

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 287/2020/DS-PT
Ngày 10-11-2020
Về việc tranh chấp quyền sử
dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Mai
Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thanh Trúc
Ông Nguyễn Trung Dũng

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Hoàng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:
Ông Phan Văn Lợi - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 03 và 10 tháng 11 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 291/2020/TLPT-DS ngày 06/10/2020 về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2020/DSST ngày 03/8/2020 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 282/2020/QĐPT-DS ngày 09 tháng 10 năm 2020 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Ngô Xuân P, sinh năm 1953; cư trú tại: Số 172/6/4, tổ 10, khu phố 5, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Tấn L, sinh năm 1981; cư trú tại: Số 636/8/11, đường Ph, khu 9, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương (theo Văn bản ủy quyền ngày 07/11/2018); có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Kỳ H, sinh năm 1940; trú tại: số 169 đường L, tổ 33, khu phố 3, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có mặt.

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

1. Ông Nguyễn Minh H, sinh năm 1942; (chết ngày 16/7/2020).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Minh H:

1.1. Bà Lê Thị Mỹ L, sinh năm 1951 (vợ ông Nguyễn Minh H); có mặt.

1.2. Ông Nguyễn Minh L, sinh năm 1979 (con ông Nguyễn Minh H).

Cùng địa chỉ: Số 102, ấp P, xã P, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Nguyễn Minh L ủy quyền cho bà Lê Thị Mỹ L (Văn bản ủy quyền ngày 30/7/2020).

2. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1945; cư trú tại: Tổ 22, ấp H, xã Đ, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Bà Nguyễn Thị M1, sinh năm 1952; cư trú tại: Số 131, đường Th, Phường X, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Bà Nguyễn Thị Nh, sinh năm 1958; cư trú tại: Tổ 10, ấp 2, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1956; cư trú tại: Tổ 5, ấp 12, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Bà Nguyễn Thị Ph, sinh năm 1953; cư trú tại: Số 299/2/5D, đường L, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị M, bà Nguyễn Thị M1, bà Nguyễn Thị Nh, bà Nguyễn Thị D, bà Nguyễn Thị Ph: Bà Lê Thị Mỹ L, sinh năm 1951; cư trú tại: Số 102, đường ĐT 744, ấp P, xã P, thị xã B, tỉnh Bình Dương (Văn bản ủy quyền ngày 19/5/2017; 22/5/2017); có mặt.

7. Ông Hà Văn C, sinh năm 1936; địa chỉ: Số 169, đường L, tổ 33, khu phố 3, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

8. Ông Ngô Văn Th, sinh năm 1917; (chết ngày 15/8/2017).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Ngô Văn Th:

8.1. Ông Ngô Hạ V, sinh năm 1957; địa chỉ: Số 531/1, ấp Ph, xã P, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

8.2. Bà Ngô Thị Thu Th, sinh năm 1964; địa chỉ: Số 464, ấp Ph, xã P, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

8.3. Bà Ngô Thị Thu Đ, sinh năm 1952; địa chỉ: Số 575, tổ 11, ấp Ph, xã P, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

8.4. Ông Ngô Đông P, sinh năm 1959; địa chỉ: Tổ 43, khu phố 6, đường Ngô Quyền, phường Phú Cường, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của ông Ngô Hạ V, bà Ngô Thị Thu Th, ông Ngô Đông P, bà Ngô Thị Thu Đ là ông Nguyễn Tấn L, sinh năm 1981; cư trú tại: Số 636/8/11, đường Ph, khu 9, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương (Văn bản ủy quyền ngày 23/5/2019); có mặt.

9. Bà Nguyễn Minh H1, sinh năm 1957; (chết ngày 26/12/2018).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Minh H1:

9.1 Ông Ngô Xuân P, sinh năm 1953; cư trú tại: Số 172/6/4 tổ 10, khu phố 5, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của ông Ngô Xuân P: Ông Nguyễn Tấn L, sinh năm 1981; cư trú tại: Số 636/8/11, đường Ph, khu 9, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương (Văn bản ủy quyền ngày 07/11/2018); có mặt.

9.2 Bà Ngô Thị Cẩm H, sinh năm 1977; cư trú tại: Số 211/57A, đường H, phường P2, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có mặt.

9.3 Ông Ngô Xuân P1, sinh năm 1979; cư trú tại: Số 172/6/4, khu phố 5, tổ 10, đường P2, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Ngô Xuân P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Trong Đơn khởi kiện đề ngày 07/8/2014, đơn xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đề ngày 05/7/2017, ngày 15/11/2017 và quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn ông Ngô Xuân P và người đại diện hợp pháp của ông Ngô Xuân P là ông Nguyễn Tấn L trình bày:*

Ngày 10/10/1976, ông Ngô Văn L (còn gọi là X) có làm “Tờ cho đứt đất thổ cư” cho ông Ngô Xuân P là cháu kêu ông Ngô Văn L bằng bác ruột một phần đất diện tích 7.892 m², tọa lạc tại ấp P (trước đây là ấp 2), xã P, thị xã B, tỉnh Bình Dương. Đến ngày 16/8/1986, ông Ngô Văn L và ông Ngô Xuân P mới đến UBND xã P xác nhận việc cho đất nêu trên. Phần đất ông Ngô Văn L tặng cho ông Ngô Xuân P nằm trong diện tích 32.300m² mà ông Ngô Văn L đã đăng ký kê khai vào năm 1984 và đã được Hội đồng đăng ký xã P cấp “Giấy chứng nhận đã đăng ký ruộng đất” số 468/ĐKRĐ ngày 04/7/1984.

Sau khi được tặng cho đất, ông Ngô Xuân P đã cất nhà, đào giếng và trồng cây trên đất, đồng thời thuê người trông coi, quản lý đất. Năm 1993, ông Ngô Xuân P kê khai đăng ký quyền sử dụng đất với cơ quan có thẩm quyền. Đến năm 1994, ông Ngô Xuân P được UBND huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01273. QSDĐ ngày 24/3/1994 với diện tích là 7.892m².

Tháng 12/1992, ông Ngô Văn Th (là cha ruột của ông Ngô Xuân P) đã tự ý sang nhượng phần đất trên của ông Ngô Xuân P cho bà Nguyễn Thị Kỳ H với giá 25 chỉ vàng, ông Ngô Văn Th đã nhận vàng của bà Nguyễn Thị Kỳ H vào các ngày 27/11/1992 và 22/12/1992. Khi sự việc xảy ra thì ông Ngô Xuân P đã gặp bà Nguyễn Thị Kỳ H và ông Ngô Văn Th để phản đối việc làm trên, yêu cầu hai bên chấm dứt việc sang nhượng nhưng bà Nguyễn Thị Kỳ H vẫn thực hiện.

Năm 1997, bà Nguyễn Thị Kỳ H tiến hành chiếm đất, cất nhà trên đất tranh chấp. Tháng 3/1997, ông Ngô Xuân P khiếu nại và đã được UBND xã P, huyện B tiến hành hòa giải tranh chấp vào ngày 04/3/1997 và chuyển hồ sơ lên UBND

huyện B. UBND huyện B cho rằng việc chuyển nhượng giữa ông Ngô Văn Th với bà Nguyễn Thị Kỳ H là hợp pháp nên đã bác đơn khiếu nại của ông Ngô Xuân P.

Do ông Ngô Xuân P không đồng ý với kết quả giải quyết của UBND huyện B nên tiếp tục khiếu nại. Đến ngày 13/12/2013, UBND huyện B ban hành Công văn số 2811/UBND-NC trả lời vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân vì phần đất tranh chấp thuộc trường hợp đã kê khai tại UBND xã P, huyện B vào năm 1984.

Việc chuyển nhượng đất giữa ông Ngô Văn Th và bà Nguyễn Thị Kỳ H theo các giấy tờ ngày 27/11/1992 và ngày 22/12/1992 là trái với quy định của pháp luật. Pháp luật thời kỳ này nghiêm cấm việc mua bán, phát canh thu tô, chuyển nhượng đất đai dưới mọi hình thức. Theo Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 quy định: Việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập từ ngày 01/7/1980 đến trước ngày 15/10/1993, Tòa án giải quyết như sau: Về nguyên tắc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập từ ngày 01/7/1980 đến ngày 15/10/1993 là hợp đồng trái pháp luật; do đó nếu có tranh chấp mà hợp đồng chuyển nhượng chưa được thực hiện thì Tòa án tuyên hủy hợp đồng vì hợp đồng vô hiệu.

Nếu có việc ông Ngô Văn Th chuyển nhượng đất cho bà Nguyễn Thị Kỳ H thì tài sản chuyển nhượng phải thuộc quyền sử dụng của ông Ngô Văn Th. Nhưng phần đất ông Ngô Văn Th chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Kỳ H là thuộc quyền sử dụng của ông Ngô Xuân P. Do đó, việc chuyển nhượng đất giữa ông Ngô Văn Th và bà Nguyễn Thị Kỳ H là trái quy định của pháp luật.

Đất của ông Ngô Văn Th chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Kỳ H nhưng ông Ngô Xuân P là chủ sử dụng hợp pháp như vậy là sai về chủ thể chuyển nhượng.

Việc ông Ngô Xuân P được ông Ngô Văn L tặng cho phần diện tích 7.892m² đất tọa lạc tại ấp 2 (nay là ấp P), xã P, thị xã B, sau khi đo đạc thực tế diện tích đất còn lại là 6.466,9m² trong đó có 197m² hành lang bảo vệ đường bộ thuộc thửa số 1639, tờ bản đồ số 14 là có căn cứ và phù hợp với pháp luật, bởi lẽ: Năm 1976, ông Ngô Văn L cho đất cho ông Ngô Xuân P nhưng chỉ hứa bằng lời nói, bà Nguyễn Thị Kỳ H cũng thừa nhận việc này (lời trình bày của bà Nguyễn Thị Kỳ H trong Bản lời khai ngày 03/12/2014 và Biên bản hòa giải ngày 24/5/2017). Đến năm 1984, ông Ngô Văn L đi làm tờ khai để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích là 32.300m² bao gồm luôn phần đất mà ông Ngô Văn L đã hứa cho ông Ngô Xuân P. Biết được việc ông Ngô Văn L kê khai đất như vậy nên ông Ngô Xuân P mới yêu cầu ông Ngô Văn L đến UBND xã P để xác nhận vào

ngày 16/8/1986 (là ngày UBND xã P xác nhận vào tờ cho đứt đất thổ cư ông Ngô Văn L cho đất ông Ngô Xuân P). Và cũng vì vậy nên sổ giấy chứng minh nhân dân của ông Ngô Văn L 280138879 được ghi đúng ngày cấp vào trong tờ cho đứt đất thổ cư là ngày 07/11/1978 không có gì là không đúng.

Ông Ngô Xuân P quản lý đất từ khi được ông Ngô Văn L tặng cho, năm 1993 ông Ngô Xuân P làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đến năm 1994 ông Ngô Xuân P được cấp quyền sử dụng đất nhưng ông Ngô Văn L và gia đình ông Ngô Văn L không có ý kiến gì. Nếu đất ông Ngô Văn L không tặng cho đất ông Ngô Xuân P thì ông Ngô Văn L và gia đình ông Ngô Văn L không thể để yên cho ông Ngô Xuân P được cấp quyền sử dụng đất.

Nguyên đơn không yêu cầu giám định chữ ký của ông Ngô Văn L trong tờ cho đứt đất thổ cư vì ông Ngô Văn L đã chết và không có mẫu chữ ký của ông Ngô Văn L để đối chiếu giám định.

Từ những trình bày và lập luận ở trên cho thấy phần đất hiện ông Ngô Xuân P tranh chấp với bà Nguyễn Thị Kỳ H, ông Ngô Xuân P đã được ông Ngô Văn L tặng cho thể hiện tại “Tờ cho đứt đất thổ cư”. Ông Ngô Xuân P sử dụng và được cấp quyền sử dụng đất vào năm 1994 là hợp pháp.

Do đó, ông Ngô Xuân P khởi kiện bà Nguyễn Thị Kỳ H yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất cho ông Ngô Xuân P đối với toàn bộ phần đất tranh chấp qua đo đạc thực tế có diện tích là 6.466,9 m², trong đó có 197m² là hành lang an toàn đường bộ thuộc thửa số 1639, tờ bản đồ số 14.

- Bản tự khai đề ngày 03/12/2014 và quá trình tham gia tố tụng, bị đơn bà Nguyễn Thị Kỳ H trình bày:

Năm 1992, ông Ngô Văn Th có bán cho bà Nguyễn Thị Kỳ H một phần đất gò trồng tầm vông, mặt tiền đường liên tỉnh (nay là ĐT 744) với giá 25 chỉ vàng 24k (vàng 9999). Đất này có nguồn gốc là của ông Ngô Văn L và bà Trần Thị H (ông Ngô Văn L và bà Trần Thị H là cha mẹ nuôi của bà Nguyễn Thị Kỳ H), ông Ngô Văn L cho em ruột là Ngô Văn Th để canh tác, hình thức cho chỉ là nói miệng, không tách sổ đất. Lý do bà Nguyễn Thị Kỳ H mua lại đất của ông Ngô Văn Th là vì: Khi bà Trần Thị H biết việc ông Ngô Văn Th kêu bán phần đất mà ông Ngô Văn L đã cho thì bà Trần Thị H không đồng ý vì đất này do bà Trần Thị H và ông Ngô Văn L tạo lập, bà Trần Thị H phản ứng gay gắt yêu cầu ông Ngô Văn L phải đòi lại đất đã cho ông Ngô Văn Th. Theo đề nghị của tất cả các con của ông Ngô Văn L và vì sợ mẹ nuôi bị bệnh nên bà Nguyễn Thị Kỳ H đồng ý mua (thực chất là chuộc) lại phần đất mà ông Ngô Văn L đã cho ông Ngô Văn Th. Phần đất này nằm trong tổng diện tích 32.300m² mà ông

Ngô Văn L đã kê khai, đăng ký và được Hội đồng đăng ký ruộng đất xã P cấp giấy chứng nhận đã đăng ký ruộng đất số 468/ĐKRĐ vào ngày 04/6/1984. Sau đó, ông Ngô Văn L và bà Trần Thị H đã cho ông Nguyễn Minh H làm thủ tục đứng tên toàn bộ diện tích 32.300m² và đã được UBND huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01483 QSDĐ ngày 30/12/1995, theo đơn xin xác nhận chủ quyền đề ngày 17/8/1989 của ông Nguyễn Minh H.

Cuối năm 1992, bà Nguyễn Thị Kỳ H và ông Nguyễn Minh H tiến hành quản lý, sử dụng và thu hoa lợi trên phần đất mua lại của ông Ngô Văn Th. Năm 1993, gia đình ông Ngô Xuân P có đến xin chuộc lại đất nhưng bà Nguyễn Thị Kỳ H không đồng ý. Cuối năm 1996, UBND xã P có mời bà Nguyễn Thị Kỳ H lên để làm việc vì có đơn khiếu nại của ông Ngô Xuân P. Năm 1997, bà Nguyễn Thị Kỳ H và ông Nguyễn Minh H về cất đại lý phân tro trên phần đất này nhưng UBND xã P không cho vì đất đang tranh chấp. Quá trình giải quyết tranh chấp thì ông Ngô Xuân P thông báo phần đất tranh chấp đã được UBND huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01273. QSDĐ ngày 24/3/1994.

Do có khiếu nại của bà Nguyễn Thị Kỳ H nên ngày 20/8/2007, UBND huyện B đã ra Quyết định số 1833/QĐ-UBND công nhận đơn của bà Nguyễn Thị Kỳ H về việc khiếu nại UBND huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ngô Xuân P. Đến ngày 11/9/2007, UBND huyện B ban hành Quyết định số 1928/QĐ-UBND thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01273/QSDĐ ngày 24/3/1994 đã cấp cho ông Ngô Xuân P.

Ngày 18/12/2008, UBND huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03470 cho bà Nguyễn Thị Kỳ H đối với phần đất nêu trên có diện tích là 7.062 m² (trong đó có 505m² là hành lang bảo vệ đường bộ). Ngày 04/9/2009, bà Nguyễn Thị Kỳ H đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính là nộp thuế chuyển mục đích sử dụng từ 300m² đất CLN (đất cây lâu năm) sang đất ONT (đất ở nông thôn). Ngày 06/10/2009, bà Nguyễn Thị Kỳ H và ông Hà Văn C (chồng bà Nguyễn Thị Kỳ H) thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần An Bình để bảo đảm khoản vay là 2.500.000.000 đồng và lãi suất phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số 231/09/TD/V ngày 04/9/2009 giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần An Bình chi nhánh Bình Dương và Hợp tác xã một thoáng Việt Nam (thời hạn vay là 36 tháng).

Ngày 22/02/2010, UBND tỉnh Bình Dương ban hành Quyết định số 655/QĐ-UBND hủy Quyết định số 1833/QĐ-UBND ngày 20/8/2007 của Chủ tịch UBND huyện B.

Đến ngày 01/6/2011, UBND huyện B ban hành Quyết định số 2356/QĐ-UBND thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03470 ngày 18/12/2008 đã cấp cho bà Nguyễn Thị Kỳ H.

Trước yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Xuân P, bà Nguyễn Thị Kỳ H có ý kiến như sau: Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Xuân P; bà Nguyễn Thị Kỳ H cho rằng ông Ngô Văn L chỉ nói miệng cho đất ông Ngô Văn Th chứ không có cho ông Ngô Xuân P, tờ cho đứt đất thổ cư do ông Ngô Xuân P cung cấp là giả mạo vì ông Ngô Xuân P cho rằng ông được tặng cho đất năm 1976 nhưng tại sao lại ghi số chứng minh nhân dân của ông Ngô Văn L được cấp ngày 07/11/1978, UBND xã P do ông Trần Văn M xác nhận chỉ ghi ngày 16/8 không có năm. Bà Nguyễn Thị Kỳ H không yêu cầu phản tố và cũng không yêu cầu Tòa án xem xét quyết định cá biệt của UBND huyện (nay là thị xã) B thu hồi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Kỳ H.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Minh H1 (đã chết ngày 26/12/2018) có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là bà Ngô Thị Cẩm H và ông Ngô Xuân P1 có ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án:

Thông nhất với ý kiến và yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Xuân P, yêu cầu Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông Ngô Xuân P1 và bà Ngô Thị Cẩm H không có yêu cầu độc lập.

- Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Ngô Văn Th có ông Ngô Xuân P, ông Ngô Hạ V, bà Ngô Thị Thu Th, bà Ngô Thị Thu Đ và ông Ngô Đông P; ông Ngô Hạ V, bà Ngô Thị Thu Th, bà Ngô Thị Thu Đ, ông Ngô Đông P do ông Nguyễn Tấn L là người đại diện hợp pháp trình bày:

Ông Ngô Văn Th (chết ngày 15/02/2017) và bà Nguyễn Thị Rõ (chết năm 2004) có 05 người con gồm ông Ngô Xuân P, ông Ngô Hạ V, bà Ngô Thị Thu Th, bà Ngô Thị Thu Đ và ông Ngô Đông P.

Ông Ngô Văn L tặng cho đất ông Ngô Xuân P thì ông Ngô Văn Th cùng vợ là bà Rõ và các con là ông Ngô Hạ V, bà Ngô Thị Thu Th, bà Ngô Thị Thu Đ, ông Ngô Đông P đều biết nhưng vì ông Ngô Xuân P có công lao nên không có ý kiến gì. Ông Ngô Hạ V, bà Ngô Thị Thu Th, bà Ngô Thị Thu Đ và ông Ngô Đông P đều không biết gì về việc ông Ngô Văn Th chuyển nhượng đất cho bà Nguyễn Thị Kỳ H đến khi ông Ngô Xuân P khởi kiện bà Nguyễn Thị Kỳ H thì các ông, bà Vũ, Thảo, Đông, Pha mới biết ông Ngô Văn Th đã bán phần đất của ông Ngô Xuân P cho bà Nguyễn Thị Kỳ H với giá 25 chỉ vàng. Khi nghe ông Ngô Văn Th nói đã bán phần đất cho bà Nguyễn Thị Kỳ H thì các thành viên trong gia đình rất ngạc nhiên vì sao ông Ngô Văn Th lại bán đất cho bà Nguyễn Thị Kỳ H trong khi phần đất này ông Ngô Xuân P là người đang trực tiếp quản lý, sử dụng. Ông Ngô Văn Th tự bán đất cho bà Nguyễn Thị Kỳ H và tự cất giữ vàng không nói gì cho vợ con và cũng không đưa vàng cho vợ con.

Ông Ngô Xuân P cùng các bà Ngô Thị Thu Th, ông Ngô Hạ V, bà Ngô Thị Thu Đ, ông Ngô Đông P đồng ý trả lại cho bà Nguyễn Thị Kỳ H 25 chỉ vàng để bà Nguyễn Thị Kỳ H trả lại đất nhưng bà Nguyễn Thị Kỳ H không đồng ý nên

ông Ngô Xuân P mới kiện bà Nguyễn Thị Kỳ H đến Tòa án. Ông Ngô Xuân P xin thực hiện nghĩa vụ thừa kế của ông Ngô Văn Th, trả lại cho bà Nguyễn Thị Kỳ H số vàng theo kỷ phần thừa kế mà Tòa án buộc ông Ngô Xuân P phải trả..

Bà Ngô Thị Thu Th, ông Ngô Hạ V, bà Ngô Thị Thu Đ, ông Ngô Đông P thống nhất với ý kiến và yêu cầu của nguyên đơn ông Ngô Xuân P, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Hà Văn C có ý kiến trình bày trong quá trình giải quyết vụ án:

Năm 1992, ông Hà Văn C và bà Nguyễn Thị Kỳ H có mua của ông Ngô Văn Th một phần đất mặt tiền đường 14 (nay là DT 744) trồng tầm vông và điều với giá 25 chỉ vàng 24k, ông Hà Văn C và bà Nguyễn Thị Kỳ H đã trả đủ vàng cho ông Ngô Văn Th nhưng ông Ngô Văn Th không tách sổ đất cho vợ chồng ông Hà Văn C được vì phần đất này nằm trong sổ bộ đăng ký đất của ông Ngô Văn L, ông Ngô Văn L chỉ hứa miệng cho ông Ngô Văn Th đất chứ không có giấy tờ. Trước yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Xuân P, ông Hà Văn C có ý kiến như sau: thống nhất với ý kiến của bà Nguyễn Thị Kỳ H, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Xuân P, ông Hà Văn C không có yêu cầu độc lập.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Minh H (đã chết ngày 16/7/2020) có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là bà Lê Thị Mỹ L (bà Lê Thị Mỹ L là người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Minh L) trình bày:

Bà Lê Thị Mỹ L giữ nguyên ý kiến của ông Nguyễn Minh H đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án trước đây: Trước năm 1975, ông Ngô Văn L và bà Trần Thị H tạo lập được phần đất có diện tích khoảng 110.567m² và đã được chế độ cũ công nhận và cấp bằng khoán vào năm 1947. Sau 30/4/1975, ông Nguyễn Minh H thuê cán bộ trường công binh rà phá tháo gỡ bom mìn và hưởng ứng chủ trương nhường cơm xẻ áo, gia đình ông Nguyễn Minh H đã thống nhất giao lại cho địa phương chia cấp đất cho dân hồi hương, gia đình ông Nguyễn Minh H chỉ giữ lại khoảng 04ha đất. Năm 1976, ông Ngô Văn Th có xin ông Ngô Văn L một phần đất cất nhà ở và trồng trọt, việc cho chỉ nói miệng không giấy tờ.

Ngày 04/6/1984, ông Ngô Văn L kê khai đăng ký ruộng đất và đã được Hội đồng đăng ký ruộng đất xã P cấp giấy số 468/ĐKRĐ, mặt sau của tờ giấy này còn ghi: Nạp 01 hồ sơ đất (bằng khoán cũ-ngụy) diện tích 11ha567 cấp năm 1947. Ngày 17/8/1989, ông Nguyễn Minh H đứng đơn xin xác nhận chủ quyền đất và đã được UBND xã P chứng nhận vào ngày 22/8/1989.

Năm 1990, ông Mười Thêm (Ngô Văn Th) đến xin ông Ngô Văn L và bà Trần Thị H cho ông Ngô Văn Th bán phần đất mà ông Ngô Văn L đã cho để giải quyết khó khăn cho gia đình. Ông Ngô Văn L và bà Trần Thị H không đồng ý cho

ông Ngô Văn Th bán đất, riêng bà Trần Thị H thì phản ứng quyết liệt hơn, thường dòn cơn tức giận lên ông Ngô Văn L nên phát bệnh nặng. Cùng thời gian này, ông Nguyễn Minh H biết được bà Nguyễn Thị Kỳ H có nhu cầu mua đất ở xã An Tây nên ông Nguyễn Minh H vận động bà Nguyễn Thị Kỳ H mua lại phần đất mà ông Ngô Văn L đã cho ông Ngô Văn Th với mục đích làm cho bệnh tình của bà Trần Thị H được thuyên giảm vì bà Nguyễn Thị Kỳ H là con nuôi của ông Ngô Văn L và bà Trần Thị H. Gia đình công khai không tách sổ bộ cho bà Nguyễn Thị Kỳ H. Lợi dụng nội tình này mà ông Ngô Văn Th làm đơn đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ngô Xuân P và ghi nguồn gốc đất của ông bà để lại, chữ viết và chữ ký là của ông Ngô Văn Th chứ không phải của ông Ngô Xuân P. Năm 1994, ông Ngô Văn Th dẫn vợ chồng ông Ngô Xuân P xuống nhà bà Nguyễn Thị Kỳ H xin chuộc lại đất, bà Nguyễn Thị Kỳ H đồng ý nhưng phải theo thời giá hiện tại nên hai bên không thống nhất. Về Tờ di ngôn ngày 25/3/1986 do ông Ngô Văn L, bà Trần Thị H lập, bản chính tờ di ngôn này ông Nguyễn Minh H cất giữ nhưng ông Nguyễn Minh H không cung cấp cho Tòa án, không tranh chấp và không yêu cầu Tòa án giải quyết tờ di ngôn này và cũng không yêu cầu Tòa án giám định tờ di ngôn này.

Nay bà Lê Thị Mỹ L có ý kiến bổ sung đó là: Tờ di ngôn ngày 25/3/1986 do ông Ngô Văn L, bà Trần Thị H lập, bản chính tờ di ngôn này ông Nguyễn Minh H hiện đã chết thì do bà Lê Thị Mỹ L cùng con trai Nguyễn Minh L cất giữ nhưng bà Lê Thị Mỹ L không cung cấp cho Tòa án, không tranh chấp và không yêu cầu Tòa án giải quyết tờ di ngôn này và cũng không yêu cầu Tòa án giám định tờ di ngôn này.

Trước yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Xuân P, bà Lê Thị Mỹ L có ý kiến như sau: Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Xuân P, thống nhất với ý kiến của bà Nguyễn Thị Kỳ H. Phần đất tranh chấp 6.466,9m² đã thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị Kỳ H từ khi bà Nguyễn Thị Kỳ H mua (chuộc) đất từ ông Ngô Văn Th. Bà Lê Thị Mỹ L và Nguyễn Minh L đồng ý tặng cho bà Nguyễn Thị Kỳ H phần đất này.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ph có ý kiến trình bày trong quá trình giải quyết vụ án:

Nguồn gốc phần đất có diện tích 6.466,9m² hiện ông Ngô Xuân P đang tranh chấp với bà Nguyễn Thị Kỳ H có nguồn gốc là của cha mẹ bà Nguyễn Thị Ph là ông Ngô Văn L và bà Trần Thị H khai phá rồi tặng cho ông Ngô Văn Th (ông Ngô Văn Th là em của ông Ngô Văn L). Bà Nguyễn Thị Ph được nghe nói là ông Ngô Văn Th đã bán phần đất này cho bà Nguyễn Thị Kỳ H và có lập giấy tờ mua bán hiện bà Nguyễn Thị Kỳ H đang cất giữ giấy tờ mua bán. Phần đất

này do ông Ngô Văn L khai phá, bà Nguyễn Thị Ph không có công sức đóng góp gì. Phần đất này hiện ông Ngô Văn Th đã bán cho bà Nguyễn Thị Kỳ H có giấy tờ rõ ràng, giao dịch đã hoàn thành, nghĩa là phần đất trên đã thuộc quyền sở hữu của bà Nguyễn Thị Kỳ H.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị M, Nguyễn Thị M1, Nguyễn Thị Nh và bà Nguyễn Thị D do bà Lê Thị Mỹ L đại diện hợp pháp trình bày:* Thống nhất với lời trình bày của ông bà Nguyễn Thị Kỳ H, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Xuân P. Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Kỳ H. Các bà M, M1, Nh, D không tranh chấp hay yêu cầu Tòa án giải quyết Tờ di ngôn ngày 25/3/1986 do ông Ngô Văn L, bà Trần Thị H lập, không yêu cầu Tòa án giám định tờ di ngôn này. Phần đất tranh chấp 6.466,9m² đã thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị Kỳ H từ khi bà Nguyễn Thị Kỳ H mua (chúc) đất từ ông Ngô Văn Th. Các bà M, M, Nh, D đồng ý tặng cho bà Nguyễn Thị Kỳ H phần đất 6.466,9m² mà hiện nay ông Ngô Xuân P đang tranh chấp với bà Nguyễn Thị Kỳ H.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2017/DSST ngày 27/12/2017 của Tòa án nhân dân thị xã B đã quyết định không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Xuân P với bị đơn bà Nguyễn Thị Kỳ H về việc tranh chấp quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 6.466,9 m² (trong đó có 197m² là hành lang an toàn đường bộ) thuộc thửa số 1639, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp P, xã P, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Sau khi tuyên án, ông Ngô Xuân P kháng cáo toàn bộ bản án và tại Bản án dân sự phúc thẩm số 76/2018/DSPT ngày 20/4/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã quyết định hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2017/DSST ngày 27/12/2017 của Tòa án nhân dân thị xã B do vi phạm thủ tục tố tụng và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã B giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2020/DSST ngày 03/8/2020, Tòa án nhân dân thị xã B đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngô Xuân P đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Kỳ H về việc tranh chấp quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 6.466,9 m² (trong đó có 197m² là hành lang an toàn đường bộ) thuộc thửa số 1639, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp P, xã P, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Công nhận sự tự nguyện của bà Lê Thị Mỹ L và ông Nguyễn Minh L (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Minh H đã chết vào ngày 16/7/2020), bà Nguyễn Thị M, bà Nguyễn Thị M1, bà Nguyễn Thị Ph, bà Nguyễn Thị Nh và bà Nguyễn Thị D về việc tặng cho bà Nguyễn Thị Kỳ H phần đất có

diện tích 6.466,9 m² (trong đó có 197m² là hành lang an toàn đường bộ) thuộc thửa số 1639, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp P, xã P, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Bà Nguyễn Thị Kỳ H được quyền sử dụng phần đất nêu trên và được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo quy định.

Sau khi tuyên án, ngày 10/8/2020 nguyên đơn ông Ngô Xuân P có đơn kháng cáo toàn bộ bản án.

Tại Tòa án cấp phúc thẩm:

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đồng thời xác định yêu cầu kháng cáo cụ thể là: Yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm tuyên hủy bản án sơ thẩm bởi các lý do: Án sơ thẩm đã bỏ sót tư cách người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Minh H1 là ông Ngô Xuân P (chồng bà Nguyễn Minh H1) là vi phạm thủ tục tố tụng; án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ vì đất ông Ngô Văn L đã cho ông Ngô Xuân P theo tờ cho đứt đất thổ cư, bà Nguyễn Thị Kỳ H mua đất của ông Ngô Văn Th là sai chủ thể; bà Nguyễn Thị Kỳ H không có yêu cầu phản tố về việc công nhận quyền sử dụng đất nhưng Tòa án lại ghi nhận việc tặng cho quyền sử dụng đất của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan cho bà Nguyễn Thị Kỳ H là vượt quá yêu cầu khởi kiện.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của Đại diện Viện Kiểm sát tại phiên tòa:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Bản án sơ thẩm công nhận sự tự nguyện của bà Lê Thị Mỹ L và ông Nguyễn Minh L (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Minh H đã chết vào ngày 16/7/2020), bà Nguyễn Thị M, bà Nguyễn Thị M1, bà Nguyễn Thị Ph, bà Nguyễn Thị Nh và bà Nguyễn Thị D về việc tặng cho bà Nguyễn Thị Kỳ H phần đất có diện tích 6.466,9 m² (phần đất tranh chấp) là chưa phù hợp với quy định của pháp luật bởi lẽ chưa làm rõ ý kiến những người thừa kế khác của ông Nguyễn Minh H, do đó đề nghị tạm ngừng phiên tòa để xác định ý kiến của những người thừa kế khác của ông Nguyễn Minh H. Đồng thời, bị đơn không có yêu cầu phản tố yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất nhưng Tòa án lại công nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Kỳ H là vượt quá yêu cầu của đương sự. Đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng bỏ phần công nhận sự tự nguyện của bà Lê Thị Mỹ L, Nguyễn Minh L, bà Nguyễn Thị M, bà Nguyễn Thị M1, bà Nguyễn Thị Ph, bà Nguyễn Thị Nh, bà Nguyễn Thị D về việc tặng cho bà Nguyễn Thị Kỳ H phần diện tích đất tranh chấp.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày, tranh tụng của các đương sự tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tại Tòa án cấp phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hà Văn C vắng mặt nhưng đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Do đó, Tòa án xét xử vắng mặt ông Hà Văn C theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Các đương sự đều thống nhất phần đất tranh chấp có diện tích đo đạc thực tế 6.466,9m² (thửa số 1639, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại ấp P, xã P, thị xã B, tỉnh Bình Dương) là một phần của diện tích đất 32.300m² đã được ông Ngô Văn L đăng ký, kê khai và được UBND xã P cấp Giấy chứng nhận đăng ký ruộng đất số 468/ĐKRĐ ngày 04/6/1984. Phần đất còn lại theo Giấy chứng nhận đăng ký ruộng đất nêu trên đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Minh H. Ngoài ra, các bên không tranh chấp phần đất nào khác. Sự thừa nhận của các bên đương sự về nguồn gốc đất tranh chấp là chứng cứ không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2.2] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn:

[2.2.1] Nguyên đơn kháng cáo cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm bỏ sót tư cách người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Minh H1 đối với ông Ngô Xuân P là vi phạm thủ tục tố tụng; Hội đồng xét xử thấy rằng tại Bản trình bày về việc bổ sung thẩm quyền của người đại diện theo ủy quyền ngày 25/6/2019 (BL 965) ông Ngô Xuân P đã bổ sung thêm phạm vi ủy quyền đối với ông Nguyễn Tấn L với tư cách đại diện cho ông Ngô Xuân P là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Ngô Văn Th và bà Nguyễn Minh H1. Do đó, tuy phần đầu bản án sơ thẩm không ghi nhận việc ông Ngô Xuân P là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Minh H1 nhưng quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Ngô Xuân P với tư cách là nguyên đơn đồng thời là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Minh H1 vẫn được ông Nguyễn Tấn L thực hiện với tư cách là người đại diện theo ủy quyền theo đúng quy định của pháp luật nên quyền lợi của ông Ngô Xuân P vẫn được đảm bảo. Do đó, chỉ cần bổ sung ghi nhận thêm tư cách tố tụng của ông Ngô Xuân P vào bản án mà không cần thiết hủy bản án vì lý do này.

[2.2.2] Ngoài ra, nguyên đơn kháng cáo cho rằng quyền sử dụng đất đang tranh chấp ông Ngô Văn L đã cho ông Ngô Xuân P theo Tờ cho đứt đất thổ cư nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không phù hợp. Xét yêu cầu của nguyên đơn thấy rằng: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp qua đo đạc thực tế có diện tích 6.466,9m² (trong đó có 197m² là hành lang an toàn đường bộ) thuộc thửa số 1639, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp P, xã P, thị xã B, tỉnh Bình Dương cho nguyên đơn. Nguyên đơn cho rằng diện tích đất này đã được ông

Ngô Văn L cho nguyên đơn vào năm 1976. Chứng cứ nguyên đơn đưa ra để chứng minh cho yêu cầu của mình là Tờ cho dứt đất thổ cư đề ngày 10/10/1976. Xét Tờ cho dứt đất thổ cư đề ngày 10/10/1976 nhưng lại ghi số chứng minh của ông Ngô Văn L là 280138879, cấp ngày 7/11/78 tại Ty Công an, như vậy có sự mâu thuẫn về thời gian. Do đó, mặc dù tờ cho đất thổ cư này đã được UBND xã P xác nhận nhưng do có sự mâu thuẫn và đại diện nguyên đơn thừa nhận UBND xã P không lưu giữ tờ cho dứt đất thổ cư này nên chứng cứ của nguyên đơn không được xem là tình tiết không phải chứng minh theo Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự. Để chứng minh Tờ cho dứt đất thổ cư này là có thật và ông Ngô Văn L có ký tên vào Tờ cho dứt đất thổ cư ngày 10/10/1976, nguyên đơn cung cấp “Giấy xác nhận” đề ngày 05/6/1998 của ông Trần Văn M có nội dung thể hiện: *Ngày 16/8/1986, ông Trần Văn M có đến nhà ông Nguyễn Văn Lạc (tự X) để xác nhận chữ ký theo yêu cầu của ông Ngô Xuân P, ông Trần Văn M có trao cho ông Ngô Văn L xem tờ cho dứt đất thổ cư giữa ông Ngô Văn L và ông Ngô Xuân P, ông Ngô Văn L xem giấy và ký tên cho dứt đất thổ cư cho ông Ngô Xuân P trước mặt ông Trần Văn M.* Tuy nhiên, tại Biên bản làm việc đề ngày 12/9/2005, ông Trần Văn M là người đã ký xác nhận vào tờ cho dứt đất thổ cư nêu trên trình bày: *Ngày 16/8/1986, ông Mười Thêm (là cha ông Ngô Xuân P) đem tờ giấy cho dứt đất thổ cư đến UBND xã gặp ông Trần Văn M, khi ông Trần Văn M ký xác nhận thì ông Ngô Văn L và ông Ngô Xuân P không có mặt tại UBND xã P. Hai bên không ký trước mặt ông Trần Văn M. Việc hai bên lập giấy cho đất và ký tên trên tờ giấy ông Trần Văn M không biết.* Do lời khai của ông Trần Văn M có sự mâu thuẫn nhau nên không thể xem đây là chứng cứ theo quy định tại Điều 95 Bộ luật Tố tụng dân sự. Ngoài ra, tại cấp phúc thẩm, để chứng minh Tờ cho dứt đất thổ cư là do ông Ngô Văn L ký tên, phía nguyên đơn đã có đơn yêu cầu giám định chữ ký của ông Ngô Văn L trên Tờ cho dứt đất thổ cư, Tòa án đã yêu cầu nguyên đơn cung cấp các tài liệu có chữ ký của ông Nguyễn Văn Lạc làm mẫu so sánh để thực hiện việc giám định chữ ký nhưng nguyên đơn không cung cấp được. Tòa án cấp phúc thẩm cũng đã tiến hành xác minh tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B theo yêu cầu của nguyên đơn nhưng vẫn không thu thập được tài liệu nào có chữ ký của ông Ngô Văn L và tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn đã rút yêu cầu giám định chữ ký của ông Ngô Văn L trên Tờ cho dứt đất thổ cư. Như vậy, nguyên đơn cũng không chứng minh được chữ ký trên tờ cho đất thổ cư là của ông Ngô Văn L. Ngoài Tờ cho dứt đất thổ cư nêu trên, nguyên đơn còn cung cấp chứng cứ là lời trình bày của ông Ngô Văn Th, bà Nguyễn Thị T (Sáu T) xác nhận việc ông Ngô Văn Th, bà Nguyễn Thị T đã được gia đình ông Ngô Xuân P thuê để canh tác trên diện tích đất tranh chấp từ năm 1978 đến năm 1988, tuy nhiên khoảng thời gian này là trước khi ông Ngô Văn Th bán đất cho bà Nguyễn Thị Kỳ H, từ sau năm 1988 nguyên đơn không có chứng cứ chứng minh quá trình quản lý, sử dụng diện tích đất tranh chấp. Do nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ nào chứng minh diện tích đất tranh chấp là của ông Ngô Văn L cho nguyên đơn nên Tòa án cấp sơ thẩm không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn cũng không cung cấp được chứng cứ nào khác chứng minh

cho yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của mình nên cấp phúc thẩm cũng không có cơ sở xem xét chấp nhận.

[2.2.3] Ngoài ra, nguyên đơn kháng cáo cho rằng bị đơn không có yêu cầu phản tố nhưng cấp sơ thẩm lại ghi nhận sự tự nguyện của bà Lê Thị Mỹ L, Nguyễn Minh L, bà Nguyễn Thị M, bà Nguyễn Thị M1, bà Nguyễn Thị Ph, bà Nguyễn Thị Nh, bà Nguyễn Thị D về việc tặng cho bà Nguyễn Thị Kỳ H phần diện tích đất tranh chấp và công nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Kỳ H là vượt quá yêu cầu của đương sự. Xét vụ án này là tranh chấp quyền sử dụng đất nên khi giải quyết tranh chấp phải xác định quyền sử dụng đất tranh chấp là thuộc về ai. Do đó, khi xét xử Tòa án phải xem xét tất cả các mối quan hệ có liên quan để xác định quyền sử dụng đất tranh chấp là của ông Ngô Xuân P hay là của bà Nguyễn Thị Kỳ H. Vụ án kéo dài từ năm 1997 đến nay đã hơn 23 năm, UBND thị xã B đã giải quyết tranh chấp, người cuối cùng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là bà Nguyễn Thị Kỳ H tuy nhiên do giải quyết sai thẩm quyền nên UBND thị xã B đã chuyển sang Tòa án để giải quyết. Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Nguyễn Thị Kỳ H đã có yêu cầu phản tố tuy nhiên sau đó đã rút yêu cầu phản tố. Việc yêu cầu phản tố hoặc rút yêu cầu phản tố không ảnh hưởng đến nội dung giải quyết tranh chấp bởi lẽ nếu Tòa án không giải quyết quyền sử dụng đất thuộc về ai thì việc giải quyết vụ án không triệt để, xét xử cũng như không xét xử và tranh chấp sẽ còn tiếp diễn. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đồng thời căn cứ vào các chứng cứ phát sinh trong quá trình xác minh, thu thập chứng cứ phục vụ cho công tác giải quyết khiếu nại và qua chứng cứ thu thập được tại Tòa án sơ, phúc thẩm để công nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Kỳ H là phù hợp, tránh làm phát sinh tranh chấp kéo dài không cần thiết.

[2.3] Tuy nhiên, cấp sơ thẩm cho rằng những người thừa kế của ông Ngô Văn L có ý kiến thống nhất tặng cho bà Nguyễn Thị Kỳ H diện tích đất tranh chấp nên công nhận sự tự nguyện của những người này vào phần quyết định của bản án sơ thẩm là chưa phù hợp, bởi lẽ: Qua quá trình thẩm tra, xác minh nguồn gốc đất, lời trình bày của các bên đương sự và thực tế quản lý, sử dụng đất thấy rằng: Đất có nguồn gốc của ông Ngô Văn L, bà Trần Thị H cho ông Ngô Văn Th, ông Ngô Văn Th hứa bán cho bà Nguyễn Thị Kỳ H nhưng ông Ngô Văn Th lại làm thủ tục cấp giấy chứng nhận cho ông Ngô Xuân P. Theo sự thừa nhận của ông Ngô Văn Th thì ông Ngô Văn Th là người có công và phá bom mìn nên được ông Ngô Văn L trả công bằng quyền sử dụng đất. Năm 1992, ông Ngô Văn Th bán đất cho bà Nguyễn Thị Kỳ H, những người thừa kế của ông Ngô Văn L đều biết việc này và thừa nhận đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị Kỳ H kể từ khi ông Ngô Văn Th giao đất vào năm 1992, những người này không có tranh chấp với bà Nguyễn Thị Kỳ H, ông Ngô Văn Th cũng không tranh chấp với bà Nguyễn Thị Kỳ H. Đồng thời, các bên đương sự đều thừa nhận sau khi ông Ngô Văn Th bán đất cho bà Nguyễn Thị Kỳ H thì ông Ngô Xuân P, bà Nguyễn Minh H1 có tìm bà Nguyễn Thị Kỳ H chuộc lại đất nhưng không thống nhất giá nên bà Nguyễn Thị Kỳ H không đồng

ý cho chuộc lại đất. Sau đó thì ông Ngô Văn Th và ông Ngô Xuân P đi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ngô Xuân P. Qua lời khai của bà Nguyễn Minh H1, ông Ngô Văn Th khi còn sống (BL 742) và tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị Cẩm H cho rằng trước năm 1993 thì ông Ngô Văn Th, ông Ngô Xuân P có làm thủ tục kê khai đăng ký quyền sử dụng đất nhưng do hồ sơ bị thất lạc nên đến năm 1993 mới làm lại hồ sơ. Tuy nhiên, hồ sơ đã bị thất lạc và hồ sơ năm 1993 gồm những tài liệu gì thì đại diện nguyên đơn và bà Ngô Thị Cẩm H không biết. Như vậy, ngoài Tờ cho đứt đất thổ cư thì nguyên đơn không còn chứng cứ nào khác chứng minh đất nguyên đơn được ông Ngô Văn L tặng cho và ông Ngô Xuân P có đăng ký trước khi ông Ngô Văn Th bán đất cho bà Nguyễn Thị Kỳ H. Qua các lời khai của đại diện nguyên đơn là bà Nguyễn Minh H1 trong quá trình giải quyết khiếu nại (BL 742), từ năm 1991 bà Nguyễn Minh H1 ông Ngô Xuân P không quản lý đất do có tranh chấp với bà Nguyễn Thị Kỳ H, như vậy đối chiếu với lời khai của ông Ngô Văn Th và bà Nguyễn Thị Kỳ H, ông Nguyễn Minh H thì có cơ sở khẳng định tại thời điểm nguyên đơn làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất thì đất đang do bà Nguyễn Thị Kỳ H quản lý, nguyên đơn đi chuộc lại đất không được nhưng không tranh chấp yêu cầu cơ quan có thẩm quyền giải quyết, trái lại tiếp tục kê khai sai nguồn gốc sử dụng đất để được cấp giấy chứng nhận, điều này thể hiện trong Hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1993 của nguyên đơn hoàn toàn không có Tờ cho đứt đất thổ cư ngày 10/10/1976. Hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất của nguyên đơn (BL 316) chỉ có: *Đơn đăng ký để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 24/11/1993 có xác nhận của UBND xã P, bản kê để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 24/11/1993, nguồn gốc do ông bà để lại năm 1976, Giấy xác minh sử dụng đất của ông Ngô Xuân P do xã P xác nhận ngày 14/4/1994 xác định nguồn gốc ông bà để lại cha cho năm 1983, đất không tranh chấp, đã đăng ký hết.* Như vậy, nguyên đơn khẳng định đất do ông Ngô Văn L cho nguyên đơn nhưng tại sao trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có tài liệu nào thể hiện đất do ông Ngô Văn L cho mà lại khai nguồn gốc do ông bà để lại là còn có mâu thuẫn giữa tài liệu, chứng cứ và lời khai của nguyên đơn về việc cho đất. Mặt khác, tại thời điểm năm 1993, ông Ngô Văn L chưa chết, trường hợp cần xác định lại ý chí của ông Ngô Văn L về việc cho đất thì nguyên đơn đề nghị ông Ngô Văn L xác nhận lại lần nữa để thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn hoặc nộp tờ cho đứt đất thổ cư mà nguyên đơn cho rằng ông Ngô Văn L đã ký để cơ quan quản lý đất đai xem xét, nếu có tranh chấp với ông Ngô Văn L thì cơ quan có thẩm quyền sẽ xem xét giải quyết rồi mới quyết định cấp đất cho ai nhưng ông Ngô Văn Th, ông Ngô Xuân P đã không thực hiện việc này. Trái lại nguyên đơn cho rằng khi UBND cấp đất cho ông Ngô Xuân P thì ông Ngô Văn L không có tranh chấp để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn có cơ sở là chưa phù hợp với các tình tiết khách quan của vụ án. Ngoài ra, trong hồ sơ vụ án, ông Ngô Văn Th nhiều lần khai nhận vì lý do tình cảm mới bán đất cho bà Nguyễn Thị Kỳ H, lẽ ra trong trường hợp

này, ông Ngô Văn Th (là cha) đã nhận đủ vàng và giao đất cho bà Nguyễn Thị Kỳ H quản lý, ông Ngô Xuân P (là con) đi chuộc đất không được thì tiến hành làm thủ tục để công nhận quyền sử dụng đất cho ông Ngô Văn Th hoặc ông Ngô Xuân P rồi thực hiện việc chuyển nhượng sang tên cho bà Nguyễn Thị Kỳ H thì mới phù hợp với quy định tại điểm b.2 tiểu mục 2.2 mục 2 Phần 2 Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao và phù hợp với đạo lý tốt đẹp của người Việt Nam là giữ gìn chữ tín nhưng ông Ngô Văn Th, ông Ngô Xuân P cũng không thực hiện việc này. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện nguyên đơn cho rằng ông Ngô Văn Th có ghi hứa bán chứ không phải là bán đã thể hiện tại thời điểm ghi giấy bán đất cho bà Nguyễn Thị Kỳ H, ông Ngô Văn Th hiểu rất rõ rằng do đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và pháp luật tại thời điểm này không cho phép chuyển nhượng mua bán đất đai nên hai bên chỉ giao dịch giấy viết tay do chính ông Ngô Văn Th viết, ký nhận vàng, giao đất trên thực tế là đã thực hiện xong giao dịch, tại thời điểm giao dịch hoàn thành thì đất đã thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị Kỳ H và bà Nguyễn Thị Kỳ H có quyền sử dụng đất, hưởng thành quả lao động trên đất và thực hiện các thủ tục tiếp theo để được công nhận quyền sử dụng đất. Mặt khác, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là con ông Ngô Văn L gồm bà Nguyễn Thị M, bà Nguyễn Thị M1, bà Nguyễn Thị Ph, bà Nguyễn Thị Nh, bà Nguyễn Thị D thống nhất công nhận đất của bà Nguyễn Thị Kỳ H, ông Nguyễn Minh H khi còn sống đã có ý kiến yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Kỳ H và khi ông Nguyễn Minh H đăng ký quyền sử dụng đất để được cấp giấy chứng nhận đã tự nguyện tách phần đất tranh chấp ra để cơ quan có thẩm quyền xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Kỳ H và trong suốt quá trình UBND và Tòa án giải quyết tranh chấp giữa các bên, ông Nguyễn Minh H không có tranh chấp hay yêu cầu gì khác liên quan đến phần đất này nên việc công nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Kỳ H không phụ thuộc ý chí của những người thừa kế của ông Nguyễn Minh H có đồng ý hay không đồng ý. Do đó, án sơ thẩm công nhận sự tự nguyện của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Minh H trong trường hợp này là chưa phù hợp. Ngoài ra, bà Ngô Thị Cẩm H có yêu cầu đưa những người con chung của ông Nguyễn Minh H và bà Lê Tố Ng (vợ đã ly hôn với ông Nguyễn Minh H) gồm: Ông Lê Đức Nh (Th), ông Lê Đức L, bà Lê Hà Quỳnh N, bà Lê Hà Mộng N2 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và bà Lê Tố Ng có yêu cầu tham gia vụ án, tuy nhiên như đã phân tích ở trên, việc giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông Ngô Xuân P và bà Nguyễn Thị Kỳ H không ảnh hưởng đến quyền lợi của những người con của ông Nguyễn Minh H vì khi ông Nguyễn Minh H còn sống đã định đoạt đối với phần đất tranh chấp và bà Lê Tố Ng không có quyền lợi gì liên quan đến vụ án nên Tòa án không chấp nhận yêu cầu của bà Ngô Thị Cẩm H và bà Lê Tố Ng. Đối với ý kiến của Kiểm sát viên đề nghị tạm ngừng phiên tòa để xác định ý chí của những người thừa kế khác của ông Nguyễn Minh H là không cần thiết vì ý kiến của họ không ảnh

hưởng đến việc giải quyết vụ án, nếu họ có tranh chấp đối với di sản của ông Nguyễn Minh H để lại thì sẽ được giải quyết trong một vụ án khác.

[2.4] Từ những phân tích trên, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm, tuy nhiên do cách tuyên án của bản án sơ thẩm chưa phù hợp với phần nhận định về việc xác định đất thuộc về ai như đã phân tích trên nên cần điều chỉnh lại cho phù hợp.

[2.5] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát tại phiên tòa là phù hợp một phần.

[2.6] Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Ngô Xuân P là người cao tuổi nên được miễn án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào Điều 92, Điều 95, khoản 1 Điều 308, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm b.2 tiêu mục 2.2 mục 2 Phần 2 Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Ngô Xuân P; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2020/DSST ngày 03/8/2020 của Tòa án nhân dân thị xã B và điều chỉnh về cách tuyên án như sau:

1.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngô Xuân P đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Kỳ H về việc tranh chấp quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 6.466,9 m² (trong đó có 197m² là hành lang an toàn đường bộ) thuộc thửa số 1639, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp P, xã P, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

1.2. Bà Nguyễn Thị Kỳ H được quyền sử dụng đối với phần đất có diện tích 6.466,9 m² (trong đó có 197m² là hành lang an toàn đường bộ) thuộc thửa số 1639, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp P, xã P, thị xã B, tỉnh Bình Dương. Bà Nguyễn Thị Kỳ H có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án. (Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

1.3. Về chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản tranh chấp: Ông Ngô Xuân P phải chịu 3.847.175 đồng (ba triệu tám trăm bốn mươi bảy nghìn một trăm bảy mươi lăm nghìn đồng), ông Ngô Xuân P đã nộp xong.

1.4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Hoàn trả cho ông Ngô Xuân P số tiền 9.600.000 đồng (chín triệu sáu trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí ông Ngô Xuân P đã nộp tại Biên lai thu số 0000004 ngày 12/8/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B.

2. Về án phí phúc thẩm: Ông Ngô Xuân P được miễn.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS tx B
- TAND tx B;
- Các đương sự;
- Tổ HCTP;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Ngọc Mai