TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 93/2022/DS-PT
Ngày 24 - 02 - 2022
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Thanh Dũng;

Các Thẩm phán: Bà Mai Thị Tú Oanh;

Ông Phạm Trí Tuấn.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trịnh Thị Phương Thảo - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Trần Ngọc Đảm - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 23 và 24 tháng 02 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 289/2021/TLPT-DS ngày 13 tháng 4 năm 2021 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2020/DS-ST ngày 30 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 08/2022/QĐ - PT ngày 24 tháng 01 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Quách Thị H, sinh năm 1950.

Địa chỉ: khu phố 4, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Hoàng Bá H, sinh năm 1991. (có mặt)

Địa chỉ: khu phố 1, phường A, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ liên hệ: Tòa nhà A1, phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Phạm Quốc V và Nguyễn Văn S – Đoàn Luật sư Thành phố Hà Nội. (có mặt)

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Ngọc L, sinh năm 1950.

Địa chỉ: khu phố 4, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Hùng L1, sinh năm 1991. (có mặt)

Địa chỉ liên lạc: khu phố 4, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn Hải V – Đoàn Luật sư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (có mặt)

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1/. Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ: đường H, phường Th, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Anh D – Chủ tịch.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Võ Phương T – Phó trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố B. (có văn bản xin xét xử vắng mặt)

2/. Bà Nguyễn Thị Q, sinh năm 1956. (có văn bản xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: đường 19, tổ 2, khu phố P, phường Tr, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1958. (có văn bản xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: khu phố 4, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

4/. Bà Nguyễn Thị Minh L1, sinh năm 1976.

Địa chỉ: Khu phố 4, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bà L1: Ông Hoàng Bá H, sinh năm 1991. (có mặt)

- *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Ngọc L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Quách Thị H có ông Hoàng Bá H làm đại diện theo ủy quyền trình bày:

Vào khoảng năm 1982, chồng bà H là ông Nguyễn Hoàng M có nhận chuyển nhượng phần hoa màu tại xã T (nay là phường T) từ vợ chồng ông Hứa Văn L2 - bà Nguyễn Thị Ch với giá 8.000đ (tám ngàn đồng). Trong giấy chuyển nhượng có ghi rõ vị trí phần hoa màu là "phía sau nghĩa địa, cạnh đầm sen xã T", việc giao dịch do ông M và vợ chồng ông L2 trực tiếp thực hiện, hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng bằng văn bản. Phần đất này hiện nay là các thửa số 43, 44, 45, 46, 47 tờ bản đồ số 02 tại phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Sau khi nhận chuyển nhượng, ông M đón bà và con là bà L1 đến sinh sống và canh tác trên mảnh đất này. Đến năm 1986, chồng bà đột ngột qua đời, bà có cất một căn nhà gỗ và sống ổn định cùng con gái là bà Nguyễn Thị Minh

L1 từ đó cho đến nay không tranh chấp với ai.

Ông Nguyễn Ngọc L là em chồng bà, sau khi chồng bà mất, mọi việc lớn nhỏ trong nhà bà đều nhờ ông L đứng ra lo liệu, bà chỉ biết bán rau ngoài chợ T để sinh sống nuôi con. Khi nhà nước yêu cầu đăng ký kê khai diện tích đất nói trên, bà đã nhờ ông L thực hiện thủ tục đăng ký kê khai, đo đạc nhưng ông L đã âm thầm xin Cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng cho thửa đất đứng tên ông L trong khi bà chỉ nhờ ông L đăng ký kê khai giúp. Việc làm của ông L xâm phạm nghiêm trọng đến quyền lợi hợp pháp của bà H. Thửa đất này kể từ khi mua lại từ ông Hứa Văn L2 cho đến nay bà vẫn đang sử dụng nhưng lại đang đứng tên của người khác. Bà H nay đã già cả, chỉ còn một mảnh đất này để làm nơi trú ngụ. Nay bà khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xem xét, giải quyết: Công nhận cho bà H là người có quyền sử dụng đất hợp pháp các thửa đất số 43, 44, 45, 46, 47 tờ bản đồ số 02 tại phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai với diện tích 2.151,4m^2 được giới hạn bởi các mốc 1, 2, 3, 26, 27, 5, 6, 29, 30, 31, 32, 34, 35, 10, 11, 12, 60, 62, 13, 14, 44, 45, 46, 47, 48, 21 và 20 theo bản Trích lục và đo vẽ hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 935/2020 ngày 17/02/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai và Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 730168 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 03/3/2003 các thửa 43, 44, 45, 46, 47 tờ bản đồ số 02 tại phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai đã cấp cho ông Nguyễn Ngọc L.

Việc ông L cho rằng ông L là người mua đất nhưng để ông M đứng tên là không đúng, tiền do ông L đưa cho người anh thứ sáu (nay đã chết) là không có căn cứ, ông M mới là người mua và bằng tiền của ông M. Tại phiên tòa, người đại diện của ông L cung cấp thêm một giấy xác nhận của bà H trong đó có nội dung bà H thừa nhận đất này là của ông L mua, cho ông M đứng tên là do bà không biết cách viết; ý chí của bà H khi ghi Giấy xác nhận này được hiểu là ban đầu ông L hỏi mua đất của vợ chồng ông L2 diện tích đất tại đầm sen xã T nhưng sau đó ông M cần mua đất nên ông L sang lại quyền mua cho ông M, không phải bà H thừa nhận chồng bà đứng tên mua giùm cho ông L.

Đối với giá trị tài sản tranh chấp bà H đồng ý theo giá trị chứng thư số 2964/TĐG-CT ngày 10/10/2019 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Nai.

Bị đơn ông Nguyễn Ngọc L do bà Trần Thị Minh Kh làm đại diện theo ủy quyền trình bày:

Năm 1982, gia đình anh ruột của ông L tên Nguyễn Hoàng M và bà dâu tên Quách Thị H đang sinh sống ở khu kinh tế mới B1, xã H, huyện B2, tỉnh Sông Bé (nay là Bình Dương), hoàn cảnh rất khó khăn. Thương anh và chị dâu nên ông L đã bảo lãnh để anh chị về nhập hộ khẩu vào gia đình ông.

Để đủ điều kiện nhập hộ khẩu phải có việc làm hoặc có đất để vợ chồng ông M, bà H tăng gia sản xuất ổn định đời sống nên ông có sang nhượng lại bằng giấy tay diện tích trồng hoa màu của vợ chồng ông Hứa Văn L2 và bà Nguyễn Thị Ch nhưng để anh ruột ông đứng tên trên giấy tay do thời điểm đó

nhà nước không có chủ trương cho mua bán, chuyển nhượng đất. Việc ông L mua đất của vợ chồng ông Hứa Văn L2 và bà Nguyễn Thị Ch có nhiều người biết và làm chứng như: bà Bùi Thị M, bà Nguyễn Thị Hồng H, bà Hứa Thị H, ông Nguyễn Hoàng T.

Sau khi nhận chuyển nhượng, ông L là người quản lý, sử dụng liên tục. Năm 1999 chính quyền địa phương có phát động cho nhân dân đi đăng ký kê khai đất vì có Đoàn đo đạc đất đai của Trung ương đo đạc tổng thể đất đai tiến hành xét cấp giấy chủ quyền sử dụng đất và nhà ở. Bà H đã làm giấy xác nhận đất của ông mua và ủy quyền tặng cho lại cho ông đăng ký kê khai và toàn quyền sử dụng đất trên. Ông L đã tiến hành kê khai đăng ký đúng trình tự thủ tục của Hội đồng xét duyệt tại phường T. Qua xét duyệt của Hội đồng, đất của ông nằm trong danh sách đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Ngày 03/3/2003 ông được UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận QSDĐ số W730168 với hồ sơ kỹ thuật gồm 5 thửa: Thửa 43: 238,5m^2, thửa 44: 206,7m^2, thửa 45: 198,5m^2, thửa 46: 1.297,2m^2, thửa 47: 454,9m^2 thuộc tờ bản đồ 02, khu phố 4, phường T với tổng cộng 2.395,5m^2 (Do vướng quy hoạch nên chỉ được công nhận 1.193.9m^2).

Đối với hoa màu và các công trình xây dựng trên đất: Trên đất ông L có dựng tạm một căn nhà nhỏ để anh chị ở. Do diện tích đất nằm trong diện tích quy hoạch tổng thể của thành phố B, đến nay lại nằm trong quy hoạch của Công ty TN (Theo Quyết định thu hồi số 3625/QĐ-UBND ngày 05/11/2008, các Quyết định thu hồi đất 130, 131, 132, 133/QĐ-UBND ngày 15/4/2010 và 792/QĐ/UBND ngày 25/8/2010 nên ông L không dám xây dựng nhà ở, công trình kiên cố hay sản xuất đại trà, chủ yếu để ông M, bà H nuôi trồng nhỏ lẻ kiếm thêm thu nhập, bản thân gia đình ông vẫn thường xuyên lui tới thăm nom đất đai, trợ cấp thêm cho anh chị. Đến năm 1986 anh trai ông chết, ông vẫn để lại cho chị dâu là Quách Thị H ở lại trên đất, biết hoàn cảnh gia đình khó khăn khi chồng mất, gia đình ông thường xuyên trợ cấp tạo điều kiện sinh sống cho bà H.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà H, ông L hoàn toàn không chấp nhận bởi: Trong suốt thời gian từ năm 1982 đến năm 1986 khi anh trai ông L chết, bà H vẫn sinh sống bình thường trên đất này và không hề có ý kiến gì. Đến năm 1999 khi ủy quyền tặng cho lại diện tích đất trên để ông L đi đăng ký kê khai, bản thân bà H cũng tự xác nhận ông L mới chính là người bỏ tiền ra sang nhượng đất và hoa màu trên đất.

Kể từ ngày 03/3/2003 khi ông L được cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số W 730168 cho đến khi bà H bắt đầu khởi kiện tại Tòa án là khoảng thời gian dài bà H không hề có ý kiến phản đối gì đối với việc đứng tên chủ quyền hợp pháp của ông.

Do đó ông L không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H.

Đối với diện tích tranh chấp hiện nay trong vụ án này bị đơn xác định diện

tích đang tranh chấp là 2.151,4m^2 được giới hạn bởi các mốc 1, 2, 3, 26, 27, 5, 6, 29, 30, 31, 32, 34, 35, 10, 11, 12, 60, 627 13, 14, 44, 45, 46, 47, 48, 21 và 20 theo bản Trích lục và đo vẽ hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 935/2020 ngày 17/02/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai.

Đối với giá trị tài sản tranh chấp ông L đồng ý theo giá trị chứng thư số 2964/TĐG-CT ngày 10/10/2019 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Nai.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án bà Nguyễn Thị L có bà Trần Thị Minh Kh đại diện trình bày:

Bà L là vợ là đồng sở hữu tài sản đang tranh chấp các thửa 43, 44, 45, 46, 47 tờ bản đồ số 02 tại phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. Bà thống nhất với trình bày của ông L và không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Theo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án bà Nguyễn Thị Q trình bày:

Hiện nay phần đất đang xảy ra tranh chấp giữa bà H, ông L các thửa 43, 44, 45, 46, 47 tờ bản đồ số 02 tại phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai đang có phần mộ của mẹ bà. Sau khi Tòa án giải quyết tranh chấp xong vụ án thì bà sẽ tự thỏa thuận với các bên về việc di dời mộ.

Đối với nội dung khởi kiện của nguyên đơn bà đề nghị Tòa án giải quyết tranh chấp theo quy định của pháp luật, bà không có tranh chấp gì với bà H và ông L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Đồng Nai trình bày:

Về nguồn gốc đất: Theo hồ sơ do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh B cung cấp, thể hiện: Đất có nguồn gốc của ông Hứa Văn L2 khai phá sử dụng từ trước năm 1975. Năm 1982 chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Hoàng M, đến năm 1986 ông M mất, gia đình để lại cho ông Nguyễn Ngọc L sử dụng.

Diễn biến quá trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Quá trình sử dụng, ông L có kê khai đăng ký xin cấp Giấy chứng nhận theo nguồn gốc nêu trên và đã được Hội đồng xét cấp giấy phường T họp xét cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo NĐ 60/CP ngày 23/3/2000.

Ranh giới thửa đất sử dụng được xác định theo các hồ sơ kỹ thuật thửa đất do Trung tâm Kỹ thuật Địa chính Nhà đất Đồng Nai lập ngày 12/4/2002 và ngày 04/12/2002.

Ngày 25/02/2003, Phòng Địa chính Nhà đất thành phố B có Tờ trình số 170/TT.ĐC trình UBND thành phố B về việc phê duyệt hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Ngọc L tại các thửa đất số 43, 44, 45, 46, 47 nêu trên.

Ngày 03/03/2003, UBND thành phố B ban hành Quyết định số

232/QĐ.UBTP về việc công nhận và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 730168 cho ông Nguyễn Ngọc L tại các thửa đất số 43, 44, 45, 46, 47 tờ bản đồ số 02 phường T với tổng diện tích 1.193,9m^2.

Như vậy với nguồn gốc như đã nêu trên, căn cứ Luật Đất đai ngày 14/7/1993, Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Đất đai ký ngày 02/12/1998, ký ngày 29/6/2001, Nghị định số 04/2000/NĐ-CP ngày 11/02/2000 của Chính phủ, Thông tư số 1990/2001/TT.TCĐC ngày 30/11/2001 của Tổng cục Địa chính, việc UBND thành phố cấp Giấy chứng nhận số W 730168 ngày 03/03/2003 cho ông Nguyễn Ngọc L tại các thửa đất số 43, 44, 45, 46, 47 tờ bản đồ số 02 phường T là đảm bảo theo quy định.

Việc đương sự yêu cầu Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 730168 do UBND thành phố B cấp ngày 03/03/2003 cho ông Nguyễn Ngọc L thuộc các thửa đất số 43, 44, 45, 46, 47 nêu trên là không có cơ sở xem xét.

Trường hợp trong quá trình xác minh và xét xử có phát sinh các tình tiết, chứng cứ cứ xác định nguồn gốc sử dụng đất, quá trình sử dụng đất, hiện trạng sử dụng đất theo kê khai của bà Quách Thị H cùng ý kiến xét duyệt của UBND phường T có sai lệch so với hồ sơ kê khai đăng ký thì đề nghị Tòa án căn cứ theo quy định của pháp luật hiện hành để giải quyết theo quy định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án bà Nguyễn Thị Minh L1 có ông Hoàng Bá H đại diện trình bày:

Bà L1 là con nuôi của bà Quách Thị H và ông Nguyễn Hoàng M. Sau khi bố mẹ nuôi của bà L1 nhận chuyển nhượng đất từ ông Hứa Văn L2 năm 1982, bà L1 theo cha, mẹ về sống ổn định trên phần đất này từ năm 1983 cho đến khi lấy chồng ra ở riêng. Hiện nay bà đã lấy chồng và ra ngoài sinh sống cùng với chồng tại phường Bửu Hòa, thành phố B. Bà xác nhận mẹ bà là bà H trình bày là đúng sự thật, yêu cầu khởi kiện của bà Quách Thị H là đúng quy định, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H để bảo vệ quyền lợi của mẹ con bà.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2020/DS-ST ngày 30 tháng 12 năm 2020, Toà án nhân dân tỉnh Đồng Nai đã quyết định:

Áp dụng Điều 688, 689, 692 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Áp dụng Điều 2, 6, 20 của Luật đất đai năm 1993; Điều 33, 34, 50 của Luật đất đai năm 2003; Điều 3 của Nghị định số 84/NĐ-CP của Chính phú hướng dẫn thi hành Luật đất đai năm 2003; Điều 106, 203 của Luật đất đai năm 2013; Điều 87 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ qui định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là Quách Thị H.

Công nhận bà Quách Thị H được quyền sử dụng đất 2.151,4m^2 trong các

thửa đất số 43, 44, 45, 46, 47 tờ số 02 bản đồ địa chính phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai, được giới hạn bởi các mốc 1, 2, 3, 26, 27, 5, 6, 29, 30, 31, 32, 34, 35, 10, 11, 12, 60, 62, 13,14, 44, 45, 46, 47, 48, 21 và 20 theo bản Trích lục và đo vẽ hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 935/2020 ngày 17/02/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai đính kèm.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 730168 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 03/3/2003 các thửa 43, 44, 45, 46, 47 tờ số 02 bản đồ địa chính phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai đã cấp cho ông Nguyễn Ngọc L.

Bà H có quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần diện tích đất 2.151,4m^2 trong các thửa đất số 43, 44, 45, 46, 47 tờ số 02 bản đồ địa chính phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai, được giới hạn bởi các mốc 1, 2, 3, 26, 27, 5, 6, 29, 30, 31, 32, 34, 35, 10, 11, 12, 60, 62, 13, 14, 44, 45, 46, 47, 48, 21 và 20 theo bản Trích lục và đo vẽ hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 935/2020 ngày 17/02/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai.

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

Ngày 11/01/2021, ông Nguyễn Ngọc L có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 13/01/2021, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định số 06/QĐKNPT-DS kháng nghị đối với bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Ngọc L trình bày vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Bà H có văn bản xác nhận quyền sử dụng đất tranh chấp do ông L nhận chuyển nhượng từ ông L2, để vợ chồng bà đứng tên giùm. Ngoài ra, bà H còn lập giấy ủy quyền, tặng cho và chuyển quyền sử dụng đất. Bà H đã giao toàn bộ quyền định đoạt tài sản cho ông L. Các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện ông L là người nhận chuyển nhượng trực tiếp. Tại phiên tòa bị đơn cung cấp chứng cứ mới bà Hứa Thị H (con ông Hứa Văn L2) có văn bản xác nhận lại thấy ông L là người chuyển nhượng từ ông L2; thanh toán tiền cho ông L2. Quá trình sử dụng đất, ông L thực hiện quyền của chủ sử dụng đất; khi các hộ lân cận lấn chiếm đất thì ông L là người khởi kiện yêu cầu giải quyết tranh chấp. Ông L đóng thuế đầy đủ từ trước đến nay; ngoài ra còn tự nguyện đóng góp tiền làm đường phía trước đất. Trong khi bà H không có hành vi nào thể hiện quyền của chủ sử dụng đất nên có căn cứ xác định bà H chỉ là người ở nhờ. Ngoài ra, các thửa đất tranh chấp đã bị nhà nước thu hồi nên bản án sơ thẩm công nhận quyền sử dụng đất cho bà H là không đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích quyền của nguyên đơn trình bày: Các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án đều thể hiện nguồn gốc đất của ông Hứa Văn L2; ông L2 chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Hoàng M. Ông L không cung cấp được chứng cứ chứng minh việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng như việc nhờ đứng tên giùm. Lời trình bày về nguồn gốc đất của ông L không thống nhất với nhau. Ông L trình bày để cho anh ruột đứng tên để đủ điều kiện nhập khẩu là vô lý. Trước khi mua đất thì ông M đã làm việc tại cây xăng nên đủ điều kiện tài chính để mua đất. Bà H ở trên đất hơn 40 năm, sử dụng đất ổn định. Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L là không đúng quy định pháp luật; dựa trên cơ sở giấy ủy quyền không có giá trị pháp lý. Đối với các quyết định thu hồi đất, chủ đầu tư đã rút lại dự án nên đất không còn thuộc diện bị thu hồi nữa. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao phát biểu quan điểm giải quyết vụ án như sau:

- Về chấp hành pháp luật: Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai không có căn cứ nên Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh rút lại. Đất hiện tại do bà H trực tiếp quản lý sử dụng; trên đất có 02 căn nhà và cây trồng của bà H. Tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện ông M và ông L2 lập hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy tay; năm 1986 ông M chết, ông M có 01 người con nuôi tên là Nguyễn Thị Minh L1. Năm 1999 bà H viết giấy ủy quyền cho ông L làm thủ tục đăng ký kê khai; từ đó ông L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; tuy nhiên giấy ủy quyền không có ý kiến của bà L1 – con nuôi ông M nên văn bản này vô hiệu. Lời trình bày của ông L về nguồn gốc đất là không thống nhất. Từ năm 1982 bà H là người trực tiếp sử dụng; ông L không có quá trình sử dụng đất. Bản chất của sự việc chỉ là bà H ủy quyền cho ông L kê khai giùm quyền sử dụng đất. Án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét thẩm tra, kết quả hỏi, tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, ý kiến của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Quyết định kháng nghị số 06/QĐKNPT-DS của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai và đơn kháng cáo của ông Nguyễn Ngọc L thực hiện trong hạn luật định, hợp lệ nên được Hội đồng xét xử xem xét theo trình tự phúc

thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh rút lại Quyết định kháng nghị số 06/QĐKNPT-DS. Căn cứ Điều 298 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với Quyết định kháng nghị số 06/QĐKNPT-DS của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai.

[2] Xét nội dung kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Ngọc L:

[2.1] Bà Quách Thị H khởi kiện yêu cầu được công nhận quyền sử dụng diện tích đất 2.151,4m^2, thuộc thửa số 43, 44, 45, 46, 47, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 730168 do Ủy ban nhân dân (UBND) thành phố B cấp ngày 03/3/2003 cho ông Nguyễn Ngọc L đối với diện tích đất trên. Lý do: diện tích đất trên do chồng bà là ông Nguyễn Hoàng M nhận chuyển nhượng hợp pháp từ ông Hứa Văn L2, bà Nguyễn Thị Ch.

Ông Nguyễn Ngọc L không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà H với lý do diện tích đất tranh chấp do ông nhận chuyển nhượng của ông L2, bà Ch; để ông Nguyễn Hoàng M (anh trai ông L) đứng tên trên giấy mua bán; sau khi nhận chuyển nhượng thì ông L cho ông M, bà H ở nhờ trên đất.

[2.2] Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử xét thấy:

Phần diện tích đất tranh chấp 2.151,4m^2, thuộc thửa số 43, 44, 45, 46, 47, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại phường T, thành phố B có nguồn gốc của ông Hứa Văn L2, bà Nguyễn Thị Ch. Ông L2, bà Ch chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Hoàng M theo Tờ nhượng phần hoa màu ngày 28/9/1982, có người làm chứng là ông Vũ Bá Sanh.

Ngày 27/8/1999, bà H lập giấy xác nhận có nội dung *"nguyên vào năm 1982 em chồng tôi là Nguyễn Ngọc L có sang lại phần đất trồng hoa màu phía sau nghĩa địa cạnh hầm sen thuộc tổ 15, khu 4, phường T của vợ chồng ông Hứa Văn L2 và bà Nguyễn Thị Ch ngụ tại khu 1 phường T do chồng tôi là Nguyễn Hoàng M đứng tên"*. Ngoài ra, bà H còn lập "Giấy ủy quyền, cho, tặng nhà ở và chuyển quyền sử dụng đất đô thị" phần diện tích đất trên cho ông L. Trên cơ sở văn bản xác nhận và hợp đồng ủy quyền trên, ông L lập thủ tục đăng ký kê khai quyền sử dụng đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà H thừa nhận chữ viết, chữ ký của mình trong 02 văn bản này, mục đích để ông L làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giùm. Do đó, 02 văn bản xác nhận, ủy quyền, tặng cho trên là chứng cứ chứng minh trong vụ án, được cả nguyên đơn, bị đơn thừa nhận.

Xét thấy, nội dung trình bày của bà H tại giấy xác nhận ngày 27/8/1999 phù hợp với lời trình bày của ông L về việc ông L là người nhận chuyển nhượng đất từ ông L2, bà Ch.

Sau khi ký giấy chuyển nhượng với ông L2, bà Ch thì ông M, bà H về cất nhà tạm ở trên đất. Quá trình ở trên đất, ông M, bà H không đăng ký kê khai quyền sử dụng đất; cho đến năm 1999 thì bà H mới lập hợp đồng ủy quyền để ông L làm thủ tục cấp giấy chứng nhận; đồng thời bà H cũng lập giấy xác nhận đất do ông L nhận chuyển nhượng của ông L2, bà Ch; để ông M đứng tên. Sau đó, một thời gian dài bà H không sinh sống, canh tác trên đất mà đi buôn bán tại Chợ T; những người làm chứng xung quanh và bản thân bà H cũng xác định việc này.

Trong khi đó, ông L là người lập hồ sơ kê khai quyền sử dụng đất từ năm 1999, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thực hiện nghĩa vụ tài chính với nhà nước và là người trực tiếp quản lý đất. Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 17/01/2019 thì trên đất có 02 căn nhà tạm do bà H xây dựng từ năm 1986; hàng rào trước mặt và bên hông trái nhà từ cổng vào đến hết đất có kết cấu cọc bê tông quây lưới B40 do ông L xây dựng năm 2015 (thời điểm này bà H chưa tranh chấp).

Bà H cho rằng đất do ông M nhận chuyển nhượng; chỉ nhờ ông L lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giùm nhưng từ thời điểm ông L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2003 đến thời điểm khởi kiện (năm 2018) bà H không có ý kiến gì về việc cấp giấy chứng nhận cho ông L. Ông L xây dựng hàng rào bao quanh khu đất bà H cũng không phản đối, tranh chấp.

Ngoài ra, ngày 15/4/2010, UBND thành phố B ban hành Quyết định số 130/QĐ-UBND, 131/QĐ-UBND, 132/QĐ-UBND, 133/QĐ-UBND thu hồi các thửa 43, 44, 45, 46; ngày 25/8/2010, UBND thành phố B ban hành Quyết định số 792/QĐ-UBND thu hồi thửa 47 để thực hiện dự án xây dựng khu tái định cư phường T. Quá trình làm việc với cơ quan nhà nước về việc thu hồi đất, bồi thường khi thu hồi đất đều do ông L thực hiện. Năm 2016, do có tranh chấp ranh đất với các hộ xung quanh nên ngày 19/4/2016, ông L nộp đơn khởi kiện đối với ông Lê Văn L, ông Lê Minh T tại Tòa án nhân dân thành phố B. Tòa án nhân dân thành phố B đã thụ lý giải quyết lần đầu theo Thông báo thụ lý số 247/TB-TLVA ngày 11/5/2016. Điều này chứng minh ông L là người quản lý, sử dụng đất thực tế trong suốt quá trình dài; thực hiện trách nhiệm, quyền của người chủ sử dụng đất. Bà H cho rằng đất thuộc quyền sử dụng của ông M, bà H nhưng trong suốt quá trình sử dụng đất ông M, bà H không có bất cứ động thái nào để khẳng định mình là chủ sử dụng đất, bảo vệ quyền sở hữu của mình đối với quyền sử dụng đất; thực hiện trách nhiệm của một chủ sử dụng đất thực sự.

Từ những chứng cứ trên, Hội đồng xét xử xét thấy có căn cứ xác định quyền sử dụng đất tại các thửa 43, 44, 45, 46, 47, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại phường T do ông Nguyễn Ngọc L nhận chuyển nhượng của ông L2, bà Ch, để ông M đứng tên trong giấy chuyển nhượng. UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L là đúng đối tượng sử dụng đất. Bà H khởi kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông L; công nhận quyền sử dụng đất tranh chấp cho bà H là không có cơ sở chấp nhận.

[2.3] Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H với lý do ông L trình bày mục đích để ông M đứng tên giấy chuyển nhượng là không hợp lý; nội dung giấy xác nhận và ủy quyền phù hợp với lời trình bày của bà H cho rằng trước đây ông L mua đất của ông L2, bà Ch sau đó không mua nữa mà để ông M mua; ông M, bà H đã quản lý diện tích đất tranh chấp 36 năm liên tục; những người làm chứng xung quanh và con ông L2, bà Ch có lời khai xác định đất do ông M nhận chuyển nhượng, sử dụng từ trước đến nay; bà H chỉ nhờ ông L lập hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận giùm, không từ bỏ quyền của chủ sử dụng đất.

Xét thấy: Việc xác định lý do vì sao ông L để ông M đứng tên giấy chuyển nhượng, có hợp lý hay không hợp lý không phải là yếu tố chứng minh ai là người đứng ra nhận chuyển nhượng. Cả ông L và bà H đều không chứng minh được nguồn tiền để nhận chuyển nhượng do đâu mà có cũng như việc thanh toán với ông L2, bà Ch. Vì vậy, cần phải sử dụng các chứng cứ khác để chứng minh. Trong đó, quan trọng nhất là nội dung xác nhận ngày 27/8/1999 bà H đã thừa nhận đất do ông L nhận chuyển nhượng.

Về quá trình sử dụng đất đã được Hội đồng xét xử phân tích tại mục [2.2], bà H có quá trình ở trên đất từ thời điểm nhận chuyển nhượng nhưng việc ở trên đất theo ông L là do ông L cho ở nhờ. Lời trình bày của ông L phù hợp với diễn biến khách quan ông L mới chính là người có các hành vi thực tế của chủ sử dụng đất như Hội đồng xét xử đã phân tích. Vì vậy, không thể căn cứ vào việc bà H đã ở trên đất 36 năm để cho rằng quyền sử dụng đất là của ông M, bà H.

Đối với lời khai của bà Hứa Thị H1 cho rằng bà H1 chứng kiến ông M là người giao tiền chuyển nhượng cho cha mẹ bà chứ không phải ông L thấy rằng: Tại biên bản ghi lời khai ngày 07/01/2019, bà H1 khai ông M chỉ là người đứng tên giùm ông L; sau đó lại thay đổi lời khai xác định chứng kiến ông M mới là người trực tiếp giao dịch. Trong quá trình xét xử phúc thẩm, bà H1 lại có văn bản xác nhận ông L là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thanh toán tiền cho ông L2. Lời khai của bà H1 trong quá trình giải quyết vụ án là bất nhất nên không đảm bảo tính tin cậy. Đối với lời khai của các hộ dân sinh sống xung quanh; có hộ khai biết ông L là người mua đất, để ông M đứng tên giùm; có người lại khai đất do ông M, bà H quản lý, sử dụng, không liên quan đến ông L. Vì lời khai của những người xung quanh mâu thuẫn nhau nên không đủ căn cứ để chứng minh.

Tòa sơ thẩm cho rằng khi ông L làm hàng rào bà H có nói là sẽ giúp, khi ông L tranh chấp với các hộ lân cận bà H cũng đã có ý kiến với các hộ xung quanh nên bà H vẫn đang thực hiện quyền của chủ sử dụng đất; đối với việc thu hồi đất do giấy tờ đều gửi về nhà ông L nên bà H không thể biết. Xét thấy, bà H để ông L làm hàng rào mà không phản đối, còn cho rằng có nói với ông L rằng bà H sẽ làm giúp càng chứng minh bản thân bà H thừa nhận đất của ông L, bà H giúp ông L làm hàng rào; đối với việc bà H có ý kiến về việc giải quyết tranh chấp với các hộ xung quanh thì không có tài liệu, chứng cứ chứng minh; đối với

việc thu hồi đất, bản thân bà H ở trên đất nhưng lại không biết việc nhà nước đo đạc, kiểm kê để thu hồi đất, là chủ sử dụng đất nhưng không quan tâm đến việc thu hồi đất và bồi thường khi thu hồi đất là không phù hợp với thực tế khách quan.

Như vậy, những lập luận mà cấp sơ thẩm đưa ra để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H là không có căn cứ, không phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

[2.4] Đối với ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng bà H lập "Giấy ủy quyền, cho, tặng nhà ở và chuyển quyền sử dụng đất đô thị" cho ông L nhưng không có ý kiến của bà Nguyễn Thị Minh L1 (con nuôi, người thuộc hàng thừa kế của ông M) nên văn bản này vô hiệu, xét thấy: Văn bản này là một trong các tài liệu, chứng cứ thể hiện ý chí của bà H trong việc giao lại quyền sử dụng đất cho ông L; làm căn cứ xác định bản chất của vấn đề ông L là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, để ông M đứng tên trên hợp đồng mua bán, sau đó chuyển giao lại cho ông L quản lý, sử dụng. Việc công nhận quyền sử dụng đất cho ông L trong vụ án này dựa trên cơ sở ông L là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông L2; không phải dựa trên giấy ủy quyền, tặng cho của bà H. Vì vậy, việc xem xét giấy ủy quyền, tặng cho này có bị vô hiệu theo quy định pháp luật hay không là không cần thiết.

[2.5] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Ngọc L; sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Quách Thị H.

Trong vụ án này, ông Nguyễn Ngọc L không yêu cầu bà Quách Thị H tháo dỡ, di dời nhà tạm và các tài sản khác trên đất để trả lại đất cho ông L nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[3] Về án phí, chi phí tố tụng khác:

Bà Quách Thị H phải chịu toàn bộ chi phí đo vẽ, định giá tài sản, thu thập tài liệu chứng cứ đã thực hiện tại Tòa án cấp sơ thẩm.

Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Quách Thị H phải chịu; tuy nhiên bà H là người cao tuổi nên được miễn.

Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên ông Nguyễn Ngọc L không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 298, khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với Quyết định kháng nghị số

06/QĐKNPT-DS ngày 13/01/2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Ngọc L.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2020/DS-ST ngày 30 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Áp dụng Điều 169, Điều 170 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 221 Bộ luật Dân sự 2015, Điều 73 Luật Đất đai 1993, Điều 49, Điều 50 Luật Đất đai 2003; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, giữ quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Quách Thị H về việc:

- Yêu cầu công nhận bà Quách Thị H được quyền sử dụng đất 2.151,4m^2 trong các thửa đất số 43, 44, 45, 46, 47 tờ số 02 bản đồ địa chính phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai, được giới hạn bởi các mốc 1, 2, 3, 26, 27, 5, 6, 29, 30, 31, 32, 34, 35, 10, 11, 12, 60, 62, 13, 14, 44, 45, 46, 47, 48, 21 và 20 theo bản Trích lục và đo vẽ hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 935/2020 ngày 17/02/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai đính kèm.

- Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 730168 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 03/3/2003 các thửa 43, 44, 45, 46, 47 tờ số 02 bản đồ địa chính phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai cho ông Nguyễn Ngọc L.

2/. Bà Quách Thị H phải chịu chi phí đo vẽ, định giá tài sản, thu thập tài liệu chứng cứ tổng cộng 73.711.029 đồng. Bà H đã thực hiện đầy đủ tại Tòa án cấp sơ thẩm.

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Quách Thị H.

3/. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Ngọc L không phải chịu. Hoàn trả cho ông Nguyễn Ngọc L 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0002514 ngày 11/01/2021 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

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

CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Phạm Trí Tuấn **Mai Thị Tú Oanh** **Hoàng Thanh Dũng**