

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI

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

Bản án số: 16/2024/DS-PT

Ngày: 23-01-2024

V/v: “Tranh chấp đòi lại tài sản là
quyền sử dụng đất; Yêu cầu buộc
tháo dỡ công trình xây dựng trên
đất; Tranh chấp quyền sử dụng đất;
Yêu cầu hủy quyết định cá biệt”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Xuân Đào.

Các Thẩm phán: Ông Ngô Thanh Sỹ

Bà Đỗ Thị Nhung

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Đường Hạc Vương Dung - Cán bộ Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

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

Ngày 23 tháng 01 năm 2024 tại Hội trường 5 trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 147/2023/TLPT-DS ngày 19 tháng 6 năm 2023 về việc “Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất; Yêu cầu buộc tháo dỡ công trình xây dựng trên đất; Tranh chấp quyền sử dụng đất; Yêu cầu hủy quyết định cá biệt”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 11/2023/DS-ST ngày 10 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 202/2023/QĐ-PT ngày 01/8/2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 480/2023/QĐ-PT ngày 31/8/2023, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 535/2023/QĐPT-DS ngày 25/9/2023, Thông báo mở lại phiên tòa số 866/TB.TA ngày 16/10/2023, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 559/2023/QĐPT-DS ngày 26/10/2023 và Thông báo mở lại phiên tòa số 15/TB.TA ngày 05/01/2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Trần Văn C, sinh 1973

Địa chỉ: ấp L, xã T, huyện B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của ông C:

1. Ông Nguyễn Đức Đ, sinh năm 1971.

2. Bà Trần Thị T, sinh năm 1976.

Cùng địa chỉ: khu phố B, phường B, thành phố H, tỉnh Đồng Nai. (Văn bản ủy quyền ngày 21/7/2022)

3. Ông Nguyễn Phúc H, sinh năm 1970.(Văn bản ủy quyền ngày 29/9/2022)

HKTT: khu phố M, phường T, thành phố H, tỉnh Đồng Nai.

Chỗ ở: khu phố M, phường H, thành phố H, tỉnh Đồng Nai.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông C: Ông Nguyễn Như T – Luật sư Công ty luật TNHH MTV K – Đoàn luật sư tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ: tổ H, khu phố B, phường V, thành phố H, tỉnh Đồng Nai.

- **Bị đơn:** Ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1960

Địa chỉ: Tổ S, đường M, ấp L, xã T, huyện B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Ngọc H, sinh năm 1977 (văn bản ủy quyền ngày 08/3/2021)

Địa chỉ: tổ M, khu phố S, phường D, thành phố H, tỉnh Đồng Nai.

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

1. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1964.

Địa chỉ: Tổ S, đường M, ấp L, xã T, huyện B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Ngọc H, sinh năm 1977 (văn bản ủy quyền ngày 08/3/2021)

Địa chỉ: tổ M, khu phố S, phường D, thành phố H, tỉnh Đồng Nai.

2. Chị Nguyễn Thị Cát T, sinh năm 1997.

Địa chỉ: Tổ S, đường M, ấp L, xã T, huyện B, tỉnh Đồng Nai.

3. Ông Trần Văn B, sinh năm 1981

4. Bà Thái Thị M, sinh năm 1985

5. Cháu Trần Thị Ngọc L, sinh năm 2010.

Người đại diện hợp pháp của cháu L: Ông Trần Văn B, bà Thái Thị M.

Người đại diện theo ủy quyền của ông B, bà M:

Ông Nguyễn Đức Đ, sinh năm 1971 và bà Trần Thị T, sinh năm 1976.

Cùng địa chỉ: khu phố B, phường B, thành phố H, tỉnh Đồng Nai. (Văn bản ủy quyền ngày 01/11/2021)

6. Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai

Địa chỉ trụ sở: Đường K, phường H, thành phố H, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn T – Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh B (Văn bản ủy quyền số 7447/STNMT-VP ngày 15/9/2023)

7. Bà Phạm Thị R, sinh năm 1972.

Địa chỉ: ấp L, xã T, huyện B, tỉnh Đồng Nai.

- Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Trần Văn C.

(Ông Đ, bà T, Luật sư T, ông H, ông V có mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và trong quá trình tham gia tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn – ông Trần Văn C trình bày:

Ngày 27/8/2020, ông Trần Văn C được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 811431 đối với thửa đất số 249, tờ bản đồ số 6, xã T, huyện B, tỉnh Đồng Nai, với diện tích là 467,7m². Nguồn gốc thửa đất này là của ông Võ Tấn T. Ngày 22/01/2001, ông T được Ủy ban nhân dân huyện N (nay là huyện B) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu. Năm 2003, ông T chuyển nhượng cho ông Ngô Văn C, bà Nguyễn Thị L và được Ủy ban nhân dân huyện N (nay là huyện B) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 21/4/2003, với diện tích là 407m². Đến ngày 17/10/2013, ông C, bà L chuyển nhượng lại cho ông Trần Văn B và bà Thái Thị M. Ông B, bà M được Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 14/11/2013, với diện tích 407m². Sau đó, thửa đất được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 14/5/2020, với diện tích là 467,7m². Ngày 13/8/2020, ông B và bà M chuyển nhượng lại cho ông C. Khi nhận chuyển nhượng trên thửa đất có 02 căn nhà, trong đó có 01 căn nhà do gia đình ông Nguyễn Văn V đang quản lý, sử dụng do chủ đất cũ cho gia đình ông V ở nhờ. Ông C đã nhiều lần yêu cầu gia đình ông V di dời nhà nhưng gia đình ông V không thực hiện.

Nay ông C khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông V trả lại diện tích đất 106,5m² thuộc một phần thửa đất số 249, tờ bản đồ số 6, xã T, huyện B, tỉnh Đồng Nai, được giới hạn bởi các điểm mốc 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 4 theo bản trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 2905/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh B ngày 21/5/2021. Đồng thời, buộc ông V phải tháo dỡ công trình xây dựng trên đất là 01 căn nhà cấp 4, có diện tích 65,5m².

Ngoài ra, ông C không còn yêu cầu khởi kiện nào khác.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn – ông Nguyễn Văn V về việc tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy quyết định cá biệt thì ông không đồng ý vì phần diện tích đất này là do ông nhận chuyển nhượng và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông V chỉ là người ở nhờ trên đất.

Bị đơn ông Nguyễn Văn V do ông Vũ Ngọc H đại diện theo ủy quyền trình bày:

Năm 2002, địa phương có vận động được Mạnh Thường Quân ủng hộ, cấp nhà tình thương cho hộ nghèo nhưng hộ gia đình được cấp nhà phải có đất nên gia đình ông V có nhận chuyển nhượng diện tích đất ngang 3,7m, dài 24m của ông Võ Tấn T. Hai bên có lập giấy mua bán đất viết tay nhưng hiện nay đã thất lạc. Gia đình ông V đã được cấp nhà tình thương cho đối tượng hộ nghèo khó khăn về nhà ở theo Quyết định số 1558/QĐ-UBH ngày 23/10/2002 và ở ổn định cho đến nay, không phát sinh tranh chấp đất đai với ai ở địa phương. Do hoàn cảnh khó khăn nên tuy gia đình quản lý, sử dụng đất ổn định nhưng không đi đăng ký kê khai quyền sử dụng đất để xin cấp giấy chứng nhận. Năm 2020, ông C phát sinh tranh chấp đất với gia đình ông V thì ông V mới biết diện tích gia đình ông nhận chuyển nhượng của ông T nằm trong thửa đất số 249, tờ bản đồ số 06, xã T, huyện B đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C.

Ông V không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn C vì nguồn gốc phần diện tích đất gia đình ông đang quản lý, sử dụng là do ông nhận chuyển nhượng từ ông T nhưng chưa đi đăng ký kê khai, ông không đồng ý trả lại diện tích đất và tháo dỡ công trình xây dựng trên đất.

Ngoài ra, ông V có yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng diện tích đất 106,5m² thuộc một phần thửa đất số 249, tờ bản đồ số 6, xã T, huyện B, tỉnh Đồng Nai, được giới hạn bởi các điểm mốc 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 4 theo bản trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 2905/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh B ngày 21/5/2021 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 811431 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 27/8/2020 cho ông Trần Văn C đối với thửa đất nêu trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Trần Văn B và bà Thái Thị M ủy quyền cho ông Nguyễn Đức Đ và bà Trần Thị T có lời trình bày thống nhất với nguyên đơn, không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

- Bà Phạm Thị R, trình bày: Bà là vợ của ông Trần Văn C. Vợ chồng bà có nhận chuyển nhượng thửa đất 249, tờ bản đồ số 6, xã T, huyện B, tỉnh Đồng Nai từ ông Trần Văn B và bà Thái Thị M. Bà đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C về việc buộc ông Nguyễn Văn V trả lại phần diện tích đất tranh chấp. Bà không có yêu cầu độc lập trong vụ án và yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- Bà Nguyễn Thị T và chị Nguyễn Thị Cát T, trình bày: Thống nhất với lời trình bày của bị đơn, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không có yêu cầu độc lập trong vụ án. Chị T yêu cầu được giải quyết vắng mặt.

- Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai: Không có lời trình bày trong suốt quá trình tố tụng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 11/2023/DS-ST ngày 10/4/2023 của Tòa án nhân huyện Trảng Bom đã căn cứ Điều 5, 6, 26,34, 91, 147, 227, 228, 266, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 695, 705, 707, 713 Bộ luật dân sự 1995; khoản 2 Điều 132, Điều 166, Điều 179, Điều 181 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 73 Luật đất đai năm 1993; khoản 5, khoản 7 Điều 166, Điều 202, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 26; điểm a, khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn C đối với ông Nguyễn Văn V về việc “*Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất*” và “*Yêu cầu buộc tháo dỡ công trình xây dựng trên đất*”.

- Không chấp nhận yêu cầu tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng diện tích 106,5m² thuộc một phần thửa đất số 249, tờ bản đồ số 6, xã T, huyện B, tỉnh Đồng Nai, được giới hạn bởi các điểm mốc 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 4 theo bản trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 2905/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh B ngày 21/5/2021.

- Không chấp nhận yêu cầu buộc tháo dỡ công trình xây dựng trên đất là 01 căn nhà cấp 4 có diện tích 65,5m² tọa lạc tại thửa đất số 249, tờ bản đồ số 6, xã T, huyện B, tỉnh Đồng Nai, theo bản trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 2905/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh B ngày 21/5/2021.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn V đối với ông Trần Văn C về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” và “*Yêu cầu hủy quyết định cá biệt*”.

- Công nhận ông Nguyễn Văn V là người được quyền sử dụng diện tích đất 106,5m² thuộc một phần thửa đất số 249, tờ bản đồ số 6, xã T, huyện B, tỉnh Đồng Nai, được giới hạn bởi các điểm mốc 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 4 theo bản trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 2905/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh B ngày 21/5/2021.

- Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số CX 811431 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 27/8/2020 cho ông Trần Văn C đối với thửa đất số 249, tờ bản đồ số 6, xã T, huyện B, tỉnh Đồng Nai, trong đó có một phần diện tích đất 106,5m², được giới hạn bởi các điểm mốc 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 4 theo bản trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 2905/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh B ngày 21/5/2021.

Ông Nguyễn Văn V có nghĩa vụ liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để kê khai, xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Ông Trần Văn C có nghĩa vụ liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để cấp đổi, điều chỉnh lại diện tích đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 18/4/2023, nguyên đơn ông Trần Văn C kháng cáo đề nghị hủy bản án sơ thẩm số 11/2023/DS-ST ngày 10/4/2023 của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom. Ngày 22/9/2023 nguyên đơn ông Trần Văn C có đơn xin điều chỉnh nội dung kháng cáo, kháng cáo một phần bản án sơ thẩm và xem xét lại diện tích đất mà án sơ thẩm công nhận cho ông Nguyễn Văn V được quyền sử dụng 106,5m² đất nằm trong thửa 249 tờ bản đồ số 6 xã T, huyện B. Vì theo quyết định trao nhà tình thương của UBND xã T diện tích nhà tình thương trao cho ông V căn nhà chỉ có 25,2m².

- Ý kiến người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn luật sư Nguyễn Như T: Căn cứ vào lời trình bày của bị đơn và quyết định của UBND huyện N diện tích nhà tình thương ông V được cấp là 25,5m² nhưng thực tế diện tích căn nhà ông V đang sử dụng là 65,5m². Như vậy, ông V đã coi nói rộng ra nhưng phần coi nói là hơn 40m² tương ứng với phần diện tích bị thiếu của ông C nên xác định được ông V đã lấn chiếm đất của ông C. Vậy UBND huyện B cấp diện tích 467,7m² cho ông C là sai hay sao. Trong khi đó, ông V không chứng minh được việc nhận chuyển nhượng đất của ông T. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để xem xét lại diện tích đất của nguyên đơn ông C thiếu là do đâu.

- Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:

Việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử tiến hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, thu thập chứng cứ đầy đủ khách quan, thời hạn tố tụng được đảm bảo, phiên tòa được thực hiện dân chủ, bình đẳng. Những người tham gia tố tụng thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ luật tố tụng quy định.

Qua tài liệu chứng cứ có trong vụ án thể hiện: Thửa đất 249 tờ bản đồ số 6, ấp L, xã T, huyện B có nguồn gốc của ông Võ Tấn T, bà Lê Thị H. Năm 2002 ông T chuyển nhượng diện tích ngang 3,7m dài 24m thuộc một phần cuối của thửa 249 cho vợ chồng ông Nguyễn Văn V, khi chuyển nhượng hai bên chỉ viết giấy tay phần còn lại thì đến năm 2003 ông T chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị L. Sau khi chuyển nhượng bà L đi đăng ký kê khai và được cấp giấy chứng nhận QSDĐ với diện tích là 407m², thời điểm bà L nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông T thì gia đình ông V đã sinh sống ổn định trên đất. Đến năm 2013 bà L chuyển nhượng thửa đất số 249 lại cho ông Trần Văn B, bà Thái Thị M với diện tích vẫn là 407m², tháng 5/2020 vợ chồng ông B đi kê khai xin cấp đổi giấy chứng nhận QSDĐ thì diện tích đất biến động tăng lên 467,7m². Tháng 8/2020 vợ chồng ông B chuyển nhượng thửa 249 cho ông Trần Văn C,

thời điểm ông C nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông B, bà M thì gia đình ông V vẫn đang sống trên đất. Việc ông C cho rằng gia đình ông V đang ở nhờ trên đất là không có cơ sở.

Ngoài ra, theo kết quả xác minh tại Phòng lao động và thương binh xã hội huyện B, Ủy ban mặt trận tổ quốc huyện B và Ủy ban nhân dân xã T về điều kiện cấp nhà tình thương thì hộ dân phải có đất mới được cấp nhà, đồng thời phải cung cấp giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất. Việc cấp nhà tình thương cho ông Nguyễn Văn V từ thời điểm năm 2002 đến nay không phát sinh tranh chấp với bất kỳ ai ngoài ông Trần Văn C (hòa giải tranh chấp đất đai năm 2020). Vì vậy, yêu cầu phản tố về việc công nhận cho ông V được quyền sử dụng diện tích 106,5m² thuộc một phần thửa đất số 249 tờ bản đồ số 6, ấp L là có căn cứ chấp nhận. Theo đó, yêu cầu Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 811431 do Sở Tài nguyên môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 27/8/2020 cho ông Trần Văn C đối với thửa số 249, tờ bản đồ số 6, xã T có căn cứ chấp nhận, vì Sở Tài nguyên môi trường đã cấp giấy chứng nhận thửa 249 cho ông C trong đó có cả diện tích đất của ông V đang quản lý, sử dụng là không đúng.

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của Trần Văn C, áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Ông Trần Văn C kháng cáo và nộp tiền tạm ứng án phí trong hạn luật định nên được chấp nhận theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về quan hệ pháp luật: Cấp sơ thẩm xác định đúng và đầy đủ.

[3] Về nội dung vụ án và yêu cầu kháng cáo:

[3.1] Về nội dung vụ án:

Nguyên đơn ông Trần Văn C khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông V trả lại diện tích đất 106,5m² thuộc một phần thửa đất số 249, tờ bản đồ số 6, xã T, huyện B, tỉnh Đồng Nai, được giới hạn bởi các điểm (4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 4) theo bản trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 2905/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh B ngày 21/5/2021. Đồng thời, buộc ông V phải tháo dỡ công trình xây dựng trên đất là 01 căn nhà cấp 4, có diện tích 65,5m².

Bị đơn ông Nguyễn Văn V có yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng diện tích đất 106,5m² thuộc một phần thửa đất số 249, tờ bản đồ số 6, xã T, huyện B, tỉnh Đồng Nai, được giới hạn bởi các điểm (4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 4) theo bản trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 2905/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh B ngày 21/5/2021 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 811431 do Sở Tài

nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 27/8/2020 cho ông Trần Văn C đối với thửa đất nêu trên.

[3.2] Về yêu cầu kháng cáo:

Nguyên đơn ông C kháng cáo đề nghị hủy bản án sơ thẩm số 11/2023/DS-ST ngày 10/4/2023 của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

Về nguồn gốc thửa đất số 249, tờ bản đồ số 06, xã T, huyện B, tỉnh Đồng Nai (trong đó có một phần diện tích 106,5m² đất tranh chấp) là của ông Võ Tấn T (đã chết), được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu ngày 22/01/2001. Ngày 08/4/2003, ông T và bà Lê Thị H chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị L, bà L được cấp giấy chứng nhận ngày 21/4/2003, diện tích 407m², thửa số 249, tờ bản đồ số 06 tại xã T, huyện N (nay là huyện B). Ngày 17/10/2013, ông Ngô Văn C và bà L chuyển nhượng lại cho ông Trần Văn B và bà Thái Thị M, ông B và bà M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 14/11/2013, diện tích 407m², thửa số 249, tờ bản đồ số 06 tại xã T, huyện B. Ông B, bà M được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 14/5/2020 diện tích 467,7m², thửa số 249, tờ bản đồ số 06 tại xã T, huyện B. Ngày 13/8/2020, ông B và bà M chuyển nhượng lại cho ông C, ông C được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 811431 ngày 27/8/2020 diện tích 467,7m², thửa số 249, tờ bản đồ số 06 tại xã T, huyện B. Khi ông C nhận chuyển nhượng thửa đất 249 thì trên đất đã có căn nhà cấp 4 của gia đình ông V sinh sống từ năm 2002 cho đến nay.

Ông C khởi kiện yêu cầu ông V trả lại diện tích đất 106,5m² thuộc một phần thửa đất số 249, tờ bản đồ số 6, xã T, huyện B và buộc ông V phải tháo dỡ công trình xây dựng trên đất là 01 căn nhà cấp 4, có diện tích 65,5m².

Về nguồn gốc diện tích đất 106,5m² thuộc một phần thửa đất số 249, tờ bản đồ số 6, xã T, huyện B, tỉnh Đồng Nai, được giới hạn bởi các điểm (4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 4) theo bản trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 2905/2021 ngày 21/5/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh B, ông V cho rằng đã nhận chuyển nhượng của ông Võ Tấn T bằng giấy tay vào năm 2002. Sau đó, do gia đình ông thuộc diện hộ nghèo ở địa phương nên được Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện N (nay là huyện B) cấp 01 căn nhà tình thương theo Quyết định số 1558/QĐ.UBH ngày 23/10/2002. Mặc dù, ông V không cung cấp được giấy tay mua bán đất với ông T do đã bị thất lạc. Tuy nhiên, trong quá trình thu thập tài liệu, chứng cứ thì thấy: Ông V là người quản lý, sử dụng phần diện tích đất tranh chấp có diện tích 106,5m² thuộc một phần thửa đất số 249 từ năm 2002 cho đến năm 2020 mới phát sinh tranh chấp với ông C.

Đồng thời, bà H (vợ ông T) đã khẳng định nguồn gốc diện tích đất gia đình ông V đang quản lý, sử dụng là do nhận chuyển nhượng từ vợ chồng bà, thuộc phần cuối thửa đất 249; phần đầu thửa đất thì vợ chồng bà chuyển nhượng lại cho bà L, khi chuyển nhượng có nói việc bán một phần đất thuộc thửa 249 cho ông V. Bà L cũng đã xác nhận sự việc này là có thật, khi nhận chuyển

nhượng ông T có chỉ ranh thửa đất là từ mặt đường đến hồ rác (là đến tường nhà của ông V), ông T đã bán phần cuối thửa đất cho ông V và gia đình ông V đã sống trên đất nhưng do diện tích nhỏ nên chưa tách thửa, sang tên. Mặt khác, tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ thể hiện: Giáp ranh với bức tường nhà xây của ông V còn có bức tường gạch do chính ông B, bà M xây dựng để ngăn cách với gia đình ông V. Hiện trạng này phù hợp với lời khai của bà L về việc phân định ranh giới phần đất quản lý, sử dụng giữa hai bên gia đình nên có cơ sở xem xét.

Mặc dù, không thể thu thập tài liệu, chứng cứ là toàn bộ hồ sơ cấp nhà tình thương tại Ủy ban nhân dân xã T. Tuy nhiên, các biên bản xác minh tại Ủy ban Mặt trận Tổ quốc huyện B, Phòng lao động và thương binh xã hội huyện B, Ủy ban nhân dân xã T về trình tự, thủ tục cấp nhà tình thương cho ông V đều xác định: người được cấp nhà tình thương phải có đất, phải có giấy tờ chứng minh về quyền sử dụng đất thì mới được cấp nhà tình thương. Tại Văn bản số 17393/UBND-TNMT ngày 29/12/2023 của Ủy ban nhân dân huyện B: ...ông Nguyễn Văn V được cấp nhà tình thương tại Quyết định số 1558/QĐ.UBH ngày 23/10/2002. Như vậy Ông V đã sử dụng đất trước thời điểm UBND tỉnh ban hành quy định về diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với từng loại đất tại Quyết định 49/2008/QĐ-UBND ngày 19/8/2008. Do đó, không thuộc phạm vi điều chỉnh quy định tại Khoản 2 Điều 2 Quyết định số 49/2008/QĐ-UBND nay là Điểm d, Khoản 3 Điều 1 Quyết định số 35/2022/QĐ-UBND ngày 19/8/2008 của UBND tỉnh Đồng Nai. Về cấp giấy chứng nhận Căn cứ Khoản 2, Điều 82 của Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai, quy định Trường hợp người đang sử dụng đất do nhận chuyển nhượng nhận thừa kế, nhận tặng cho quyền sử dụng đất trước ngày 01/7/2014 thì người nhận chuyển quyền sử dụng đất nộp đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và các giấy tờ về quyền sử dụng đất hiện có. Căn cứ các quy định trên ông Nguyễn Văn V đang sử dụng diện tích 106,5m² thuộc một phần thửa đất số 249, tờ bản đồ số 06, xã T, huyện B được đo đạc hiện trạng sử dụng để đăng ký biến động và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Như vậy, có cơ sở xác định việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng phần diện tích đất tranh chấp giữa ông T và ông V là có thật, không có đương sự nào tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng này và thời hiệu yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu không còn. Do gia đình ông V có hoàn cảnh khó khăn nên đã không đi đăng ký kê khai, tách thửa để cấp quyền sử dụng đất. Quá trình chuyển nhượng thửa đất 249 từ ông T đến bà L, đến vợ chồng ông B và bà M đều không đo đạc hiện trạng sử dụng đất để điều chỉnh lại diện tích hoặc làm thủ tục tách thửa nên mới phát sinh tranh chấp. Đồng thời, ông C khởi kiện vì cho rằng ông V được cho ở nhờ trên thửa đất 249 nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh. Vì vậy, cấp sơ thẩm đã xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc đòi lại quyền sử dụng đất và yêu cầu buộc tháo dỡ công

trình xây dựng trên đất của nguyên đơn là có cơ sở, phù hợp. Do đó, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Văn C.

Việc Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết việc Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số CX 811431 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 27/8/2020 cho ông Trần Văn C đối với thửa đất số 249, tờ bản đồ số 6, xã T, huyện B, tỉnh Đồng Nai là không đúng vì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này đã được cấp đổi nên không cần thiết hủy giấy mà chỉ tuyên các đương sự có trách nhiệm liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để kê khai, xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cấp đổi, điều chỉnh lại diện tích đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định, cần rút kinh nghiệm.

[4] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông C phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[5] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[6] Quan điểm người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ các Điều 695, 705, 707, 713 Bộ luật Dân sự 1995; khoản 2 Điều 132, Điều 166, Điều 179, Điều 181 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 73 Luật Đất đai năm 1993; khoản 5, khoản 7 Điều 166, Điều 202, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 26; điểm a, khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn C đối với ông Nguyễn Văn V về việc “*Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất*” và “*Yêu cầu buộc tháo dỡ công trình xây dựng trên đất*”.

- Không chấp nhận yêu cầu tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng diện tích 106,5m² thuộc một phần thửa đất số 249, tờ bản đồ số 6, xã T, huyện B, tỉnh Đồng Nai, được giới hạn bởi các điểm mốc 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 4 theo bản trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 2905/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh B ngày 21/5/2021.

- Không chấp nhận yêu cầu buộc tháo dỡ công trình xây dựng trên đất là 01 căn nhà cấp 4 có diện tích 65,5m² tọa lạc tại thửa đất số 249, tờ bản đồ số 6, xã T, huyện B, tỉnh Đồng Nai, theo bản trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản

đồ địa chính số 2905/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh B ngày 21/5/2021.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn V đối với ông Trần Văn C về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

- Công nhận ông Nguyễn Văn V là người được quyền sử dụng diện tích đất 106,5m² thuộc một phần thửa đất số 249, tờ bản đồ số 6, xã T, huyện B, tỉnh Đồng Nai, được giới hạn bởi các điểm mốc 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 4 theo bản trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 2905/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh B ngày 21/5/2021.

Các đương sự có nghĩa vụ liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để kê khai, xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

3. Về án phí:

Ông Trần Văn C phải chịu số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm về việc đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất, số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) về việc yêu cầu buộc tháo dỡ công trình xây dựng trên đất và số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) về việc tranh chấp quyền sử dụng đất (do yêu cầu phản tố được chấp nhận). Ông C được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 408.000đ (Bốn trăm lẻ tám nghìn đồng) theo biên lai thu số 0006175 ngày 27/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai. Ông C còn phải nộp tiếp số tiền 492.000đ (Bốn trăm chín mươi hai nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Ông C phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ theo biên lai thu số 0002838 ngày 19/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trảng Bom.

4. Về chi phí tố tụng: Ông C phải chịu số tiền 15.604.000đ (xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ, thu thập tài liệu chứng cứ và thẩm định giá tài sản tranh chấp). Ông C đã nộp đủ số tiền chi phí tố tụng.

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

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

Nơi nhận:

- VKSND T.Đồng Nai (1);
- TAND H.Trảng Bom (1);
- Chi cục THADS H.Trảng Bom (1);
- Đương sự (7);
- Lưu (7).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒ
(đã ký)
Phạm Thị Xuân Đào**