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

Bản án số: 154/2018/DS-PT
Ngày 24 - 9 - 2018

V/v tranh chấp về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản trên 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: Ông Nguyễn Văn Thành;

Các Thẩm phán: Ông Vũ Hồng Luyến;

Ông Nguyễn Công Sự.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Huệ – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Trâm - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 9 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 166/2017/TLPT-DS ngày 07 tháng 11 năm 2017 về việc tranh chấp về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản trên đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 25/2017/DS-ST ngày 25 tháng 7 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Nh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 165/2018/QĐ-PT ngày 02 tháng 8 năm 2018, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Huỳnh Thanh B; cư trú tại: Ấp V, xã L, huyện Nh, tỉnh Đồng Nai; có mặt tại phiên tòa.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Huỳnh Thanh B (theo văn bản ủy quyền ngày 20 tháng 8 năm 2018): Ông Nguyễn Nhật D; cư trú tại: Phố T, Ngõ Q, Ngách W, Tổ E, Khu tập thể A, phường L, quận L, thành phố Hà Nội; có mặt tại phiên tòa.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn C; cư trú tại: Ấp V, xã L, huyện Nh, tỉnh Đồng Nai;

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn C (theo văn bản ủy quyền ngày 23 tháng 01 năm 2015): Ông Nguyễn Hoàng M; cư trú tại: Ấp V, xã L, huyện Nh, tỉnh Đồng Nai; có mặt tại phiên tòa.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Văn C: Bà Nguyễn Thị N, Luật sư thuộc Văn phòng Luật sư Nguyễn Thị N – Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Nai; địa chỉ: Đường Ng, Khu phố T, phường Tr, thành phố B, tỉnh Đồng Nai; có mặt tại phiên tòa.

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

1. Ông Huỳnh Thành L;

2. Bà Lê Thị Nh;

Cùng cư trú tại: Đường L, ấp V, xã L, huyện Nh, tỉnh Đồng Nai;

Người đại diện theo ủy quyền của ông Huỳnh Thành L (theo văn bản ủy quyền ngày 03 tháng 3 năm 2015): Bà Lê Thị Nh; có mặt tại phiên tòa.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Huỳnh Thành L – bà Lê Thị Nh: Ông Lê Hồng H, Luật sư thuộc Văn phòng Luật sư L – Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Nai; địa chỉ: Ấp Q, xã H, huyện Nh, tỉnh Đồng Nai; có mặt tại phiên tòa.

3. Ông Nguyễn Hoàng M (con ông Nguyễn Văn C);

4. Ông Nguyễn Hoàng V (con ông Nguyễn Văn C);

5. Ông Nguyễn Hoàng Tr (con ông Nguyễn Văn C);

Cùng cư trú tại: Ấp V, xã L, huyện Nh, tỉnh Đồng Nai;

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Hoàng V và ông Nguyễn Hoàng Tr (theo văn bản ủy quyền ngày 23 tháng 01 năm 2015): Ông Nguyễn Hoàng M; có mặt tại phiên tòa.

6. Ông Huỳnh Văn Th;

7. Bà Huỳnh Thị Ng;

Cùng cư trú tại: Ấp V, xã L, huyện Nh, tỉnh Đồng Nai; đề nghị vắng mặt tại phiên tòa.

8. Bà Huỳnh Thị S; cư trú tại: Khu phố M, phường Nh, thị xã C, tỉnh Tiền Giang; đề nghị vắng mặt tại phiên tòa.

9. Bà Huỳnh Thị S1; cư trú tại: Ấp E, xã T, huyện L, tỉnh Đồng Nai; đề nghị vắng mặt tại phiên tòa.

10. Bà Đồng Thị Huyền Ng; cư trú tại: Ấp X, xã Ph, huyện Nh, tỉnh Đồng Nai; đề nghị vắng mặt tại phiên tòa.

11. Ông Đồng Văn Ph; đề nghị vắng mặt tại phiên tòa.

12. Bà Đồng Thị Ngọc Tr; đề nghị vắng mặt tại phiên tòa.

13. Ông Nguyễn Phi H; đề nghị vắng mặt tại phiên tòa.

Cùng cư trú tại: Ấp B, xã L, huyện Nh, tỉnh Đồng Nai.

14. Ủy ban nhân dân huyện Nh, tỉnh Đồng Nai;

Địa chỉ: Đường Ph, ấp X, xã Ph, huyện Nh, tỉnh Đồng Nai; đề nghị vắng mặt tại phiên tòa.

- *Người kháng cáo:* Ông Huỳnh Thanh B - nguyên đơn và ông Nguyễn Văn C - bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn ông Huỳnh Thanh B trình bày:

1.1. Về yêu cầu khởi kiện:

Diện tích đất đang tranh chấp 4.077m^2 (theo đo đạc thực tế là 3.696,3m^2), cắt thửa 180, tờ bản đồ số 23, xã L, huyện Nh, tỉnh Đồng Nai có nguồn gốc là của ông bà nội ông, gồm cụ Huỳnh Ngọc Ch và cụ Nguyễn Thị Ph. Ngày 08 tháng 01 năm 1976, cụ Ch có lập "Tờ tương phân" và được Ủy ban nhân dân xã L xác nhận; nội dung: cụ Ch phân chia cho ông được hưởng diện tích 02 héc ta đất rừng, bao gồm 04 thửa: 153, 154, 179 và 180, tờ bản đồ số 23; cụ thể:

- Thửa 153, diện tích 3.412m²; trong thửa đất bà Huỳnh Thị Ng được hưởng 1.500 m²;

- Thửa 154, diện tích 3.856m² (trên đất có 06 ngôi mộ, mộ cụ Ch và cụ Ph); trong thửa đất 154, ông Huỳnh Thành L được hưởng 1.500 m², phần còn lại để làm hương quả nhưng ông L đã bán cho bà Võ Thị Ng;

- Thửa 179, diện tích 5.147m²;

- Cắt thửa đất số 180, diện tích 4.077m^2 (theo đo đạc thực tế là 3.696,3m^2), trên đất có 11 ngôi mộ của dòng họ.

Năm 1976, gia đình cụ Nguyễn Văn Th đến ở nhờ trên đất của cụ Ch và cụ Ph, cụ thể: ở diện tích 3.696,3m², thửa đất 180, tờ bản đồ số 23, tọa lạc xã L, huyện Nh, tỉnh Đồng Nai. Ngày 22 tháng 03 năm 1996, cụ Th làm giấy ủy quyền cho vợ chồng ông Nguyễn Văn C - bà Nguyễn Thị Kim L quản lý và sử dụng phần đất trên. Ngày 19 tháng 4 năm 1997, Ủy ban nhân dân huyện Nh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất *(sau đây gọi tắt là giấy chứng nhận)* cho bà L với diện tích 6.900m², thửa đất số 180, tờ bản đồ số 23, xã L, huyện Nh.

Sau khi biết bà L được cấp giấy chứng nhận, ông Huỳnh Thành L gửi đơn khiếu nại và làm đơn khởi kiện vụ án hành chính. Tại Bản án hành chính sơ thẩm số: 02/2011/HC-ST ngày 16/9/2011 của Tòa án nhân dân huyện Nh, thể hiện: *"Căn cứ vào biên bản xác minh đơn khiếu nại của ông Nguyễn Văn C ngày 20/11/1995, thể hiện ông chỉ khai hoang diện tích đất 2.400m², từ đó cho thấy, gia đình ông Huỳnh Thành L quản lý sử dụng diện tích đất 2.817m² "*. Do đó, chấp nhận một phần đơn khởi kiện của ông L, Ủy ban nhân dân huyện Nh phải cấp giấy chứng nhận đối với diện tích 2.817m² trong tổng diện tích 6.900m² cho ông L; bản án bị kháng cáo và kháng nghị. Tại Bản án hành chính phúc thẩm số: 05/2012/HC- PT ngày 30/7/2012 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai, ở phần xét thấy: *"Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm chưa điều tra, xác minh làm rõ diện tích đất tranh chấp có thuộc diện tích đất mà anh Huỳnh Thanh B (con ruột ông Huỳnh Thành L) được hưởng theo Tờ tương phân hay không; để anh B tham gia vào vụ án với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan"*; do đó, hủy bản án sơ thẩm nêu trên để giải quyết vụ án lại. Ngày 18 tháng 07 năm 2014, Tòa án nhân dân huyện Nh ra Quyết định đình chỉ về việc giải quyết vụ án hành chính số: 06/2014/QĐST-HC; lý do, ông Huỳnh Thành L rút đơn khởi kiện vụ án.

Diện tích tranh chấp 3.696,3m², cắt thửa 180, tờ bản đồ số 23, xã L, huyện Nh; trên đất có 11 ngôi mộ của gia đình dòng họ ông đã có từ lâu đời. Trên thực tế, đất do ông, ông Huỳnh Thành L và bà Lê Thị Nh quản lý, sử dụng và trồng cây ăn trái; số cây này, đều có người làm chứng là người được ông và ông L thuê trồng, giáp với vườn cây còn lại là thửa 179, tờ bản đồ số 23, xã L.

Trong khi đó, ông C không chứng minh được số cây trên do gia đình mình trồng; bởi vì trên thực tế, ông C chỉ quản lý và sử dụng phần đất còn lại của thửa đất số 180, tờ bản đồ 23 (phù hợp với đơn xin giải quyết khiếu nại của cụ Nguyễn Văn Th). Theo Biên bản xác minh của Thanh tra huyện Nh ngày 20/11/1995, xác định phần đất của cụ Th khai hoang chỉ 2.400m². Ủy ban nhân dân huyện Nh khi cấp giấy chứng nhận cho bà L đã không xét hiện trạng đất được cấp; nên đã cấp toàn bộ diện tích 6.900m² cho bà L là không đúng với thực tế của người quản lý và sử dụng đất.

Nay ông khởi kiện:

- Yêu cầu gia đình ông C trả lại diện tích đất 3.696,3m^2 (theo đo đạc thực tế), cắt thửa 180, tờ bản đồ số 23, xã L cho ông; giới hạn bởi các mốc ranh (1, 2, 3, 4, 5, 6, a, b, c, d, e, f, 13, 14, 25, 23, 24, 1), theo Bản vẽ số: 3882 ngày 15/8/2016 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Nh. Đối với các phần đất theo đo đạc thực tế và chồng ghép bản đồ có lấn và bị lấn một số diện tích, ông không tranh chấp.

- Yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận số: C58109X, cấp ngày 19/4/1997 cho bà Nguyễn Thị Kim L, đối với diện tích 3.696,3m^2, cắt thửa 180, tờ bản đồ số 23, xã L;

Ngoài ra, đối với các phần đất và tài sản trên đất gồm:

- 01 nhà vệ sinh phía ngoài và một bàn thiên (trước đây cụ Th ở, hiện nay không ai sử dụng mà bỏ hoang); phần này, ông không tranh chấp, không yêu cầu gì. Ông sẽ tự tháo dỡ nếu bản án quyết định phần đất tranh chấp là của ông.

- 52 cây tràm số 1 trị giá 27.040.000 đồng, 19 cây tràm số 2 trị giá 4.940.000 đồng và 07 cây chôm chôm trị giá 2.520.000 đồng. Các cây trồng này do ông trực tiếp trồng và quản lý. Ông yêu cầu Tòa án giao toàn bộ số cây cho ông.

- Đối với diện tích đất 57,4m^2, nằm trong giấy chứng nhận của bà L, Nhà nước đã thu hồi đất, bồi thường giá trị đất và tài sản trên đất, ông không có tranh chấp.

1.2. Về yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Huỳnh Thành L:

Ông không chấp nhận về việc ông Huỳnh Thành L đề nghị công nhận diện tích đất 3.696,3m^2 (theo đo đạc thực tế), cắt thửa 180, tờ bản đồ số 23, xã L cho ông L.

2. Bị đơn ông Nguyễn Văn C trình bày:

Trước năm 1975, cha ông là cụ Nguyễn Văn Th (chết năm 2008) cùng ông và gia đình từ Bình Dương về Đồng Nai sinh sống; nơi đây là đất rừng hoang vu, cụ Huỳnh Ngọc Ch chỉ vị trí đất cho gia đình ông khai phá. Gia đình ông đã làm nhà, trồng cây và quản lý cho đến nay. Ngay thời điểm cụ Ch lập "Tờ tương phân", đã xác định vị trí đất của cụ Th sử dụng trong tờ tương phân.

Ông Huỳnh Thanh B khởi kiện căn cứ vào "Tờ tương phân"; trong đó, cụ Ch có vẽ phần diện tích đất cụ Ch được sở hữu là ruộng hạng hai năm mẫu chín, thổ hạng 1 là 07 sào, thổ hạng 3 là 04 sào, rừng 02 hecta. Tâm nguyện của cụ Ch là tương phân cho tất cả các con là 4 mẫu 9, thổ hạng 01 phân cho ông Th; trong đó, ông L 3,5 sào và ông Th 3,5 sào; thổ hạng 03 phân cho bà Ng 1,5 sào…

Ngày 30/6/2014, ông B có tờ tường trình về việc 02 hecta rừng đang bị tranh chấp trong nội bộ gia đình; trong tờ tường trình này, khẳng định có "Tờ tương phân" và có phần diện tích 02 hecta rừng giao cho ông B được hưởng. Khi cha mẹ ông L qua đời, thì ông B còn nhỏ nên cha mẹ ông B là ông L và bà Nh sử dụng. Ngày 15/11/2000, ông L và bà Nh được cấp giấy chứng nhận. Năm 2001, ông L và bà Nh đã sang nhượng diện tích đất rừng này cho bà Võ Thị Ng. Đồng thời, chính ông L cũng khẳng định, 02 hecta rừng đã sang nhượng nằm trong "Tờ tương phân", thuộc thửa 23, tờ bản đồ 206, xã L; trong "Tờ tương phân", phần sơ đồ có thể hiện phần đất của cụ Nguyễn Văn Th.

Về một số mộ ông B nêu, vào 1995, có xảy ra tranh chấp giữa cụ Th và ông Th; thời điểm này, đã xác định phần mộ của gia đình ông L nằm trong diện tích đất 510m^2, thuộc thửa 314, tờ bản đồ 63, xã L. Thanh tra huyện Nh đã xác định cụ thể và ra quyết định hành chính, cắt diện tích đất 510m^2, nằm trong thửa 180, tờ bản đồ 23 cho gia tộc ông Th; thể hiện tại Quyết định số: 93 ngày 28/02/1996 do Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Nh ký; nêu rõ phần diện tích còn lại là 6900m^2 thuộc quyền sở hữu của cụ Nguyễn Văn Th và giao cho Ủy ban nhân dân xã L thực hiện quyết định; do vậy, bà Nguyễn Thị Kim L (chết năm 2002) mới được cấp giấy chứng nhận. Sau đó, ông Th sang nhượng phần đất phía trước là 358m^2; còn lại phần đất 152m^2 để lại làm đất mộ. Hiện nay, ông B khởi kiện thì mồ mả còn lại 11 ngôi mộ. Nếu mồ mả có thật và có thân nhân, phía bị đơn đồng ý để thân nhân được quyền đến thăm nom và chăm sóc hàng năm theo phong tục của người Việt Nam.

Theo Quyết định số: 93 ngày 28/02/1996 nêu trên, cụ Th và vợ là cụ Nguyễn Thị Kh (chết năm 2006) và 01 người con trai là ông T, đồng ý ủy quyền cho ông C - bà L đứng ra đi kê khai và đăng ký quyền sử dụng đất; do vậy, việc bà L kê khai quyền sử dụng đất là hoàn toàn hợp pháp. Phần đất bà L được cấp

giấy chứng nhận, đối với diện tích đất 6.900m^2, thuộc thửa 180, tờ bản đồ số 23; trong đó, có 300m^2 đất thổ cư và 6.600m^2 đất vườn. Ông C khẳng định, đây không phải là diện tích đất rừng mà ông B đang khởi kiện; bởi vì, phần đất rừng mà ông L đã sang nhượng không liên quan gì đến thửa 180, tờ bản đồ số 23 mà gia đình ông C đang quản lý và sử dụng.

Nay ông C không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Thanh B; và không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền và nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Thành L.

Ngoài ra, đối với tài sản trên đất gồm:

- 01 nhà vệ sinh phía ngoài và bàn thiên nằm trên đất là của gia đình cụ Th ngày xưa, ông không yêu cầu tranh chấp hay giải quyết đối với phần tài sản này.

- Những cây tràm, chôm chôm trên đất theo Chứng thư Thẩm định giá gồm: 52 cây tràm số 1 trị giá 27.040.000 đồng, 19 cây tràm số 2 trị giá 4.940.000 đồng và 07 cây chôm chôm trị giá 2.520.000 đồng; các cây này do ông và cụ Th trồng trên đất nên đề nghị giữ nguyên, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

- Đối với diện tích đất 57,4m^2 nằm trong giấy chứng nhận của bà L, Nhà nước đã thu hồi đất, bồi thường giá trị đất và tài sản trên đất. Ông không có ý kiến.

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

3.1. Ông Huỳnh Thành L có yêu cầu khởi kiện độc lập và vợ là bà Lê Thị Nh cùng trình bày:

Diện tích đất ông Huỳnh Thanh B tranh chấp, có nguồn gốc là của cha mẹ ông Huỳnh Thành L (gồm cụ Huỳnh Ngọc Ch và cụ Nguyễn Thị Ph) khai phá và để lại cho gia đình ông bà sử dụng cho đến nay. Năm 1975, cụ Ch - cụ Ph có cho gia đình cụ Nguyễn Văn Th cất nhà ở trên phần đất này; việc này, có bà Nguyễn Thị Qu biết vì là người sang hỏi giúp cho cụ Th; cụ Ch - cụ Ph đồng ý cho cụ Th cất nhà tạm ở nhờ trên đất cho đến khi cụ Th chết, phải trả lại phần đất trên cho gia đình ông bà. Đến năm 1989, gia đình cụ Th dỡ nhà, trả lại phần đất trên cho gia đình ông bà và về sống chung với con cái ở gần đó. Khi nhận lại phần đất trên, ông bà tiến hành trồng tràm và quản lý 11 ngôi mộ của gia tộc cho đến nay. Khi ông bà trồng cây điều và cây liễu thì không có ai trong gia đình bà L ra ngăn cản. Đến năm 2008, ông bà tiến hành khai thác cây liễu, thì ông C mới ra ngăn cản và nói với ông bà phần đất này của gia đình ông C, đã được cấp giấy

chứng nhận cho bà L. Ông bà không đồng ý nên đã làm đơn khiếu nại lên cơ quan có thẩm quyền để được giải quyết.

Đối với 02 hecta rừng mà ông B được cụ Ch - cụ Ph cho theo "Tờ tương phân", thì không phải là phần đất đang tranh chấp mà là 02 heta rừng phía trên đồi. Lúc đó, cụ Ch cho đất ông B (con của ông bà); nhưng do ông B còn nhỏ nên vợ chồng ông bà đã cắm mốc, làm ranh rõ ràng và canh tác. Đến năm 2000, thì các anh em trong gia tộc tranh chấp thừa kế. Theo Công văn trả lời số: 32 ngày 21/6/2001 của Tòa án, việc thừa kế đã hết thời hiệu nên lúc này ông bà đã đứng ra chuyển nhượng đất; sau đó, có cho ông B 15 lượng vàng và 10.000.000 đồng (mười triệu đồng) để trả cho Nhà nước.

Ông Huỳnh Thành L có yêu cầu khởi kiện độc lập như sau:

- Đề nghị công nhận diện tích đất 3.696,3m^2 thuộc thửa 180, tờ bản đồ số 23, xã L theo đo đạc thực tế, giới hạn bởi các mốc (1, 2, 3, 4, 5, 6, a, b, c, d, e, f, 13, 14, 25, 23, 24, 1) cho ông L.

- Yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận số C 58109X cấp ngày 19/4/1997 cho bà Nguyễn Thị Kim L; đối với diện tích 3.696,3m^2 nêu trên.

Ngoài ra, đối với các phần đất và tài sản trên đất gồm:

- 01 nhà vệ sinh phía ngoài và một bàn thiên (trước đây cụ Th ở, hiện nay không ai sử dụng mà bỏ hoang); phần này, ông bà không tranh chấp và không yêu cầu gì.

- 52 cây tràm số 1 trị giá 27.040.000 đồng, 19 cây tràm số 2 trị giá 4.940.000 đồng và 07 cây chôm chôm trị giá 2.520.000 đồng. Các cây trồng này do ông bà trực tiếp trồng, thuê người trồng và đang quản lý. Yêu cầu Tòa án công nhận toàn bộ số cây này cho ông L.

- Đối với diện tích đất 57,4m^2, nằm trong giấy chứng nhận của bà L, Nhà nước đã thu hồi đất, bồi thường giá trị đất và tài sản trên đất, ông bà không có tranh chấp.

3.2. Ông Nguyễn Hoàng M, ông Nguyễn Hoàng V và Nguyễn Hoàng Tr cùng thống nhất với trình bày của cha là ông Nguyễn Văn C.

3.3. Ông Huỳnh Văn Th và bà Huỳnh Thị S1 cùng trình bày:

Ông bà là con của cụ Huỳnh Ngọc Ch và cụ Nguyễn Thị Ph. Cha mẹ ông bà có làm "Tờ tương phân", chia di sản cho các con cháu trong nhà. Thửa đất 180, tờ bản đồ 23, xã L, nguồn gốc là của bà ngoại để lại cho cha mẹ ông bà

quản lý và sử dụng. Trên đất có khoảng 16 ngôi mộ, có mộ ông bà và cả các con của bà Huỳnh Thị S1 và con của bà Huỳnh Ngọc A.

Trước đây, gia đình cụ Nguyễn Văn Th không có đất ở nên cha mẹ ông bà đã cho ở nhờ. Trong "Tờ tương phân", cụ Huỳnh Ngọc Ch có vẽ tượng trưng và ghi tên cụ Th để phân biệt ranh chia đất, không phải là cho cụ Th; đất này, cụ Ch và cụ Ph đã ở và canh tác nên không chia trong "Tờ tương phân". Ông Huỳnh Thành L - bà Lê Thị Nh canh tác đất từ lâu; nhưng mãi đến khi cụ Ch và cụ Ph chết, mới để lại cho ông Huỳnh Thành L quản lý và sử dụng chính thức vào khoảng năm 1980. Năm 1995, ông Huỳnh Văn Th ở Vũng Tàu quay về xã L để ở, đã tranh chấp để lấy lại đất; lúc này, cụ Th còn sống và không có tranh chấp gì; nên ông Th cũng đồng ý lấy lại diện tích đất nhỏ chứ không tranh chấp nhiều. Mặc dù ông Th vẫn cưa cây trên đất nhưng cụ Th không có ý kiến. Ông bà nghĩ đất của gia đình trước sau gì cụ Th chết cũng trả lại; nên không tranh chấp gì thêm.

Thửa đất 180, tờ bản đồ 23 là đất của cụ Ch và cụ Ph để lại; ông L - bà Nh vẫn chăm sóc mồ mả, canh tác trên một phần thửa 180 này. Đề nghị Tòa án công nhận phần diện tích đất 4.077m^2, cắt thửa 180, tờ bản đồ 23 cho ông L và bà Nh. Đất của cha mẹ ông bà đã chia cho các anh em rõ ràng nên không ai tranh chấp gì. Cụ Ch và cụ Ph có để lại đất hương hỏa cho ông B là cháu nội một phần đất rừng, hiện nay đã bán. Còn phần đất mà ông Nguyễn Văn C ở nhờ, cụ Ch và cụ Ph đã để lại cho ông L - bà Nh quản lý và sử dụng. Nay do bận công việc, tuổi cũng đã cao nên ông bà xin vắng mặt tại các buổi làm việc, hòa giải và xét xử tại Tòa án.

3.4. Bà Huỳnh Thị Ng trình bày:

Bà là con của cụ Ch và cụ Ph. Nguồn gốc thửa đất 180, tờ bản đồ 23, xã L do cụ Ch và cụ Ph cho cụ Th ở nhờ trên đất; phần đất này, cụ Ch và cụ Ph để lại cho vợ chồng ông L - bà Nh và không có cho ông B. Phần đất hương hỏa cho ông B là đất trên đồi, thuộc thửa 206, tờ bản đồ 23 (tờ 44 mới) thì cha ông B là ông L đã bán. Nay bà không tranh chấp gì với thửa 180, tờ bản đồ 23; bởi vì, cha bà đã cho ông L. Phần đất thửa 67 và 71, tờ bản đồ 44 mới (thửa cũ 152) do bà quản lý sử dụng có phần lệch ranh với thửa 96 mới (thửa 180 cũ), bà không có tranh chấp hay yêu cầu gì.

3.5. Bà Huỳnh Thị S trình bày:

Bà là con của cụ Ch và cụ Ph. Trước khi cha mẹ bà chết, có để lại "Tờ tương phân" chia di sản của hai cụ cho các người con; trong đó, bà đã được

hưởng một phần và được quy ra tiền do bà lấy chồng ở xa. Thửa đất 180, tờ bản đồ số 23, xã L cha mẹ bà để lại cho ông Huỳnh Thành L và bà Lê Thị Nh quản lý sử dụng. Cha mẹ bà chỉ cho vợ chồng cụ Th ở nhờ hết đời; sau đó, sẽ giao lại cho ông L - bà Nh; trên đất có mộ của gia tộc. Phần đất mà cha mẹ bà chia cho ông Huỳnh Thanh B là phần đất rừng; bà được biết, phần đất của ông B đã bán.

Hiện nay, các bên đang tranh chấp phần diện tích thuộc thửa đất 180 nêu trên, bà đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Văn C trả lại phần đất này cho bà Nh - ông L để cai quản mồ mả ông bà. Bà không tranh chấp cũng không yêu cầu chia gì đối với phần đất này. Do tuổi cao, lại ở xa nên bà đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

3.6. Bà Đổng Thị Huyền Ng, bà Đổng Thị Ngọc Tr, ông Đổng Văn Ph và ông Nguyễn Phi H cùng trình bày:

Các ông bà là con ruột của bà Nguyễn Thị Ngọc A, sinh năm 193X (đã chết). Bà A là con ruột của cụ Huỳnh Ngọc Ch và cụ Nguyễn Thị Ph, tức là ông bà ngoại của các ông bà. Phần đất thuộc thửa 180, tờ bản đồ 23, xã L, huyện Nh đang tranh chấp, các ông bà không tranh chấp gì và đồng ý để lại cho ông L và bà Nh quản lý và sử dụng. Do bận công việc, các ông bà xin được vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết.

3.7. Ủy ban nhân dân huyện Nh trình bày (bút lục số 321):

- Về nguồn gốc sử dụng: Thửa 180, tờ bản đồ 23, xã L (bản đồ cũ) có diện tích 6.900m^2. Ngày 21/3/1996, bà Nguyễn Thị Kim L lập đơn xin cấp giấy chứng nhận, nguồn gốc kê khai đăng ký: *"đất của cha Nguyễn Văn Th khai phá năm 1975 cho lại con năm 1990"*. Trên cơ sở kết quả xét duyệt nguồn gốc sử dụng đất của Hội đồng xét duyệt cấp giấy chứng nhận xã L thông qua và kiến nghị của Phòng Địa chính huyện Nh (nay là Phòng Tài nguyên và Môi trường); ngày 19/4/1997, Ủy ban nhân dân huyện Nh cấp giấy chứng nhận số C 58109X đối với thửa đất trên cho bà L.

- Về vấn đề kiểm tra thực tế khi cấp giấy chứng nhận: Đây là trường hợp cấp giấy chứng nhận đồng loạt, việc đăng ký, kê khai cấp giấy chứng nhận được thực hiện theo sổ bộ địa chính và bản đồ địa chính thành lập năm 1997. Ủy ban nhân dân huyện Nh không trực tiếp kiểm tra hiện trạng sử dụng của thửa 180 khi cấp giấy. Theo quy trình cấp giấy đồng loạt, Hội đồng xét duyệt cấp giấy của địa phương xét duyệt nguồn gốc sử dụng đất và đề nghị cấp trong trường hợp đủ điều kiện; đồng thời, Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm kiểm tra, đối soát ngoài thực địa các thửa đất đề nghị cấp giấy; trên cơ sở đó, Hội đồng xét duyệt

cấp huyện căn cứ vào kết quả xét duyệt của cấp xã đã xác nhận về vị trí thửa đất, nguồn gốc sử dụng đất, để xét duyệt hồ sơ cấp giấy chứng nhận cho người sử dụng đất. Qua kiểm tra hồ sơ, nhận thấy việc cấp giấy chứng nhận cho bà L là đúng trình tự và thủ tục theo quy định pháp luật.

- Về nội dung ông Huỳnh Thanh B yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận nêu trên, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

- Về việc tham gia theo thủ tục tố tụng với tư cách là người có quyền và nghĩa vụ liên quan: Vì lý do công tác, Ủy ban nhân dân huyện Nh đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng tại Tòa án.

4. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 25/2017/DS-ST ngày 25 tháng 7 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Nh đã quyết định:

Bác yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Thanh B.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Huỳnh Thành L. Công nhận cho ông L được quyền quản lý và sử dụng diện tích đất 3.696,3m^2 đất tranh chấp.

Công nhận cho ông L được quyền sở hữu 52 cây tràm số 1, 19 cây tràm số 2 và 7 cây chôm chôm nằm trên diện tích đất 3.696,3m^2, cắt thửa 180, tờ bản đồ 23, xã L. Theo Chứng thư Thẩm định giá số: 2285/TĐG- CT ngày 27/10/2015.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông B; người có quyền và nghĩa vụ liên quan ông L; về việc yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận đã cấp cho bà Nguyễn Thị Kim L ngày 19/4/1997, đối với diện tích theo đo đạc thực tế 3.696,3m^2, cắt thửa 180, tờ bản đồ 23, xã L.

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

5. Kháng cáo:

- Ngày 28 tháng 7 năm 2017, nguyên đơn ông Huỳnh Thanh B kháng cáo toàn bộ nội dung bản án dân sự sơ thẩm nêu trên; đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; hoặc hủy bản án sơ thẩm do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

- Ngày 03 tháng 8 năm 2017, bị đơn ông Nguyễn Văn C kháng cáo toàn bộ nội dung bản án dân sự sơ thẩm nêu trên; đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Huỳnh Thành L.

6. Tại phiên tòa, Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Văn C do bà Nguyễn Thị Ng trình bày:

Theo nguyên đơn ông Huỳnh Thanh B cho rằng phần đất đang tranh chấp nằm trong 02 ha rừng ông được chia trong tờ tương phân; đất này đã chuyển nhượng và có ý kiến đồng ý của ông B; do đó, lời khai của ông B không đồng nhất. Ông C thừa nhận có ở nhờ 1.000m^2 đất của cụ Ph; tuy nhiên, khi ông Huỳnh Văn Th (em trai ông L) khiếu nại tranh chấp đất đai, tại Quyết định số: 93/QĐ.UBH ngày 28/2/1996 của Ủy ban nhân dân huyện Nh giải quyết là đã xác định phần mộ của gia tộc ông Huỳnh Văn Th là cắt ngang 5m, dài hết đất, diện tích 510m^2. Sau khi được cấp giấy chứng nhận, ông Th đã sang nhượng 358m^2, nên còn lại 152m^2 được xác định là đất mộ. Bà L được Ủy ban nhân dân huyện Nh cấp giấy chứng nhận trên cơ sở Quyết định số: 93/QĐ.UBH ngày 28/2/1996 của Ủy ban nhân dân huyện Nh là hợp pháp.

Trong quá trình sử dụng đất, ông Huỳnh Thành L có đăng ký và được cấp giấy chứng nhận (thửa 179) nhưng không đăng ký đất tranh chấp mặc dù sử dụng liền kề. Lời khai của bà Nh không thống nhất, trước đây cho rằng đất khai hoang, sau lại cho là đất cụ Ch – cụ Ph để lại. Bà Nh cho rằng trên đất tranh chấp có mộ gia tộc của ông L, tức là mộ đã có sẵn; nếu vậy, ông L không cần làm đơn xin lại đất để làm mộ gia tộc ngày 20/5/2002. Các mộ bà Nh nêu không được tu sửa hàng năm là không phù hợp với phong tục người Việt Nam.

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông B và yêu cầu khởi kiện độc lập của ông L; chấp nhận kháng cáo của ông C và sửa bản án sơ thẩm.

7. Tại phiên tòa, Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Huỳnh Thành L – bà Lê Thị Nh do ông Lê Hồng H trình bày:

Yêu cầu khởi kiện của ông B yêu cầu ông C trả diện tích đất 3.696,3m^2 là không có căn cứ. Vì phần đất ông B được cho theo tờ tương phân là thửa 206 đã chuyển nhượng.

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L diện tích 6.900m^2 là chưa phù hợp; bởi vì, gia đình bà L - ông C không sử dụng hết diện tích đất 6.900m^2, theo văn bản xác minh của Thanh tra huyện Nh ngày 20/11/1995, xác định cụ Th khai hoang chỉ 2.400m^2. Như vậy, phần còn lại là của ông L. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của ông L; bác yêu cầu kháng cáo của ông Huỳnh Thanh B và ông Nguyễn Văn C.

8. Phần phát biểu của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phúc thẩm:

8.1. Về tố tụng: Thời hạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Các văn bản tố tụng được tống đạt đầy đủ và hợp lệ. Phiên tòa phúc thẩm được thực hiện dân chủ, bình đẳng, vô tư và khách quan. Người tham gia tố tụng thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng, chấp hành tốt pháp luật.

8.2. Về nội dung:

- Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn ông Huỳnh Thanh B:

Theo tài liệu có tại hồ sơ thể hiện: Nguồn gốc diện tích đất 3.696,3m^2, thửa 180, tờ bản đồ số 23, xã L là của cụ Huỳnh Văn Ch và cụ bà Nguyễn Thị Ph khai phá trước năm 1975; đến năm 1976, cho cụ Nguyễn Văn Th ở nhờ. Điều này thể hiện qua hồ sơ hòa giải tranh chấp và những lời khai của người làm chứng như bà Nguyễn Thị Qu, ông Nguyễn Văn Đ, bà Lê Thị B… Diện tích đất này, vợ chồng cụ Ch đã cho con là ông Huỳnh Văn L và bà Lê Thị Nh (theo sự thống nhất của các con cụ Ch là ông Huỳnh Văn Th, Huỳnh Thị S1, Huỳnh Thị Ng và Huỳnh Thị S được thể hiện tại các bút lục số 277, 278 và 374).

Ông B cho rằng, diện tích đất tranh chấp trên là của ông được hưởng thừa kế hợp pháp từ ông bà nội để lại diện tích 02 ha đất theo tờ tương phân ngày 08/01/1976 (bút lục số 13), có nội dung: *"...02 ha rừng để làm của hương hỏa, khi nào vợ chồng tôi già rồi sẽ cho Huỳnh Thanh B là cháu nội của tôi được hưởng"*. Nhưng thời điểm cụ Ch và cụ Ph chết, ông B còn quá nhỏ nên cha mẹ anh B là ông L - bà Nh trực tiếp quản lý đất. Tại Biên bản về việc tranh chấp thừa kế ngày 01/6/2001 (bút lục số 163) thì ông B có ý kiến *"Phần đất rẫy của ông nội tôi để lại cho tôi (theo tờ tương phân) tôi đồng ý để lại cho cha tôi sang nhượng để xây dựng mồ mả và đơm cúng ông bà"*. Ngày 26/8/2001, vợ chồng ông L đã chuyển nhượng cho bà Võ Thị Ng (bút lục số 153 và 270); ông B thừa nhận sau khi bán đất, ông L có giao cho ông 15 lượng vàng. Các con của cụ Ch - cụ Ph cũng là người được chia đất theo tờ tương phân, đều cho rằng phần đất 02 ha rừng mà ông B được hưởng theo tờ tương phân chính là diện tích đất 22.484m^2 mà ông L đã chuyển nhượng cho bà Võ Thị Ng; còn phần diện tích đất thửa 180, tờ bản đồ số 23 là cụ Ch - cụ Ph để lại cho ông L. Cho nên, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử không chấp nhận yêu cầu của ông B là có căn cứ pháp luật.

- Xét đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn C:

Theo hồ sơ giải quyết tranh chấp ngày 01/8/1995 (bút lục số 37) của cụ Nguyễn Văn Th gửi Ủy ban nhân dân xã L có nội dung: *"...gia đình tôi có đến khai hoang đất rừng để trồng khoai, diện tích khoảng 2.400 m^2"*, Biên bản xác minh ngày 20/11/1995 của Thanh tra huyện Nhơn Tr, ông C trình bày: *"Trước năm 1975 gia đình ông C có ở đậu đất bà Q, sau năm 1975 gia đình trả đất lại cho bà Q và lên khu vực đất hoang sát lộ 25 khai khẩn từ tháng 6/1975, diện tích khoảng 2.400m^2"*. Như vậy, diện tích đất của gia đình được cấp giấy chứng nhận lớn hơn diện tích đất khai hoang là 3.500m^2. Đồng thời, theo Báo cáo của Ủy ban nhân dân huyện Nh ngày 11/5/2016 (bút lục số 321 và 322), thể hiện thời điểm cấp giấy chứng nhận cho bà L là trường hợp cấp giấy đồng loạt, việc đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận được thực hiện theo sổ bộ địa chính và bản đồ địa chính lập năm 1997; việc kiểm tra đối soát ngoài thực địa, xác định nguồn gốc đất và vị trí thửa đất là trách nhiệm của Ủy ban nhân dân xã, Ủy ban nhân dân huyện không trực tiếp kiểm tra hiện trạng sử dụng đất của thửa 108, tờ bản đồ số 23 khi cấp giấy, mà dựa trên cơ sở xét duyệt nguồn gốc sử dụng đất của Hội đồng xét duyệt cấp giấy chứng nhận Ủy ban nhân dân xã L.

Ngoài ra, theo một số người làm chứng như bà Nguyễn Thị Q, bà Lê Thị B, bà Nguyễn Thị Ng, ông Thái Văn T, bà Nguyễn Thị Ch, ông Nguyễn Văn Kh, ông Nguyễn Văn Đ và ông Nguyễn Văn C (bút lục số 29, 30, 32, 33, 34, 38, 71 và bút lục số 97), là những người lớn tuổi sống gần đất đang tranh chấp đều cho rằng phần đất đang tranh chấp là của ông Huỳnh Ngọc Ch cho ông Nguyễn Văn Th cha của ông Nguyễn Văn C ở nhờ. Cho nên, bản án sơ thẩm tuyên xử chấp nhận đơn yêu cầu độc lập của ông Huỳnh Thành L là có căn cứ pháp luật.

Bởi các lẽ trên, Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai căn cứ Khoản 1, Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự đề nghị không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Huỳnh Thanh B và đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn C; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Nh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tố tụng

- Một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa nhưng đã có ý kiến đề nghị giải quyết vắng mặt; căn cứ Khoản 2, Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

- Một số tài liệu trong vụ án được sao chụp từ bản gốc của hồ sơ hành chính sơ thẩm Tòa án nhân dân huyện Nh thụ lý số: 26/2012/TLST-HC ngày 18/10/2012; nên được xem là chứng cứ.

[2] Quan hệ pháp luật

Trong vụ án, các đương sự có yêu cầu tranh chấp về quyền sở hữu số cây trồng trên đất và được cấp sơ thẩm giải quyết; tuy nhiên, cấp sơ thẩm xác định chưa đầy đủ về quan hệ pháp luật; do đó, sửa lại là "tranh chấp về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản trên đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

[3] Nội dung tranh chấp

3.1. Nguồn gốc đất tranh chấp:

Nguyên đơn ông Huỳnh Thanh B, một số người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (con cháu cụ Huỳnh Ngọc Ch), người làm chứng Nguyễn Thị Q (bút lục số 29), Lê Thị B (bút lục số 30 và 72), Trần Văn B (bút lục số 31), Nguyễn Thị Ng (bút lục số 32), Thái Văn T (bút lục số 33 và 74), ông Nguyễn Văn Đ (bút lục số 71), Nguyễn Văn Kh (bút lục số 83) và bà Nguyễn Thị Ch (bút lục số 34 và 75). Tất cả những người này đều cho rằng nguồn gốc đất tranh chấp theo đo đạc thực tế 3.696,3m^2 là do cụ Huỳnh Ngọc Ch và cụ Nguyễn Thị Ph để lại.

Bị đơn ông Nguyễn Văn C cho rằng: Trước năm 1975, cha ông là cụ Nguyễn Văn Th (chết năm 2008) cùng ông và gia đình từ Bình Dương về Đồng Nai sinh sống; nơi đây là đất rừng hoang vu, cụ Huỳnh Ngọc Ch chỉ vị trí đất cho gia đình ông khai phá trong đó có 3.696,3m^2 đất đang tranh chấp. Gia đình ông đã làm nhà, trồng cây và quản lý cho đến nay.

Xét các chứng cứ sau đây:

- Tại Biên bản xác minh của Thanh tra huyện Nh ngày 20/11/1995 (bút lục số 139), ông C và vợ Nguyễn Thị Kim L trình bày: *"Trước năm 1975, gia đình ông C có ở đậu* (tức là ở nhờ) *đất bà Q khoảng từ năm 1966 - 1977. Sau 1975, gia đình trả lại đất cho bà Q và lên khu vực đất hoang sát lộ 25 khai khẩn từ tháng 6/1975, diện tích ở khoảng* ***2.400m^2****"*.

Phần trình bày này của ông C phù hợp với lời khai của bà Nguyễn Thị Q là người cho gia đình cụ Th ở nhờ trên đất sau đó lấy lại; bà Q thấy gia đình cụ Th không có chỗ ở khác; nên đã giúp đỡ, bằng cách năn nỉ xin cụ Ch – cụ Ph cho gia đình cụ Th ở nhờ trên đất tranh chấp cho đến khi cụ Th (cha ông C) qua đời.

- Biên bản xác minh đơn khiếu nại ngày 20/11/1995 và Báo cáo số: 74/BC.TT ngày 01/01/1996 của Thanh tra huyện Nh (bút lục số 40), thể hiện nguồn gốc đất cụ Th đang quản lý và sử dụng là thuộc quyền sở hữu của cụ Nguyễn Thị Ph nhưng để đất rừng không sản xuất và có một khu dành thổ mộ cho gia tộc.

- Biên bản làm việc ngày 23/11/1995 giữa Thanh tra và Địa chính huyện Nh với chính quyền xã L (bút lục số 38), xác định: *"Phần đất ông Th đang quản lý cư ngụ trước giải phóng là của bà Nguyễn Thị Ph (mẹ ông Huỳnh Văn Th), không phải là đất hoang vì sát lộ - nhưng gia đình không sử dụng. Sau giải phóng, gia đình ông Th lên phần đất này để cất nhà ở, có nhờ bà Nguyễn Thị Q xin của bà Ph cho ở (không xác định cho hẳn hay cho mượn, ở nhờ)"*.

- Báo cáo số: 77/BC.TT ngày 08/7/2009 của Thanh tra huyện Nh (bút lục số 89) thể hiện nguồn gốc đất tranh chấp là của cụ Ch – cụ Ph để lại, việc gia đình cụ Th ở trên đất không rõ là cho mượn hay cho luôn, vì không có chứng cứ.

- Quyết định số: 3469/QĐ-UBND ngày 14/10/2009 của Ủy ban nhân dân huyện Nh (bút lục số 28) cũng xác định diện tích đất 4.280m^2 nằm trong tổng diện tích 6.900m^2, thửa 180, bản đồ số 23 đã cấp giấy chứng nhận cho bà Nguyễn Thị Kim L, có nguồn gốc do cụ Huỳnh Ngọc Ch khai phá trước năm 1975.

- Xác nhận của một số hộ dân lớn tuổi, có đất gần đất tranh chấp đều xác định đất tranh chấp là của cụ Ch – cụ Ph cho gia đình cụ Th ở nhờ.

Kết luận về nguồn gốc đất tranh chấp: Diện tích đất 3.696,3m^2 tranh chấp là của cụ Ch – cụ Ph để lại và cho gia đình cụ Th ở nhờ. Cho đến hiện nay, không có chứng cứ nào thể hiện cụ Ch – cụ Ph hoặc những người thừa kế của họ đã tặng cho gia đình cụ Th phần đất đã ở nhờ.

3.2. Về yêu cầu khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất của nguyên đơn ông Huỳnh Thanh B:

Xét các chứng cứ sau đây:

- Ông Huỳnh Thanh B cho rằng, diện tích đất tranh chấp trên là của ông được hưởng thừa kế hợp pháp từ ông bà nội để lại diện tích 02 ha đất theo "Tờ tương phân" ngày 08/01/1976 (bút lục số 357 và 358), có nội dung: *"...02 ha rừng để làm của hương hỏa, vợ chồng tôi hưởng đến già, sẽ cho Huỳnh Thanh B cháu nội được quyền hưởng"*.

- Thời điểm cụ Ch và cụ Ph chết, ông B còn quá nhỏ, cha mẹ ông B là ông Huỳnh Thành L - bà Lê Thị Nh trực tiếp quản lý và sử dụng đất. Sau đó, ông Huỳnh Thành L được cấp giấy chứng nhận số vào sổ: 0192X QSDĐ/1193/QĐ.CT.UBH do Ủy ban nhân dân huyện Nh cấp ngày 15/11/2000; trong đó, có thửa 206, tờ bản đồ số 23, xã L, diện tích 22.484m^2, với mục đích sử dụng RTS (bút lục số 427).

- Tại Biên bản về việc tranh chấp thừa kế ngày 01/6/2001 của Ủy ban nhân dân xã L (bút lục số 163) thì ông B có ý kiến *"Phần đất rẫy của ông nội tôi để lại cho tôi (có tương phân). Tôi đồng ý để lại cho cha tôi sang nhượng để xây dựng mồ mả và đơm cúng ông bà"*.

- Ngày 26/8/2001, vợ chồng ông L – bà Nh đã chuyển nhượng phần đất 22.484m^2 nêu trên cho bà Võ Thị Ng (bút lục số 270), bà Ng để bà Lê Thị Bích Ng đứng tên trên giấy chứng nhận (bút lúc số 391). Theo giấy chứng nhận cấp cho ông L, 22.484m^2 đất này có mục đích sử dụng RTS là đất rừng tái sinh, trùng khớp với loại đất "02 ha rừng" theo tờ tương phân. Ông B thừa nhận, sau khi bán thửa đất 206, tờ bản đồ số 23, xã L, ông L có giao cho ông 15 lượng vàng (bút lục số 384).

- Các con của cụ Ch - cụ Ph, cũng là người được chia đất theo tờ tương phân; đều cho rằng, phần đất 02 ha rừng mà ông B được hưởng theo tờ tương phân, chính là diện tích đất 22.484m^2 mà ông L đã chuyển nhượng cho bà Võ Thị Ng; còn phần diện tích đất thửa 180, tờ bản đồ số 23 là cụ Ch - cụ Ph để lại cho ông L (bút lục số 277 và 278).

Từ những nội dung trên, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông B là có căn cứ.

3.3. Về yêu cầu khởi kiện độc lập tranh chấp quyền sử dụng đất của ông Huỳnh Thành L:

Xét các chứng cứ sau đây:

- Tại Biên bản xác minh của Thanh tra huyện Nh ngày 20/11/1995 (bút lục số 139) đã nêu ở mục 3.1, ông C và vợ bà L thừa nhận khai hoang diện tích đất khoảng **2.400m^2**.

- Ngày 08 tháng 01 năm 1976, cụ Ch – cụ Ph có lập "Tờ tương phân" và được Ủy ban nhân dân xã L xác nhận; nội dung tờ tương phân này có ghi chia diện tích cụ thể cho các con trên các phần đất được phác họa. Cụ Ch có vẽ phần đất ghi tên Nguyễn Văn Th nhưng không quyết định nội dung trong tờ tương phân là tặng cho ông Th.

- Khi tranh chấp đất với ông Th, trong "Đơn xin giải quyết tranh chấp đất rẫy" gửi chính quyền xã L ngày 01/8/1995 (bút lục số 37), ông Th nêu: *"gia đình tôi có đến khai hoang đất rừng để trồng khoai, diện tích khoảng* ***2.400m^2***". Nội dung đơn phù hợp với trình bày của ông C – bà L đã nêu ở trên về diện tích đất khai hoang.

- Theo kết quả xem xét hiện trạng đất của Tòa án nhân dân huyện Nh thể hiện trên đất có một số cây trồng; cho đến ngày xét xử sơ thẩm, các bên đương sự đều thống nhất số lượng cây này. Một số người làm chứng đều xác nhận được bà Nh vợ ông L thuê trồng cây trên đất tranh chấp (các bút lục số 34, 97, 98, 100).

- Hiện trạng đất tranh chấp có một số ngôi mộ (bút lục số 429 và 430); theo trình bày của những người trong dòng họ Huỳnh, trên đất tranh chấp có rất nhiều mộ của gia tộc (các bút lục số 95, 96, 104 và 284).

Từ những nội dung trên, cụ Nguyễn Văn Th ở nhờ trên đất cụ Ch – cụ Ph và có khai phá thêm nhưng chỉ khoảng 2.400m^2. Việc được cấp giấy chứng nhận 6.900m^2 là không phù hợp. Do đó, ông Huỳnh Thành L cho rằng 4.280m^2 còn lại (đo đạc thực tế hiện nay là 3.696,3m^2 tranh chấp) của cha mẹ để lại cho ông là có cơ sở. Cấp sơ thẩm giải quyết chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L là có căn cứ.

3.4. Về yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận của ông Huỳnh Thanh B và ông Huỳnh Thành L:

- Ngày 19/4/1997, Ủy ban nhân dân huyện Nh cấp giấy chứng nhận số C 58109X cho bà Nguyễn Thị Kim L (bút lục số 140); trong đó, có thửa đất số 180, diện tích 6.900m^2, tờ bản đồ số 23, xã L. Sau đó, ông Huỳnh Thành L khiếu nại việc cấp giấy này.

- Tại Quyết định số: 3469/QĐ-UBND ngày 14/10/2009 của Ủy ban nhân dân huyện Nh, đã giải quyết bác đơn ông L. Ông L khởi kiện vụ án hành chính, Tòa án nhân dân huyện Nh giải quyết hành chính sơ thẩm, bác đơn ông L.

- Tại Quyết định kháng nghị số: 460/KN-VKS-HC ngày 29/9/2011 của Viện Kiểm sát nhân dân huyện Nh (bút lục số 117 và 118) nêu rõ: *"Ông Huỳnh Thành L cho rằng 4.280m^2* (đo đạc thực tế hiện nay là 3.696,3m^2 tranh chấp) *có nguồn gốc của cha ông là Huỳnh Ngọc Ch để lại là có căn cứ, phù hợp với tờ tương phân năm 1976, phù hợp với Đơn xin giải quyết tranh chấp gửi UBND xã L của ông Nguyễn Văn Th, Biên bản xác minh đơn khiếu nại của Thanh tra huyện Nh ngày 20/11/1995 và phù hợp với lời khai các nhân chứng. Đối với*

hành vi hành chính của UBND huyện Nh trong việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Kim L là chưa hợp pháp. Bởi trước khi cấp đất thì UBND phải tiến hành đo đạc, xác định ranh đất và có thông báo cho những người giáp ranh biết là đất không có tranh chấp (trong đó, có ông Huỳnh Thành L). *Ở đây, UBND đã tiến hành không đúng thủ tục này"*.

- Bản án phúc thẩm số: 05/2012/HC-PT ngày 30/7/2012 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai (bút lục số 15) nhận định kháng nghị nêu trên của Viện kiểm sát là có cơ sở; nhưng cấp sơ thẩm bỏ sót ông Huỳnh Thanh B tham gia tố tụng nên đã hủy án để giải quyết lại. Bản án phúc thẩm này cho đến nay vẫn đang có hiệu lực pháp luật.

- Quyết định số: 3469/QĐ-UBND nêu trên là quyết định giải quyết khiếu nại của ông Huỳnh Thành L về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Kim L (đối với diện tích đo đạc thực tế 3.696,3m^2 tranh chấp). Không phải là Quyết định giải quyết tranh chấp đất đai giữa ông L với ông C – bà L. Quyết định này sau đó bị kiện và Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai giải quyết như đã nêu trên. Sau khi thụ lý sơ thẩm lại, ông L rút đơn để kiện chung trong vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất này, yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận, giải quyết dứt điểm vụ án; cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết là phù hợp với quy định tại Điều 32a của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2004 (sửa đổi, bổ sung năm 2011); và Điều 34 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Ngày 22/3/1996, cụ ông Nguyễn Văn Th và cụ bà Nguyễn Thị Kh làm giấy ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Kim L (vợ ông C) được quyền đăng ký kê khai xin cấp quyền sử dụng đất; đến ngày 13/4/1996, giấy ủy quyền này mới được Ủy ban nhân dân xã L xác nhận ủy quyền (bút lục số 84). Tuy nhiên, ngày 21/3/1996, bà L đã làm đơn xin cấp giấy chứng nhận trong đó có 6.900m^2, thửa 180, tờ bản đồ 23, xã L, khai nguồn gốc đất là của cha Nguyễn Văn Th khai phá trước năm 1975 cho lại con năm 1990 (bút lục số 324). Thể hiện hồ sơ đăng ký cấp giấy không hợp lệ vì mâu thuẫn thời gian ủy quyền.

- Về quyền sử dụng đất như đã nhận định tại mục 3.3, là thuộc quyền sử dụng của ông Huỳnh Thành L.

Từ những nội dung trên, việc Ủy ban nhân dân huyện Nh cấp giấy chứng nhận số C 58109X ngày 19/4/1997 (bút lục số 140), đối với một phần thửa đất số 180, tờ bản đồ số 23, xã L cho bà Nguyễn Thị Kim L là không có căn cứ và không đúng quy định của pháp luật. Cấp sơ thẩm tuyên hủy một phần giấy chứng nhận là có cơ sở.

3.5. Về các tài sản trên đất tranh chấp và nội dung khác có liên quan:

Hiện trên đất đang tranh chấp có một số cây trồng như 52 cây tràm số 1; 19 cây tràm số 2 và 07 cây chôm chôm; các cây này nằm giáp ranh với thửa đất 179 do ông Huỳnh Thành L đứng tên giấy chứng nhận số AB 35648X, Ủy ban nhân dân huyện Nh cấp ngày 08/4/2005 (bút lúc số 427). Ông Huỳnh Thanh B cũng như ông Nguyễn Văn C đều cho rằng mình trồng và quản lý, nhưng không có chứng cứ gì chứng minh. Một số người làm chứng đều xác nhận được bà Nh vợ ông L thuê trồng cây trên đất tranh chấp. Do đó, có cơ sở để cho rằng ông L mới là người quản lý, sử dụng và trồng cây trên đất tranh chấp. Cấp sơ thẩm công nhận quyền sở hữu cho ông L là có căn cứ.

Ngoài ra, theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ, Trích lục bản đồ địa chính và Chứng thư Thẩm định giá số: 2285/TĐG- CT ngày 27/10/2015 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đồng Nai và trình bày của các đương sự; có một số diện tích đất và tài sản tại cấp sơ thẩm các đương sự không tranh chấp, bao gồm: Thửa tạm 71b trị giá 28.600.000 đồng; thửa tạm 90b trị giá 51.700.000 đồng; thửa tạm 93b trị giá 60.500.000 đồng; thửa tạm 94b trị giá 59.400.000 đồng; thửa tạm 95b trị giá 78.100.000 đồng; thửa tạm 133b trị giá 49.500.000 đồng; nhà vệ sinh phía ngoài trị giá 5.328.000 đồng và bàn thiên trị giá 360.000 đồng. Trước đây, cụ Nguyễn Văn Th sử dụng căn nhà tạm, nhà vệ sinh và bàn thiên nêu trên; sau khi cụ Th dỡ nhà, bàn thiên và nhà vệ sinh đó không ai sử dụng và bỏ hoang cho đến nay.

3.6. Về kháng cáo của các đương sự:

Sau khi xem xét và nhận định về nội dung tranh chấp nêu trên, kháng cáo của ông Huỳnh Thanh B - nguyên đơn và ông Nguyễn Văn C - bị đơn là không có cơ sở chấp nhận.

3.7. Về tính toán số liệu và quyết định của bản án sơ thẩm:

Sau khi xem xét Trích lục và đo tách bản đồ địa chính số: 3882/2016 ngày 15/8/2016 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Nh (bút lục số 299) và Chứng thư Thẩm định giá số: 2285/TĐG- CT nêu trên; cấp sơ thẩm đã có sai sót trong việc tính toán số liệu khi cộng diện tích các thửa đất tranh chấp trên bản vẽ, dẫn đến xác định sai diện tích và giá trị tài sản. Tại phiên tòa phúc thẩm, các bên đương sự được cung cấp bản vẽ nêu trên, đều xác nhận việc tính sai diện tích và không có ý kiến gì; cụ thể các mốc (1, 2, 3, 4, 5, 6, a, b, c, d, e, f, 13, 14, 25, 23, 24, 1) có diện tích và trị giá như sau:

- Thửa 30b: 325m^2; trị giá: 787.340.000 đồng;

- Thửa 29: 646,3m^2; trị giá: 1.594.675.000 đồng;

- Thửa 96e: 77,8m^2; trị giá: 85.580.000 đồng;

- Thửa 96d: 2.656,2m^2; trị giá: 2.921.820.000 đồng;

Tổng cộng: 3.705,3m^2; trị giá đất: 5.389.415.000 đồng và cây xanh trên đất 34.500.000 đồng. Tổng giá trị tài sản tranh chấp: 5.423.915.000 đồng. Do đó, sửa một phần quyết định của bản án sơ thẩm.

[4] Về chi phí tố tụng: Ông Huỳnh Thanh B phải chịu 14.842.000 đồng và đã nộp xong.

[5] Án phí: Căn cứ Khoản 2, Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và được trả lại tạm ứng án phí kháng cáo đã nộp.

Cấp sơ thẩm quyết định sai về án phí dân sự sơ thẩm nên phải sửa lại, cụ thể:

- Ông Huỳnh Thanh B phải chịu án phí do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận trên giá trị 5.423.915.000 đồng; cụ thể: 112.000.000 đồng + 0,1% (1.423.915.000 đồng) = 113.423.915 đồng.

- Ông Nguyễn Văn C phải chịu án phí do yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Huỳnh Thành L được chấp nhận; cụ thể: Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất giá trị 5.423.915.000 đồng; án phí: 112.000.000 đồng + 0,1% (1.423.915.000 đồng) = 113.423.915 đồng. Ông C là người trên 60 tuổi nhưng không có đơn theo Điều 14 của Nghị quyết số: 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; nên phải chịu án phí.

- Trả lại tiền tạm ứng án phí cho ông Huỳnh Thành L.

[6] Nhận định đối với quan điểm của những người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho đương sự và đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa:

- Quan điểm của bà Nguyễn Thị Ng là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Văn C không phù hợp với nhận định nêu trên; nên không được chấp nhận.

- Quan điểm của ông Lê Hồng H là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Huỳnh Thành L – bà Lê Thị Nh và của đại diện Viện Kiểm sát

nhân dân tỉnh Đồng Nai phù hợp một phần với nhận định nêu trên; nên được chấp nhận phần phù hợp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 2, Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Sửa một phần về quan hệ pháp luật, án phí và quyết định đối với Bản án dân sự sơ thẩm số: 25/2017/DS-ST ngày 25 tháng 7 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Nh.

Áp dụng Khoản 1, Điều 136 của Luật Đất đai 2003; Điều 733 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Pháp lệnh số: 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án; Điều 26 và Điều 29 của Nghị quyết số: 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc tranh chấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản trên đất của nguyên đơn ông Huỳnh Thanh B đối với bị đơn ông Nguyễn Văn C.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập về việc tranh chấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản trên đất của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Thành L đối với bị đơn ông Nguyễn Văn C.

2.1. Công nhận cho ông Huỳnh Thành L được quyền sử dụng diện tích đất 3.705,3m^2 (ba nghìn bảy trăm lẻ năm phẩy ba mét vuông), mục đích sử dụng đất: Vườn, được giới hạn bởi các mốc (1, 2, 3, 4, 5, 6, a, b, c, d, e, f, 13, 14, 25, 23, 24, 1) theo Trích lục và đo tách bản đồ địa chính số: 3882/2016 ngày 15/8/2016 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Nh; bao gồm các thửa 29, thửa tạm 30b, thửa tạm 96e và thửa tạm 96d, tờ bản đồ số 44 (bản đồ mới), xã L, huyện Nh, tỉnh Đồng Nai; tương ứng với một phần thửa số 180, tờ bản đồ 23 (bản đồ cũ); đất có tứ cận:

- Bắc giáp đường L (DT 769 cũ);

- Nam giáp thửa 132;

- Tây giáp các thửa tạm: 30a, 96b và 96c;

- Đông giáp các thửa: 26, 28, 66, 67, thửa tạm 71a, thửa tạm 90b, thửa tạm 93b, thửa tạm 94b, thửa tạm 95b và thửa tạm 133b.

2.2. Công nhận cho ông Huỳnh Thành L được quyền sở hữu: 52 cây tràm số 1, 19 cây tràm số 2 và 07 cây chôm chôm, theo tiểu mục 2.2.3 Chứng thư Thẩm định giá số: 2285/TĐG-CT ngày 27/10/2015 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đồng Nai; các cây này nằm trên diện tích đất 3.705,3m^2 được nêu ở mục 2.1 phần quyết định của bản án này.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Thanh B và người có quyền và nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Thành L, về việc yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

3.1. Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: C 58109X ngày 19/4/1997, số vào sổ: 00623/QSDĐ/UBH, do Ủy ban nhân dân huyện Nh cấp cho bà Nguyễn Thị Kim L; đối với diện tích đất 3.705,3m^2 (ba nghìn bảy trăm lẻ năm phẩy ba mét vuông), thuộc một phần thửa đất số 180, tờ bản đồ số 23, xã L, huyện Nh (bản đồ cũ); tương ứng với các thửa 29, thửa tạm 30b, thửa tạm 96e và thửa tạm 96d, tờ bản đồ số 44 (bản đồ mới), xã L, huyện Nh, tỉnh Đồng Nai; được giới hạn bởi các mốc (1, 2, 3, 4, 5, 6, a, b, c, d, e, f, 13, 14, 25, 23, 24, 1), theo Trích lục và đo tách bản đồ địa chính số: 3882/2016 ngày 15/8/2016 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Nh.

3.2. Các đương sự có quyền và nghĩa vụ: Liên hệ cơ quan, tổ chức có thẩm quyền, để tiến hành các thủ tục liên quan đến việc hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 3.705,3m^2 nêu trên; thực hiện các quy định của pháp luật về đất đai theo quyết định của bản án này; đồng thời, chấp hành các quy định, kế hoạch, quy hoạch sử dụng đất của Nhà nước.

4. Về chi phí tố tụng: Ông Huỳnh Thanh B phải chịu 14.842.000 đồng (mười bốn triệu tám trăm bốn mươi hai nghìn đồng) và đã nộp xong.

5. Án phí:

5.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Huỳnh Thanh B phải chịu 113.423.915 đồng; được trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông B đã nộp 7.500.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 003389 ngày 15/12/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nh; buộc ông B phải nộp tiếp 105.923.915 đồng (một trăm lẻ năm triệu chín trăm hai mươi ba nghìn chín trăm mười lăm đồng).

- Buộc ông Nguyễn Văn C phải nộp 113.423.915 đồng (một trăm mười ba triệu bốn trăm hai mươi ba nghìn chín trăm mười lăm đồng).

- Trả lại cho ông Huỳnh Thành L số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 7.084.750 đồng (bảy triệu không trăm tám mươi bốn nghìn bảy trăm năm mươi đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 003388 ngày 15/12/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nh.

5.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm;

- Trả lại cho ông Huỳnh Thanh B 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí kháng cáo đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 001630 ngày 28/7/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nh.

- Trả lại cho ông Nguyễn Văn C 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí kháng cáo đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 001649 ngày 23/8/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nh.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân huyện Nh;
- Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nh;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, Tòa Dân sự, Văn phòng và Thẩm phán (4).

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

Đã ký và đóng dấu

Nguyễn Văn Thành