua một khu đất rẫy rộng khoảng 60.000m² tại xã Ph thành phố B (nay là phường Ph). Nguồn gốc số tiền mà bà cho ông C mượn là tiền hai vợ chồng bà tích góp làm ăn có được. Bà xác định bà không có tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng đất trong vụ án mà Tòa án đang giải quyết. Do bận công việc nên bà xin vắng mặt trong quá trình làm việc xét xử vụ án.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành Đ trình bày: Thống nhất ý kiến của ông C.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và là đại diện hợp Pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị L trình bày: Việc tranh chấp của ông C không có cơ sở, đề nghị Tòa bác đơn của ông C.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 122/2020/DSST ngày 01/12/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa đã xét xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn C về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu tháo dỡ nhà trên đất và nhận tiền bồi thường giá trị đất*”

2. Ông Phạm Văn C được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 2.576,9m², thuộc thửa đất số 28, tờ bản đồ số 62, phường Ph, thành phố B, tỉnh Đ được giới hạn bởi các mốc (1, 32, 2, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 1) theo bản đồ hiện trạng khu đất số 5146/2020 ngày 22 tháng 8 năm 2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ- Chi nhánh B.

3. Ông Phạm Văn C được quyền nhận tiền bồi thường đối với diện tích đất 4.333.1m² thuộc thửa 28 tờ bản đồ số 62, phường Ph nằm trong quy hoạch Mỏ đá T5.

4. Ông Phạm Văn C phải thanh toán cho bà Bùi Thị Kim T và ông Bùi Quốc V giá trị tài sản trên đất số tiền 78.078.015 đồng (bảy mươi tám triệu không trăm bảy mươi tám ngàn không trăm mười lăm đồng) và số tiền bảo quản, tôn tạo đất là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng).

5. Ông Phạm Văn C được quyền sở hữu toàn bộ cây cối, căn nhà và tài sản của bà T, ông G, ông V trên đất. Kết cấu căn nhà: móng, cột gạch, tường xây gạch dày 100mm, tô trát, quét vôi một phần; Nền gạch ceramic, nền láng vữa xi măng; xà gồ gỗ, mái tôn, không trần; cửa đi chính, cửa sổ 02 cánh cửa gỗ, cửa sổ khung sắt kính; khu bếp: thành bếp xây gạch, kệ bếp bê tông, cốt thép ốp gạch ceramic; khu vệ sinh: tường xây dày 100mm, không tô trát, nền lát vữa xi măng, xi bết, cửa khung sắt bọc tôn, chất lượng còn lại 45%. Theo chứng thư thẩm định giá số 2984/1/TĐG-CT ngày 12 tháng 10 năm 2020.

6. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Cao Thị T về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất 157,3m², thuộc 01 phần thửa 28, tờ bản đồ số 62, phường Ph, thành phố B tỉnh Đ.

7. Buộc ông Đào Văn S, bà Cao Thị T phải tháo dỡ căn nhà và mái hiên phía trước nhà trên đất để bàn giao cho ông C diện tích đất trên. Căn nhà có kết cấu: Móng, cột gạch tường xây gạch dày 100mm, tô trát, Sơn nước; Nền ốp đá granite và nền gạch ceramic; xà gồ thép, mái tôn, không trần; cửa đi chính 4 cánh sắt kính, cửa sổ sắt kính, cửa phòng nhôm kính; khu bếp: thành bếp khung thép hình ốp đá granite, kệ bếp đặt tấp granite; khu vệ sinh: nền gạch ceramic, tường ốp gạch ceramic, cửa nhôm kính; gác lửng: xà gồ thép, nền gạch ceramic; cầu thang khung thép hình, bậc thang đặt tấm đá ceramic; diện tích xây dựng 50m² diện tích sàn xây dựng 80m². Mái hiên phía trước nhà có diện tích xây dựng 18,5m², có kết cấu cột sắt tròn phurongi 60mm, xà gồ sắt, mái tôn, nền bê tông xi măng, vách xây gạch lửng, tô trát + 01 vách tôn. Theo chứng thư thẩm định giá số 2984/1/TĐG-CT ngày 12 tháng 10 năm 2020.

8. Buộc ông Bùi Quốc V, bà Bùi Thị Kim T, bà Trần Thị L các cháu Đào Duy T, Bùi Ánh T, Bùi Quốc T, Bùi Ánh T1, ông Đào Văn S, bà Cao Thị T, cháu Đào Duy T, cháu Đào Duy Kh phải trả lại diện tích 2.576,9m², thuộc thửa đất số 28, tờ bản đồ số 62, phường Ph, thành phố B, tỉnh Đ được giới hạn bởi các mốc (1, 32, 2, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 1) theo bản đồ hiện trạng khu đất số 5146/2020 ngày 22 tháng 8 năm 2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh B cho ông Phạm Văn C.

Ngoài ra bản án còn tuyên về phần chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các đương sự trong vụ án.

Cùng ngày 03/12/2020, bà Bùi Thị Kim T và bà Cao Thị T có đơn kháng cáo đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 122/2020/DSST ngày 01/12/2020 của Tòa án nhân dân thành phố B với lý do: Bản án sơ thẩm không khách quan, trái pháp luật, bỏ sót tư cách đương sự vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng (kèm theo đơn là bản tự khai nêu lý do yêu cầu hủy án của bà Bùi Thị Kim T).

- Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích của bị đơn tại phiên tòa:

Về thủ tục tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm đã bỏ sót tư cách đương sự, không đưa đầy đủ người có quyền, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng.

Không thụ lý đơn phản tố của bị đơn là trái Pháp luật. Do đó ngoài việc đưa ý kiến phản bác yêu cầu của nguyên đơn, bà T có quyền yêu cầu phản tố để Tòa án giải quyết bảo vệ quyền lợi của mình. Thông báo số 277/TB-TA ngày 22/5/2020 của Tòa án nhân dân thành phố B, trả lại đơn phản tố cho rằng ý kiến phản bác không phải yêu cầu phản tố là trái Pháp luật. Chứng thư thẩm định giá số 2984/1/TĐG-CT ngày 12/10/2020 của Công ty cổ phần Thẩm định giá Đ cũng tính sai diện tích đất tranh chấp chỉ thẩm định diện tích đất có 2.576,9m² thuộc thửa đất số 28 tờ bản đồ 62 mà không thẩm định diện tích 3.218,4m² do gia đình bà T đang thực tế sử dụng trong đó có 641,5m² thuộc một phần thửa số 27 được tách ra thành thửa mới là thửa 74 tờ bản đồ 62), Luật sư và các đương sự kiến nghị Tòa án yêu cầu Công ty Thẩm định giá Đ điều chỉnh nhưng không khắc phục.

Tòa án cấp sơ thẩm bỏ ra nhiều tài liệu chứng cứ trong vụ án không công bố cho các đương sự cũng như không cho Luật sư tiếp cận toàn bộ các hồ sơ liên quan thể hiện rõ trong biên bản công khai chứng cứ ngày 15/10/2020.

Tòa án sơ thẩm chưa làm rõ thực trạng tài sản các bên tranh chấp trong vụ án để giải quyết, cụ thể: Đất tranh chấp đã được các bên chỉ ranh mốc, đo đạc tại hiện trạng nhiều lần, xác định rõ diện tích còn lại gia đình bà T còn đang quản lý, sử dụng là 3.218,4m² (bao gồm phần đất gia đình bà T chuyển nhượng cho vợ chồng ông S) theo các bản đồ kỹ thuật thửa đất số 5146/2020 ngày 22/8/2020; số 3521/2020 ngày 03/7/2020; số 4096/2020 ngày 29/7/2020 và số 1910/2020 ngày 13/4/2020 đều của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh B; Trong khi năm 2018 Tòa án đã yêu cầu Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh B đo hiện trạng đất tranh chấp tại bản đồ kỹ thuật thửa đất số: 1118/2018 ngày 14/3/2018 đã thể hiện đúng ranh giới đất gia đình bà T quản lý sử dụng, nhưng ông C luôn lấy 7.310m² theo diện tích thửa do ông C chỉ dẫn đo 2006 để tính và làm căn cứ khởi kiện.

Việc khởi kiện xác định diện tích tranh chấp của nguyên đơn không đúng

thực trạng diện tích đất tranh chấp, biến thiên theo số liệu, Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác định rõ tài sản tranh chấp để giải quyết.

Về nội dung vụ án: Nguồn gốc khu đất nhóm ông C chuyển nhượng từ bà H theo giấy tờ bà H đưa ra là bà được chế độ cũ cấp “*Chứng thư cấp quyền sở hữu*” số 326-03-06, vào năm 1973, tại “*Điều thứ nhất: Thực thi chính sách người cày có ruộng, nay cấp thiết thọ quyền sở hữu ruộng đất cho những người có tên sau đây: Nguyễn Kim H, ...diện tích 03ha*”,... “*Điều thứ 3: Đối với ruộng đất chưa được đo đạc chính xác, người thụ hưởng không được khiếu nại khi có sự thay đổi hình dạng diện tích*”. “*Chứng thư cấp quyền sở hữu*” của bà H không được công nhận của Pháp luật về quản lý đất đai của chế độ ta (XHCHCN) từ 1975 đến 1993 tại Miền Nam, cụ thể:

1- *Chỉ thị số 235-CT/TW ngày 20/8/1976 của Ban Chấp hành TW Đảng Lao Động Việt Nam về việc thực hiện Nghị quyết của Bộ Chính trị về vấn đề ruộng đất ở Miền Nam;*

2- *Quyết định số 188/CP ngày 25/9/1976 của Hội đồng Chính phủ nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam về chính sách xoá bỏ triệt để tàn tích chiếm hữu ruộng đất và các hình thức bóc lột thực dân, phùngong kiến ở Miền Nam Việt Nam;*

3- *Quyết định số 318/CP ngày 14/12/1978 của Hội đồng Chính phủ nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam về xoá bỏ hình thức bóc lột tư bản chủ nghĩa về ruộng đất và xúc tiến điều chỉnh ruộng đất ở nông thôn Miền Nam;*

4- *Quyết định số 201/CP ngày 01/7/1980 của Hội đồng Chính phủ nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam về việc thống nhất quản lý ruộng đất và tăng cường công tác quản lý ruộng đất trong cả nước;*

5- *Luật Đất đai năm 1987 và Nghị định số 30/HĐBT ngày 23/3/1989 của Hội đồng Bộ trưởng về việc thi hành Luật Đất đai năm 1987;*

6- *Quyết định số 13-HĐBT ngày 01/02/1989 của Hội đồng Bộ trưởng nước CHXHCN Việt Nam về việc giải quyết một số vấn đề cấp bách về ruộng đất. Do đó chứng thư cấp quyền sở hữu thửa đất của bà H là không có giá trị.*

Thực tế bà H không phải nông dân, không phải người cày, chỉ ở nhà nấu ăn, chồng (ông H) theo hồ sơ khai làm kỹ sư Công chính, vợ chồng bà H cũng không ở tại địa phương, lợi dụng chính sách chế độ cũ hoặc móc nối để xin cấp giấy chứng thư không nhằm đầu cơ đất đai (địa chủ). Khu đất là bờ bìa sân bắn phải do lực lượng vũ trang quản lý thì không thể cấp cho bà H được, từ 1968 tới 1975 vùng này là vành đai lửa giáp khu căn cứ quân sự L là căn cứ lớn nhất của Mỹ tại Đông Nam Á, bị đặc công của ta đánh phá triền miên nên gia đình bà H là vợ công chức chế độ cũ, ở nhà mặt phố có dám xuống canh tác hay không? Đất này thời

điểm đó làm sân bắn thì do quân mỹ nguy quản lý, không phải đất trồng trọt;

Sau giải phóng từ 1975 đến 1987, bà H không phải nông dân cư trú tại địa phương, không trực tiếp canh tác đất như bà H đã thừa nhận. Do đây là khu đất quốc phòng của chế độ cũ không phải để đất cấp cho bà H hoặc là bà H được cấp không trái Pháp luật. Sau giải phóng thì khu đất này sẽ phải là đất công sản Nhà Nước chính quyền quản lý, sau này vợ chồng bà H tự xuống nhận là của mình là sai trái, chính quyền xã phường tiếp tay xác nhận là trái Pháp luật. Diện tích ghi 03ha trong chứng thư cũng chỉ là ước lệ, không chính xác và có ghi rõ *“không được khiếu nại khi có sự thay đổi hình dạng diện tích”*.

Do đó các giấy sang nhượng của bà H cho nhóm ông C, mà xã phường xác nhận là các giấy sang nhượng không, không có cơ sở để làm chứng cứ. Ủy ban nhân dân xã Ph xác nhận vào các giấy chuyển nhượng đất của bà H với nhóm ông C, cũng như cấp sổ thuế nông nghiệp ghi 69.600m² cho ông C là hoàn toàn sai trái cả về Pháp luật và cả về nội dung giao dịch. Như phân tích ở trên, đây là sự gian dối tinh vi của ông C, bà H và sự cầu thả tiếp tay của cán bộ Ủy ban nhân dân xã, phường, là mâu chốt gây ra tranh chấp đất của ông C.

- *Các sai phạm của ông C và của các cấp chính quyền:* Tài sản đang tranh chấp, ngày 22/4/2019 Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai hủy bản án chuyển hồ sơ Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại nhưng ông C vẫn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Ủy ban nhân dân thành phố B cấp 2 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng ngày 24/6/2019 cho vợ chồng ông C, bà Th số CQ 614501 đối với thửa 27, tờ bản đồ số 62, phường Ph sau đó Văn phòng đăng ký đất đai cập nhật chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thành Đ ngày 18/11/2019 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng số CQ 614502 cho thửa 74 (thửa 26 cũ), tờ bản đồ số 62, phường Ph sau đó Văn phòng đăng ký đất đai cập nhật chuyển nhượng cho ông Phạm Phước Th ngày 31/10/2019; Tài sản tranh chấp đang được Tòa án giải quyết nhưng Ủy ban nhân dân phường vẫn ký xác nhận, Ủy ban nhân dân thành phố B vẫn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông C và cập nhật sang nhượng bất chấp Pháp luật nhằm tẩu tán tài sản.

Tòa án cấp sơ thẩm cũng ký văn bản 1388/CV-TA ngày 15/10/2019 giúp sức cho ông C (BL1010); Điều đó loại tranh chấp của bà H ra khỏi vụ án trái Pháp luật trong khi trên hai thửa đất còn tài sản vườn cây của bà H.

Từ những lẽ trên, Bản án sơ thẩm không khách quan, trái Pháp luật, vi phạm nghiêm trọng Pháp luật Tổ tụng dân sự.

Hồ sơ vụ án phức tạp, có liên quan các Quyết định hành chính và các Bản án hành chính trước đây; Đồng thời trong diện tích đất tranh chấp thực tế có 641,5m² thuộc thửa 27, tờ bản đồ số 62, phường Ph đã được cấp giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất số CQ 614501 ngày 24/6/2019 cho vợ chồng ông C, bà Th, sau đó Văn phòng đăng ký đất đai cập nhật chuyển nhượng cho ông Đ ngày 18/11/2019, nên cần phải hủy một phần giấy chứng nhận này. Căn cứ theo Điều 34, Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 4, Điều 32, Luật Tố tụng hành chính, thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết theo thủ tục sơ thẩm là Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai. Do đó, Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét hủy bản án dân sự sơ thẩm số: 122/2020/DS-ST ngày 01/12/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, chuyển hồ sơ tới Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai giải quyết sơ thẩm lại theo quy định của Pháp luật, theo hướng bác các yêu cầu sai trái của ông Phạm Văn C.

Đề nghị Tòa án và Viện kiểm sát kiến nghị các cơ quan có thẩm quyền thu hồi diện tích sản bản là đất công sản do bị bà H và nhóm ông C tự chiếm dụng và sang nhượng trái Pháp luật gây tranh chấp kéo dài, mất an ninh trật tự.

- Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:

Về thủ tục tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử tại phiên tòa, Thẩm phán chủ tọa và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của Pháp luật. Các đương sự tham gia phiên tòa đảm bảo đúng thủ tục, quyền, nghĩa vụ theo quy định.

Thủ tục kháng cáo: bà Bùi Thị Kim T, bà Cao Thị T có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố B theo thủ tục phúc thẩm. Căn cứ khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự thì kháng cáo của bà T và bà T nộp trong hạn luật định và có nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên được xem xét theo thủ tục chung.

Nội dung kháng cáo: bà Bùi Thị Kim T, bà Cao Thị T kháng cáo không chấp nhận bản án sơ thẩm, yêu cầu hủy bản án sơ thẩm cùng các lý do kháng cáo kèm theo. Xét kháng cáo của các đương sự, kết quả tranh tụng và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nhận thấy:

Về nguồn gốc đất tranh chấp:

1. Phần diện tích đất tranh chấp 7.310m² thuộc thửa số 28, tờ bản đồ số 62 phường Ph, thành phố B, tỉnh Đ có nguồn gốc là của bà H, cùng chồng là ông Dương Hảo H khai phá. Phần đất này nằm trong tổng diện tích mà bà H được Tổng trưởng cải cách điền địa và phát triển nông ngư mục cấp “Chứng thư cấp quyền sở hữu” ngày 04/01/1973 với diện tích 03ha và bà H còn khai phá thêm một số đất xung quanh nên được Ủy ban nhân dân thành phố B xác nhận và bản thân ông G là người trông đất cho bà H cũng xác định đất bà H trên thực tế lớn hơn 03ha (BL104).

- Ngày 28/11/1992, bà H làm giấy bán cho ông C diện tích đất ngang 120m x 580m = 69.600m². Ngày 06/6/1997, ông Phạm Văn C đã được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G643485 tổng diện tích là 59.053m² trong đó có thửa số 28 thuộc một phần các thửa 717, 736, 969, 980 là phần đất đang tranh chấp giữa các bên (bút lục 1021)

- Ngày 01/9/2003, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện L ra quyết định số 2070/QĐ.CT.UBH thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất G643485, do cấp nhầm cho 04 hộ dân với diện tích 19.999m². Nhưng quyết định không nói rõ cấp lại cho ông C diện tích đất còn lại là 59.053m² – 19.999m² = 39.054m².

- Phần đất tranh chấp 7.310m² thuộc thửa số 28, tờ bản đồ số 62 này thuộc một phần diện tích đất mà bà H đã bán cho ông C vào ngày 28/11/1992, thể hiện với xác nhận của Ủy ban nhân dân thành phố B (BL1021), theo đó Ủy ban nhân dân thành phố B xác định các thửa đất hiện nay là thửa số 26, 27, 28 (thửa tranh chấp) tờ bản đồ số 62 là của bà H được chính quyền chế độ cũ và bà H khai phá mà có.

2. Theo các chứng cứ ông G, bà T đưa ra là sổ kê khai diện tích và thu nộp thuế đất nông nghiệp ngày 23/3/1993 (BL136), cùng các biên lai thuế. Tuy nhiên, sổ kê khai và các biên lai thuế là nộp đối với diện tích 2.001m², thuộc thửa 716, tờ bản đồ số 18 cũ, không phải thửa đất tranh chấp.

Ban đầu ông G, bà T cho rằng được bà H cho diện tích 1.063m², bằng miệng, không làm giấy tờ gì, đến khi không được bà H thừa nhận và hồ sơ tranh chấp chuyển về Ủy ban nhân dân thành phố B thì ông G lại xác định do ông khai phá từ năm 1980 diện tích đất 7.310m². Các tài liệu chứng cứ chỉ thấy ông G là người coi đất cho bà H, không có căn cứ xác định ông G đã được vợ chồng bà H ông H cho đất và cũng không có chứng cứ về việc khai phá, không có nhân chứng (BL 468).

Như vậy, lời khai nại của bị đơn về nguồn gốc đất không có chứng cứ nào để chứng minh, trước sau mâu thuẫn, việc khai hoang đất theo bị đơn trình bày cũng không được Ủy ban nhân dân phường Ph xác nhận.

Ngoài ra, ông G xác định trên đất ông có xây căn nhà tạm để trông coi đất cho bà H. Lúc đó, chính ông G là người dẫn ông C, ông H, ông V để mua đất của bà H. Sau khi bà H bán đất, ông G vẫn tiếp tục trông coi đất cho ông H, ông V, ông C. Như vậy, ông G thừa nhận phần đất mình ở là thuộc đất của bà H và đây là một phần đất mà bà H đã bán cho ông H, ông V, ông C (BL104).

- Tại Tòa án cấp sơ thẩm, bà T, ông V xác nhận diện tích đất tranh chấp thuộc thửa 28 tờ bản đồ số 62 phường Ph mà ông bà đang quản lý, sử dụng tiếp giáp với đất của ông H bán cho các ông H, ông V, ông C. Cụ thể giáp với thửa đất số 27, tờ bản đồ số 62, phường Ph trong khi thửa 28 tờ bản đồ số 62, phường Ph

thuộc một phần thửa 717, 736, 969, 980, thửa 27 thuộc một phần các thửa đất 717, 736, 970, 969, 980 và thửa 26 thuộc một phần thửa 736 tờ bản đồ số 8, phường Ph (BL1021). Các thửa đất trên đều có nguồn gốc của của bà H. Như vậy, ông C cung cấp giấy sang nhượng đất, được Ủy ban nhân dân phường Ph xác nhận, trong đó có phần đất tranh chấp 7.310m², thửa 28, tờ bản đồ số 62 là phù hợp với hiện trạng đất cũng như có căn cứ xác định phần đất tranh chấp là của ông C.

3. Trên diện tích đất 7.310m², thửa 28, tờ bản đồ số 62, xã Ph, thành phố B tỉnh Đ có một phần bị thu hồi theo dự án Mỏ đá T5 là 4.733,1m². Tòa cấp sơ thẩm xác định ông C được quyền sử dụng đất nên có quyền được nhận đền bù đối với phần đất đã bị thu hồi.

4. Trong phần diện tích đất 2.576,9m² thì có 157,3m² đất hiện do ông Đào Văn S, bà Cao Thị T đang quản lý sử dụng và có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án công nhận vợ chồng tôi được sử dụng phần đất diện tích 157,3m² thuộc một phần thửa 28, tờ bản đồ số 62 phường Ph, thành phố B và căn nhà trên đất này diện tích xây dựng 50m², diện tích sàn sử dụng 80m² và mái hiên phía trước 18,5m².

- Tòa án cấp sơ thẩm nhận định việc ông bà xây dựng nhà đang quá trình giải quyết tranh chấp đất tại Tòa án và ông bà xây dựng nhà trên đất nông nghiệp nên bị Ủy ban nhân dân thành phố B xử phạt hành chính về hành vi xây dựng trái phép, buộc ông bà phải tháo dỡ nhà, trả nguyên hiện trạng đất. Do đó, buộc ông bà phải tháo dỡ nhà trên diện tích đất 157,3m², thuộc 01 phần thửa 28, tờ bản đồ số 62, phường Ph là có căn cứ.

- Giành quyền khởi kiện về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S, bà T với ông G, bà T bằng vụ án khác khi các bên có yêu cầu.

Tòa án cấp sơ thẩm cũng xem xét đến công sức bảo quản, tôn tạo đất của ông G để làm tăng giá trị đất. Việc tranh chấp phát sinh từ năm 1997 đến nay nên ông C cũng bị ảnh hưởng nhiều. Ông G, bà T cũng được hưởng hoa lợi, lợi tức trên đất. Ông C tự nguyện hỗ trợ cho bị đơn số tiền 300.000.000 đồng là công sức bảo quản, tôn tạo đất và thanh toán lại giá trị căn nhà, 02 cái giếng và cây trồng trên đất theo chứng thư thẩm định giá là 78.078.015 đồng cho bị đơn là phù hợp quy định Pháp luật.

Từ phân tích trên nhận thấy tòa sơ thẩm tuyên xử là có căn cứ. Xét kháng cáo của bà Bùi Thị Kim T, bà Cao Thị T là không có cơ sở.

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà Bùi Thị Kim T, bà Cao Thị T.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 122/2020 ngày 01/12/2020 của Tòa án nhân dân thành phố B.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Bùi Thị Kim T và bà Cao Thị T làm trong hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Tại phiên tòa bà Bùi Thị Kim T và bà Cao Thị T vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử hủy án sơ thẩm với lý do:

[2.1]. Xét nội dung kháng cáo của bà Bùi Thị Kim T và bà Cao Thị T kháng cáo với các lý do sau:

- Tòa án nhân dân thành phố B không thụ lý giải quyết yêu cầu phản tố của bà T mà ban hành Thông báo số 277/TB-TA ngày 22/05/2020 về việc trả lại đơn phản tố của bà T đã vi phạm quy định của Pháp luật tố tụng dân sự, làm ảnh hưởng tới quyền lợi của gia đình bà T và bà T. Thông báo nêu trên hướng dẫn bà T có thể khởi kiện bằng một vụ án khác theo quy định Pháp luật, nhưng bản án của Tòa án cấp sơ thẩm lại giải quyết tước hết quyền lợi của gia đình các bà.

- Quá trình giải quyết vụ án bà T có yêu cầu đo đạc và chỉnh lý lại bản vẽ kỹ thuật thửa đất nhiều lần, để xác định ranh mốc hiện hữu thể hiện diện tích đất bà T sử dụng từ lâu bao gồm phần đất hiện bà T, ông S đang ở tổng cộng là 8.360,4m² (trong đó có 7.310 m² của thửa 28, tờ bản đồ số 62 bị thu hồi 4.333,1m² còn lại 2.576,9m² và 641,5m² thuộc một phần thửa số 27 tờ bản đồ số 62 phần diện tích đất này thành thửa mới là 74 tờ bản đồ số 62, phương Ph đã được cấp giấy cho ông C, bà Th cập nhật trang 4 cho ông Đ. Hiện gia đình bà và bà T, ông S đang sử dụng là 3.218,4m² gồm hai thửa nói trên nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không căn cứ vào thực tế đất gia đình bà đang sử dụng để bảo vệ cho bà. Bà yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất 641,5m² thuộc thửa số 27 tờ bản đồ số 62 cũ) nay thửa mới là thửa 74 đã cấp cho ông C, bà Th cập nhật trang 4 cho ông Đ.

- Tòa án cấp sơ thẩm đã bỏ sót tư cách đương sự, không đưa đầy đủ người có quyền, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng trong vụ án gồm: Ủy ban nhân dân xã Ph (nay là phường Ph); Ủy ban nhân dân huyện L là cơ quan ký cấp Giấy chứng nhận số G643485 ngày 06/1/1997, ông Nguyễn Thế V; ông Nguyễn Thanh H; bà Nguyễn Thị Thanh H; và những người làm chứng là ông Hoàng Ngọc N; ông Nguyễn Cao C.

- Quá trình Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành công khai chứng cứ không đầy đủ, bỏ sót rất nhiều chứng cứ tài liệu trong hồ sơ vụ án như: Báo cáo về việc giải quyết đơn tranh chấp đất số 15/BC-UBX ngày 12/4/2005 của Ủy ban nhân dân xã Ph. Biên bản làm việc với ông Phạm Văn C ngày 28/5/2003 tại thanh tra huyện L, (BL469b); Biên bản làm việc bà H ngày 12/6/2003, tại thanh tra huyện L (BL469), và các lời khai của ông V, ông H, bà H.

- Bản án sơ thẩm đã xem xét không đúng chứng cứ sử dụng đất của gia đình các bà như: Sổ kê khai, thu nộp thuế nông nghiệp cấp ngày 23/3/1993 và các biên lai nộp thuế đất nông nghiệp, thể hiện ông G nộp thuế với tổng diện tích 7.300m² từ 1992, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét để công nhận cho bà diện tích 7.310m² mà cho rằng việc nộp thuế của ông G tại sổ kê khai thu nộp thuế nông nghiệp là ông G nộp đối với diện tích 2.001m² mà ông Chử (em ông G) có viết giấy cho vợ chồng bà năm 1992 không liên quan đến việc tranh chấp hiện nay. Từ những căn cứ nêu trên bà T và bà T cho rằng ông Phạm Văn C yêu cầu công nhận diện tích đất tại thửa đất 28, tờ bản đồ số 62, phường Ph là không có cơ sở. Bản án sơ thẩm đã tuyên không khách quan, trái Pháp luật. Bà T và bà T giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai hủy bản án sơ thẩm số:122/2020/DS-ST ngày 01/12/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, chuyển hồ sơ cho Tòa án có thẩm quyền giải quyết lại vụ án theo hướng chấp nhận yêu cầu của bà. T và bà T.

[3] C cứ vào các chứng cứ đã được thu thập có tại hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy, những lý do kháng cáo của bà Bùi Thị Kim T và bà Cao Thị T đưa ra và đề nghị hủy án sơ thẩm số: 122/2020/DS-ST ngày 01/12/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa là không có cơ sở chấp nhận bởi lẽ:

[3.1]. Thứ nhất: Ông Phạm Văn C khởi kiện ông Nguyễn Văn G và bà Bùi Thị Kim T về việc tranh chấp quyền sử dụng đất với tích 2.579,9m² tọa lạc tại thửa đất số 28, tờ bản đồ số 62, tờ bản đồ địa chính phường Ph, thành phố B, tỉnh Đ. Ông G chết vào năm 2019, bà T vừa là bị đơn cùng với ông V cũng là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông G không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông C. Ngày 4/5/2020 bà T có đơn phản tố với lý do: Đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn C đối với thửa đất số 28 tờ bản đồ số 62 tọa lạc tại phường Ph, thành phố B; Công nhận cho gia đình bà được tiếp tục sử dụng phần diện tích 3.218,4m² (trong đó có 2.576,9m² thuộc thửa đất số 28 tờ bản đồ số 62 và 641,5m² thuộc một phần thửa số 27 cũ nay thửa mới là thửa 74 tờ bản đồ số 62) tại phường Ph, thành phố B; Công nhận cho bà và ông V được nhận tiền bồi thường đối với phần diện tích đất 4.733,1m² thuộc thửa 28 tờ bản đồ số 62 đã bị thu hồi giải tỏa làm mỏ đá T5. Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất số CQ 614501 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 24/6/2019 cho ông Phạm Văn C và bà Dương Thị Th đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đã cập nhật chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thành Đ vào ngày 18/11/2019.

Tòa án cấp sơ thẩm sau khi xem xét đơn phản tố của bà T xác định đây là ý kiến của bà T, không phải là yêu cầu phản tố được quy định tại Điều 200 Bộ luật Tố tụng dân sự. Ngày 22/5/2020, Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai ban hành Thông báo số 277/TB-TA về việc trả lại đơn phản tố ngày 04/5/2020 cho bà T là đúng theo quy định của Pháp luật. Không đồng ý với Thông báo về việc trả đơn phản tố nêu trên, bà T khiếu nại. Ngày 12/6/2020, Chánh án Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa ban hành Quyết định giải quyết khiếu nại số 09/2020/QĐ-GQKN theo đó không chấp nhận khiếu nại của bà T, giữ nguyên Thông báo trả lại đơn khởi kiện nêu trên. Bà Bùi Thị Kim T tiếp tục khiếu nại Quyết định giải quyết khiếu nại số 09/2020/QĐ-GQKN ngày 12/6/2020 của Chánh án Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa. Tại Quyết định giải quyết khiếu nại số 25/2020/QĐ-GQKN ngày 19/6/2020, của Chánh án Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai, không chấp nhận khiếu nại của bà T, giữ nguyên Quyết định số 09/2020/QĐ-GQKN ngày 12/6/2020 của án Chánh Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa. Bà T tiếp tục khiếu nại Quyết định số 25/2020/QĐ-GQKN ngày 19/6/2020, về việc giải quyết khiếu nại của Chánh án Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đến Chánh án Tòa án Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 04/08/2020 Chánh án Tòa án nhân dân Cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành quyết định giải quyết khiếu nại số 62/2020/QĐ-GQKN theo đó không chấp nhận đơn khiếu nại của bà T với nội dung: Quyết định giải quyết khiếu nại số 25/2020/QĐ-GQKN ngày 19/6/2020 của Chánh án Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai, không chấp nhận khiếu nại của bà T, giữ nguyên Quyết định giải quyết khiếu nại về việc trả lại đơn khởi kiện số 09/2020/QĐ-GQKN ngày 12/6/2020 của Chánh án Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa là có căn cứ, đúng Pháp luật, đồng thời Quyết định giải quyết khiếu nại số 62/2020/QĐ-GQKN ngày 04/08/2020 của Chánh án Tòa án nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh là quyết định cuối cùng. Do đó, yêu cầu kháng cáo về nội dung trên của bà T và bà T đã được giải quyết bằng các quyết định giải quyết khiếu nại đã có hiệu lực Pháp luật; Vì vậy, Hội đồng xét xử không xem xét nội dung kháng cáo nêu trên của bà T và bà T.

[3.2]. Thứ hai: Đối với nội dung kháng cáo yêu cầu chỉnh lý bản vẽ kỹ thuật thửa đất, để xác định phần đất thực tế bà đang sử dụng tại thửa 28, tờ bản đồ số 62 và một phần thửa số 27, nay là thửa số 74 tờ bản đồ số 62. Đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 614501 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 24/6/2019 cho ông Phạm Văn C và bà Dương Thị Th đứng tên trên Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất, đã cập nhật chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thành Đ vào ngày 18/11/2019.

Căn cứ yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn C đối với bà T, ông G, ông V đối với diện tích đất tranh chấp là 7.310m² tại thửa 28, tờ bản đồ số 62, phường Ph sau khi bị thu hồi diện tích đất còn lại 2.576m²; Theo yêu cầu của đương sự Tòa án tiến hành đo đạc, thẩm định giá trị diện tích đất tranh chấp, bà T không đồng ý bản vẽ cho rằng diện tích đất hiện nay gia đình bà và bà T đang quản lý sử dụng là 3.218,4m² (trong đó có 2.576,9m² thuộc thửa đất số 28 tờ bản đồ số 62 và 641,5m² thuộc một phần thửa số 27 cũ nay thửa mới là thửa 74 tờ bản đồ số 62) tại phường Ph, thành phố B và yêu cầu chỉnh lý lại hồ sơ kỹ thuật thửa đất cho phù hợp với diện tích thực tế gia đình bà và bà T đang sử dụng. Ngày 17/07/2020, Tòa án cấp sơ thẩm đã ban hành Công V số 1157/CV-TA gửi Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh B để xem xét yêu cầu chỉnh lý lại bản vẽ kỹ thuật thửa đất theo yêu cầu của bà T. Tại Công V số 4729/CNBH-ĐĐ ngày 06/08/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ-Chi nhánh B trả lời Công V số 1157/CV-TA ngày 17/07/2020 của Tòa án, theo đó nội dung Công văn thể hiện *“Các đương sự muốn yêu cầu chỉnh lý bản vẽ, thì phải làm hợp đồng để đo đạc lại và có sự chứng kiến của các đương sự để chỉ dẫn ranh mốc”* trên cơ sở Công văn số 4729/CNBH-ĐĐ ngày 06/08/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ-Chi nhánh B. Ngày 07/08/2020 Tòa án cấp sơ thẩm ban hành Thông báo số 479/TB-TA về việc Thông báo cho các đương sự biết làm đơn yêu cầu đo đạc lại để điều chỉnh bản vẽ kỹ thuật thửa đất theo yêu cầu của bà T và ông V. Tại biên bản làm việc ngày 12/8/2020 (BL921) Thẩm phán phụ trách hồ sơ lập biên bản làm việc với bà T thì bà T xác định đã nhận được thông báo về việc chỉnh lý bản vẽ kỹ thuật thì phải làm đơn; Tuy nhiên, bà T không đồng ý làm đơn và cho rằng việc đo đạc lại do lỗi của Văn phòng đăng ký đất đai không phải trách nhiệm của bà nên bà không làm đơn.

Đối với yêu cầu xác định diện tích thực tế gia đình bà và bà T sử dụng, thì diện tích 2.576,9m² nằm trọn trong thửa 28, tờ bản đồ số 62 ông C đang tranh chấp với ông G bà T không liên quan đến diện tích 641,5m² thuộc thửa 74 được tách ra từ thửa 27, tờ bản đồ số 62 đã cấp cho ông C bà Th. Tòa án cấp sơ thẩm xác định yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 641,5m² thuộc thửa 74, tờ bản đồ số 62 không phải là yêu cầu phản tố của bị đơn để giải quyết trong vụ án này, đồng thời giành quyền khởi kiện cho bà T ông V bằng một vụ kiện dân sự khác thể hiện tại Thông báo trả đơn số 277/TB-TA ngày 22/05/2020 và không tiến hành chỉnh lý lại bản vẽ kỹ thuật cũng như thẩm định lại giá trị diện tích đất theo yêu cầu của bị đơn là đúng quy định; Tòa án cấp sơ

thẩm căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn để giải quyết vụ án là đúng Pháp luật. Vì vậy, kháng cáo về nội dung trên của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án không có C cứ để xem xét.

[3.3]. Thứ ba: Đối với nội dung kháng cáo của bà T và bà T về việc Tòa án cấp sơ thẩm bỏ sót tư cách tố tụng của các đương sự:

Căn cứ vào quá trình khai hoang, sử dụng đất của bà H, ông H. Ủy ban nhân dân xã Ph là cơ quan đã ký xác nhận 03 giấy chuyển nhượng đất năm 1992 và giấy đăng ký nộp thuế kê khai sử dụng đất của ông Phạm Văn C là đúng quy định. Ủy ban nhân dân huyện L là cơ quan ký cấp Giấy chứng nhận số G643485 ngày 06/1/1997 cho ông Phạm Văn C, đúng thẩm quyền. Tuy nhiên, giấy chứng nhận trên của ông C đã bị thu hồi. Ông Phạm Văn C khởi kiện ông G, bà T đối với diện tích đất tranh chấp tại thửa 28, tờ bản đồ số 62, thuộc một phần trong tổng diện tích đất mà ông C đã nhận chuyển nhượng của bà H vào năm 1992. Do đó, yêu cầu khởi kiện của ông C không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp cũng như nghĩa vụ của Ủy ban nhân dân xã Ph (nay là phường Ph) và Ủy ban nhân dân huyện L. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa họ vào tham gia tố tụng trong vụ án là đúng quy định.

Đối với các ông Nguyễn Thế V; ông Nguyễn Thanh H; bà Nguyễn Thị Thanh H: Theo yêu cầu khởi kiện ban đầu, ông Phạm Văn C khởi kiện đối với ông Nguyễn Văn G, bà Bùi Thị Kim T về việc tranh chấp quyền sử dụng đất đối với diện tích 2,579,9m² thuộc thửa đất số 28, tờ bản đồ số 62, phường Ph, thành phố B. Buộc ông Nguyễn Văn G, bà Bùi Thị Kim T, ông Bùi Quốc V, ông Đào Văn S bà Cao Thị T cùng những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan khác đang ở trên diện tích đất tranh chấp phải tháo dỡ nhà trên đất để trả lại diện tích đất tích 2,579,9m² cho ông. Yêu cầu Tòa án công nhận diện tích 13.622m² thuộc thửa 27, tờ bản đồ số 62 phường Ph đối với ông Nguyễn Thế V; Yêu cầu công nhận phần diện tích đất 13.714m² thuộc thửa 26, tờ bản đồ số 62 phường Ph đối với ông Nguyễn Thanh H. Buộc bà Nguyễn Thị Thanh H thu hoạch cây trồng trên diện tích đất thuộc quyền sử dụng đất của ông tại các thửa 26, 27 tờ bản đồ số 62 để trả lại diện tích đất cho ông; Công nhận cho ông được nhận tiền bồi thường diện tích đất 19.465m² thuộc thửa đất số 26, 27, 28 tờ bản đồ số 62, phường Ph nằm trong quy hoạch mở đá T5 đã bị thu hồi.

Ngày 04/10/2019, ông Phạm Văn C có đơn rút yêu cầu khởi kiện liên quan đến các thửa đất số 26, 27, 74 (tách ra từ thửa 27) tờ bản đồ số 62, phường Ph đối với ông V và ông H; Rút yêu cầu khởi kiện đối với bà Nguyễn Thị Thanh H về việc buộc bà H thu hoạch toàn bộ cây trồng trên diện tích đất thuộc quyền sử dụng

đất của ông tại các thửa 26, 27, 74 (tách ra từ thửa 27) tờ bản đồ số 62 để trả đất cho ông.

Ngày 22/02/2019 ông H và ông V có lập bản cam kết không tranh chấp đối với các diện tích đất cùng tài sản trên đất đối với các thửa số 26, 27, 74 (tách ra từ thửa 27) tờ bản đồ số 62, phường Ph (BL628-629), các ông đồng ý với việc rút yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn C, đồng thời xác định các ông không còn liên quan đến việc tranh chấp đất giữa ông C đối với ông G tại Tòa án. Do các thửa đất số 26, 27, 74 (tách ra từ thửa 27) tờ bản đồ số 62, phường Ph không liên quan đến thửa đất số 28, tờ bản đồ số 62 mà ông C đang tranh chấp với ông G bà T. Ngày 11/10/2019 Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa đã ban hành Quyết định số 918/2019/QĐST-DS về việc Đình chỉ giải quyết một phần vụ án dân sự đối với yêu cầu của ông C liên quan đến ông V, ông H và bà H tại các thửa 26, 27, 74 (tách ra từ thửa 27) tờ bản đồ số 62, phường Ph. Quyết định này được gửi cho các đương sự trong vụ án (BL707-713) trong đó có bà T, bà T, ông V, ông S ..., nhưng các đương sự không có kháng cáo, Viện kiểm sát không có kháng nghị đối với quyết định đình chỉ. Ngày 04/05/2020, Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa ban hành Thông báo số 342/TB-TA về việc chấm dứt tư cách tố tụng của ông H, ông V và bà H, Thông báo này đã được gửi cho các đương sự (BL807-811), các đương sự trong vụ án không có khiếu nại đối với Thông báo về việc chấm dứt tư cách tố tụng của ông V, ông H và bà H. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa những người trên vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là đúng quy định.

[3.4]. Thứ tư: Đối với yêu cầu kháng cáo của bà T và bà T về việc Tòa án cấp sơ thẩm công khai không đầy đủ chứng cứ, bỏ ra rất nhiều chứng cứ và tài liệu trong có trong hồ sơ vụ án: Xét; tại Biên bản kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ (BL1097-1099) thể hiện tại buổi tiếp cận công khai chứng cứ của Tòa án cấp sơ thẩm có sự tham gia của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Cao Thị T; Tại phần ý kiến của những người tham gia buổi tiếp cận công khai chứng cứ thì người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là Luật sư và ông Bùi Quốc V chỉ thể hiện ý kiến không đồng ý với Chứng thư thẩm định giá số 2984/1/ĐG-CT ngày 12/10/2020 với lý do: Thẩm định sai diện tích đất mà bị đơn sử dụng thực tế, đồng thời cho rằng không có mặt đại diện Ủy ban nhân dân phường Ph, Ủy ban nhân dân huyện L và các ông V; ông H; bà H; ông N; ông C, để tham gia công khai chứng cứ, nhưng Luật sư, ông V, bà T không có ý kiến gì về các chứng cứ cụ thể nào do Tòa án sơ thẩm bỏ sót và không đưa vào để công khai. Ngày 10/10/2020, Tòa án cấp sơ thẩm ban hành

thông báo số 325/TB-TA về việc kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ gửi cho các đương sự (BL1111-1113) nhưng các đương sự cũng không có ý kiến gì về việc thiếu các chứng cứ không được Tòa án cấp sơ thẩm đưa vào đề công khai. Do vậy, yêu cầu kháng cáo của bà T và bà T không có cơ sở xem xét.

[3.5]. Thứ năm: Đối với yêu cầu kháng cáo của bà T và bà T về việc Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét đúng các chứng cứ sử dụng đất của gia đình các bà như: Sổ kê khai thu nộp thuế nông nghiệp, biên lai thu thuế nông nghiệp xác định quá trình sử dụng đất của bị đơn để công nhận phần diện tích đất đang tranh chấp là của gia đình bà T:

Hội đồng xét xử xét thấy, diện tích 7.310m² đất tại thửa 28, tờ bản đồ số 62, phường Ph, thành phố B, tỉnh Đ do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố B là đơn vị thực hiện đo vẽ ngày 06/7/2010 có nguồn gốc của vợ chồng ông Dương Hảo H và bà H khai phá vào năm 1972 được Tổng trưởng Cải cách Điền địa Nông ngư mục cấp chứng thư quyền sở hữu số 326-03-06 ngày 04/01/1973, thuộc tờ thứ 628 thửa số 429M số địa bộ 0229745 (đính kèm lược đồ) với diện tích là 03ha, nhưng thực tế phần đất do bà H ông H sử dụng hơn 3,5ha, phần đất hơn 3,5ha này do gia đình bà H cùng chồng là ông H (kỹ sư công chánh) khai hoang thêm chưa được cấp giấy về quyền sử dụng đất (BL1021). Trong đó diện tích đất 7.310m² đất tại thửa 28, tờ bản đồ số 62 (mới) thuộc một phần thửa các thửa 717, 736, 969, 980. Còn thửa 27 thuộc một phần các thửa đất 717, 736, 970, 969, 980 tờ bản đồ số 8 và thửa 26 thuộc một phần thửa 736 tờ bản đồ số 8 được Ủy ban nhân dân thành phố B xác nhận bà H có khai hoang đất (bút lục 1021). Năm 1989, ông H, bà H thuê ông G là người trông coi, giữ đất và có trả tiền thuê hàng tháng, đồng thời ông G cũng xác định đất bà H trên thực tế lớn hơn 03ha (BL104), năm 1991, ông H chết, qua sự giới thiệu của ông G, bà H làm giấy tay ngày 28/11/1992 chuyển nhượng đất hoa màu và thổ cư có diện tích 03ha cho ông Phạm Văn C (không có đo đạc và đóng cọc mốc) nhưng thực tế sử dụng, có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Ph lúc bấy giờ. Sau khi mua, ông C tiếp tục thuê mượn ông G trông coi giữ gìn đất, có trả tiền thuê hàng tháng; Đến tháng 6/1994 ông C không còn thuê ông G giữ đất nữa và có yêu cầu ông G tháo dỡ nhà, di dời đi nơi khác, ông G không đồng ý và sự việc xảy ra tranh chấp cho đến nay. Năm 1997 Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 06/6/1997 cho ông Phạm Văn C có diện tích là 59.053m² thì ông G cùng 03 hộ gồm ông H, ông N; bà D có đơn khiếu nại cho rằng Ủy ban nhân dân huyện L đã cấp nhầm diện tích của 04 hộ nói trên là 19.999m², cụ thể như sau:

+ Hộ ông Nguyễn Văn G khiếu nại gồm hai phần: Phần thứ nhất là một phần thửa số 715, tờ bản đồ số 08 cũ có diện tích 1.063m²; phần thứ hai là một phần

thửa 716, tờ bản đồ số 08 cũ diện tích 2.001m^2 ; tổng diện tích 02 thửa là 3.064m^2 ;
+ Hộ ông N: Một phần thửa số 736, tờ bản đồ số 08 cũ diện tích 1.850m^2 ;
+ Hộ ông H: Diện tích 6.954m^2 thuộc thửa số 735, tờ bản đồ số 8 cũ.
+ Hộ bà D: Diện tích 9.914m^2 thuộc thửa số 980, 981, 982, 983 thuộc tờ bản đồ số 8 cũ.

Tại Quyết định số 2070/QĐ.CT.UBH ngày 01/9/2003 của Ủy ban nhân dân huyện L giải quyết tranh chấp đất của ông Nguyễn Văn G và 03 hộ dân cư ngụ tại ấp Đ, xã Ph, huyện L (nay là phường Ph, thành phố B), tại khoản 1.1 Điều I của Quyết định Công nhận một phần đơn khiếu nại của ông Nguyễn Văn G đối với phần diện tích 2001m^2 thửa 716 tờ bản đồ số 8 và 03 hộ dân cư ngụ tại ấp, xã Ph; Tại khoản 1.2: Thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng số G 643485 ngày 06/6/1997 do Ủy ban nhân dân huyện cấp cho ông Phạm Văn C với diện tích 59.053m^2 nhưng trong quyết định không nói rõ cấp lại diện tích 39.054m^2 cho ông C, sau khi trừ diện tích 19.999m^2 đã giải quyết cho bốn hộ nói trên.

Tại Quyết định số 2070/QĐ.CT.UBH ngày 01/09/2003, chỉ giải quyết cho ông G diện tích 2.001m^2 thuộc một phần thửa số 716 tờ bản đồ số 8 cũ, còn lại diện tích 1.063m^2 thuộc một phần thửa số 715 cũ không có đề cập để xem xét giải quyết. Tại Báo cáo số 57/BC.XKT ngày 13/8/2003 của Thanh tra huyện L thể hiện; Quá trình giải quyết khiếu nại, ông G không cung cấp được giấy tờ để chứng minh diện tích 1.063m^2 là do ông khai khẩn nên không có căn cứ xem xét giải quyết.

Qua thời gian giải quyết tranh chấp đất từ năm 1997 giữa ông C và ông G từ diện tích 1.063m^2 chưa được giải quyết dứt điểm, ban đầu ông G, bà T cho rằng được bà H cho diện tích 1.063m^2 , bằng miệng, không làm giấy tờ gì, đến khi không được bà H thừa nhận thì tại buổi hòa giải ngày 22/9/2010 của Ủy ban nhân dân xã Ph cũ (nay là phường Ph), và tại biên bản làm việc với Phòng Tài nguyên và Môi trường ngày 16/12/2010, ông G xác định diện tích đất hiện nay ông tranh chấp với ông Phạm Văn C là 7.310m^2 thuộc thửa số 28, tờ bản đồ số 62 có nguồn gốc do ông khai phá vào năm 1980 trong đó bao gồm có diện tích 1.063m^2 đã tranh chấp với ông C từ năm 1997; Tuy nhiên, ông Nguyễn Văn G cũng không chứng minh được giấy tờ khai phá kể cả người làm chứng để chứng minh cho việc ông khai phá, và cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh từ việc bà H, ông H cho ông đất, bản thân bà H không thừa nhận việc cho đất ông G. Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án chỉ thấy ông G là người coi đất cho bà H (bút lục 56 và 468).

Do đó, diện tích 7.310m^2 đất thuộc thửa số 28, tờ bản đồ số 62 phường Ph là một phần diện tích đất ông Phạm Văn C nhận chuyển nhượng từ bà H vào ngày

28/11/1992, thể hiện với xác nhận của Ủy ban nhân dân thành phố B (BL1021), theo đó Ủy ban nhân dân thành phố B xác định thửa đất hiện nay là thửa số 28 (thửa tranh chấp) tờ bản đồ số 62 là của bà H ông H được Tổng trưởng Cải cách Điền địa Nông ngư mục cấp chứng thư quyền sở hữu vào năm 1973 có diện tích là 03ha vào ngày 04/01/1973 do H khai phá mà có. Không phải do ông G khai phá.

Đối với việc bà T, ông V cho rằng quá trình sử dụng đất ông G đã nộp thuế và bà T đưa ra là sổ kê khai diện tích thu nộp thuế đất nông nghiệp ngày 23/3/1993 (BL136), cùng các biên lai thuế. Xét việc bà T ông V cho rằng căn cứ vào quá trình ông G là người nộp thuế đất nông nghiệp để làm cơ sở công nhận quyền sử dụng đất cho ông V và bà T là chưa có cơ sở, bởi lẽ: Pháp luật về đất đai không quy định yếu tố nộp thuế sử dụng đất là điều kiện để Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất hay công nhận người nộp thuế là chủ sử dụng diện tích đất đã nộp. Việc nộp thuế là nghĩa vụ của người sử dụng đất (không phân biệt đất có giấy phép hay không có giấy phép sử dụng đất).

Trên diện tích đất 7.310m², thửa 28, tờ bản đồ số 62, xã Ph, thành phố B tỉnh Đ có một phần bị thu hồi theo dự án Mở đá T5 là 4.733,1m² như nhận định trên thì quyền sử dụng đất thuộc về ông Phạm Văn C nên ông C có quyền được nhận đền bù đối với phần đất đã bị thu hồi.

Từ những phân tích nói trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà T và bà T.

[4]. Đối với yêu cầu công nhận quyền sử dụng diện tích đất của bà T và ông S: năm 2012 ông S và bà T nhận chuyển nhượng từ bà T, ông G với diện tích 150m² qua đo đạc thực tế là 157,3m² diện tích đất này nằm trong phần diện tích đất 2.576,9m² ông C đang tranh chấp với ông G bà T từ năm 1997. Xét thấy, việc chuyển nhượng diện tích đất 157,3m² từ bà T, ông G cho bà T, ông S, vào thời điểm diện tích đất nói trên đang được Tòa án giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông C với ông G và bà T. Trong khi đó, diện tích đất mà ông G, bà T thực hiện việc chuyển nhượng cho ông S bà T chưa được Nhà Nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, diện tích đất nói trên chưa đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định của Pháp luật về đất đai. Tại điều 106 Luật đất đai năm 2003 quy định điều kiện được chuyển nhượng quyền sử dụng đất như sau: “*Người sử dụng đất được thực hiện các quyền ... chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây: a) Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; b) Đất không có tranh chấp*”; hơn nữa việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên giữa ông G, bà T với ông S bà T bằng giấy tay, không có công chứng chứng thực vi phạm quy định tại Điều 127 Luật đất đai 2003 và và các Điều 688 đến

Điều 692 Bộ luật Dân sự năm 2005. *Tại điểm b khoản 1 Điều 127 Luật đất đai năm 2003 quy định như sau... b) Hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất gồm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có chứng nhận của công chứng Nhà nước.....*”. Tại điều Điều 692 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định “*Việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm được đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của Pháp luật về đất đai*”.

Do vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông G bà T với ông S bà T, vi phạm về các điều kiện bắt buộc mà Pháp luật quy định nên bị vô hiệu. Tuy nhiên, do các đương sự không yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu, vì vậy Tòa án cấp sơ thẩm giành quyền khởi kiện cho ông S bà T với ông V bà T bằng một vụ kiện khác là đúng quy định.

Trong quá trình ông S và bà T xây dựng căn nhà trên đất tranh chấp vào năm 2017 Ủy ban nhân dân thành phố B ra quyết định xử phạt hành chính về hành vi xây dựng trái phép trên đất nông nghiệp và đất đang tranh chấp, buộc ông S bà T phải tháo dỡ căn nhà trả nguyên hiện trạng đất (bút lục 1021). Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông S bà T phải tháo dỡ căn nhà có kết cấu: Móng, cột gạch tường xây gạch dày 100mm, tô trát, Sơn nước; Nền ốp đá granite và nền gạch ceramic; xà gỗ thép, mái tôn, không trần; cửa đi chính 4 cánh sắt kính, cửa sổ sắt kính, cửa phòng nhôm kính; khu bếp: thành bếp khung thép hình ốp đá granite, kệ bếp đặt tấp granite; khu vệ sinh: nền gạch ceramic, tường ốp gạch ceramic, cửa nhôm kính; gác lửng: xà gỗ thép, nền gạch ceramic; cầu thang khung thép hình, bậc thang đặt tấm đá ceramic; diện tích xây dựng 50m² diện tích sàn xây dựng 80m². Mái hiên phía trước nhà có diện tích xây dựng 18,5m², có kết cấu cột sắt tròn phồng 60mm, xà gỗ sắt, mái tôn, nền bê tông xi măng, vách xây gạch lửng, tô trát + 01 vách tôn. Theo chứng thư thẩm định giá số 2984/1/TĐG-CT ngày 12 tháng 10 năm 2020, trên diện tích đất 157,3m² để trả lại cho ông Phạm Văn C diện tích đất nói trên là đúng quy định của Pháp luật

[5]. Đối với công sức cải tạo đất: Tòa án cấp sơ thẩm đánh giá và xem xét công sức bảo quản, tôn tạo đất của ông G để làm tăng giá trị đất từ năm 1992 đến năm 1997 thì xảy ra tranh chấp, việc tranh chấp đất vào năm 1997 được bà T, ông V thừa nhận tại phiên tòa phúc thẩm đồng thời cũng xem xét do việc tranh chấp từ năm 1997 đến nay ông G, bà T không trả lại đất cho ông C cũng làm ảnh hưởng nhiều đến quyền lợi của ông C và quá trình trông coi đất ông G, bà T cũng được hưởng hoa lợi, lợi tức trên đất. Do đó, việc ông C tự nguyện đồng ý hỗ trợ cho bị đơn số tiền 300.000.000 đồng (*ba trăm triệu đồng*) công sức bảo quản, tôn tạo đất

và ghi nhận sự tự nguyện của ông C đồng ý thanh toán giá trị tài sản là căn nhà, 02 cái giếng và cây trồng trên đất theo chứng thư thẩm định giá là 78.078.015 đồng (bảy mươi tám triệu không trăm bảy mươi tám ngàn không trăm mười lăm đồng) cho bà T, ông V, ông C được quyền sở hữu toàn bộ tài sản của bà T, ông G, ông V trên đất là phù hợp quy định Pháp luật.

Từ những nhận định trên Hội đồng xét xử xét cấp phúc thẩm nhận thấy cần bác toàn bộ kháng cáo của bà Bùi Thị Kim T và bà Cao Thị T, giữ nguyên nội dung bản án sơ thẩm.

[6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên được chấp nhận.

[7] Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp Pháp cho bà T không phù hợp với các chứng cứ tài liệu có trong hồ sơ vụ án nên không được chấp nhận.

[8] Về án phí: Căn cứ điểm đ khoản 01 Điều 12; Điều 14 Nghị quyết 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[8.1]. Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo của bà T và bà T không được chấp nhận nên bà T và bà T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Do bà Bùi Thị Kim T là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm. Bà Cao Thị T phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền án phí kháng cáo bà đã nộp (bà T đã nộp xong án phí dân sự phúc thẩm).

[8.2] Về án phí sơ thẩm: Ông Bùi Quốc V phải chịu án phí 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng). Bà Cao Thị T phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Số tiền án phí trên được trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà T đã nộp 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tại biên lai thu số 0006624 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố B ngày 09/9/2020. Bà T đã nộp xong án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả ông Phạm Văn C 7.500.000đ (Bảy triệu năm trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 009223 ngày 09/5/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

[9]. Về chi phí tố tụng: Ông C tự nguyện chịu chi phí đo đạc, thẩm định giá đối với số tiền lần 1 là 174.999.000 đồng (một trăm bảy mươi bốn triệu chín trăm chín mươi chín ngàn đồng và lần 2 là 85.460.158 đồng (tám mươi lăm triệu bốn trăm sáu mươi ngàn một trăm năm mươi tám đồng) nên không đặt ra xem xét. Bà T phải chịu chi phí đo đạc số tiền 3.870.000 đồng (ba triệu tám trăm bảy mươi nghìn đồng)

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

C cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự,

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Bùi Thị Kim T và bà Cao Thị T. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 122/2020/DSST ngày 01/12/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

C cứ các Điều 26, 35, 39, 68, 74, 147; 227, 228, 266 Bộ luật Tố tụng dân sự;

C cứ các Điều 105, 107, 113, 126, 136 Luật Đất đai năm 2003; Các Điều 690, 691, 693 Bộ luật Dân sự 1995. Các Điều 688, 689, 690, 691 và Điều 692 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Áp dụng Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015; Nghị quyết 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn C về việc *“Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu tháo dỡ nhà trên đất và nhận tiền bồi thường giá trị đất”*

2.1. Ông Phạm Văn C được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 2.576,9m², thuộc thửa đất số 28, tờ bản đồ số 62, phường Ph, thành phố B, tỉnh Đ được giới hạn bởi các mốc (1, 32, 2, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 1) theo bản đồ hiện trạng khu đất số 5146/2020 ngày 22 tháng 8 năm 2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh B.

2.2. Ông Phạm Văn C được quyền nhận tiền bồi thường đối với diện tích đất 4.333.1m² thuộc thửa 28 tờ bản đồ số 62, phường Ph nằm trong quy hoạch Mỏ đá T5.

2.3. Ông Phạm Văn C phải thanh toán cho bà Bùi Thị Kim T và ông Bùi Quốc V giá trị tài sản trên đất số tiền 78.078.015 đồng (bảy mươi tám triệu không trăm bảy mươi tám ngàn không trăm mười lăm đồng) và số tiền bảo quản, tôn tạo đất là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng).

2.4. Ông Phạm Văn C được quyền sở hữu toàn bộ cây cối, căn nhà và tài sản của bà T, ông G, ông V trên đất. Kết cấu căn nhà: móng, cột gạch, tường xây gạch dày 100mm, tô trát, quét vôi một phần; Nền gạch ceramic, nền láng vữa xi măng; xà gồ gỗ, mái tôn, không trần; cửa đi chính, cửa sổ 02 cánh cửa gỗ, cửa sổ khung sắt kính; khu bếp: thành bếp xây gạch, kệ bếp bê tông, cốt thép ốp gạch ceramic; khu vệ sinh: tường xây dày 100mm, không tô trát, nền lát vữa xi măng, xi bết, cửa khung sắt bọc tôn, chất lượng còn lại 45%. Theo chứng thư thẩm định giá số 2984/1/TĐG-CT ngày 12 tháng 10 năm 2020.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Cao Thị T về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất 157,3m², thuộc 01 phần thửa 28, tờ bản đồ số 62, phường Ph, thành phố B tỉnh Đ.

3.1. Buộc ông Đào Văn S, bà Cao Thị T phải tháo dỡ căn nhà và mái hiên phía trước nhà trên đất để bàn G cho ông C diện tích đất trên. Căn nhà có kết cấu: Móng, cột gạch tường xây gạch dày 100mm, tô trát, Sơn nước; Nền ốp đá granite và nền gạch ceramic; xà gồ thép, mái tôn, không trần; cửa đi chính 4 cánh sắt

kính, cửa sổ sắt kính, cửa phòng nhôm kính; khu bếp: thành bếp khung thép hình ốp đá granite, kệ bếp đặt tấp granite; khu vệ sinh: nền gạch ceramic, tường ốp gạch ceramic, cửa nhôm kính; gác lửng: xà gồ thép, nền gạch ceramic; cầu thang khung thép hình, bậc thang đặt tấm đá ceramic; diện tích xây dựng 50m² diện tích sàn xây dựng 80m². Mái hiên phía trước nhà có diện tích xây dựng 18,5m², có kết cấu cột sắt tròn phượng 60mm, xà gồ sắt, mái tôn, nền bê tông xi măng, vách xây gạch lửng, tô trát + 01 vách tôn. Theo chứng thư thẩm định giá số 2984/1/TĐG-CT ngày 12 tháng 10 năm 2020.

3.2. Buộc ông Bùi Quốc V, bà Bùi Thị Kim T, bà Trần Thị L các cháu Đào Duy T, Bùi Anh T, Bùi Quốc T, Bùi Anh T1, ông Đào Văn S, bà Cao Thị T, cháu Đào Duy T, cháu Đào Duy Kh phải trả lại diện tích đất 2.576,9m², thuộc thửa đất số 28, tờ bản đồ số 62, phường Ph, thành phố B, tỉnh Đ được giới hạn bởi các mốc (1, 32, 2, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 1) theo bản đồ hiện trạng khu đất số 5146/2020 ngày 22 tháng 8 năm 2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh B cho ông Phạm Văn C.

4. Về án phí:

4.1. Án phí phúc thẩm: Bà Cao Thị T phải chịu 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí kháng cáo theo biên lai 0009864 của Chi cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai. (Bà T đã nộp xong án phí dân sự phúc thẩm).

- Miễn tiền án phí dân sự phúc thẩm cho bà Bùi Thị Kim T.

4.2. Án phí dân sự sơ thẩm: ông Bùi Quốc V phải chịu án phí 300.000 đồng (*ba trăm ngàn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Cao Thị T phải chịu 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm. Số tiền án phí trên được trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà T đã nộp 300.000 đồng (*ba trăm ngàn đồng*) tại biên lai thu số 0006624 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa ngày 09/9/2020. Bà T đã nộp xong.

Hoàn trả ông Phạm Văn C 7.500.000đ (*Bảy triệu năm trăm ngàn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 009223 ngày 09/5/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

5. Về chi phí tố tụng: Ông Phạm Văn C tự nguyện chịu chi phí đo đạc, thẩm định giá đối với số tiền lần 1 là 174.999.000 đồng (một trăm bảy mươi bốn triệu chín trăm chín mươi chín ngàn đồng) và lần 2 là 85.460.158 đồng (tám mươi lăm triệu bốn trăm sáu mươi ngàn một trăm năm mươi tám đồng).

Bà T phải chịu chi phí đo đạc số tiền 3.870.000 đồng (*ba triệu tám trăm bảy mươi ngàn đồng*)

6. Quyền yêu cầu thi hành án: Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chậm thanh toán theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

7. Hiệu lực của bản án phúc thẩm: Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực Pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND TP. Biên Hòa
- Chi cục THADS TP. Biên Hòa;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Đinh Thị Kiều Lương

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND TP. Biên Hòa
- Chi cục THADS TP. Biên Hòa;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Đinh Thị Kiều Lương