

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 70/2020/DS-PT

Ngày 04/6/2020.

V/v: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng 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 Bùi Kim Rét;

Các Thẩm phán:

Ông Lê Văn Quý;

Ông Nguyễn Trung Hưng.

- Thư ký phiên tòa: bà Phạm Thị Út – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai: Ông Nguyễn Đình Thắng - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 04 tháng 6 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 22/TBTL-TA ngày 16 tháng 01 năm 2020 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 64/2019/DS-ST ngày 01 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 55/2020/QĐ-PT ngày 06 tháng 03 năm 2020, Thông báo thay đổi thời gian xét xử phúc thẩm số 188 ngày 25/3/2020, Thông báo thay đổi thời gian xét xử phúc thẩm số 188a ngày 16/4/2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 79 ngày 07/5/2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: ông Nguyễn Quang H, sinh năm: 1947;

Địa chỉ: 128, tổ 15, Tây Ga, phường T, TP. N, tỉnh Nam Định.

Người đại diện theo ủy quyền: Anh Nguyễn Khắc Th, sinh năm 1972 (con ông H)

Nơi cư trú: Số 30/2 Nguyễn Khuyến, phường T, thành phố N, tỉnh Nam Định (có mặt).

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông H : ông Nguyễn Văn Đ – Luật sư Văn phòng Luật sư H, Đoàn Luật sư TP. Hà Nội; vắng mặt (có đơn đề nghị vắng mặt khi xét xử).

2. Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Tư Nh, sinh năm: 1937;

Địa chỉ: 5/2B, Quốc lộ 15, khu phố 2, phường T, TP. B, tỉnh Đồng Nai;

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Bùi Thị Hải L, sinh năm 1945 – Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; Có Mặt.

2.2. Ông Nguyễn Văn Th, sinh năm: 1942;

Địa chỉ: B12/5, khu phố 5, phường T, TP. B, tỉnh Đồng Nai; Vắng mặt.

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

3.1. Ông Nguyễn Minh Ng, 1944;

3.2. Bà Trần Thị L, sinh năm: 1956; Có mặt.

Cùng địa chỉ: 100/1, khu phố 3, phường T, TP. B, tỉnh Đồng Nai.

Ông Ng ủy quyền cho bà L tham gia tố tụng (theo Giấy ủy quyền ngày 07/01/2015);

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Ng: ông Nguyễn Đ – Luật sư Văn phòng Luật sư Đ, Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Nai; Có mặt.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Ng, bà L: bà Trương Thị H – Luật sư Văn phòng Luật sư H, Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; Vắng mặt (có đơn đề nghị vắng mặt khi xét xử).

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Ng, bà L: ông Nguyễn Minh H – Luật sư Văn phòng Luật sư H, Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; Có mặt.

3.3. Ông Phan Anh M, sinh năm: 1974 (vắng mặt);

3.4. Bà Nguyễn Thị Bích V, sinh năm: 1981 (vắng mặt);

3.5. Cháu Phan Nguyễn Cát T, sinh năm: 2016;

Cùng địa chỉ: B12/1, khu phố 5, phường T, TP. B, tỉnh Đồng Nai.

- Người đại diện theo pháp luật cho cháu Tường là Ông Phan Anh M và Bà Nguyễn Thị Bích V (cha mẹ ruột cháu Tường);

3.6. Bà Bùi Thị Hải L, sinh năm: 1945;

Địa chỉ: 5/2, Quốc lộ 15, khu phố 2, phường T, TP. B, tỉnh Đồng Nai; Có mặt.

3.7. Bà Nguyễn Thị Ngọc B, sinh năm: 1955;

Địa chỉ: 5/2B, Quốc lộ 15, khu phố 2, phường T, TP. B, tỉnh Đồng Nai; Vắng mặt.

3.8. Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Đồng Nai;

Địa chỉ: 90, Hưng Đạo Vương, phường T, TP. B, tỉnh Đồng Nai.

- Người đại diện theo ủy quyền cho Ủy ban nhân dân thành phố B: Ông Võ Phương T – Phó Trưởng phòng Phòng Tài nguyên và Môi trường TP. B (theo Văn bản ủy quyền số: 5261/UBND-NC ngày 27/4/2020); Vắng mặt (có đơn đề nghị vắng mặt khi xét xử).

3.9. Ông Tiền Phong H, sinh năm: 1990;

Địa chỉ: 5/2, Quốc lộ 15, kp2, phường T, TP. B, tỉnh Đồng Nai; Vắng mặt (có đơn đề nghị vắng mặt khi xét xử).

3.10. Ông Nguyễn Minh T, sinh năm: 1984;

Địa chỉ: 5/2, Quốc lộ 15, kp2, phường T, TP. B, tỉnh Đồng Nai; Vắng mặt (có đơn đề nghị vắng mặt khi xét xử).

3.11. Ông Nguyễn Khánh T, sinh năm: 1984;

Địa chỉ: 5/2, Quốc lộ 15, khu phố 2, phường T, TP. B, tỉnh Đồng Nai; Vắng mặt (có đơn đề nghị vắng mặt khi xét xử).

3.12. Bà Võ Thị Kim H, sinh năm: 1991;

Địa chỉ: 5/2, Quốc lộ 15, kp2, phường T, TP. B, tỉnh Đồng Nai; Vắng mặt (có đơn đề nghị vắng mặt khi xét xử).

Người kháng cáo: Ông Nguyễn Minh Ng, Bà Trần Thị L là người có quyền và nghĩa vụ liên quan; Ông Nguyễn Quang H là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo án sơ thẩm nội dung vụ án tóm tắt như sau:

- *Nguyên đơn ông Nguyễn Quang H trình bày:*

Năm 1979, mẹ ruột của ông là bà Nguyễn Thị T có mua của bà Nguyễn Thị Nh một lô đất có chiều rộng khoảng 17m, dài 70m, trên đất có 04 gian chuồng heo tại số 5/2, khu phố 2, phường T, TP. B, tỉnh Đồng Nai, nay là các thửa đất số 119 và 120, tờ bản đồ số 28, phường T thành phố Biên Hòa.

Năm 1980 thì mẹ ông về Bắc lo việc gia đình và có nhờ ông Nguyễn Văn D (bác ruột của ông) trông coi giùm khu đất. Đến năm 1987 thì mẹ ông lâm bệnh nặng và mất tại quê nhà. Trước khi mất thì mẹ ông có lập di chúc để lại cho ông toàn bộ di sản là nhà, đất tại số 5/2, khu phố 2, phường T nêu trên.

Đến năm 1990, khi ông vào Nam để tiếp nhận tài sản được thừa kế thì phát hiện lô đất tại số 5/2 đã bị gia đình Ông Nguyễn Tư Nh chiếm dụng, xây cất nhà cửa. Ông có tìm hiểu thì được biết lô đất trên là do Ông Nguyễn Minh Ng bán lại cho ông Nh từ năm 1980. Đến năm 1991 thì ông Nh chuyển nhượng lại 01 phần khu đất với diện tích 420m² cho Ông Nguyễn Văn Th.

Sau đó, ông đã khiếu nại lên UBND phường T để đòi lại đất nhưng vẫn không được giải quyết nên ông đã khởi kiện ra Tòa án nhân dân TP. B. Tại Bản án sơ thẩm số 268/2003/DS-ST ngày 30/9/2002 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa và Bản án phúc thẩm số 52/2003/DS-PT ngày 28/3/2003 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đều xác định nhà, đất tại số 5/2, khu phố 2, phường T,

TP. B là thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của ông. Tuy nhiên hai cấp Tòa án chỉ tuyên buộc Bị đơn trả lại phần giá trị tài sản trên đất, về phần đất do chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất nên không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định của pháp luật vào thời điểm đó. Do đó ông tiếp tục khiếu nại lên UBND TP. B nhưng vẫn chưa được giải quyết dứt điểm và đến tháng 12 năm 2013 ông lại làm đơn khởi kiện ra Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa đối với các Ông Nguyễn Tư Nh và Nguyễn Văn Th, yêu cầu Tòa án giải quyết để buộc Ông Nguyễn Tư Nh và Nguyễn Văn Th phải hoàn trả lại các thửa đất số 119 và 120, tờ bản đồ địa chính số 28 phường T đã bị chiếm dụng bất hợp pháp.

Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án thì vào ngày 30/12/2014 và ngày 28/01/2005 ông lại có yêu cầu khởi kiện bổ sung là yêu cầu Tòa án xem xét hủy các Giấy chứng nhận QSD đất số AE 980920 ngày 04/8/2006, Giấy chứng nhận QSD đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 992622 ngày 05/4/2011 do UBND TP. B cấp cho Ông Nguyễn Tư Nh và Bà Bùi Thị Hải L; Giấy chứng nhận QSD đất số AO 353582 do UBND TP. B cấp cho Ông Nguyễn Văn Th và Bà Nguyễn Thị Ngọc B ngày 18/5/2008; Giấy chứng nhận QSD đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 271265 do UBND TP. B cấp cho Ông Phan Anh M và Bà Nguyễn Thị Bích V ngày 05/4/2014 vì các Giấy chứng nhận QSD đất nêu trên được cấp trong thời gian có tranh chấp là trái pháp luật.

Đối với các Bản vẽ hiện trạng nhà, đất và Chứng thư thẩm định giá tài sản đang tranh chấp thì ông không có ý kiến gì. Đối với các chi phí tố tụng thì ông yêu cầu các Bị đơn phải có nghĩa vụ thanh toán lại cho ông.

- *Tại bản tự khai – các Bị đơn trình bày:*

+ Ông Nguyễn Tư Nh:

Vào tháng 10/1980, vợ chồng ông bà có mua lại nhà, đất của Ông Nguyễn Minh Ng và Bà Trần Thị L tại số 5/2, khu phố 2, phường T (nay là các thửa đất số 119, 120 đang tranh chấp) có diện tích ngang 15m, dài hơn 60m. Đến tháng 12/1980 thì ông bà được Ty Xây dựng tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận QSH nhà số 1231/QLND. Tháng 12/1993, ông chuyển nhượng lại cho ông ông Nguyễn Văn Đ (là cha Ông Nguyễn Văn Th) một phần diện tích đất trên (nay là thửa 119). Ngày 05/4/2011, UBND TP. B cấp Giấy chứng nhận QSD đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (số BD 992622) cho Ông Nguyễn Tư Nh và vợ là Bà Bùi Thị Hải L đối với thửa số 120, TĐĐ số 28. Ông bà khẳng định việc chuyển nhượng và sử dụng đất của ông bà là hoàn toàn hợp pháp, đúng theo quy định của pháp luật nên ông bà không Đ ý với các yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quang H.

+ Ông Nguyễn Văn Th:

Vào tháng 12/1993, Ông Nguyễn Tư Nh chuyển nhượng thửa đất số 119, tờ bản đồ số 28, phường T cho cha vợ của ông là ông Nguyễn Văn Đ. Sau đó ông Đ ủy quyền cho ông để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng. Đến tháng 8/1998 thì ông làm thủ tục để xin cấp Giấy chứng nhận QSD đất và tháng 10/2006 thì ông được cấp Giấy chứng nhận QSD đất.

Tháng 4/2014 ông làm thủ tục cho, tặng thừa đất trên cho con gái là Nguyễn Thị Bích V và con rể là Phan Anh M. Hiện nay ông M , bà V đã làm nhà trên thửa đất số 119. Việc ông nhận chuyển nhượng thửa đất số 119 từ ông Nh là đúng theo quy định của pháp luật. Ông không có trách nhiệm, nghĩa vụ gì đối với ông H . Việc ông nhận chuyển nhượng và cho, tặng thừa đất nêu trên cũng không bị hạn chế nào của pháp luật vào thời điểm chuyển nhượng.

- *Tại bản tự khai – những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:*

+ Ông Nguyễn Minh Ng:

Năm 1979 thì ông có thỏa thuận mua lại 04 ô chuồng heo, tình trạng cũ và đã tháo dỡ hết tôn tại số 5/2, khu phố 2, phường T với bà Nguyễn Thị T với số tiền là 1.800đ (một nghìn, tám trăm đồng). Khi ra đăng ký tại UBND phường T thì cán bộ phụ trách công trình công cộng thông báo căn nhà trên không phải của bà T mà thuộc diện nhà của dân đã dỡ bỏ để đi kinh tế mới và hiện nay do UBND phường T trực tiếp quản lý. Tại thời điểm đó, bà T cũng không xuất trình được bất kỳ giấy tờ gì chứng minh quyền sở hữu căn nhà nêu trên. Do thật sự có Nh cầu về nhà ở nên ông đã xin phép UBND phường T cải tạo 04 ô chuồng heo làm nhà ở cho gia đình với diện tích 28m².

Do thấy hoàn cảnh bà T đáng thương, đồng thời cũng vì tính nhân đạo đề tạo điều kiện cho bà T về quê sum họp với gia đình nên ông vẫn trả cho bà T số tiền 1.800đ (một nghìn, tám trăm đồng) như đã thỏa thuận, coi như ông mua lại 04 ô chuồng heo (có xác nhận của mọi người chung quanh). Đến cuối năm 1980, ông đã bán căn nhà trên cho Ông Nguyễn Tư Nh (có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền) và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thuế theo đúng quy định. Ty Xây dựng Đồng Nai xác nhận sở hữu số 1231/QLNĐ ngày 19/12/1980.

Đối với các yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quang H thì ông thấy không có cơ sở.

+ Bà Trần Thị L:

Bà thống nhất với toàn bộ nội dung mà chồng bà là Ông Nguyễn Minh Ng đã trình bày và không có ý kiến gì thêm.

+ Bà Bùi Thị Hải L:

Bà thống nhất với toàn bộ nội dung mà chồng bà là Ông Nguyễn Tư Nh đã trình bày và không có ý kiến gì thêm.

+ Anh Phan Anh M và chị Nguyễn Thị Bích V:

Vào tháng 04/2014, Ông Nguyễn Văn Th (là cha ruột chị V) làm thủ tục cho, tặng thừa đất số 119, tờ bản đồ số 28, phường T cho anh chị, hiện tại anh chị đã xây nhà và sinh sống tại đây. Anh chị không Đ ý yêu cầu của ông H và đề nghị Tòa án hủy bỏ quyết định phong tỏa đối với thửa đất nêu trên.

+ Ủy ban nhân dân TP. B:

- Nguồn gốc thửa đất số 119, tờ bản đồ địa chính số 28, phường T là do Ông Nguyễn Tư Nh và bà Nguyễn Thị Hải L chuyển nhượng cho ông Nguyễn

Văn Đ vào năm 1993, cũng trong năm 1993 thì ông Đ cho lại con là Bà Nguyễn Thị Ngọc B và Ông Nguyễn Văn Th.

Năm 1998, ông Th và bà B kê khai, đăng ký cấp Giấy chứng nhận QSD đất và được UBND phường T xác nhận nguồn gốc đất như trên, thời gian sử dụng ổn định và không có tranh chấp. Biên bản thỏa thuận ranh đất cũng được các chủ sử dụng đất lân cận và UBND phường T ký xác nhận.

Căn cứ vào Luật Đất đai 2003 và khoản 2 Điều 48 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ, Phòng Tài nguyên và Môi trường tham mưu cho UBND TP. B ký cấp Giấy chứng nhận QSD đất số AO 353582 ngày 18/5/2009 cho ông Th và bà B đối với thửa đất số 119 với diện tích 553,3m² (trong đó công nhận 200m² đất ở tại đô thị và 353,3m² đất nuôi trồng thủy sản) là đúng trình tự, thủ tục theo quy định.

Trên cơ sở Giấy chứng nhận QSD đất được cấp, năm 2014, ông Th, bà B lập thủ tục chuyển nhượng thửa đất số 119 cho con là Ông Phan Anh M và Bà Nguyễn Thị Bích V theo Hợp đồng số 847, Quyền số 01/TP/CC-SCC do Văn phòng Công chứng Bình Đa chứng thực ngày 26/02/2014. Sau đó, ông M, bà V làm thủ tục đăng ký cấp Giấy chứng nhận QSD đất đối với thửa đất 119 và đã được UBND TP. B cấp Giấy chứng nhận QSD đất, QSH nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BT 271265 ngày 16/4/2014 đúng theo quy định.

- Đối với thửa đất số 120, tờ bản đồ số 28, phường T là do Ông Nguyễn Tư Nh nhận chuyển nhượng của Ông Nguyễn Minh Ng và Bà Trần Thị L năm 1980, được UBND phường T và Phòng Quản lý nhà đất xác nhận ngày 13/11/1980. Đến năm 1993, ông Nh và Bà Bùi Thị Hải L được Sở Xây dựng cấp giấy chứng nhận QSH nhà ở số 22.479/CN-SHN ngày 03/02/1993.

Năm 1998, ông Nh và bà Lý kê khai, đăng ký nhà ở, đất ở, được UBND phường T xét duyệt, xác nhận nguồn gốc nhà, đất như trên, thời gian sử dụng ổn định và không có tranh chấp. Đến năm 2006, ông Nh, bà Lý kê khai, đăng ký cấp Giấy chứng nhận QSD đất và được UBND phường T xét duyệt vào ngày 31/5/2006.

Căn cứ vào Luật Đất đai 2003, Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ và ý kiến xét duyệt của UBND phường T, Phòng Tài nguyên và Môi trường tham mưu cho UBND TP. B ký cấp Giấy chứng nhận QSD đất số AE 980920 ngày 04/8/2006 cho ông Nh và bà Lý đối với thửa đất số 120 là đúng trình tự, thủ tục theo quy định. Năm 2011, ông Nh, bà Lý lập thủ tục đăng ký cấp bổ sung QSH tài sản gắn liền với đất và được UBND phường T xét duyệt. Căn cứ vào Luật Đất đai 2003, Điều 8 và Điều 23 Nghị định 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ, UBND TP. B cấp Giấy chứng nhận QSD đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 992622 ngày 05/4/2011 cho ông Nh, bà Lý đối với thửa đất số 120 (diện tích 471,4m²) là đúng trình tự, thủ tục theo quy định.

Do đó, UBND TP. B không Đ ý việc hủy các giấy chứng nhận QSD đất đã cấp cho ông Ông Nguyễn Tư Nh và bà Nguyễn Thị Hải Lý; Ông Nguyễn Văn Th và Bà Nguyễn Thị Ngọc B; Anh Phan Anh M và chị Nguyễn Thị Bích V.

+ Ông Nguyễn Minh T:

Ông là con rể của Ông Nguyễn Tư Nh, hiện ông đang có 01 kiốt để kinh doanh nằm trên thửa đất 120, tờ bản đồ 28, phường T. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quang H thì ông không có ý kiến gì, ông thống nhất với lời trình bày của ông Nh và Bà Bùi Thị Hải L.

+ Ông Tiền Phong H, Ông Nguyễn Khánh T và bà Võ Thị Kim H:

Các ông bà là người đang ở trọ trên thửa đất 120, tờ bản đồ 28, phường T nhưng không có hợp đồng thuê trọ bằng văn bản. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quang H thì các ông bà không có ý kiến gì.

- Tại Bản án sơ thẩm số 64/2019/DS-ST ngày 01 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa đã căn cứ vào Điều 34, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 29 Luật Tố tụng hành chính năm 2010; Điều 46, 49, 52 Luật Đất đai năm 2003; Điều 8, khoản 7 Điều 114, Điều 136, 138, 221 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự; Điều 48 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai; Điều 8 và Điều 23 Nghị định 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và 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, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

Tuyên xử:

1. Chấp nhận đơn khởi kiện của ông Nguyễn Quang H về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

- Buộc Ông Nguyễn Minh Ng và Bà Trần Thị L có nghĩa vụ thanh toán lại giá trị quyền sử dụng đất với tổng số tiền là 32.703.062.000đ (ba mươi hai tỷ, bảy trăm lẻ ba triệu, không trăm sáu mươi hai nghìn đồng) cho ông Nguyễn Quang H.

- Buộc Ông Nguyễn Minh Ng và Bà Trần Thị L có nghĩa vụ thanh toán lại chi phí tố tụng trong vụ án với tổng số tiền 394.486.010đ (ba trăm chín mươi tư triệu, bốn trăm tám mươi sáu nghìn, không trăm mười đồng) cho ông Nguyễn Quang H.

- Tiếp tục áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo Quyết định số 660/2015/QĐ-BPKCTT ngày 21/5/2015 của Tòa án nhân dân TP. B v/v áp dụng biện pháp cấm Ông Phan Anh M và Bà Nguyễn Thị Bích V chuyển dịch Quyền sử dụng đất của thửa đất số 119, tờ bản đồ địa chính số 28, phường T, TP. B, tỉnh Đồng Nai cho đến khi Bản án sơ thẩm có hiệu lực pháp luật.

2. Bác yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quang H v/v hủy các Giấy chứng nhận QSD đất số AE 980920 ngày 04/8/2006, Giấy chứng nhận QSD đất, QSH nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BĐ 992622 ngày 05/4/2011 do UBND TP. B cấp cho Ông Nguyễn Tư Nh và Bà Bùi Thị Hải L; Giấy chứng nhận QSD đất số AO 353582 ngày 18/5/2008 do UBND TP. B cấp cho Ông Nguyễn Văn

Th và Bà Nguyễn Thị Ngọc B; Giấy chứng nhận QSD đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 271265 ngày 05/4/2014 do UBND TP. B cấp cho Ông Phan Anh M và Bà Nguyễn Thị Bích V.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, nghĩa vụ chậm thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

- Ngày 7 tháng 10 năm 2019 và ngày 8 tháng 10 năm 2019, Ông Nguyễn Minh Ng và Bà Trần Thị L kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 64/2019/DS-ST ngày 01/10/2019 của TAND thành phố Biên Hòa, đình chỉ vụ án vì nguyên đơn không đủ tư cách để khởi kiện, giao vụ án về cho cấp sơ thẩm xét xử lại vì cấp sơ thẩm điều tra chưa đầy đủ, không đưa những người có quyền và nghĩa vụ liên quan đến vụ án tham gia tố tụng.

- Ngày 7 tháng 10 năm 2019, ông Nguyễn Quang H kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại bản án dân sự sơ thẩm số 64/2019/DS-ST ngày 01/10/2019 của TAND thành phố Biên Hòa về nội dung yêu cầu hủy quyết định cá biệt theo quy định tại điều 34, Bộ luật tố tụng dân sự; đề nghị xem xét khởi tố vụ án để điều tra, làm rõ các sai phạm của các cấp chính quyền Ủy ban nhân dân phường T, Ủy ban nhân dân thành phố B theo quy định pháp luật.

- *Tại các Bản luận cứ của Luật sư Nguyễn Văn Đ bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Quang H có ý kiến về tố tụng và nội dung của án sơ thẩm như sau:*

Về tố tụng:

+ Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử sơ thẩm chứ không phải của TAND Thành phố Biên Hoà.

+ Về việc tuyên buộc Ông Nguyễn Minh Ng và Bà Trần Thị L có nghĩa vụ bồi thường cho ông Nguyễn Quang H là không đúng. Vì đối tượng tranh chấp vụ án là Quyền sử dụng đất chứ không phải yêu cầu đòi bồi thường thiệt hại, do hành vi vi phạm pháp luật của ông Ng, bà L gây ra, bản án sơ thẩm tuyên ông H phải chịu trách nhiệm bồi thường là không đúng.

+ Đề nghị Tòa án vận dụng Điều 92 Bộ Luật tố tụng dân sự để xác định Bản án phúc thẩm “Đòi tài sản” số 52 đã xét xử ngày 28/03/2003 của TAND tỉnh Đồng Nai là tài liệu chứng cứ không phải chứng minh, vì bản án đã xác định hai thửa đất trên là của ông Nguyễn Quang H và đã chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Quang H.

Về dung vụ án:

+ Bản án sơ thẩm đã nhận định và kết luận “ông Ng, bà L là người đã chiếm dụng bất hợp pháp quyền sử dụng đất của bà T trong thời gian bà T về quê và phải có nghĩa vụ đối với yêu cầu khởi kiện của ông H ” là phù hợp với quyết định của Bản án sơ thẩm TAND thành phố Biên Hoà và phúc thẩm của TAND tỉnh Đồng Nai đã xét xử vào năm 2002 – 2003; phù hợp với các tài liệu

chứng cứ ông Nguyễn Quang H đã cung cấp, đề nghị cấp phúc thẩm giữ nguyên nội dung này như án sơ thẩm.

Tuy nhiên, bản án sơ thẩm đã nhận định áp dụng không đúng pháp luật, dẫn đến ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của ông Nguyễn Văn Hiến đó là:

+ Bản án sơ thẩm xác định và áp dụng quy định để bảo vệ “người Th 3 ngay tình” không đúng; dẫn đến quyết định buộc người phải chịu trách nhiệm “trả lại” tài sản cho ông Nguyễn Quang H không đúng đối tượng.

+ Ông Nguyễn Minh Ng đã dùng thủ đoạn gian dối để kê khai, tự ý bán tài sản (quyền sử dụng đất) của gia đình ông Nguyễn Quang H cho người khác) là “chiếm dụng bất hợp pháp tài sản của người khác”. Án sơ thẩm áp dụng quy định về giao dịch với “người Th 3 ngay tình” là trái luật.

+ Nguồn gốc quyền sử dụng đối với thửa đất đang tranh chấp nêu trên là của cụ Nguyễn Thị Tuất mua của cụ Nguyễn Thị Nh được thể hiện “Giấy bán đất chuồng heo và hoa màu” đề ngày 15/01/1979 với diện tích 1077m² đất, trong đó bao gồm nhà và vườn tược. Sau đó cụ T di chúc lại cho ông Nguyễn Quang H được thừa kế tài sản. Ông H chưa bao giờ giao dịch bán lại cho Ông Ng. Như vậy giao dịch chuyển nhượng qua tay giữa Ông Ng và Ông Nguyễn Tư Nh, sau đó ông N tiếp tục chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Đ; Ông Nguyễn Văn Đ cho con là Nguyễn Văn Th và Nguyễn Thị Ngọc B (Ông Nguyễn Văn Th lại chuyển nhượng cho con là Nguyễn Thị Bích V, Phan Anh M). Như vậy, tất cả các giao dịch mua bán nêu trên được các bên cố ý thực hiện trái luật ngay từ khi giao kết nên không được coi là người Th 3 ngay tình. Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng pháp luật để bảo vệ người Th 3 ngay tình là không đúng. Đề nghị bác nhận định và quyết định này của Bản án sơ thẩm.

+ Đề nghị căn cứ khoản 1 Điều 166 - BLDS quy định về quyền đòi lại tài sản để tuyên buộc Ông Nguyễn Tư Nh, Nguyễn Văn Th, gia đình anh Phan Văn Minh, Nguyễn Thị Bích V .. trả lại quyền sử dụng hai thửa đất số 119, 120 cho ông Nguyễn Quang H.

+ Đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm, không chấp nhận kháng cáo của Ông Nguyễn Minh Ng, Bà Trần Thị L; chấp nhận yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Quang H.

+ Đối với yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H : Qua các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện trong suốt gần 30 năm qua (kể từ năm 1992 đến nay) ông Nguyễn Quang H đã đi khiếu kiện, khởi kiện đối với các thửa đất trên; do đó thủ tục cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho vợ chồng các Ông Nguyễn Tư Nh, Nguyễn Văn Th, Phan Anh M và các giao dịch có liên quan tiếp theo là không hợp pháp - trái quy định pháp luật.

+ Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên buộc những người đang chiếm dụng/quản lý/sử dụng bất hợp pháp trả lại thửa đất số 119, 120 từ Bản đồ địa chính số 28, phường T, thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai cho ông Nguyễn Văn Hiến; Tuyên huỷ các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có liên quan đến hai thửa đất trên; Đề nghị tiếp tục duy trì các biện pháp kê biên tài sản (quyền sử dụng hai thửa đất) để đảm bảo thi hành Bản án. Đồng thời xem xét yêu cầu

kháng cáo của ông Nguyễn Quang H kiến nghị về việc yêu cầu “khởi tố vụ án” để điều tra, làm rõ những hành vi “thiếu trách nhiệm, cố ý làm trái” của những cán bộ thuộc các cấp chính quyền UBND Phường T; UBND Thành Phố Biên Hoà, đã gây nên một hậu quả đặc biệt nghiêm trọng.

- Ý kiến của Luật sư Đ và Luật sư Hưng; Bản luận cứ của Luật sư H bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Ông Nguyễn Minh Ng và Bà Trần Thị L:

Ông H khởi kiện không có căn cứ, các chứng cứ ông H đưa ra gồm giấy nhượng chuồng heo, giấy bán đất và di chúc ủy quyền thừa kế đều không hợp pháp, vi phạm pháp luật về đất đai, do vậy đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì không có căn cứ.

- Quan điểm và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:

+ Về thủ tục tố tụng của vụ án: Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án; những người tham gia tố tụng dân sự đã chấp hành pháp luật kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án.

+ Về việc giải quyết vụ án:

Về kháng cáo của ông Ng, bà L: qua các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ cho thấy năm 1980, Ông Ng và bà L có bán cho ông Nh căn nhà 28m², do đó kháng cáo của ông Ng, bà L cho rằng chỉ bán nhà chứ không bán đất là có cơ sở.

Ông Nguyễn Quang H khởi kiện đòi lại 02 thửa đất 119, thửa 120, tờ bản đồ 28 tại phường T và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho các thửa đất nêu trên, Tòa án xác định quan hệ pháp luật là Tranh chấp quyền sử dụng đất, Yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSD đất là phù hợp. Tuy nhiên, Tòa án không hướng dẫn Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy các hợp đồng tặng cho QSD đất và tài sản gắn liền với đất ngày 26/02/2014 giữa Ông Nguyễn Văn Th, Bà Nguyễn Thị Ngọc B và Ông Phan Anh M, Bà Nguyễn Thị Bích V, hủy giấy bán nhà ngày 05/11/1980 giữa Ông Nguyễn Minh Ng, Bà Trần Thị L và Ông Nguyễn Tư Nh, Bà Bùi Thị Hải L là giải quyết triệt để vụ án.

Tòa án cấp sơ thẩm thu thập các tài liệu trong hồ sơ làm cơ sở giải quyết vụ án nhưng không có công chứng, chứng thực hoặc đối chiếu bản chính là vi phạm tố tụng.

Vì các lẽ trên, đề nghị HĐXX hủy bản án sơ thẩm số 64/2019/DSST ngày 01/10/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa giao hồ sơ cho Tòa án sơ thẩm thụ lý và giải quyết lại vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng

Đơn kháng cáo của ông Ng, bà L, ông H làm trong hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng và đầy đủ quan hệ pháp luật và tư cách tố tụng của đương sự.

[2] Về việc xét xử vắng mặt các đương sự

Ông H ủy quyền cho con trai là Nguyễn Khắc Th, Ông Ng ủy quyền cho bà L ; ông Nguyễn Văn Đ, bà Trương Thị H, ông Võ Phương T, Ông Tiền Phong H, Ông Nguyễn Minh T, Ông Nguyễn Khánh T, Bà Võ Thị Kim H có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt; Ông Nguyễn Văn Th, Ông Phan Anh M, Bà Nguyễn Thị Bích V, Bà Nguyễn Thị Ngọc B mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần Th hai mà vẫn vắng mặt không vì lý do bất khả kháng nên cần căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 1, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự để tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[3] Về áp dụng pháp luật

Ông Nguyễn Quang H căn cứ “giấy nhượng chuồng heo và hoa màu” đề ngày 10 tháng 6 năm 1979 giữa bà Nguyễn Thị Nh và bà Nguyễn Thị T(mẹ của ông H), và “giấy bán đất chuồng heo và hoa màu” ngày 15/6/1979 giữa bà Nguyễn Thị Nh và bà Nguyễn Thị Tuất; “Di chúc ủy quyền thừa kế” cho ông Nguyễn Quang H là con ruột bà T đề ngày 02/4/1986, để khởi kiện tranh chấp đất với bị đơn là ông Th và ông Nh , do vậy áp dụng Luật đất đai năm 1987 và các văn bản quy định về đất đai thời điểm trước năm 1987 để giải quyết vụ án.

Ông H khởi kiện năm 2013; sau đó bổ sung yêu cầu hủy các Giấy chứng nhận QSD đất đã cấp cho: Ông Nguyễn Tư Nh và Bà Bùi Thị Hải L; Ông Nguyễn Văn Th và Bà Nguyễn Thị Ngọc B; Ông Phan Anh M và Bà Nguyễn Thị Bích V, do vậy áp dụng Luật Đất đai 2003 và Luật Đất đai năm 2013; Bộ luật dân sự năm 2005, Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 để giải quyết vụ án.

Bản án sơ thẩm không nhận định việc áp dụng các văn bản Luật nào để giải quyết vụ án nên cần rút kinh nghiệm.

[4] Về nội dung vụ án

Ông H khởi kiện với nội dung: năm 1979, mẹ ông là bà Nguyễn Thị T mua của bà Nh miếng đất có kích thước ngang 17m dài 70m tại số 5/2 khu phố II, phường T, thành phố Biên Hòa (nay là thửa đất số 119 và 120 tờ bản đồ số 28, phường T, thành phố Biên Hòa). Sau đó mẹ ông về quê ở Nam Định và chết năm 1987. Trước khi chết mẹ ông đã viết di chúc thừa kế lại cho ông thửa đất số 5/2 khu phố II, phường T nói trên (sau đây viết tắt là thửa đất số 119 và 120). Sau đó ông vào Biên Hòa, Đồng Nai để tiếp nhận các thửa đất trên thì đất đã bị ông Ng, bà L chiếm dụng bán cho ông Nh , ông Th. Nay ông khởi kiện ông Nh và ông Th yêu cầu trả lại quyền sử dụng thửa đất số 119 và 120 tờ bản đồ số 28, phường T, thành phố Biên Hòa. Hiện tại thửa đất số 120 và tài sản trên đất do ông Nh quản lý sử dụng, thửa đất số 119 do anh Minh và chị B Vân (là con ông Th) quản lý sử dụng. Ông H yêu cầu hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nh , ông Th, anh M, chị V. Ông Nh , ông Th không Đ ý yêu cầu của ông H vì cho rằng nhận chuyển nhượng đất hợp pháp từ Ông Ng và bà L ; Anh M và chị V cũng không Đ ý yêu cầu của ông H vì cho rằng nhận tặng cho đất hợp pháp từ cha mẹ (là ông Th và bà B). Đối với Ông Ng và bà L trình

bày có bán nhà cho ông Th, còn thừa đất số 119 và 120 là do nhà nước cấp chứ ông bà không bán đất. Ủy ban nhân dân thành phố B khẳng định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nh, ông Th, anh M, chị V là đúng trình tự thủ tục, do đó không Đ ý yêu cầu của ông H

[5] Xét kháng cáo của ông H đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại bản án sơ về nội dung yêu cầu hủy quyết định cá biệt theo quy định tại điều 34, Bộ luật tố tụng dân sự; đề nghị xem xét khởi tố vụ án để điều tra, làm rõ các sai phạm của các cấp chính quyền Ủy ban nhân dân phường T, Ủy ban nhân dân thành phố B theo quy định pháp luật

Quá trình khởi kiện, ông Nguyễn Quang H cung cấp các chứng cứ để chứng minh nguồn gốc đất là của mẹ ông (bà T) gồm: “giấy nhượng chuồng heo và hoa màu” đề ngày 10 tháng 6 năm 1979 giữa bà Nguyễn Thị Nh và bà Nguyễn Thị Tuất; “giấy bán đất chuồng heo và hoa màu” ngày 15/6/1979 giữa bà Nguyễn Thị Nh và bà Nguyễn Thị T (2 giấy này được anh Th là con ông H cung cấp bản chính tại phiên tòa); tờ “Di chúc ủy quyền thừa kế” đề ngày 02/4/1986 có xác nhận của UBND Phường T ngày 12/5/1987.

Xét các tài liệu chứng cứ do ông H cung cấp nhận thấy:

[5.1] Về “Giấy nhượng chuồng heo và hoa màu” đề ngày 10/6/1979 giữa bà Nh và bà T:

- Tại bản viết tay “Giấy nhượng chuồng heo và hoa màu” đề ngày 10/6/1979 có nội dung sau: *“Tôi tên Nguyễn Thị Nh, 43 tuổi hiện đang cư ngụ tại số nhà 5/2 quốc lộ 15, phường T, thành phố Biên Hòa. Gia đình tôi trước khi xin chấp hành chính sách đi xây dựng vùng kinh tế mới của Đảng và Nhà nước, tôi có căn nhà nằm trên mảnh đất số 5/2 quốc lộ 15, phường T, thành phố Biên Hòa, gia đình tôi đã dỡ mang về vùng kinh tế. Nay còn lại một chuồng heo và một số cây ăn trái (hoa màu) nằm trên mảnh đất ruộng gia đình tôi bằng lòng để lại cho dì tôi là bà Nguyễn Thị T 78 tuổi, thường trú tại xí nghiệp bánh kẹo phường T, thành phố Biên Hòa được toàn quyền sử dụng khu chuồng heo và những hoa màu trên mảnh đất ấy. Tôi cam đoan đây là của gia đình tôi, nếu sai tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật Nhà Nước. Bà Nguyễn Thị T được quyền sử dụng khu chuồng heo và những hoa màu trên mảnh đất ấy kể từ ngày làm giấy chuyển nhượng này. Tam hiệp ngày 10 tháng 6 năm 1979”*. Người nhượng ký (và ghi tên Nguyễn Thị Nh), người được nhượng ký (và ghi tên Nguyễn Thị Tuất). Phía dưới giấy nhượng đất có chữ viết “xác nhận nội dung đơn, kính chuyển UBND (Ủy ban phường) cứu xét Ngày 13/6/79, ký tên Lê Văn Y”.

- Ông Y cũng có lời khai ngày 02/01/1994 xác nhận việc có ký xác nhận vào giấy nhượng chuồng heo và hoa màu nói trên. Như vậy việc bà Nguyễn Thị Nh có viết giấy nhượng lại chuồng heo và hoa màu cho bà Nguyễn Thị T là có thật.

- Như vậy toàn bộ nội dung “Giấy nhượng chuồng heo và hoa màu” nói trên bà Nh ghi rõ bà Nh *dỡ căn nhà đi kinh tế mới*, bà Nh nhượng (tức bán) cho bà T chuồng heo và hoa màu trên đất; tại hàng cuối của giấy nhượng này bà Nh

cũng ghi rõ: “..Bà Nguyễn Thị T được quyền sử dụng khu chuồng heo và những hoa màu trên mảnh đất ấy kể từ ngày làm giấy chuyển nhượng này”; không có nội dung nào thể hiện bà Nh nhượng (tức bán) cho bà T nhà, đất 5/2 có kích thước 17 m x 70, hoặc vị trí, tứ cận và diện tích đất như ông H trình bày.

[5.2] Về chứng cứ là “Giấy bán đất chuồng heo và hoa màu” đề ngày 15/10/1979.

- Tại đơn khởi kiện năm 2013, ngoài “Giấy nhượng chuồng heo và hoa màu”, ông H cung cấp chứng cứ là “Giấy bán đất chuồng heo và hoa màu” đề ngày 15/10/1979 giữa bà Nguyễn Thị Nh và bà Nguyễn Thị T (sau đây viết tắt là giấy bán đất). Nội dung của giấy bán đất như sau:

“Tôi tên Nguyễn Thị Nh, 43 tuổi hiện đang cư ngụ tại số nhà 5/2 quốc lộ 15, phường Tam Hiệp Biên Hòa. Bằng lòng bán cho bà Nguyễn Thị T thường trú phường T, thành phố Biên Hòa các món trên diện tích mảnh đất 1077m² gồm có:

1. Bốn chuồng heo

2. Chín cây dừa

3. Hai cây xoài

4. Các cây ăn trái chuối - ổi- táo- chùm ruột- nhãn vân vân

5. Hàng rào chung quanh bốn mặt đông- tây- nam – bắc là do bà Nh rào và một tấm sắt si bắc cầu ao

Với giá tiền một nghìn năm trăm năm mươi đồng chẵn (1550 đồng 00) số tiền này tôi đã nhận đủ và bà T được toàn quyền sử dụng kể từ ngày làm giấy này. Tôi đã giao cho bà T một bản sơ đồ vị trí đất ký ngày 2/3/1971. Một tờ khai về nhà ngày 08/7/1971. Một tờ khai về hộ khẩu nhà ngày 20/9/76. Tôi cam đoan miếng đất này do tôi đứng bán cho bà T. Nếu có gì man trá tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật Nhà Nước. Tam hiệp ngày 15 - 6 - 1979”. Phía dưới có chữ viết của ông Lê Văn Y với nội dung “xác nhận bà Nh có bán cho bà T là 1077 m mặt tiền 17m sâu 70m với số tiền là 1500 đ là đúng sự thật, tôi còn sống tại KP II Tam Hiệp ngày 24 -10- năm 2002”. Ký tên Lê Văn Y.

- Giấy bán đất nêu trên không hợp pháp và có nhiều mâu thuẫn, bởi tại thời điểm đó, các văn bản pháp luật như: Quyết định của Hội đồng Chính phủ số 201-CP ngày 01 tháng 7 năm 1980, Luật đất đai năm 1987 không cho phép bán đất, cụ thể:

+ Tại Điều 2 của Quyết định của Hội đồng Chính phủ số 201-CP ngày 01 tháng 7 năm 1980 về việc thống nhất quản lý ruộng đất và tăng cường công tác quản lý ruộng đất quy định như sau:

“Điều 2. Người sử dụng đất có các trách nhiệm chung sau đây:

a. ..b..

c. Nếu đất không sử dụng hoặc không sử dụng hết đất thì người sử dụng đất phải trả lại phần đất không sử dụng cho Nhà nước. Đối với đất trước kia thuộc sở hữu cá thể hợp pháp, khi người chủ đất không sử dụng nữa (hoặc

không có người thừa kế hợp pháp sử dụng) thì Ủy ban nhân dân huyện quyết định việc sử dụng theo đề nghị của Ủy ban nhân dân xã.

*d. Không được phát canh thu tô, cho thuê, cầm cố **hoặc bán nhượng đất dưới bất cứ hình Thức nào**; không được dùng đất để thu những khoản lợi không do lao động mà có, trừ trường hợp đặc biệt do chính sách Nhà nước quy định.*

+ Tại Điều 5 Luật đất đai năm 1987 quy định: “*Nghiêm cấm việc mua, bán, lán, chiếm đất đai, phát canh thu tô dưới mọi hình Thức, nhận đất được giao mà không sử dụng, sử dụng không đúng mục đích, tự tiện sử dụng đất nông nghiệp, đất có rừng vào mục đích khác, làm huỷ hoại đất đai*”.

+ Tại Điều 16 Luật đất đai năm 1987 quy định:

“Việc chuyển quyền sử dụng đất đai chỉ thực hiện trong các trường hợp sau đây:

1- Khi hộ nông dân vào hoặc ra hợp tác xã, tập đoàn sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp;

2- Khi hợp tác xã, tập đoàn sản xuất nông nghiệp và cá nhân thoả thuận đổi đất cho nhau để tổ chức lại sản xuất;

3- Khi người được giao đất chuyển đi nơi khác hoặc đã chết mà thành viên trong hộ của người đó vẫn còn tiếp tục sử dụng đất đó...”.

Như vậy tại thời điểm Luật đất đai năm 1987 có hiệu lực trở về trước, Nhà nước không cho phép người dân mua, bán, chuyển quyền sử dụng đất đai. Do đó giấy bán đất nêu trên là không hợp pháp.

- Xét về thời gian ông H cung cấp giấy bán đất có nhiều điểm không hợp lý vì: Tại hồ sơ ông H khởi kiện Ông N năm 1993 (có ông Th, ông Nh là người liên quan) để tranh chấp về 2 thửa đất nói trên, Tòa án Biên Hòa thụ lý năm 1993 và xét xử sơ thẩm năm 2002; đến năm 2003 Tòa án tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm (sau đây viết tắt là hồ sơ năm 2003), ông H chỉ xuất trình chứng cứ là “Giấy nhượng chuồng heo và hoa màu” đề ngày 10/6/79, không có “Giấy bán đất chuồng heo và hoa màu” đề ngày 15/10/1979. Tại văn bản của Ban tư pháp phường T (BL 211) và văn bản của UBND phường T (BL 210) cũng ghi rõ hồ sơ khiếu nại gồm có: “..1/ Sơ đồ vị trí thửa đất, 2/ Tờ khai về nhà số 5/2 (bà Nguyễn Thị Nh), 3/ Mẫu kê khai biến số nhà (Nguyễn Thị Nh UBND phường ký ngày 20/9/1976), 4/ *Giấy nhượng chuồng heo và hoa màu của bà Nguyễn Thị Nh nhượng cho bà Nguyễn Thị Tký ngày 10/6/1979* có xác nhận của ông khóm trưởng Lê Văn Y, 5/ Di chúc ủy quyền thừa kế cho ông Nguyễn Quang H là con ruột bà T ngày 2/4/1986 do UBND phường T ký...”, Hồ sơ năm 2003 có 146 bút lục nhưng hoàn toàn không có “giấy bán đất chuồng heo và hoa màu” đề ngày 15/10/1979.

Tuy nhiên, tại đơn khởi kiện đề ngày 11/11/2013 của ông Lê Quang H gửi TAND thành phố Biên Hòa (Bút lục số 4 – 7 và 26 – 29) ông H ghi tài liệu kèm theo tại mục 8 là “giấy bán đất chuồng heo và hoa màu” nói trên, như vậy giấy

bán đất viết năm 1979 nhưng 34 năm sau ông H mới cung cấp giấy này. Mặt khác giấy bán đất này có ông Lê Văn Y ký nhưng Ông Y xác nhận ngày 24/10/2002 (tức sau 23 năm) và tại thời điểm năm 2002 thì Ông Y không còn làm tổ trưởng tổ khu phố phường T.

Như vậy “giấy bán đất chuồng heo và hoa màu” đề ngày 15/10/1979 vi phạm pháp luật tại thời điểm giao dịch; về mặt thời gian ông H cung cấp giấy bán đất có nhiều mâu thuẫn và không hợp lý nên không chấp nhận.

[5.3] Về văn bản “Ghi (di) chúc ủy quyền thừa (thừa) kế” do bà Nguyễn Thị T viết và ký ngày 02/4/1986 có ký xác nhận của UBND Phường T ngày 12/5/1987.

- Theo xác nhận của Ủy ban nhân dân phường P, huyện T, tỉnh Nam Định tại “Đơn xin xác nhận” do ông H viết, xác nhận nội dung ông Nguyễn Quang H là con trai duy nhất của ông Nguyễn Văn Ph (chết ngày 06/02/1956) và bà Nguyễn Thị T chết ngày 14/2/1987.

- Tại đơn khởi kiện bổ sung của ông H (BL 283 -284), ông H khai “..năm 1986, trước khi mất, mẹ ông có mời đại diện UBND Phường Tràng Thi, thành phố N đến lập di chúc để lại cho tôi thừa kế ...”. Qua xem xét bản “ Ghi (di) chúc ủy quyền thừa (thừa) kế” do ông H cung cấp thì lời trình bày của ông H mâu thuẫn và không phù hợp. Vì di chúc viết ngày 02/4/1986, bà Nguyễn Thị T chết ngày 14/2/1987, nhưng đến ngày 02/4/1987 ông Trần Hữu H là tổ trưởng Tổ nhân dân 103 của phường T ký xác nhận với nội dung ông H là con của bà T ; đến ngày 12/5/1987, UBND Phường T xác nhận chữ ký của ông Trần Hữu H, không có nhân chứng trong bản di chúc, do đó bản di chúc này không có giá trị.

[6] Từ những nhận định trên đã có đủ cơ sở kết luận: năm 1979, bà Nh có nhận chuyển nhượng chuồng heo và hoa màu trên đất của bà T , đến năm 1980 bà T về Nam Định và chết năm 1987. Đối với tài sản trên đất của bà Nh do bà T mua thì Tòa án đã tuyên buộc ông Ng, bà L phải thanh toán lại cho ông H số tiền 7.322.000 đồng (Bản án phúc thẩm số 52/2003/DS-PT ngày 28/3/2003 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai). Đối với thửa đất số 119, 120 thì bà T (kể cả ông H) không quản lý sử dụng từ năm 1980; không đăng ký, kê khai hai thửa đất trên tại cấp có thẩm quyền. Căn cứ quy định tại điểm c Điều 2 của Quyết định số 201-CP ngày 01 tháng 7 năm 1980 của Hội đồng Chính phủ, Điều 5, Điều 17 và Điều 18 Luật đất đai năm 1987; Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2005 thì bà Nguyễn Thị T không đủ căn cứ để xác lập quyền sử dụng đối với thửa đất số 119, 120 từ bản đồ số 28, phường T, thành phố Biên Hòa. Do đó ông H cho rằng mẹ ông (bà T) là người có quyền sử dụng hợp pháp thửa đất số 119, 120 là không có cơ sở chấp nhận. Đối với di chúc ủy quyền thừa kế của bà Nguyễn Thị T cho ông Nguyễn Quang H đối với đất của bà Nh (tức thửa đất số 119, 120) không được chấp nhận như đã nêu trên. Vì vậy Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quang H về việc buộc ông Nh , ông Th trả lại cho ông thửa đất số 119, 120 từ bản đồ số 28, phường T, thành phố Biên Hòa.

[7] Xét kháng cáo của bà L , ông Ng.

[7.1] Theo lời trình bày ông Ng, bà L, năm 1979, vợ chồng ông có mua lại chuồng heo của bà T tại số 5/2 phường T, thành Phố Biên Hòa với giá 1800 đồng. Sau đó ông bà cải tạo chuồng heo thành căn nhà 28m² để ở. Quá trình khai tại Tòa án ông Ng, bà L đều khẳng định có mua chuồng heo, đồng thời chỉ bán nhà cho ông Nh chứ không bán đất.

- Mặc dù vợ chồng Ông Ng không có giấy tờ chứng minh việc mua lại chuồng heo của bà T , nhưng các nhân chứng như ông Bùi Đỗ L, ông Nguyễn Duy Tr..(BL 212-215) có lời khai biết việc ông Ng, bà L có mua lại chuồng heo từ bà T cũng như việc vợ chồng Ông Ng cải tạo chuồng heo thành căn nhà 28m². Ngày 05/11/1980 (tức 1 năm sau), ông Ng, bà L đã bán căn nhà trên cho vợ chồng Ông Nguyễn Tư Nh và đã bàn giao nhà cho vợ chồng ông Nh. Cả hai lập và ký “giấy bán nhà” (BL 74), có xác nhận của chính quyền địa phương và nộp nghĩa vụ tài chính, được Ty Xây dựng tỉnh Đồng Nai xác nhận số 1231/QLNĐ ngày 19/12/1980. Tại “Giấy bán nhà” nêu rõ căn nhà số 5/2 khóm 2 phường T; đặc điểm căn nhà tự xây năm 1979, nhà gạch, lợp tôn có diện tích 28m², bán cho Ông Nguyễn Tư Nh và bà Nguyễn Thị Hải L với giá 4.000 (bốn ngàn đồng), trong giấy bán nhà không ghi diện tích đất. Như vậy ngoài giấy bán nhà nêu trên thì không có chứng cứ nào khác cho rằng vợ chồng Ông Ng bán thửa đất 119, 120 cho ông Nh . Do đó, Ông Ng và bà L trình bày chỉ bán căn nhà cho ông Nh bà L chứ không bán đất tức thửa 119, 120 là có cơ sở chấp nhận.

- Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét, đánh giá các chứng cứ do nguyên đơn cung cấp, nhưng lại nhận định ông Ng, bà L là người đã chiếm dụng bất hợp pháp quyền sử dụng đất của bà T trong thời gian bà T về quê và Ông Ng và bà L đã chuyển nhượng hai thửa đất số 119, 120 là không phù hợp với các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ như đã phân tích ở trên.

[7.2] Trong vụ án này, ông H là nguyên đơn khởi kiện ông Nh , ông Th yêu cầu hai ông trả lại thửa đất số 119, 120 chứ không kiện Ông Ng và bà L ; đối với ông Nh , ông Th cũng không có đơn yêu cầu đối với Ông Ng và bà L ; nhưng Tòa án cấp sơ thẩm nhận định hai thửa đất 119, 120 đã được chuyển nhượng hợp pháp cho người Th ba ngay tình, đồng thời tuyên buộc ông Ng, bà L phải thanh toán cho ông H 70% giá trị quyền sử dụng thửa đất 119, 120 với số tiền 32.703.062.000đ là không có căn cứ, kháng cáo của ông Ng, bà L về nội dung này là có cơ sở nên chấp nhận. Tại phiên tòa Luật sư bảo vệ quyền lợi cho Ông Ng và bà L đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu của ông H về việc tuyên buộc vợ chồng Ông Ng phải bồi thường tiền, ý kiến của Luật sư là có cơ sở nên chấp nhận.

[8] Đối với kháng cáo của ông H về yêu cầu hủy các Giấy chứng nhận QSD đất, QSH nhà ở và tài sản gắn liền với đất số AE 980920 ngày 04/8/2006, số BĐ 992622 ngày 05/4/2011, số AO 353582 ngày 18/5/2008 và số BT 271265 ngày 05/4/2014 của UBND TP. B đã cấp cho Ông Nguyễn Tư Nh và Bà Bùi Thị Hải L; Ông Nguyễn Văn Th và Bà Nguyễn Thị Ngọc B; anh Phan Anh M và chị Nguyễn Thị Bích V nhận thấy:

[8.1] Qua các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ và tại phiên tòa bà L trình bày, sau khi mua nhà của vợ chồng ông Ng, vợ chồng bà dọn đến ở; đồng thời cải tạo lại đất xung quanh vì lúc đó đất trũng và cây cối um tùm. Sau đó vợ chồng bà tiến hành kê khai đăng ký và được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, ý kiến của UBND thành phố Biên Hòa về trình tự, thủ tục công nhận quyền sử dụng đất cho ông Nh là phù hợp Điều 17, Điều 18 Luật đất đai năm 1987; Luật đất đai năm 2003.

Tại Điều 17 Luật đất đai năm 1987 quy định như sau: *“Người được thừa kế nhà ở hoặc người chưa có chỗ ở, khi được người khác chuyển nhượng nhà ở, sau khi được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền công nhận quyền sở hữu đối với nhà ở, thì được quyền sử dụng đất ở có ngôi nhà đó”*.

Điều 18 quy định: *“ 1- Khi được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho phép chuyển quyền sử dụng, thay đổi mục đích sử dụng hoặc đang sử dụng đất hợp pháp mà chưa đăng ký thì người sử dụng phải xin đăng ký đất đai tại cơ quan Nhà nước nói ở khoản 2 của Điều này..”*.

[8.2] Về quá trình sử dụng và chuyển nhượng đất giữa vợ chồng Ông Nguyễn Tư Nh và Bà Bùi Thị Hải L đối với Ông Nguyễn Văn Th và Bà Nguyễn Thị Ngọc B

- Đối với thửa đất số 119 (diện tích 553,3m²), tờ bản đồ địa chính số 28, phường T: Sau khi được ông Đ cho đất, năm 1998, ông Th và bà B kê khai, đăng ký, được UBND TP. B cấp Giấy chứng nhận QSD đất số AO 353582 ngày 18/5/2009 cho ông Th và bà B. Năm 2014, ông Th, bà B lập thủ tục chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 119 cho con là anh Phan Anh M và chị Nguyễn Thị Bích V. Sau đó, anh M, chị V làm thủ tục và được UBND TP. B cấp Giấy chứng nhận QSD đất, QSH nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BT 271265 ngày 16/4/2014 là đúng trình tự thủ tục quy định.

- Đối với thửa đất số 120, tờ bản đồ địa chính số 28, phường T: Năm 1998, ông Nh và bà Lý kê khai, đăng ký nhà ở, đất ở, đến năm 2006, ông Nh , bà Lý được UBND TP. B cấp Giấy chứng nhận QSD đất số AE 980920 ngày 04/8/2006. Năm 2011, ông Nh , bà Lý lập thủ tục đăng ký cấp bổ sung QSH tài sản gắn liền với đất và được UBND TP. B cấp Giấy chứng nhận QSD đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 992622 ngày 05/4/2011 cho ông Nh , bà Lý đối với thửa đất số 120 với diện tích 471,4m² là đúng trình tự, thủ tục theo quy định.

[8.3] Trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận cho ông Nh , ông Th có ghi nguồn gốc đất nhận chuyển nhượng từ ông Ng, bà L là không chính xác. Song như đã nhận định trên, việc vợ chồng ông Nh mua nhà và sử dụng đất là hợp pháp. Sau đó vợ chồng ông Nh chuyển nhượng một phần cho ông Đ (nhưng ông Đ cho lại cho con là ông Th). Quá trình sử dụng các bên tiến hành kê khai, đăng ký, lập thủ tục và được các cơ quan có thẩm quyền và UBND thành phố Biên Hòa thực hiện các bước trình tự, thủ tục đúng theo quy định của pháp luật. Do đó việc cấp Giấy chứng nhận QSD đất, QSH nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với các

thửa đất số 119, 120, tờ bản đồ địa chính 28, phường T là có căn cứ và đúng pháp luật.

Từ những nhận định nêu trên đã có đủ cơ sở khẳng định việc ông H khởi kiện là không có căn cứ, do vậy không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Quang H về việc hủy các Giấy chứng nhận QSD đất số AE 980920 ngày 04/8/2006, số BĐ 992622 ngày 05/4/2011 do UBND TP. B cấp cho Ông Nguyễn Tư Nh và bà Nguyễn Thị Hải Lý; Giấy chứng nhận QSD đất số AO 353582 ngày 18/5/2008 do UBND TP. B cấp cho Ông Nguyễn Văn Th và Bà Nguyễn Thị Ngọc B; Giấy chứng nhận QSD đất số BT 271265 ngày 05/4/2014 do UBND TP. B cấp cho Ông Phan Anh M và Bà Nguyễn Thị Bích V.

[9] Do yêu cầu của ông Nguyễn Quang H không được chấp nhận, do đó hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 660/2015/QĐ-BPKCTT ngày 21/5/2015 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa về việc cấm Ông Phan Anh M và Bà Nguyễn Thị Bích V chuyển dịch Quyền sử dụng thửa đất số 119, tờ bản đồ địa chính số 28, phường T, TP. B, tỉnh Đồng Nai.

[10] Về án phí, chi phí tố tụng

[10.1] Về án phí

+ Án phí sơ thẩm: Do yêu cầu của ông H không được chấp nhận nên ông H phải chịu án phí có giá ngạch. Tuy nhiên ông Nguyễn Quang H là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí, do vậy miễn án phí sơ thẩm cho ông H .

+ Án phí phúc thẩm:

- Kháng cáo của Ông Nguyễn Minh Ng, Bà Trần Thị L được chấp nhận nên ông Ng, bà L không phải chịu án phí phúc thẩm (ông Ng, bà L là người cao tuổi và có đơn xin miễn nộp tạm ứng án phí)

- Kháng cáo của ông Nguyễn Quang H không chấp nhận, tuy nhiên ông H là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí, do vậy miễn án phí phúc thẩm cho ông H .

[10.2] Về chi phí tố tụng:

Tại cấp sơ thẩm, ông Nguyễn Quang H đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng với tổng số tiền là 394.486.010đ (ba trăm chín mươi tư triệu, bốn trăm tám mươi sáu nghìn, không trăm mười đồng), do yêu cầu của ông H không được chấp nhận nên ông H phải chịu toàn bộ số tiền chi phí tố tụng này.

[11] Đối với quan điểm và luận cứ của Luật sư Đ

Hội đồng xét xử chấp nhận ý kiến của Luật sư Đ về nội dung Tòa án sơ thẩm cho rằng ông Th, ông Nh là người Th ba ngay tình, việc buộc ông L bà Nguyệt bồi thường là không đúng. Các ý kiến khác không phù hợp với nhận định nêu trên của Hội đồng xét xử nên không chấp nhận

[12] Quan điểm và đề nghị của Luật sư Đ, Luật sư H và Luận cứ của Luật sư H bảo vệ quyền lợi cho bà L Ông Ng phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[13] Về quan điểm và đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh:

- Về ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh nhận định Ông Ng và bà L chỉ bán căn nhà diện tích 28m² chứ không bán thửa đất số 119, 120, do vậy việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc ông Ng, bà L phải trả tiền cho ông H là không đúng quy định, ý kiến này phù hợp với nhận của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

- Đối với ý kiến cho rằng cấp sơ thẩm thu thập các tài liệu là bản sao không có đối chiếu bản chính, dùng bản sao làm căn cứ giải quyết án là vi phạm tố tụng. Xét thấy tại cấp phúc thẩm anh Thiện là con ông H đã cung cấp bản chính là đã được Hội đồng xét xử đối chiếu phù hợp với bản phô tô ông H đã cung cấp cho Tòa án; đối với giấy bán nhà và các tài liệu khác đã được Tòa án thu thập bản sao có đóng dấu xác nhận đã đối chiếu bản chính hợp lệ, về thiếu sót này đã được cấp phúc thẩm khắc phục, tuy nhiên cấp sơ thẩm cần nghiêm túc rút kinh nghiệm. Các ý kiến khác không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào Điều 34, Điều 138, Điều 227, Điều 228, khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Áp dụng: Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2005; Luật đất đai năm 1987; Luật đất đai năm 2003; Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án;

- Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Quang H;

- Chấp nhận kháng cáo của Ông Nguyễn Minh Ng và Bà Trần Thị L;

Sửa bản án sơ thẩm số 64/2019/DSST ngày 01/10/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa về áp dụng pháp luật và đường lối giải quyết.

Phần tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Quang H về việc buộc Ông Nguyễn Tư Nh và Ông Nguyễn Văn Th trả lại thửa đất số 119, 120 tờ bản đồ số 28, phường T, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Quang H về việc hủy các Giấy chứng nhận gồm: Giấy chứng nhận QSD đất số AE 980920 ngày 04/8/2006, Giấy chứng nhận QSD đất, QSH nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BD 992622 ngày 05/4/2011 do UBND thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai cấp cho Ông Nguyễn Tư Nh và Bà Bùi Thị Hải L; Giấy chứng nhận QSD đất số AO 353582 ngày 18/5/2008 do UBND thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai cấp cho Ông Nguyễn Văn Th và Bà Nguyễn Thị Ngọc B; Giấy chứng nhận QSD đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 271265 ngày 05/4/2014 do UBND thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai cấp cho Ông Phan Anh M và Bà Nguyễn Thị Bích V.

3. Hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo Quyết định số 660/2015/QĐ-BPKCTT ngày 21/5/2015 của Tòa án nhân dân TP. B về việc áp dụng biện pháp cấm Ông Phan Anh M và Bà Nguyễn Thị Bích V chuyển dịch Quyền sử dụng đất của thửa đất số 119, tờ bản đồ địa chính số 28, phường T, TP. B, tỉnh Đồng Nai

4. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm: Miễn án phí sơ thẩm cho ông Nguyễn Quang H, ông H được nhận lại số tiền 51.000.000đ (năm mươi một triệu đồng) tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 05969 ngày 13 tháng 3 năm 2014 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa.

- Án phí phúc thẩm:

+ Miễn án phí phúc thẩm cho ông Nguyễn Quang H.

+ Ông Nguyễn Minh Ng và Bà Trần Thị L không phải chịu án phí phúc thẩm.

5. Chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Quang H phải chịu số tiền chi phí tố tụng là 394.486.010đ (đã nộp và quyết toán xong).

Bản án 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 án văn, hồ sơ vụ án.

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

Bùi Kim Rết