TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 132/2023/DS-PT
Ngày: 23-6-2023
V/v "Tranh chấp QSDĐ và tài sản gắn liền với 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 Nguyễn Thị Quyên

Các Thẩm phán: Ông Đỗ Minh Nhựt.

Bà Lê Thị Ký

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Nguyễn Tuấn Anh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Lê Hồng Thư – Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 6 năm 2023, Tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 51/2023/TLPT-DS ngày 03 tháng 02 năm 2023, về việc: "*Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất"*. Do bản án sơ thẩm số 133/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố B bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 111/2023/QĐXX-PT ngày 26/4/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 312/2023/QĐ-PT ngày 23/5/2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Lê Khắc N, sinh năm 1961.

Thường trú: Số 16/11, khu phố Long Điềm, phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai;

Chỗ ở hiện nay: Số nhà 2022, tổ 12, khu phố Vườn Dừa, phường P, thành phố B, Đồng Nai.

- *Bị đơn:*

1. Bà Mai Thị C, sinh năm 1926 (chết ngày 31/10/2018).

2. Ông Trương Công P, sinh năm 1960 (chết ngày 18/8/2022, không có vợ con).

Cùng địa chỉ: Số 63, khu phố Thái Hòa, phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai;

3. Bà Trương Bạch T, sinh năm 1954.

Địa chỉ: Số 87B, khu phố Thái Hòa, phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai;

- *Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Trần Thị T1, sinh năm 1969.

Thường trú: Số 16/11, khu phố Long Điềm, phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai;

Chỗ ở hiện nay: Số nhà 2022, tổ 12, khu phố Vườn Dừa, phường P, thành phố B, Đồng Nai.

2. Ông Nguyễn Viết T2 (tên khác: Nguyễn Xuân T2), sinh năm 1971.

3. Bà Trần Thị K, sinh năm 1968.

Cùng địa chỉ: Số 6/2, khu phố Long Điềm, phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai;

4. Ông Trần Xuân N1, sinh năm 1954.

5. Anh Trần Thái P1, sinh năm 1984.

6. Anh Trần Anh T3, sinh năm 1985.

7. Chị Trương Thị Mỹ P2, sinh năm 1991.

Cùng địa chỉ: Số 87B, khu phố Thái Hòa, phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai;

Đại diện theo ủy quyền của ông T3, ông P1, bà P2 là Bà Trương Bạch T, sinh năm 1954.

Địa chỉ: Số 87B, khu phố Thái Hòa, phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai;

- *Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn Bà Mai Thị C:*

1. Bà Trương Bạch T, sinh năm 1954.

Địa chỉ: Số 87B, khu phố Thái Hòa, phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai;

2. Bà Trương Ngọc H, sinh năm 1958

Địa chỉ: Số 508, tổ 8, khu 3, ấp 3, phường A, thành phố B, tỉnh Đồng Nai;

3. Bà Trương Ngọc T4, sinh năm 1965

Địa chỉ: Số 63, khu phố Thái Hòa, phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai;

(Ông N, ông T2, Bà T có mặt; các đương sự khác vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tiến hành tố tụng nguyên đơn Ông Lê Khắc N trình bày:

Diện tích đất tranh chấp 125m^2 là một phần thửa đất số 67, tờ bản đồ số 62, tại phường L, thành phố B có nguồn gốc là của Bà Mai Thị C. Ngày 29 tháng 11 năm 1994, Bà C chuyển nhượng diện tích đất này cho ông Nguyễn Xuân T2 (Nguyễn Viết T2) và Bà Trần Thị K (Len). Hai bên có làm giấy nhượng đất, giấy này do ai viết Ông N không biết nhưng có chữ ký của người chuyển nhượng đất là Bà Mai Thị C, người làm chứng là Ông Trương Công P (con trai Bà C), bà Nguyễn Thị T5, bà Trần Thị K1. Khi Bà C chuyển nhượng 125m^2 đất nói trên cho ông T2, Bà K, hai bên thỏa thuận với nhau như thế nào Ông N không biết. Đến ngày 31 tháng 5 năm 1996, vợ chồng ông T2, Bà K chuyển nhượng lại diện tích đất này cho Ông Lê Khắc N. Hai bên có làm hợp đồng bằng hình thức giấy viết tay, nhưng do đất ông T2, Bà K nhận chuyển nhượng của Bà C chưa làm thủ tục sang tên nên khi ông T2, Bà K chuyển nhượng lại cho Ông N hai bên cũng chỉ làm giấy tay.

Khi ông T2, Bà K chuyển nhượng đất cho Ông N đã giao lại cho Ông N các giấy tờ gồm: Giấy nhượng đất giữa Bà Mai Thị C và ông Nguyễn Xuân T2, Bà Trần Thị K ngày 29 tháng 11 năm 1994; Đơn xin chuyển quyền sử dụng đất ngày 10 tháng 12 năm 1994 của Bà Mai Thị C có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường L; Giấy biên nhận vàng ngày 14 tháng 12 năm 1994 có chữ ký của Bà Mai Thị C. Sau khi nhận chuyển nhượng đất của ông T2 và Bà K, Ông N đã đổ đất san nền và xây tường rào xung quanh đất thì xảy ra tranh chấp với bên gia đình Bà C. Khi xảy ra tranh chấp với gia đình Bà C, Ông N đã làm đơn khiếu nại đến Ủy ban nhân dân phường L và Ủy ban nhân dân Thành phố B.

Ngày 18 tháng 3 năm 1998, Ủy ban nhân dân phường L đã tiến hành hòa giải, Ông N xác định tại buổi hòa giải có mặt Bà Mai Thị C, Bà Trương Bạch T (con gái Bà C), ông Nguyễn Xuân T2. Bà C đã có ý kiến xin chuộc lại diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông T2, Bà K và sau này ông T2, Bà K chuyển nhượng lại cho Ông N, nhưng sau đó Bà C không thực hiện việc chuộc đất. Năm 2000,

Ông N đã đăng ký kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đến nay chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng vì đất có tranh chấp.

Nay, Ông Lê Khắc N vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án giải quyết buộc Bà Mai Thị C, Bà Trương Bạch T, Ông Trương Công P trả lại cho Ông Lê Khắc N diện tích đất tranh chấp là 125m^2 thuộc một phần thửa đất số 67, tờ bản đồ số 62, phường L, thành phố B, cùng phần móng của tường rào xây gạch xung quanh gắn liền với diện tích đất nói trên. Đối với phần tường rào, Ông N đã xây gạch trên đất cao 01m có chu vi (xung quanh đất) 60m hiện nay đã bị gia đình Bà C tháo dỡ, Ông N không yêu cầu gia đình bị đơn phải bồi thường.

Đối với phần tài sản, gia đình Bà Trương Bạch T đã làm trên đất của Ông N thì đề nghị Tòa án giải quyết buộc gia đình Bà T phải tự tháo dỡ và trả lại đất cho Ông N.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ và thẩm định giá tài sản, đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra không yêu cầu giải quyết gì khác

Bị đơn Bà Trương Bạch T, Ông Trương Công P (lúc còn sống) và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của bị đơn Bà Mai Thị C là Bà T, Bà Trương Ngọc H, Bà Trương Ngọc T4 trình bày:

Diện tích đất tranh chấp 125m^2 là một phần thửa đất số 67, tờ bản đồ số 62, phường L, thành phố B có nguồn gốc của Bà Mai Thị C và chồng là ông Trương Cử Nhơn khai phá sử dụng từ năm 1945, đất Bà C đã đăng ký kê khai xin cấp quyền sử dụng vào năm 2000 nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng vì có tranh chấp.

Phía bị đơn xác định ngày 29 tháng 11 năm 1994, Bà Mai Thị C không chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Xuân T2 và Bà Trần Thị K. Theo giấy nhượng đất ngày 29 tháng 11 năm 1994, có chữ ký dưới tên người nhượng đất không phải là chữ ký của Bà C, còn chữ ký dưới mục người làm chứng tên Trương CÔng P thì đúng là chữ ký và chữ viết của Ông P. Ông Trương Công P ký và viết tên vào giấy nhượng đất ngày 29 tháng 11 năm 1994 là do Ông P và ông T2, Bà K có quan hệ quen biết trong gia đình, vì Bà K là em ruột của chồng Bà Trương Bạch T nên thời điểm này, Ông P có vay tiền của ông T2, Bà K. Vì vậy, ông T2, Bà K yêu cầu Ông P ký và viết tên vào giấy nhượng đất ngày 29 tháng 11 năm 1994 thì ông T2, Bà K mới cho vay tiền. Ông Trương Công P xác định "Đơn xin chuyển quyền sử dụng đất ngày 10 tháng 12 năm 1994" nội dung đơn do Ông P viết, nhưng Ông P chưa ghi ngày và Bà C cũng không ký tên. Sau khi Ông P viết

theo yêu cầu của ông T2, Bà K thì Ông P có đưa cho ông T2, Bà K. Việc này Bà C và các thành viên khác trong gia đình không biết. Sau này, ông T2, Bà K đã tự ký tên Bà C và xin xác nhận của Ủy ban nhân dân phường L như thế nào Ông P không biết.

Bà C, Ông P và Bà T xác định Đơn xin chuyển quyền sử dụng đất ngày 10 tháng 12 năm 1994 do nguyên đơn cung cấp, thể hiện việc Bà C xin chuyển quyền sử dụng đất cho ông T2, Bà K là do phía ông T2, Bà K tự làm, gia đình Bà C không ai biết. Đơn này không phải đơn của Bà C ký tên và viết, đồng thời Bà C không biết nội dung đơn này.

Tại Giấy biên nhận ngày 14 tháng 12 năm 1994, thể hiện Ông Trương Công P đại diện cho gia đình có nhận của Toản và Len (Khang) số vàng là 20 chỉ vàng 24K. Giấy biên nhận này, còn có chữ ký của Bà Mai Thị C, Ông P xác định Giấy biên nhận này là do Ông P viết vì Ông P là người vay vàng của ông T2, bà Len (Khang), còn chữ ký tên của Bà Mai Thị C là do ông T2, Bà K tự ký. Gia đình Bà C không biết ông T2, Bà K ký vào thời gian nào. Ngày 31 tháng 5 năm 1996, vợ chồng ông T2, Bà K chuyển nhượng diện tích đất nói trên cho Ông N hay không Bà Mai Thị C và gia đình Bà C không ai biết. Đến năm 1998, Ông N cùng 03 người nữa đến làm ranh đất, gia đình Bà C không đồng ý. Đến năm 2004, Ông N tự ý xây tường rào trên đất thì xảy ra tranh chấp. Diện tích đất đang tranh chấp do Bà C quản lý, sử dụng, đến năm 2004, gia đình Bà T, Ông N1 quản lý sử dụng đến nay.

Khi xảy ra tranh chấp, hai bên có báo chính quyền địa phương nên Ủy ban nhân dân phường L yêu cầu bên gia đình Ông N dừng việc xây dựng tường rào để giải quyết.

Ngày 18 tháng 3 năm 1998, Ủy ban nhân dân phường L tổ chức hòa giải, Bà Mai Thị C không biết nên không tham gia. Nhưng tại biên bản hòa giải ngày 18 tháng 3 năm 1998 của Ủy ban nhân dân phường L, thể hiện có ý kiến và chữ ký của Bà C là không đúng. Bà C không ký tên vào biên bản hòa giải vì Bà C không chuyển nhượng đất cho ông T2, Bà K và cũng không liên quan đến Ông N. Bà C xác định không thỏa thuận gì với Ông N và cũng không tham gia hòa giải tại Ủy ban nhân dân phường L ngày 18 tháng 3 năm 1998. Biên bản hòa giải nói trên của Ủy ban nhân dân phường L lập thể hiện có Bà Mai Thị C tham gia hòa giải và có ý kiến xin chuộc lại đất là không đúng. Biên bản lập theo ý kiến của Ông Lê Khắc N nên không khách quan, không đúng sự việc.

Nay, Ông N khởi kiện yêu cầu Bà Mai Thị C, Bà Trương Bạch T và Ông Trương Công P trả lại diện tích đất tranh chấp là 125m^2 thuộc một phần thửa số 67, tờ bản đồ số 62, phường L, thành phố B và phần móng xây gạch xung quanh gắn liền với đất, bị đơn không đồng ý. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Đối với chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ và thẩm định giá tài sản tranh chấp, đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật. Ngoài ra, không có ý kiến gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Nguyễn Viết T2 (Nguyễn Xuân T2), Bà Trần Thị K trình bày:

Ông T2 và Bà K thống nhất với trình bày nêu trên và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Lê Khắc N. Đề nghị Tòa án xem xét, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông N. Ngoài ra, không có ý kiến gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Anh Trần Thái P1, Anh Trần Anh T3, Chị Trương Thị Mỹ P2 đại diện theo ủy quyền là Bà Trương Bạch T trình bày:

Bà thống nhất với ý kiến của của bị đơn đã trình bày. Hiện nay, diện tích đất tranh chấp là 125m^2 thuộc một phần thửa số 67, tờ bản đồ số 62, phường L, thành phố B, gia đình bà gồm bà (Trương Bạch Tuyết), Ông Trần Xuân N1 và các con là Trần Thái Phong, Trần Anh T3, Trương Thị Mỹ Phượng đang quản lý, sử dụng từ năm 2004 đến nay, gia đình bà có xây dựng nhà nhưng không liên quan đến phần đất tranh chấp. Còn mái hiên cột sắt, mái tôn thì gia đình bà có làm trên phần đất đang tranh chấp từ năm 2004.

Nay, Ông N khởi kiện yêu cầu Bà T cùng Bà C, Ông P trả lại diện tích đất tranh chấp là 125m^2 thuộc một phần thửa số 67, tờ bản đồ số 62, phường L, thành phố B và phần móng xây gạch xung quanh gắn liền với đất, bà không đồng ý, vì Bà Mai Thị C và gia đình bà không chuyển nhượng đất cho ông T2, Bà K và cũng không chuyển nhượng đất cho Ông N. Bà đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Ngoài ra, bà không có ý kiến gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Trần Thị T1 trình bày:

Bà T1 thống nhất với nội dung trình bày của nguyên đơn Ông Lê Khắc N, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông N. Ngoài ra không có ý kiến gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Trần Xuân N1 đã được Tòa án triệu tập, tống đạt hợp lệ theo đúng quy định pháp luật nhưng Ông N1 đều vắng mặt không có lý do và không có ý kiến trình bày.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 133/2022/DSST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố B đã xét xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Lê Khắc N đối với bị đơn Bà Mai Thị C, Bà Trương Bạch T và Ông Trương Công P về việc yêu bị đơn trả lại diện tích đất 125m^2 và phần móng tường rào xung quanh gắn liền với đất thuộc một phần thửa đất số 67, tờ bản đồ số 62, phường L, thành phố B.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 12/10/2022, Ông Lê Khắc N có đơn kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông.

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.

Về nội dung kháng cáo:

Các bên đương sự thừa nhận 125 m^2 đất thuộc một phần trong tổng số 1.219,3 m^2, thửa đất số 67, tờ bản đồ số 62, phường L có nguồn gốc của Bà C (chết ngày 31/10/2018) và chồng là ông Trương Cử Nhơn (chết năm 1976) khai phá, sử dụng từ năm 1945, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo Ông Nguyễn Viết T2 và Bà Trần Thị K thì vào ngày 29/11/1994 họ đã nhận chuyển nhượng đất này của Bà C, chứng cứ gồm có những tài liệu sau đây:

+ Giấy nhượng đất có chữ ký của Ông P, Bà C và 2 người làm chứng tên Nguyễn Thị Thuận, Trần Thị Kiều (BL 673);

+ Đã giao đủ 20 chỉ vàng 24 kra, có chứng cứ là biên nhận vàng ngày 14/12/1994 có chữ ký của Ông P, Bà C, nội dung *"Tôi tên Trương CÔng P có đại diện cho gia đình nhận của Toản và Len số vàng là 20 chỉ vàng 24 kra*" (BL 671);

+ Đơn xin chuyển quyền sử dụng đất của Bà C có xác nhận của của cán bộ địa chính và UBND phường L ngày 10/12/1994 (BL 674);

+ Biên bản hoà giải vào ngày 18/3/1998 tại UBND phường L thể hiện Bà C khai rằng do hoàn cảnh khó khăn nên bà đã bán đất cho ông T2 nên nay bà xin chuộc lại đất (BL 41).

Tuy nhiên, Bà C không thừa nhận chữ ký, chữ viết của mình trong các tài liệu nêu trên; còn 2 người làm chứng do không đương sự nào cung cấp được địa chỉ của họ nên Tòa án không thể triệu tập họ để lấy lời khai làm rõ có chứng kiến việc chuyển nhượng đất giữa Bà C với ông T2 hay không. Ông P (con trai cả của Bà C) khai rằng Bà C không bán đất, Bà C không ký vào các tài liệu trên; Ông P chỉ thừa nhận ông có ký và nhận 20 chỉ vàng của ông T2, nhưng đây là vàng vay chứ không phải vàng bán đất (BL 439). Xét nội dung biên nhận vàng ghi rằng: *"Tôi tên Trương CÔng P có đại diện cho gia đình nhận của Toản và Len số vàng là 20 chỉ vàng 24 kra*", thì thấy không thể hiện vàng này là vàng cho vay hay vàng dùng để thanh toán mua đất. Còn lời khai của ông T2 trước sau không thống nhất, lúc thì khẳng định Bà C ký tên vào các tài liệu trên, lúc thì khai do Ông P viết rồi đưa cho ông T2 nên không biết Bà C có ký hay không, và không nhớ chính xác Bà C có mặt trong buổi hòa giải ngày 18/3/1998 tại UBND phường L hay không (BL 441). Đồng thời, không đương sự nào cung cấp được chữ ký, chữ viết của Bà C tại thời điểm năm 1994 để làm mẫu so sánh nên không thể tiến hành giám định xem có phải chữ viết, chữ ký của Bà C trong các tài liệu ông T2 cung cấp hay không (BL 326-332).

Từ đó, chưa đủ cơ sở pháp lý xác định Bà C đã ký tên chuyển nhượng 125m^2 đất cho ông T2, Bà K với giá 20 chỉ vàng 24 kra; đồng thời nếu Bà C chuyển nhượng đất thì phải bàn giao đất cho ông T2 quản lý, sử dụng mới đúng; nhưng trên thực tế từ năm 1994 đến nay gia đình Bà C vẫn quản lý, sử dụng đất. Xét thấy ông T2, Bà K chưa phải là chủ sử dụng đất hợp pháp mà tiếp tục chuyển nhượng đất cho Ông N là không phù hợp pháp luật. Án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện đòi lại đất của Ông N là có căn cứ pháp luật.

Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1, Điều 308 BLTTDS, không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Khác Nghề, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 133/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của TAND thành phố B.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của Ông Lê Khắc N làm trong hạn luật định và ông thuộc trường hợp được miễn đóng tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Thẩm quyền giải quyết, quan hệ pháp luật tranh chấp và xác định tư cách đương sự Tòa án cấp sơ thẩm xác định đúng.

[3] Xét nội dung kháng cáo của Ông Lê Khắc N như sau:

3.1 Về nguồn gốc đất:

Nguyên đơn đề nghị Toà án buộc Bà Mai Thị C, Bà Trương Bạch T và Ông Trương Công P trả lại diện tích 125 m^2 đất thuộc một phần trong tổng số 1.219,3 m^2, thuộc thửa đất số 67, tờ bản đồ số 62 phường L, thành phố Biên Hoà. Bị đơn trình bày diên tích đất nói trên có nguồn gốc là của Bà Mai Thị C và chồng là ông Trương Cử Nhơn khai phá, sử dụng từ năm 1945, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được nguyên đơn thừa nhận.

Tại văn bản số 2130/UBND-XKT ngày 01/8/2007 của Uỷ ban nhân dân thành phố Biên Hoà (BL 230) và văn bản số 1772/UBND-NC ngày 15/3/2011 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai (BL 229) do nguyên đơn và bị đơn cung cấp, thể hiện nguồn gốc đất đang tranh chấp là của Bà Mai Thị C khai phá và sử dụng ổn định. Như vậy, nguồn gốc đất là của Bà Mai Thị C khai phá.

3.2. Về thực tế quản lý, sử dụng:

Phần diện tích 125 m^2 đất tranh chấp thuộc một phần thửa đất số 67, tờ bản đồ số 62 tại phường L, thành phố Biên Hoà là do Bà Mai Thị C và chồng là ông Trương Cử Nhơn khai phá, sử dụng từ năm 1945. Theo Ông Nguyễn Viết T2 và Bà Trần Thị K trình bày, ngày 29/11/1994 Bà Mai Thị C chuyển nhượng cho ông T2, Bà K. Đến ngày 31/5/1996, ông T2, Bà K chuyển nhượng lại cho Ông Lê Khắc N. Tuy nhiên, ông T2, Bà K khẳng định trong thời gian nhận chuyển nhượng từ Bà C, ông bà không quản lý, sử dụng và không đăng ký kê khai, nộp thuế đất. Đến năm 1996 chuyển nhượng cho Ông N, khi Ông N đến chặt cây, xây tường rào thì bắt đầu xảy ra tranh chấp nên Uỷ ban nhân dân phường L yêu cầu Ông N không được xây dựng. Từ đó đến nay, gia đình Bà Trương Bạch T là người quản lý, sử dụng diện tích đất nói trên.

Như vậy, từ lúc khai phá đất đến nay diện tích đất tranh chấp do Bà Mai Thị C và Bà T (con Bà C) quản lý, sử dụng.

3.3. Xét quá trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Theo Ông Nguyễn Viết T2 và Bà Trần Thị K thì vào ngày 29/11/1994 họ đã nhận chuyển nhượng đất này của Bà C thể hiện tại giấy nhượng đất có chữ ký của Ông P, Bà C và 2 người làm chứng tên Nguyễn Thị Thuận, Trần Thị Kiều (BL 673), ông T2, Bà K đã giao đủ 20 chỉ vàng 24 kra, có chứng cứ là biên nhận vàng ngày 14/12/1994 có chữ ký của Ông P, Bà C, nội dung *"Tôi tên Trương CÔng P có đại diện cho gia đình nhận của Toản và Len số vàng là 20 chỉ vàng 24 kra*" (BL 671); sau khi mua đất ông bà đã đi đăng ký kê khai quyền sử dụng tại Đơn xin chuyển quyền sử dụng đất của Bà C có xác nhận của của cán bộ địa chính và UBND phường L ngày 10/12/1994 (BL 674) và tại Biên bản hoà giải vào ngày 18/3/1998 tại UBND phường L thể hiện Bà C khai rằng do hoàn cảnh khó khăn nên bà đã bán đất cho ông T2 nên nay bà xin chuộc lại đất (BL 41).

Tuy nhiên, Bà C không thừa nhận chữ ký, chữ viết của mình trong các tài liệu nêu trên; còn 2 người làm chứng Nguyễn Thị Thuận, Trần Thị Kiều do không đương sự nào cung cấp được địa chỉ của họ nên Tòa án không thể triệu tập họ để lấy lời khai làm rõ có chứng kiến việc chuyển nhượng đất giữa Bà C với ông T2 hay không. Ông P (con trai cả của Bà C) khai rằng Bà C không bán đất, Bà C không ký vào các tài liệu trên; Ông P chỉ thừa nhận ông có ký và nhận 20 chỉ vàng của ông T2, nhưng đây là vàng vay chứ không phải vàng bán đất (BL 439). Xét nội dung biên nhận vàng ghi rằng: *"Tôi tên Trương CÔng P có đại diện cho gia đình nhận của Toản và Len số vàng là 20 chỉ vàng 24 kra*", thì thấy không thể hiện vàng này là vàng cho vay hay vàng dùng để thanh toán mua đất. Còn lời khai của ông T2 trước sau không thống nhất, lúc thì khẳng định Bà C ký tên vào các tài liệu trên, lúc thì khai do Ông P viết rồi đưa cho ông T2 nên không biết Bà C có ký hay không, và không nhớ chính xác Bà C có mặt trong buổi hòa giải ngày 18/3/1998 tại UBND phường L hay không (BL 441). Đồng thời, không đương sự nào cung cấp được chữ ký, chữ viết của Bà C tại thời điểm năm 1994 để làm mẫu so sánh nên không thể tiến hành giám định xem có phải chữ viết, chữ ký của Bà C trong các tài liệu ông T2 cung cấp hay không (BL 326-343).

Do đó, chưa đủ cơ sở pháp lý xác định Bà C đã ký tên chuyển nhượng 125m^2 đất cho ông T2, Bà K với giá 20 chỉ vàng 24 kra; đồng thời nếu Bà C chuyển nhượng đất thì phải bàn giao đất cho ông T2 quản lý, sử dụng mới đúng; nhưng trên thực tế từ năm 1994 đến nay gia đình Bà C vẫn quản lý, sử dụng đất. Xét thấy ông T2, Bà K chưa phải là chủ sử dụng đất hợp pháp mà tiếp tục chuyển nhượng đất cho Ông N là không phù hợp pháp luật. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các đương sự không đúng theo quy định tại các Điều 30, 31 Luật

đất đai 1993 và Điều 10, 11 Nghị định 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999 của Chính phủ.

Từ những phân tích nói trên, Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện đòi lại đất của Ông N là có căn cứ pháp luật. Bác kháng cáo của Ông N, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí:

4.1 Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩ. Tuy nhiên, nguyên đơn là người cao tuổi nên thuộc trường hợp được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

4.2: Án phí dân sự phúc thẩm: Đơn kháng cáo của Ông N không được chấp nhận nên ông phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Nguyên đơn là người cao tuổi nên thuộc trường hợp được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

[5]. Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu của nguyên đơn Ông Lê Khắc N không được chấp nhận do đó Ông N có nghĩa vụ chịu các chi phí tố tụng xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ, thẩm định giá, tổng là 9.746.000đ (Ông N đã nộp xong)

Bị đơn phải chịu chi phí đo vẽ, thẩm định giá lại và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 14.446.803đ (đã nộp xong).

[6] Xét quan điểm của Đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của Ông Lê Khắc N. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 113/2022/DSST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ vào các Điều 26, Điều 35, Điều 39, 68, 147, 227 và Điều 273 Bộ Luật tố tụng dân sự.

Áp dụng Điều 30, 31 Luật đất đai 1993; Điều 10, 11 Nghị định 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999 của Chính Phủ; Điều 136 Luật đất đai 2003; Điều 256 Bộ luật dân sự 2005.

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/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.

2. Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Lê Khắc N đối với bị đơn Bà Mai Thị C, Bà Trương Bạch T và Ông Trương Công P về việc yêu bị đơn trả lại diện tích đất 125m^2 và phần móng tường rào xung quanh gắn liền với đất thuộc một phần thửa đất số 67, tờ bản đồ số 62, phường L, thành phố B.

3. Về án phí:

3.1 Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lê Khắc N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả Ông N số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 10.104.000đ tại biên lai thu số 06690 ngày 10/8/2012 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

3.2 Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Khắc N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

4. Về chi phí tố tụng: Ông N có nghĩa vụ chịu các chi phí tố tụng xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ, thẩm định giá, tổng là 9.746.000đ (Ông N đã nộp xong)

Bị đơn phải chịu chi phí đo vẽ, thẩm định giá lại và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 14.446.803đ (đã nộp xong).

5. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND TP. B;
- Chi cục THADS TP. B;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Nguyễn Thị Quyên