

Bản án số: 168/2024/DS-PT
Ngày 02 tháng 4 năm 2024
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất, hủy
giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và
đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

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

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Hoa

Các thẩm phán:

Ông Dương Anh Văn

Ông Trần Ngọc Tuấn

Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Quang Hiên - 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: Bà Cao Thị Hạnh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 27 tháng 3 và 02 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 184/TLPT-DS ngày 29 tháng 3 năm 2023 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 45/TLPT-DS ngày 29 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 378/2024/QĐ-PT ngày 29 tháng 02 năm 2024 giữa các đương sự:

1. ***Nguyên đơn:*** Ông Lê Minh Đ, sinh năm 1967 (có mặt).

Địa chỉ: Hẻm F, ấp E, khu phố P, thị trấn H, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Anh Lê Huy H, sinh năm 1982 (có mặt).

Địa chỉ: Tổ G, ấp A, xã L, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ liên lạc: Đường B, khu trung tâm hành chính huyện N, tỉnh Đồng Nai (văn bản ủy quyền ngày 20/01/2021).

2. ***Bị đơn:*** Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1927 (chết ngày 01/9/2023).

Địa chỉ: Khu phố P, thị trấn H, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị S:

2.1. Anh Nguyễn Bình Phương T, sinh năm 1986 (có mặt lúc xét xử, vắng mặt lúc tuyên án).

Địa chỉ: 6 đường H, khu phố P, thị trấn H, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

2.2. Anh Nguyễn Bình Phương T1, sinh năm 1988 (vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ E, ấp E, xã A, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

2.3. Anh Nguyễn Bình Phương T2, sinh năm 1991 (vắng mặt).

Địa chỉ: Khu K, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

(Anh T3 và anh T2 cùng ủy quyền cho anh T đại diện tham gia tố tụng theo Hợp đồng ủy quyền số 06056 ngày 23/12/2023 lập tại Văn phòng C1, tỉnh Đồng Nai).

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

3.1. Ủy ban nhân dân huyện N, tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ: Ấp X, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo pháp luật của Ủy ban nhân dân huyện N: Bà Nguyễn Thị Giang H1 – Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện N (vắng mặt và có văn bản xin vắng mặt).

3.2. Bà Lê Thị Á, sinh năm 1969 (có mặt).

3.3. Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1967 (vắng mặt).

3.4. Anh Nguyễn Minh T4, sinh năm 1989 (vắng mặt).

3.5. Chị Lê Kiều T5, sinh năm 1990 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Hẻm F, khu phố P, thị trấn H, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của ông B, anh T4, chị T5: Bà Lê Thị Á, sinh năm 1969 (văn bản ủy quyền ngày 05/6/2017).

3.6. Bà Hồ Thị C, sinh năm 1959 (có mặt).

Địa chỉ: Tổ A, khu P, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

3.7. Anh Lê Hoàng D, sinh năm 1995 (vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ G, khu phố P, thị trấn H, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của anh D: Anh Lê Huy H, sinh năm 1982 (có mặt).

Địa chỉ: Đường B, khu hành chính huyện N, tỉnh Đồng Nai (văn bản ủy quyền ngày 11/7/2022).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 09 tháng 11 năm 2016, đơn khởi kiện bổ sung ngày 05 tháng 12 năm 2016, đơn khởi kiện bổ sung ngày 14/8/2018 và các lời

khai trong quá trình giải quyết vụ án của nguyên đơn ông Lê Minh Đ và người đại diện theo ủy quyền của ông Đ là ông Lê Huy H trình bày:

Ngày 06/7/1993, ông Đ có chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn H2 và bà Hồ Thị C một phần đất ngang 12m dài 36m, thuộc thửa 236, tờ bản đồ số 14, xã H, huyện N, tỉnh Đồng Nai. Khi sang nhượng đất không đo đạc cụ thể. Do ông H2 bà C chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hai bên chỉ lập “Đơn sang nhượng đất” viết tay không có công chứng, chứng thực với giá chuyển nhượng là 250.000.000 đồng. Tờ sang nhượng có 03 người làm chứng là ông Huỳnh Văn S1 (hiện nay đã chết), ông Nguyễn Văn R và ông Phan Văn H3 (là những người có đất liền kề) ký tên và mẹ ruột ông H2 là bà Nguyễn Thị S cũng biết.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất, ông Đ cất nhà lá ở, đến năm 1995 thì tháo dỡ nhà lá xây nhà cấp 4 sinh sống ổn định cho đến nay.

Ông H2 chết năm 1995, năm 1996 bà C đi kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 897878 ngày 21/12/1996, bao gồm cả phần đất đã chuyển nhượng cho ông Đ. Thời điểm này vợ ông Đ bệnh chết, con còn nhỏ, gia đình khó khăn nên ông Đ không có điều kiện đi kê khai cấp giấy. Năm 2003, bà S yêu cầu bà C giao trả lại đất, bà C đồng ý và giao lại cho bà S toàn bộ phần đất được cấp giấy, trong đó có đất ông Đ đang sử dụng. Tuy nhiên, khi giao đất cho bà S, bà C có nói với bà S trừ phần đất vợ chồng bà C đã bán cho ông Đ và ghi thêm trong biên bản trừ phần đất bán cho ông Đ.

Sau khi nhận đất, bà S tự thuê người đóng trụ bê tông và rào lưới B40 ngăn cách giữa phần đất đã chuyển nhượng cho ông Đ và phần đất còn lại của bà. Sau đó, ông Đ có mượn sổ, đề nghị tách thửa thì bà S không đồng ý.

Căn cứ các bản vẽ do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh N lập thì thửa đất tranh chấp hiện nay có diện tích 224,4m², gồm thửa 76a và thửa 72, tờ bản đồ số 60, thị trấn H và thửa 72 có diện tích 120m² trên đất có căn nhà cấp 4, giếng khoan và một cây dừa. Ông Đ cho vợ chồng bà A, ông B và con là anh T4, chị T5 ở nhờ. Trên thửa đất 76a, diện tích 104,4m² gia đình ông B làm sân và xây dựng một chuồng gà; phần công trình phụ gồm 12,45m² hàng rào và cổng rào, 12,64m² trụ bê tông, lưới B40 là do ông Đ xây dựng và trồng 01 cây bàng, 02 cây ngũ trảo.

Ông Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận toàn bộ diện tích đất 224,4m² nêu trên là thuộc quyền sử dụng của ông Đ và yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện N cấp ngày 01/4/2004 do bà Nguyễn Thị S đứng tên đối với diện tích 224,4m² tranh chấp.

Ông Đ đề nghị Tòa án căn cứ theo Chứng thư thẩm định giá số 3000/TĐG-CT ngày 29/12/2017 và Chứng thư số 3713/CT-ĐN1 ngày 09/11/2022 của Công ty cổ phần T7 để tính giá trị diện tích đất 224,4m² và tài sản trên diện tích đất tranh chấp 104,4m².

Ông Đ không đồng ý với yêu cầu phản tố của bà S đề nghị ông giao trả lại phần diện tích đất 104,4m² thuộc thửa 76a và bà S thanh toán lại giá trị tài sản trên đất theo Chứng thư đã thẩm định.

Theo đơn phản tố đề ngày 18/02/2022, lời khai ngày 17/11/2016, Văn bản bổ sung chứng cứ không đề ngày tháng năm 2017, đơn đề nghị thay đổi yêu cầu phản tố ngày 08/9/2022 của bị đơn - bà Nguyễn Thị S và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án do anh Nguyễn Bình P Tôi là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Bà S có thửa đất ông bà để lại làm đất thô mộ, thuộc thửa 236/1.208m² được UBND huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ-118209 ngày 01/4/2004.

Phần đất trên bà S cho con trai là Nguyễn Văn H2 và con dâu Hồ Thị C sử dụng từ năm 1976 đến năm 1990 ông H2 có cho ông Đ ở nhờ trên đất. Năm 1994, ông H2 chết. Năm 1996, bà S cho con dâu là Hồ Thị C kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2003, bà S yêu cầu bà C giao trả lại đất trên bà C đồng ý nên ngày 14/10/2003 bà C làm Tờ cam kết giao lại diện tích đất trên cho bà S đến ngày 01/4/2004 UBND huyện N đã cấp lại giấy CNQSD đất cho bà S.

Cùng thời điểm bà C giao trả đất cho bà S năm 2003 thì ông Đ xây dựng nhà lớn hơn. Bà S đến ngăn cản thì được biết ông Đ đã chuyển nhượng lại phần đất trên cho ông B (em rể ông Đ). Ông Đ có xuất trình giấy mua bán viết tay không có cấp có thẩm quyền xác nhận với nội dung ông H2 và bà C ký bán cho ông Đ.

Năm 2008, bà S có yêu cầu UBND xã H (nay là thị trấn H) hòa giải nhưng không thành, đến năm 2014 bà S đến thăm đất thì thấy ông B đã rào lưới B40 như hiện nay, gia đình bà S không có đường vào phần đất thô mộ phía trong.

Ông Đ đã cất nhà ở trên đất thuộc thửa 72 tờ bản đồ số 14 diện tích 120m² nên bà S đồng ý cho ông Đ được quyền sử dụng diện tích đất trên, phần đất còn lại thuộc thửa 76a tờ bản đồ số 60 tài liệu mới có diện tích 104,4m² đề nghị ông Đ và gia đình bà A, ông B phải giao trả lại cho bà S sử dụng làm con đường đi vào đất. Bà S có trách nhiệm thanh toán giá trị tài sản trên đất tranh chấp theo Chứng thư thẩm định giá đã định là 9.000.000 đồng.

Bà S đề nghị căn cứ bản vẽ do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh huyện N ngày 27/9/2017 và Chứng thư thẩm định giá của Công ty cổ phần T7 để làm căn cứ giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ủy ban nhân dân huyện N có các văn bản số 5286/UBND-TP ngày 22/8/2018, văn bản số 10191/UBND-TP ngày 03/12/2020, văn bản số 10631/UBND -TP ngày 26/12/2022 trình bày như sau:

Ngày 01/4/2004, bà Nguyễn Thị S được UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ-118209 thửa số 236, diện tích 1.208m² mục đích sử dụng là đất nghĩa địa thuộc tờ bản đồ số 14 (bản đồ cũ) xã H. Việc cấp giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất trên được thực hiện theo trình tự thủ tục quy định.

Tại các bản tự khai ngày 28/11/2016, 31/5/2017, 18/3/2021 và các lời khai tại hồ sơ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Lê Thị Á, ông Nguyễn Văn B, anh Nguyễn Minh T4, chị Lê Thị Kiều T6 và các lời khai có trong hồ sơ vụ án cũng như lời khai tại phiên tòa do bà Lê Thị Á đại diện trình bày:

Phần đất ông Đ đang tranh chấp có nguồn gốc do ông Đ sang nhượng lại của ông H2, bà C năm 1993, căn nhà và tài sản trên đất là của ông Đ. Năm 1996, vợ ông Đ chết, con còn nhỏ nên vợ chồng bà đến ở để phụ chăm sóc con của ông Đ. Hiện nay ông Đ bị bệnh về nhà cha mẹ ruột ở, vợ chồng bà và vợ chồng con trai ở tại căn nhà trên từ năm 1993 đến nay. Phần đất 104 m² bà S yêu cầu gia đình giao trả hiện vợ chồng bà đang làm chuồng nuôi gà, và làm sân, hàng rào và cây trên đất do ông Đ trồng. Bà S yêu cầu gia đình bà giao trả lại phần đất trên và thanh toán lại giá trị tài sản trên đất thì bà Lê Thị Á, ông Nguyễn Văn B, anh Nguyễn Minh T4, chị Lê Thị Kiều T6 không đồng ý.

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan- anh Lê Hoàng D ủy quyền cho anh Lê Huy H ngày 11/7/2022, anh H trình bày tại phiên tòa:

Anh D ủy quyền cho anh đại diện, ý kiến của ông Đ cũng là ý kiến của anh D.

Tại các biên bản làm việc ngày 13/12/2016, ngày 07/5/2020 và lời khai tại phiên tòa sơ thẩm người có quyền và nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị C trình bày:

Vào ngày 06/7/1993, vợ chồng bà có sang nhượng cho vợ chồng ông Đ một phần đất ngang 12m dài 36m tọa lạc tại ấp E, xã H với giá 250.000 đồng. Nguồn gốc đất của gia đình ông H2 cho vợ chồng bà quản lý canh tác từ năm 1976. Khi sang nhượng cho ông Đ, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chỉ lập giấy tay và có 3 người làm chứng là ông Huỳnh Văn S1 (hiện nay đã chết), ông Nguyễn Văn R và ông Phan Văn H3 là những người có đất liền kề ký tên làm chứng.

Năm 1995, chồng bà (ông H2) chết. Năm 1996, được bà S đồng ý, bà đi kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất toàn bộ diện tích đất gia đình ông H2 cho trước đây, trong đó có thửa 236 tờ bản đồ số 14 diện tích 1.208m² bao gồm phần đất đã chuyển nhượng cho ông Đ. Năm 1999, bà có chồng khác nên năm 2003 bà S đòi lại đất. Bà đồng ý giao lại đất nhưng khi giao lại bà có với bà S trừ phần đất vợ chồng bà đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Đ và có ghi chú lại trong tờ cam kết giao đất.

Bà không có tranh chấp gì với ông Đ cũng không tranh chấp với bà S. Bà chỉ đề nghị Tòa công nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ vì phần đất này vợ chồng bà đã chuyển nhượng cho ông Đ từ năm 1993, đã nhận đủ tiền và giao đất cho ông Đ sử dụng ổn định.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 45/2022/DS-ST ngày 29/12/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Minh Đ về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất.

Công nhận diện tích đất 120m² thuộc thửa số 72 và diện tích đất 104,4m² thuộc thửa 76a, tờ bản đồ số 60 (nay là thị trấn H, huyện N, tỉnh Đồng Nai) thuộc quyền sử dụng của ông Lê Minh Đ (khu đất được giới hạn bởi các điểm: 1,2,A,5,6,7,1 theo sơ đồ ranh giới thửa đất bản đồ địa chính số 6400/2022 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ- chi nhánh N phát hành ngày 07/10/2022).

Ông Lê Minh Đ phải có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền kê khai, đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 224,4m² thuộc thửa đất số 72 và thửa 76a, cùng tờ bản đồ số 60 tọa lạc tại thị trấn H, huyện N theo quy định của pháp luật.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện N thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ-118209 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp cho bà Nguyễn Thị S ngày 01/4/2004 để điều chỉnh cấp lại đúng với hiện trạng sử dụng đất của ông Đ và bà S.

2. Không chấp nhận yêu cầu đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất diện tích đất 104,4m² thuộc thửa 76a, tờ bản đồ số 60 thị trấn H, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

Ngoài ra án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 10/01/2023, anh Lê Huy H là người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn – ông Lê Minh Đ kháng cáo yêu cầu sửa một phần bản án sơ thẩm, cụ thể: Không tuyên kiến nghị UBND huyện N thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà phải tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì mới phù hợp với hướng dẫn tại văn bản 89/TANDTC-PC ngày 30/6/2020 của Tòa án nhân dân tối cao và mới giải quyết dứt điểm vụ án.

Ngày 10/01/2023, anh Nguyễn Bình Phương T – đại diện theo ủy quyền của bị đơn – bà Nguyễn Thị S kháng cáo yêu cầu hủy án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại các hồ sơ liên quan và diễn biến sử dụng đất theo hồ sơ lưu của cơ quan chức năng để xét xử lại vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; bị đơn – bà Nguyễn Thị S (chết ngày 01/9/2023), có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là: Anh Nguyễn Bình Phương T, anh Nguyễn Bình P T3 và anh Nguyễn Bình Phương T2 (anh T3 và anh T2 cùng ủy quyền cho anh T đại diện tham gia tố tụng) vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các bên đương sự không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn trình bày nội dung yêu cầu kháng cáo: Đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm, cụ thể sửa bản vẽ số 6400 ngày 07/10/2022 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện N lập. Vì nếu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn thì gia đình ông không có đường vào phần đất thổ mộ có mộ của ông bà. Diện tích đất tranh chấp 104,4m² thửa 76a tờ bản đồ 60 thị trấn H là của bà S. Do đó, ông đề nghị mở lời

đi 4m x 8m, vị trí sát ranh trường học để vào khu đất thổ mộ. Tại cấp sơ thẩm, phía bị đơn có được Toà án hỏi về việc mở lối đi nhưng phía bị đơn không yêu cầu vì cho rằng toàn bộ đất tranh chấp diện tích đất 104,4m² thửa 76a tờ bản đồ 60 thị trấn H là của gia đình ông.

- Nguyên đơn không đồng ý với ý kiến của phía bị đơn cho rằng toàn bộ diện tích đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà S vì nguyên đơn đã nhận chuyển nhượng phần đất này của bà C từ năm 1993, có giấy viết tay của bà C diện tích 432m² và khi bà C giao lại quyền sử dụng đất cho bà S cũng ghi rõ trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà C có phần đất 432m² vợ chồng bà C đã bán cho nguyên đơn.

Tại phần tranh luận:

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn không tranh luận.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn tranh luận: Việc bị đơn cho rằng hiện nay bị đơn không có lối đi vào khu đất thổ mộ là không có cơ sở vì lâu nay bị đơn vẫn đi vào khu đất thổ mộ mà không đi qua đất thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn. Tại cấp sơ thẩm, phía bị đơn có được Toà án hỏi về việc mở lối đi nhưng phía bị đơn không yêu cầu. Nay lại đưa ra yêu cầu này nhằm kéo dài thời gian giải quyết vụ án. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

+ Về tố tụng: Trong giai đoạn phúc thẩm, Thẩm phán chủ tọa phiên tòa, thư ký và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng đã được thực hiện đúng, đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Bản án sơ thẩm đã giải quyết đúng pháp luật, do đó yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn là không có cơ sở. Đối với yêu cầu mở lối đi của bị đơn, tại cấp sơ thẩm Toà án có đặt ra nhưng bị đơn không yêu cầu giải quyết. Nay tại cấp phúc thẩm phía bị đơn mới yêu cầu giải quyết là không có cơ sở chấp nhận. Trong trường hợp có yêu cầu, bị đơn sẽ khởi kiện trong một vụ án khác.

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 45/2022/DS-ST ngày 29/12/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về việc xét xử vắng mặt đương sự: Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân huyện N, tỉnh Đồng Nai vắng mặt và có

đơn đề nghị xử vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đương sự trên.

[2] Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm, bị đơn – bà Nguyễn Thị S chết (chết ngày 01/9/2023). Toà án cấp phúc thẩm đã căn cứ khoản 1 Điều 74 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 651 của Bộ luật dân sự năm 2015 đưa những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn vào tham gia tố tụng gồm anh Nguyễn Bình Phương T, anh Nguyễn Bình P T3 và anh Nguyễn Bình Phương T2. Ngày 23/12/2023, anh Nguyễn Bình P T3 và anh Nguyễn Bình P T2 cùng ủy quyền cho anh Nguyễn Bình P Tới tham gia tố tụng tại Toà án nhân dân các cấp theo Hợp đồng ủy quyền số 06056 ngày 23/12/2023 lập tại Văn phòng C1, tỉnh Đồng Nai. Do đó, anh T tham gia tố tụng với tư cách là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn và với tư cách là người đại diện cho những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn – bà Nguyễn Thị S (nay có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà S), Hội đồng xét xử thấy rằng:

[3.1] Lời khai của người đại diện hợp pháp bà S (lúc bà S còn sống) và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng bà S tại Toà án cấp phúc thẩm đều xác định nguồn gốc đất tranh chấp (diện tích 224,4m² thửa 236 tờ bản đồ số 14 xã H, hiện nay được tách ra 02 phần gồm diện tích 120m² thuộc thửa số 72, tờ bản đồ số 60, phần diện tích đất còn lại 104,4m² thuộc thửa 76a, tờ bản đồ số 60 (nay là thị trấn H) do ông bà để lại; bà S cho con trai là Nguyễn Văn H2 và con dâu Hồ Thị C quản lý, sử dụng từ năm 1976; năm 1990, ông H2 có cho ông Đ ở nhờ trên đất; năm 1994, ông H2 chết, năm 1996, bà Hồ Thị C kê khai và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; năm 2003, bà S yêu cầu bà C giao trả lại đất nên ngày 14/10/2003 bà C làm Tờ cam kết giao lại diện tích đất trên cho bà S; ngày 01/4/2004, UBND huyện N đã cấp lại giấy CNQSD đất cho bà S nên phần đất trên thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà S.

[3.2] Ngược lại, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn – ông Đ cho rằng ông Đ đã nhận chuyển nhượng phần đất trên từ ông H2 và bà C từ năm 1993, có giấy tay mua bán; gia đình ông Đ đã ở ổn định từ lúc mua cho đến nay nhưng khi bà C xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã kê khai và được cấp giấy chứng nhận QSDĐ bao gồm phần đất đã chuyển nhượng cho ông Đ.

[3.3] Tại “Đơn sang nhượng đất” đề ngày 06/7/1993 do nguyên đơn xuất trình có nội dung: *“Tôi tên Nguyễn Văn H2 có sang bán cho anh Lê Minh Đ một phần đất sát khu mộ, ấp E, xã H với diện tích là: chiều ngang 12m, chiều dài 36m với giá tiền 250.000đ viết bằng chữ : Hai trăm năm chục ngàn đồng với thoả thuận đồng ý hai bên. Nếu sau này có việc gì xảy ra tôi hoàn toàn chịu trước pháp luật”*.

[3.4] Xét “Đơn sang nhượng đất” trên thể hiện có chữ ký của bên bán (chồng Nguyễn Văn H2 và vợ là Hồ Thị C) và bên mua (chồng Lê Minh Đ, vợ Đỗ Thị H4). Lời khai của bà Hồ Thị C trong quá trình tham gia tố tụng tại cấp sơ thẩm và tại phiên toà phúc thẩm cũng xác nhận năm 1993, vợ chồng bà đã

chuyển nhượng cho vợ chồng ông Đ (giấy tay) phần đất sát khu mộ ấp E, xã H diện tích đất là chiều ngang 12m, chiều dài 36m phía sau trường học, với giá tiền là 250.000đ (hai trăm năm chục ngàn đồng) và đã nhận đủ tiền như nguyên đơn trình bày và xuất trình chứng cứ trên là đúng. Người làm chứng là ông Nguyễn Văn R và ông Phan Văn H3 cũng xác nhận năm 1993 vợ chồng ông Đ có sang nhượng đất của bà C và ông H2 nhờ các ông xác nhận.

[3.5] Lời khai của người đại diện theo ủy quyền của bà S là anh Nguyễn Bình P Tới ngày 24/11/2020 thể hiện sau khi nhận đất, bà S là người thuê ông Phan Văn Hồng l lại hàng rào lưới B40 giữa ranh đất bà S với ông Đ.

[3.6] Như vậy, lời khai của phía nguyên đơn – ông Đ (bên nhận chuyển nhượng) được bà C (bên chuyển nhượng) thừa nhận và phù hợp với lời khai của những người làm chứng có cơ sở xác định đất tranh chấp diện tích 224,4m² thuộc thửa đất số 72 và thửa 76a, cùng tờ bản đồ số 60 tọa lạc tại thị trấn H, huyện N, do ông Đ nhận chuyển nhượng của ông H2, bà C từ năm 1993. Sau khi nhận chuyển nhượng gia đình ông Đ đã làm nhà ở và có quá trình sử dụng đất ổn định, liên tục đến nay. Quá trình ông Đ sử dụng đất bà S đều biết nhưng không có bất cứ tranh chấp nào.

[3.7] Từ những cơ sở đã phân tích từ mục [3.1] đến mục[3.6], thấy rằng bản án sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận diện tích đất 224,4m², thuộc thửa 72 và thửa 76a thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc buộc ông Đ trả lại diện tích đất 104,m² cho bị đơn là có căn cứ, đúng pháp luật.

[3.8] Tại phiên toà phúc thẩm, bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết mở một lối đi ngang 4m, dài 8m để bị đơn đi vào khu đất thổ mộ của gia đình. Xét thấy, vấn đề này phía bị đơn cũng thừa nhận bị đơn đã được Toà án cấp sơ thẩm giải thích, đặt ra đối với phía bị đơn trong quá trình làm việc cũng như tại phiên toà sơ thẩm nhưng phía bị đơn khẳng định không yêu cầu Toà án giải quyết mở lối đi nếu yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận. Do đó, Toà án cấp sơ thẩm không xét và có nhận định trong bản án “Trong trường hợp có yêu cầu sẽ giải quyết bằng một vụ án khác” là phù hợp với qui định tại Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3.9] Như vậy, yêu cầu mở lối đi diện tích 32m², phía bị đơn mới đặt ra tại phiên toà phúc thẩm nhưng không được phía nguyên đơn tự nguyện chấp nhận. Các bên đương sự cũng khai thống nhất tại phiên toà phúc thẩm là hiện nay phía bị đơn vẫn có lối vào đất thổ mộ nhưng bị đơn cho rằng lối đi đó là do bị đơn đi nhờ lối đi riêng của gia đình ông Nguyễn Văn R, không phải lối đi công cộng. Xét thấy, yêu cầu này của người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn vượt quá yêu cầu phản tố ban đầu, chưa được cấp sơ thẩm xem xét nên căn cứ Điều 270 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử không xét. Trong trường hợp cần thiết, có yêu cầu bị đơn sẽ khởi kiện trong một vụ án khác về việc tranh chấp lối đi.

[4] Từ sự phân tích tại các mục [3] đến mục [3.9], không có cơ sở chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của phía bị đơn.

[5] Xét kháng cáo của nguyên đơn không đồng ý tuyên “Kiến nghị UBND huyện N thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” số Đ-118209 ngày 01/4/2004 cấp cho bà Nguyễn Thị S mà phải tuyên “Huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” nói trên, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[5.1] Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ-118209 ngày 01/4/2004 cấp cho bà Nguyễn Thị S không phải là giấy chứng nhận được cấp lần đầu mà là cấp lại dựa trên hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất giữa bà Hồ Thị C với bà Nguyễn Thị S. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà S là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt, nên không cần phải tuyên hủy giấy chứng nhận cấp cho bà S mà chỉ cần kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện N thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ-118209 ngày 01/4/2004 cấp cho bà Nguyễn Thị S để điều chỉnh cấp lại đúng với hiện trạng sử dụng đất của ông Đ và bà S.

[5.2] Bản án sơ thẩm đã nhận định về việc không cần thiết huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ-118209 ngày 01/4/2004 cấp cho bà Nguyễn Thị S mà kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện N thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên để cấp lại đúng với hiện trạng sử dụng đất của ông Đ và bà S là đúng qui định tại điểm d khoản 2 Điều 106 Luật đất đai 2013 và đúng tinh thần hướng dẫn tại mục 2 phần II Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Do đó, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo nêu trên của nguyên đơn - ông Lê Minh Đ.

[6] Từ sự phân tích tại mục [3] đến mục [5.2], không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Bản án sơ thẩm đã xử đúng pháp luật nên giữ nguyên.

[7] Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, phát sinh hiệu lực pháp luật từ thời điểm hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[8] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh đề nghị không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ, được chấp nhận.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm 300.000đ. Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn – bà S không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm (thời điểm bà S kháng cáo, bà S thuộc trường hợp người cao tuổi, đã được Tòa án cấp sơ thẩm xét miễn nộp tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo Thông báo số 22/TB-TA ngày 16/01/2022).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14, ngày 30-12-2014 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về việc thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn (nay là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn), giữ nguyên bản án Dân sự sơ thẩm số 45/2022/DS-ST ngày 29/12/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

1.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Minh Đ về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất.

1.1.1. Công nhận diện tích đất 120m² thuộc thửa số 72 và diện tích đất 104,4m² thuộc thửa 76a, tờ bản đồ số 60 (nay là thị trấn H, huyện N, tỉnh Đồng Nai) thuộc quyền sử dụng của ông Lê Minh Đ (*khu đất được giới hạn bởi các điểm: 1,2,A,5,6,7,1 theo sơ đồ ranh giới thửa đất bản đồ địa chính số 6400/2022 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - chi nhánh N phát hành ngày 07/10/2022*).

1.1.2. Ông Lê Minh Đ phải có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền kê khai, đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 224,4m² thuộc thửa đất số 72 và thửa 76a, cùng tờ bản đồ số 60 tọa lạc tại thị trấn H, huyện N theo quy định của pháp luật.

1.1.3. Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện N thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ-118209 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp cho bà Nguyễn Thị S ngày 01/4/2004 để điều chỉnh cấp lại đúng với hiện trạng sử dụng đất của ông Đ và bà S.

1.1.4. Không chấp nhận yêu cầu đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất diện tích đất 104,4m² thuộc thửa 76a, tờ bản đồ số 60 thị trấn H, huyện N, tỉnh Đồng Nai của bị đơn bà Nguyễn Thị S.

1.1.5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà S là người cao tuổi nên được miễn án phí về yêu cầu phản tố không được chấp nhận.

Hoàn trả cho ông Lê Minh Đ số tiền tạm ứng án phí 5.400.000đ (năm triệu bốn trăm nghìn đồng) tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số 001729 ngày 09/11/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch và 735.000đ (bảy trăm ba mươi lăm nghìn đồng) số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số 005038 ngày 17/8/2018 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

1.1.6. Về chi phí tố tụng: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chấp nhận, do vậy bị đơn bà S phải chịu chi phí tố tụng. Bà S phải hoàn trả lại cho ông Đ số tiền 10.370.000đ chi phí đo đạc, thẩm định giá. Bà S phải chịu chi phí giám định là 3.000.000 đồng và đồng thời phải chịu chi phí thẩm định giá là 7.000.000 đồng bà S đã nộp đủ.

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

2.1. Nguyên đơn – ông Lê Minh Đ phải chịu án phí dân sự phúc thẩm 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được khấu trừ vào số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng (ông Lê Huy H nộp thay) đã nộp theo Biên lai thu số 0000636 ngày 17/01/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai. Sau khi khấu trừ, ông Đ đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

2.2. Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

3. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh;
- Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- Cục THADS tỉnh Đồng Nai;
- Các đương sự;
- Lưu VP , lưu hồ sơ, PQH.

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

Nguyễn Thị Ngọc Hoa