

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 498/2025/DS-PT

Ngày: 17 - 9 - 2025

*V/v “Tranh chấp quyền sử dụng đất,
hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng
đất và yêu cầu tháo dỡ công trình
trên đất”.*

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

- Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Long Châu.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Thư

Bà Trần Thị Mỹ Hạnh

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Mỹ Thuận - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Vũ Thị Hồng Uyên - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 16, 17 tháng 9 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 195/2025/TLPT-DS ngày 02/6/2025 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ công trình trên đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 252/2024/DS-ST ngày 21/11/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 361/2025/QĐ-PT ngày 01/8/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 856/2025/QĐ-PT ngày 26/8/2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Hải Đ, sinh năm 1969 (chết 2020).

Địa chỉ: Thôn Đ, phường N, tỉnh Ninh Bình.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng:

1/ Bà Nguyễn Thị Sỡ, sinh năm 1970.

2/ Anh Nguyễn Hải Long, sinh năm 2000.

3/ Cháu Nguyễn Hải Nhật Thanh, sinh ngày 12/11/2005.

Địa chỉ: Thôn Đ, phường N, tỉnh Ninh Bình.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Cao Đăng P, sinh năm 1957.

Địa chỉ: Số 185, đường Trần Thị B, khu phố 38, phường T, thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn: Ông Phạm Tuấn A, sinh năm 1958.

Địa chỉ: G, tổ 12, khu phố 7, phường L, tỉnh Đồng Nai.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bộ tư lệnh Quân đoàn 4 (người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng là Bộ tư lệnh Quân đoàn 34).

Địa chỉ: Số 17, đường Lê Duẩn, phường Thống Nhất, tỉnh Gia Lai.

2. Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa (Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là Ủy ban nhân dân phường L, tỉnh Đồng Nai).

3. Bà Bùi Thị Minh H, sinh năm 1960.

Địa chỉ: G, tổ 12, khu phố 7, phường L, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Thị Thanh H1, sinh năm 1983 (Theo Giấy ủy quyền ngày 18/8/2025).

Địa chỉ: H6, khu phố 4, phường T, tỉnh Đồng Nai.

4. Ông Vũ Đình P, sinh năm 1973.

Địa chỉ: 109D/40/16 Bến Vân Đồn, phường K, thành phố Hồ Chí Minh.

5. Ông Nguyễn Văn H2, sinh năm 1979.

Hiện đang công tác tại Trung Đoàn 64, sư đoàn 361, quân chủng Phòng không Không quân.

Địa điểm đóng quân: Thôn Quyết H, xã P, thành phố Hà Nội.

- *Người kháng cáo:* Ông Cao Đăng P - đại diện theo ủy quyền của người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Nguyễn Hải Đ.

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa.

(Ông P, ông Tuấn A và chị H1 có mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung và quá trình tố tụng, nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 25/11/1999, Bộ Tư Lệnh Quân Đoàn 4 thuộc Bộ Quốc Phòng ban hành quyết định số 878/QĐ về việc cấp khu đất số 204-lô B khu gia đình cán bộ Quân Đoàn 4 phường L T, thành phố Biên Hòa với diện tích 150m² (nay là thửa đất số 193 tờ bản đồ số 81 phường L T) cho ông Nguyễn Hải Đ lúc này là sĩ quan thuộc đơn vị sư đoàn 9 để xây dựng nhà ở. Sau khi được cấp đất thì ông Đ được Quân Đoàn 4 cử đi học và công tác tại trường Sĩ Quan Chính Trị thuộc Bộ Quốc Phòng tại tỉnh Bắc Ninh cho đến nay. Trong thời gian từ năm 2000 đến năm 2006 ông Đ vẫn thường xuyên đến kiểm tra lô đất của mình được cấp thì vẫn thấy nguyên hiện trạng, nhưng đến tháng 7/2013 khi ông Đ vào dự định xin phép xây dựng nhà ở thì phát hiện thửa đất của mình bị người khác đổ đất xây dựng hàng rào nuôi gia cầm, gia súc.

Qua tìm hiểu thì được biết ông Phạm Tuấn A là người lấn chiếm diện tích đất trên. Ngày 17/7/2013, ông Đ đã làm đơn đề nghị về việc giải quyết việc chiếm dụng quyền sử dụng đất của ông Phạm Tuấn A, gửi đến Ủy ban nhân dân phường L T để yêu cầu buộc ông Phạm Tuấn A phải trả lại lô đất lấn chiếm cho mình đồng thời có đơn gửi đến Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa yêu cầu ngăn chặn việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Tuấn A. Không hiểu sao dù đã có đơn đề nghị giải quyết, yêu cầu ngăn chặn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đ gửi cho các cơ quan có thẩm quyền tại địa phương và chưa được giải quyết thì ngày 25/11/2013 Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa vẫn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất 193 tờ bản đồ số 81 nói trên cho ông Phạm Tuấn A.

Sau đó ông Đ và ông Phạm Tuấn A đều có đơn kiến nghị gửi Bộ tư lệnh Quân đoàn 4 xem xét giải quyết thì ngày 06/01/2014 Bộ tư lệnh Quân Đoàn 4 có văn bản số 16/BTL-TTr đã xác định cụ thể như sau: Sau khi quân đoàn 4 nhận được đơn kiến nghị của ông Phạm Tuấn A và đồng chí Nguyễn Hải Đ về việc lô đất số 204 khu B Khu gia đình cán bộ Quân Đoàn 4 thuộc phường L T, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai có 2 quyết định cấp đất. Quân đoàn 4 đã tiến hành thẩm tra xác minh. Kết quả như sau: Đối với đồng chí Nguyễn Hải Đ, cấp bậc Trung tá, Chức vụ Giảng viên Đơn vị công tác hiện nay: Trường sĩ quan chính trị BQP. Qua thẩm tra, xác minh tài liệu, hồ sơ lưu giữ tại sư đoàn 9/QĐ 4 và phòng cán bộ/CCT/QĐ4, đồng chí Đăng công tác tại sư đoàn 9 từ năm 1995-2006. Năm 1999 đồng chí Đăng được QĐ4 cấp cho 01 lô đất số 204- Khu B tại phường L T, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai Quyết định cấp đất số 878/QĐ ngày 25/11/1999 do

Tư lệnh Quân đoàn Thiếu tướng Nguyễn Minh C ký (có xác nhận của Sư Đoàn 9 và phòng cán bộ, kèm theo danh sách cấp đất của Sư đoàn 9 có tên đồng chí Nguyễn Hải Đ).

Đối với ông Phạm Tuấn A, là người được Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hiện đang quản lý, sử dụng lô đất trên. Lô đất này ông Phạm Tuấn A mua từ một người không quen biết, không rõ lai lịch và địa chỉ thường trú (mua, bán qua môi giới) với quyết định cấp đất số 01-99/QĐ cấp lại ngày 15/3/1999 do Tư lệnh Quân Đoàn 4 thiếu tướng Nguyễn Minh C ký, Quyết định cấp đất mang tên Nguyễn (Vũ) Đình P không có địa chỉ cũng như đơn vị trong quân đoàn 4 và giấy CMND photo không công chứng địa chỉ 109D/40/16, bến Vân Đồn, quận 4, thành phố Hồ Chí Minh với hợp đồng sang nhượng đất bằng giấy viết tay. Qua thẩm tra xác minh, quân đoàn 4 không có lưu trữ hồ sơ danh sách cấp đất hay cấp đổi, cấp lại quyết định cho ông Vũ Đình P. Ông P không phải là quân nhân, không thuộc diện chính sách được xét cấp đất của Quân Đoàn 4.

Ông Phạm Tuấn A cũng thừa nhận trong lúc mua lô đất này dưới hình thức Hợp đồng mua bán bằng giấy viết tay, sau khi sự việc xảy ra ông Tuấn A mới tìm người bán theo địa chỉ CMND photo thì không phải là người đã bán đất cho ông Tuấn A và ông đã tìm nhiều lần nhưng không tìm được. Căn cứ văn bản số 16/BTL-TTr đã có đầy đủ cơ sở khẳng định quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 193 tờ bản đồ số 81 phường L T là của ông Đ nhưng Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa lại cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Tuấn A là hoàn toàn trái pháp luật.

Ngày 12/6/2014, Ủy ban nhân dân phường L T tổ chức hòa giải giữa ông Đ (đại diện theo ủy quyền là Luật sư Đỗ Văn Vinh) với ông Tuấn A và trong buổi hòa giải ông Phạm Tuấn A cũng cho biết là mua lô đất này thông qua môi giới là bà Trần Thị Y và cũng không biết đích thực chủ đất là ai chính bà Y cũng thừa nhận điều này và cũng là người lập giấy mua bán tay cho ông Tuấn A và ông Vũ Đình P. Kết quả buổi hòa giải không thành cho nên ông Đ khởi kiện ra Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa đề nghị:

- Buộc vợ chồng ông Phạm Tuấn A, bà Bùi Thị Minh H phải trả lại toàn bộ diện tích đất nói trên cho ông Đ;

- Tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ126550 ngày 25/10/2013 do Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa cấp cho ông Phạm Tuấn A và bà Bùi Thị Minh H đối với thửa đất số 193 tờ bản đồ số 81 phường L T, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai và buộc ông Phạm Tuấn A và bà Bùi Thị Minh H

tháo dỡ tất cả công trình xây dựng trái phép trên đất thửa đất số 193, tờ bản đồ số 81, phường L T, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

- Bị đơn ông Phạm Tuấn A trình bày:

Vào ngày 13/11/2010 gia đình ông có mua một lô đất số 204 khu B thuộc khu gia đình quân nhân Quân đoàn 4 cấp cho ông Vũ Đình P theo quyết định cấp số 01-99/QĐ của Tư Lệnh Quân Đoàn ký ngày 15/03/1999. Giá chuyển nhượng là 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu), thông qua môi giới là bà Nguyễn Thị Yên, ngụ tại 7/1/03, khu phố 1, phường L T, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Sau khi thực hiện xong thủ tục chuyển nhượng, do lô đất quá thấp so với đường đi, ông đã tiến hành mua 50 xe đất loại 6m³ đổ để san lấp làm phẳng, làm đường thoát nước xây kè hai bên, mặt trên và dưới dầy đổ bê tông cốt thép và xây hàng rào bao quanh. Tiếp theo, ông xây một căn nhà cấp 4 để làm xưởng cơ khí và chăn nuôi gà, vịt. Do trong khu dân cư không được làm xưởng cơ khí nên không xin được giấy phép, ông đã cho sửa chữa nhà lại làm nhà ở sinh hoạt cho gia đình. Sau khi nhận chuyển nhượng mảnh đất trên gia đình xây dựng nhà ở, sinh sống ổn định từ năm 2010, gia đình không gặp bất cứ sự cản trở và tranh chấp nào.

Ngày 21/02/2012, Phòng Tài nguyên môi trường kết hợp với Ủy ban nhân dân phường L T tổ chức kê khai đất đai cho các hộ gia đình tại khu phố, để làm cơ sở cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ dân. Nhận được thông báo, ông đã mang hồ sơ đất đến để đăng ký. Hồ sơ bao gồm: Quyết định cấp bản chính số 01-99/QĐ của Tư Lệnh Quân Đoàn ký ngày 15/03/1999 cấp cho ông Vũ Đình P, Hợp đồng sang nhượng đất giữa ông và ông P nộp lại cho Văn phòng đăng ký đất đai. Ngày 29/05/2012, Ủy ban nhân dân phường đã lập danh sách công khai các hộ dân đủ điều kiện cấp giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất tại phường L T trong đó có ông.

Sau khi nhận thông báo ông đã tiến hành các thủ tục để xin cấp giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất và nộp tại Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Biên Hòa. Ngày 25/10/2013, Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa đã cấp giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 126550 cho gia đình ông. Trong quá trình quản lý và sử dụng đất từ năm 2010 đến nay gia đình sinh sống ổn định không gặp bất cứ sự cản trở và tranh chấp nào. Gia đình ông luôn chấp hành tất cả các quy định của địa phương đề ra, thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thuế đối với nhà nước.

Đối với các yêu cầu khởi kiện của ông Đ, nay là yêu cầu của những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Đ thì ông không đồng ý.

Về Trích đo bản đồ hiện trạng thửa đất số 1044/2017, Bản vẽ hiện trạng nhà ngày 06/02/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Biên Hòa và Chứng thư thẩm định giá số 2602/TĐG-CT ngày 10/11/2017 của Công ty

thẩm định giá Đồng Nai, đồng ý với bản vẽ và giá của chứng thư thẩm định giá và không có yêu cầu đo vẽ, thẩm định giá lại.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Đại diện Bộ tư lệnh quân đoàn 4 là ông Đào Hải Vương trình bày:

1. Đối với trường hợp Nguyễn Văn H2, Hồ sơ lưu tại Lữ đoàn 434 – Quân đoàn 4, thể hiện như sau: Họ tên: Nguyễn Văn H2, sinh ngày: 17/11/1979; Quê quán: Đông P Yên, Chương Mỹ, Hà Tây; Nhập ngũ: 3/1997; Công tác tại Tiểu đoàn 4, lữ đoàn 434;

Ngày 13/6/2006 ông H2 chuyển công tác về Quân chủng PK-KQ. Quân đoàn 4 khẳng định: đã cấp cho ông Nguyễn Văn H2 lô đất số 203 Lô B khu GĐCBQĐ4 theo Quyết định số 01-99/QĐ ngày 15/3/1999 (Có bản photo kèm theo).

2. Đối với Quyết định cấp đất mang tên Vũ Đình P: Căn cứ vào các tài liệu lưu trữ tại Quân đoàn thì lô đất số 204 Lô B khu GĐCBQĐ4 theo Quyết định số 01-99/QĐ ngày 15/3/1999 không cấp cho ông Vũ Đình P (vì ông P không phải là cán bộ của Quân đoàn do vậy không thuộc diện được Quân đoàn 4 cấp đất).

3. Đối với trường hợp Nguyễn Hải Đ, sinh năm: 1969; Quê quán: Ninh Hải, Hoa Lư, Ninh Bình; Cấp bậc: Trung tá; chức vụ Giảng viên; Đơn vị công tác Trường SQCT/BQP.

Ông Đ có thời gian công tác tại Sư đoàn 9, Quân đoàn 4 từ năm 1995 đến năm 2006 sau đó đi học tại Học viện chính trị quân sự, đến năm 2008 thì ông Đ chuyển công tác về Trường SQCT/BQP.

Ông Nguyễn Hải Đ là đối tượng được Quân đoàn 4 cấp đất. Cụ thể được cấp lô đất số 204 Lô B GĐCBQĐ4 theo Quyết định số 878/QĐ ngày 25/11/1999. Hiện tại danh sách cấp đất cho ông Đ còn lưu giữ tại Quân đoàn.

Về thủ tục bàn giao khu gia đình cán bộ thuộc các phường: An Bình, Long Bình và Long Bình T, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai cho địa phương quản lý: Quân đoàn đã bàn giao quyền quản lý cho địa phương vào ngày 07/7/2004 (có biên bản).

Hiện tại Quân đoàn chưa bàn giao gồm: Sơ đồ khu đất; danh sách cán bộ được cấp đất. Ông xin vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

2/ Đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa tại bản tự khai ngày 15/6/2015, ông Hồ Bá Minh trình bày:

Về nguồn gốc đất, việc kê khai đăng ký, xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Tuấn A và bà Bùi Thị Minh H:

- Về nguồn gốc đất: Bộ Tư lệnh Quân đoàn 4 cấp 150m² đất tại số 204, khu B khu gia đình cán bộ Quân đoàn 4, phường L T, thành phố Biên Hòa cho ông Vũ Đình P để xây dựng nhà ở theo Quyết định số 01- 99/QĐ ngày 15/3/1999. Đến ngày 12/10/2001, ông P lập giấy tay chuyển nhượng diện tích đất trên cho vợ chồng ông, bà Phạm Tuấn A, Bùi Thị Minh H sử dụng.

- Việc kê khai đăng ký, xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Ngày 14/02/2012, bà Bùi Thị Minh H có Đơn đề nghị đo đạc, kiểm tra lại diện tích đối với thửa đất số 137, diện tích 303,5m² tờ bản đồ số 81 phường L T do thửa đất bị đo bao với 150m² đất của ông Phạm Tuấn A và bà H đã nhận chuyển nhượng từ ông Vũ Đình P vào năm 2001. Ngày 20/02/2012, Ủy ban nhân dân phường L T đã xác nhận tại đơn này như sau: *“Thửa đất số 137, tờ bản đồ số 81 phường L T là thửa đất đo bao chung hộ bà Bùi Thị Minh H, hai lô đất đo thành 01 thửa”*. Sau đó, tháng 7/2013, ông Phạm Tuấn A (chồng bà H) đã ký hợp đồng với Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Biên Hòa trích lục và đo tách thửa đất số 137 nêu trên. Đến ngày 14/8/2013, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Biên Hòa đã ký phát hành Tờ Trích lục và đo tách thửa đất bản đồ địa chính số 3839/2013 tỷ lệ 1/200, trong đó thể hiện nội dung: Trên bản đồ địa chính, thửa 137 có diện tích 303,5m². Thửa đất số 137 là thửa đo bao, nay được tách thành 02 thửa: thửa đất số 137a, thửa chính thức là 193, hiện trạng chưa có nhà trên đất, trong đó diện tích nằm trong quy hoạch đất giao thông là 3m², diện tích nằm trong quy hoạch đất ở tại đô thị là 147m².

Ngày 23/8/2013, ông Tuấn A và bà H có Đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 193, tờ bản đồ số 81 phường L T gửi Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa (đơn này đã được Ủy ban nhân dân phường L T xác nhận ngày 09/9/2013). Căn cứ khoản 6 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003 *“Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều này nhưng đất đã được sử dụng từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành, nay được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận là đất không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt đối với nơi đã có quy hoạch sử dụng đất thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của Chính phủ”*; khoản 1 Điều 15 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ, hồ sơ của ông Tuấn A và bà H tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đủ điều kiện vì đảm bảo các yếu tố về nguồn gốc sử dụng đất, về tình trạng sử dụng đất và quy hoạch sử dụng đất (cụ thể là đã được Ủy ban nhân dân phường L T niêm yết công khai trong thời gian 15 ngày tại trụ sở Ủy ban nhân dân phường về trường hợp đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Ủy ban nhân dân phường đã xét

duyet về nguồn gốc, thời điểm sử dụng đất, đất sử dụng không tranh chấp; thửa đất số 193 có 147m² nằm trong quy hoạch đất ở tại đô thị và 3m² nằm trong quy hoạch đất giao thông được thể hiện tại Trích lục và đo tách thửa đất bản đồ địa chính số 3839/2013 tỷ lệ 1/200 đã được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Biên Hòa ký ngày 14/8/2013).

Trên cơ sở hồ sơ của ông Tuấn A và bà H đã được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Biên Hòa thẩm định và Phòng Tài nguyên và Môi trường có Tờ trình số 12962/TTr-TNMT ngày 18/10/2013 về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, ngày 25/10/2013, Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 126550 trong đó công nhận quyền sử dụng của ông Tuấn A và bà H đối với 147m² đất thuộc thửa số 193, tờ bản đồ số 81 phường L T (còn lại 3m² đất không được công nhận do không phù hợp quy hoạch). Như vậy, trường hợp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 126550 ngày 25/10/2013 cho ông Tuấn A và bà H là đúng quy định pháp luật.

- Về yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa cấp cho ông Phạm Tuấn A và bà Bùi Thị Minh H: Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa có chức năng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân khi đủ các điều kiện theo quy định pháp luật. Trong quá trình giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất theo thẩm quyền đối với các trường hợp đã được cấp giấy chứng nhận và có giấy tờ hợp lệ, trường hợp Tòa án xác định lại quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân và tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, căn cứ khoản 6 Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai, Ủy ban nhân dân thành phố sẽ thu hồi giấy chứng nhận khi có bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân đã được thi hành.

3/ Đại diện theo ủy quyền của bà Bùi Thị Minh H, bà Phạm Thị Thanh H1 trình bày:

Bà H hoàn toàn thống nhất ý kiến ông Phạm Tuấn A, Bà H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

4/ Ông Nguyễn Văn H2 trình bày:

Ông hiện công tác tại Trung đoàn 64, sư đoàn 361, quân chủng Phòng không không quân. Năm 1999, Ông được Quân đoàn 4 do Thiếu tướng Nguyễn Minh Cký quyết định cấp đất công một thửa đất tại khu phố 1, phường L T, thành phố

Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, diện tích 150m². Thửa đất này Ông đã chuyển nhượng cho ông Lê Văn Ch (công tác tại Sư 309, Quân đoàn 4) vào năm 2009. Ông không biết ông Vũ Đình P, ông Phạm Tuấn A là ai, không ký giấy tờ bán đất ngày 28/7/2010 với ông Vũ Đình P. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hải Đ, ông không có ý kiến gì và đề nghị giải quyết vắng mặt.

- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 252/2024/DS-ST ngày 21-11-2024 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 220, khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 688, 697; 699; 700; 701; 702 Bộ luật dân sự 2005; Điều 46, Điều 49, Điều 50 Luật đất đai năm 2003. Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ; Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ; Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hải Đ về việc yêu cầu ông Phạm Tuấn A, bà Bùi Thị Minh H phải trả lại diện tích đất 150m² thửa số 193, tờ bản đồ số 81 phường L T, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ126550 ngày 25/10/2013 của Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa cấp cho ông Phạm Tuấn A và bà Bùi Thị Minh H đối với thửa số 193, tờ bản đồ số 81 phường L T, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai và yêu cầu tháo dỡ công trình trên đất.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

- Ngày 25/11/2024, ông Cao Đăng P là đại diện theo ủy quyền của người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Nguyễn Hải Đ kháng cáo; Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 2695/QĐ-VKS-DS ngày 03/12/2024.

- *Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa:*

Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật từ khi thụ lý đến khi xét xử và tại phiên tòa hôm nay, các đương sự tham gia phiên tòa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Về đề xuất giải quyết vụ án: Lô đất số 204, lô B khu gia đình cán bộ quân đoàn 4, phường L T, thành phố Biên Hòa (nay là phường L, tỉnh Đồng Nai) với diện tích 150m² nay là thửa đất số 193, tờ bản đồ số 81 phường L được cấp cho 03 người gồm: Ngày 25/11/1999, Quân đoàn 4 cấp cho ông Nguyễn Hải Đ thuộc đơn Sư đoàn 9 theo quyết định số 878/QĐ; Ngày 15/03/1999, Quân đoàn 4 cấp

cho ông Nguyễn Văn H2 thuộc đơn vị Lữ Đoàn 343 theo quyết định số 01-99/QĐ; Ngày 15/03/1999, cấp cho ông Vũ Đình P theo quyết định số 01-99/QĐ (phần đơn vị thì quyết định để trống).

Tại Công văn số 16/BLT-TTr ngày 06/01/2014 của Quân đoàn 4, Bộ Quốc phòng có ý kiến về việc tranh chấp đất của ông Phạm Tuấn A với ông Nguyễn Hải Đ; Công văn số 331/BTL-TTr ngày 23/3/2015 của Bộ Tư lệnh Quân đoàn 4, Bộ Quốc phòng trả lời cho TAND thành phố Biên Hòa xác định lô đất chỉ cấp cho ông Nguyễn Hải Đ là sỹ quan Trung đoàn 9, không cấp cho ông Nguyễn Văn H2, ông Vũ Đình P hay bất cứ người nào khác.

Tại bản tự khai ngày 12/12/2018 ông Nguyễn Văn H2 xác định, ông không biết ông Vũ Đình P và ông Phạm Tuấn A. Ông là quân nhân công tác tại Trung đoàn 64, Sư 361 Quân chủng Phòng không - Không quân. Năm 1999, ông được Tư lệnh quân đoàn 4 cấp 1 lô đất theo Quyết định số 01-99/QĐ khu đất được giao số 203, Lô B Khu gia đình cán bộ Quân đoàn 4, phường L T. Năm 2009 ông đã chuyển nhượng cho ông Lê Văn Chuyên, ông xác định không chuyển nhượng cho ông Vũ Đình P.

Đối với quyết định số 01-99/QĐ ngày 15/3/1999 giao khu đất thuộc số 204, Lô B, Khu gia đình cán bộ Quân đoàn 4, phường L cho ông Nguyễn Văn H2, mặc dù là bản photo không phải bản chính nhưng nhìn bằng mắt thường cũng nhận thấy có sự tẩy xóa số 4 (từ số 203 lô B Khu gia đình cán bộ Quân đoàn 4 cấp cho ông H2 bị sửa thành số 204, lô B khu gia đình cán bộ Quân đoàn 4). Ông H2 mặc dù là quân nhân thuộc diện được cấp đất, nhưng không thể cùng một lúc được Quân đoàn 4 - Bộ Quốc phòng cấp cho 02 lô đất cùng số cùng ngày được. Do đó, việc ông H2 cho rằng ông không phải là người chuyển nhượng cho ông P lô đất số 204, lô B khu gia đình cán bộ Quân đoàn 4 để ông P được cấp lại và chuyển nhượng cho ông Tuấn A. Đồng thời ông Vũ Đình P không phải là quân nhân của Quân đoàn 4 nên không phải là đối tượng được hưởng chế độ được cấp đất theo quy định.

Việc ông Phạm Tuấn A khi giao dịch chuyển nhượng lại với người môi giới là bà Phạm Thị Y, không trực tiếp giao dịch với ông Vũ Đình P, chính ông Phạm Tuấn A đã xác nhận mua lô đất này bằng giấy tay, sau khi sự việc xảy ra ông mới đi tìm người bán theo địa chỉ ghi trong CMND photo thì không phải là người đã bán đất cho ông, và ông đã tìm nhiều lần nhưng không tìm được ông Vũ Đình P.

Từ các căn cứ trên, có thể xác định Quyết định cấp đất cho ông Nguyễn Hải Đ là quyết định có giá trị pháp lý, Quân đoàn 4, Bộ Quốc phòng cấp đúng đối tượng, còn các quyết định cấp đất cho ông H2, ông P là không có giá trị pháp lý, không phù hợp về mặt thời gian, một lô đất cấp cho hai người cùng số, cùng ngày

tháng năm, giấy sang nhượng đất giữa ông H2 và ông P ngày 28/7/2010 không phải do ông H2 thực hiện, ông P không phải là đối tượng được hưởng chế độ cấp đất theo quy định. Vì vậy, hai quyết định cấp đất của ông H2 và ông P không có giá trị pháp lý, có dấu hiệu làm giả hợp thức nên giao dịch giữa ông P và ông Tuấn A vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu mới đúng pháp luật, nhưng Tòa án lại bác yêu cầu của nguyên đơn là chưa phù hợp làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

Đối với giao dịch chuyển nhượng của ông Phạm Tuấn A với ông Vũ Đình P nhưng do bà Trần Thị Y là người giao dịch với ông Tuấn A nên ông Phạm Tuấn A có quyền khởi kiện bà Trần Thị Y hoặc có thể làm đơn tố cáo đến cơ quan chức năng để được giải quyết theo quy định của pháp luật.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu buộc bị đơn phải tháo dỡ tài sản trên đất để trả lại đất cho nguyên đơn đồng thời yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND thành phố Biên Hòa cấp cho ông Phạm Tuấn A, bà Bùi Thị Minh H đối với thửa đất số 193, tờ bản đồ số 81, phường L T thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai là có cơ sở chấp nhận.

Đề nghị Hội đồng xét xử sửa toàn bộ bản án sơ thẩm về quan hệ pháp luật xác định là “Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu tháo dỡ tài sản trên đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”, chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn đối với yêu cầu khởi kiện, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa (nay là Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 - Đồng Nai). Về án phí và chi phí tố tụng, bị đơn phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Ông Cao Đăng P là đại diện theo ủy quyền của người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Nguyễn Hải Đ kháng cáo và nộp tạm ứng án phí phúc thẩm trong hạn luật định; Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa có Quyết định kháng nghị phúc thẩm trong hạn luật định, nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về quan hệ pháp luật và tư cách đương sự:

- Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất đang tranh chấp, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ126550 ngày 25/10/2013 của Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa cấp cho ông Phạm Tuấn A và bà Bùi Thị Minh H và tháo dỡ công trình xây dựng tại thửa đất số 193,

tờ bản đồ số 81, phường L T, thành phố Biên Hòa (nay là phường L, tỉnh Đồng Nai), cấp sơ thẩm chỉ xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp quyền sử dụng đất là không đầy đủ.

- Về tư cách đương sự: Cấp sơ thẩm đã xác định đúng quy định,

[3] Về nội dung: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông Phạm Tuấn A, bà Bùi Thị Minh H phải trả lại toàn bộ diện tích đất đang tranh chấp; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 126550 ngày 25/10/2013 của Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa cấp cho ông Phạm Tuấn A và bà Bùi Thị Minh H đối với thửa đất số 193 tờ bản đồ số 81 phường L T, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai; tháo dỡ công trình xây dựng tại thửa đất số 193, tờ bản đồ số 81, phường L T, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Bị đơn ông Phạm Tuấn A không đồng ý đối với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng. Ngày 13/11/2010 gia đình ông mua một lô đất số 204 khu B thuộc khu gia đình quân nhân Quân đoàn 4 cấp cho ông Vũ Đình P theo quyết định cấp số 01-99/QĐ của Tư Lệnh Quân Đoàn ký ngày 15/03/1999. Giá chuyển nhượng là 600.000.000 đồng, qua môi giới bà Trần Thị Y, ngụ tại 7/1/03, khu phố 1, phường L T, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Sau khi chuyển nhượng, do lô đất thấp so với đường đi, ông đã đổ 50 xe đất loại 6m³ để san lấp, làm đường thoát nước xây kè hai bên, mặt trên và dưới đổ bê tông cốt thép và xây hàng rào bao quanh. Ông xây một căn nhà cấp 4 để làm xưởng cơ khí và chăn nuôi. Sau khi nhận chuyển nhượng gia đình ông đã xây dựng nhà ở, sinh sống ổn định từ năm 2010, gia đình không gặp sự cản trở và tranh chấp nào.

Ngày 21/02/2012 ông đã làm thủ tục kê khai đăng ký, ngày 29/05/2012 Ủy ban nhân dân phường L T đã lập danh sách công khai các hộ dân đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 25/10/2013 Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 126550 cho gia đình ông.

[4] Tài liệu, chứng cứ tại trong hồ sơ thể hiện: Diện tích đất đang tranh chấp có diện tích 150m² thuộc thửa số 193 tờ bản đồ số 81, tại phường L T, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 126550 ngày 25/10/2013 cho ông Phạm Tuấn A và bà Bùi Thị Minh H.

[4.1] Nguồn gốc diện tích đất đang tranh chấp, trước đây do Quân đoàn 4 quản lý, ký hiệu lô đất số 204-lô B, đến ngày 07/7/2004 Quân đoàn 4 đã bàn giao cho Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai quản lý. Diện tích đất trên có 02 Quyết định

cấp đất của Quân đoàn 4 (đều do Thiếu tướng Nguyễn Minh Cký) cho 02 người khác nhau tại Quyết định số 1-99/QĐ ngày 15/3/1999 cấp cho ông Vũ Đình P và Quyết định số 878/QĐ ngày 25/11/1999 cấp cho ông Nguyễn Hải Đ (BL 79, 80).

[4.2] Ông Vũ Đình P đã chuyển nhượng cho ông Phạm Tuấn A giấy viết tay ngày 12/10/2001, đến ngày 23/8/2013 vợ chồng ông Tuấn A, bà H có đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã được Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 126550 ngày 25/10/2013.

[4.3] Tại Kết luận giám định số 1791/KL-KTHS ngày 18/9/2024 của Phòng kỹ thuật Hình sự công an tỉnh Đồng Nai, đối với các Quyết định số 1-99/QĐ ngày 15/3/1999 cấp cho ông Vũ Đình P và Quyết định số 878/QĐ ngày 25/11/1999 cấp cho ông Nguyễn Hải Đ đều do tư lệnh Quân đoàn 4 ký và ban hành (BL 429, 430).

[5] Về hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Phạm Tuấn A, bà Bùi Thị Minh H do Văn phòng đất đai Chi nhánh Biên Hòa và Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Biên Hòa cung cấp. Theo đại diện Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Biên Hòa trình bày, ông Tuấn A kê khai nguồn gốc đất là nhận chuyển nhượng của ông Vũ Đình P bằng giấy viết tay lập ngày 12/10/2001, ông P được Quân đoàn 4 cấp, từ khi nhận chuyển nhượng ông Tuấn A quản lý, sử dụng đến thời điểm xin cấp giấy không có ai tranh chấp (BL 78 - 88, 92 -103).

Tại bản tự khai và các tài liệu ông Tuấn A nộp ông Tuấn A trình bày, ông nhận chuyển nhượng đất từ ông P vào ngày 13/11/2010 (giấy tay) có bà Trần Thị Y làm chứng (đã có Bản án tìm kiếm vắng mặt tại nơi cư trú đối với ông P của TAND quận 4, TP. HCM; Xác minh nơi cư trú, niêm yết đối với bà Yến), thửa đất này do ông P nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn H2 vào ngày 28/7/2010 (giấy tay). Ông Tuấn A sử dụng, quản lý, xây dựng nhà ở từ năm 2010 đến năm 2014 thì ông Đ có đơn gửi đến Ủy ban nhân dân phường L T tranh chấp đất (BL 31, 66, 68, 249 – 250, 177)

[6] Tại Trích lục và đo tách của Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh Biên Hòa ngày 14/8/2013 thể hiện thửa đất 193 (chính là thửa đất ký hiệu số 204 khu B do Quân đoàn 4 cấp) được tách từ thửa 137, diện tích 150m² (147m² đất ở đô thị, 3m² đất quy hoạch giao thông) (BL 101).

[7] Về nguồn gốc diện tích đất tranh chấp, Tòa án cấp sơ thẩm chưa đối chất, làm rõ về thời gian chuyển nhượng, quá trình quản lý, sử dụng, xây dựng công trình của ông Tuấn A đối với trình bày, tài liệu của Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh Biên Hòa cung cấp.

- Tại Công văn số 331 ngày 23/3/2015, Công văn số 1064 ngày 28/10/2016 và Bản tự khai ngày 04/5/2017 của Quân đoàn 4 thể hiện về điều kiện để được giao đất phải là Cán bộ (Sĩ quan, Quân nhân chuyên nghiệp) đang công tác tại các cơ quan, đơn vị trong quân đoàn 4 để làm nhà ở, về thủ tục đã bàn giao khu gia đình cán bộ cho chính quyền địa phương vào ngày 07/7/2004, chưa bàn giao sơ đồ đất danh sách cán bộ được cấp đất; Sổ theo dõi cấp đất ngày 13/3/2015 (BL 51, 52, 53, 168, 169).

Quân đoàn 4 xác định chỉ cấp đất cho ông Nguyễn Văn H2 (lái xe đơn vị) theo Quyết định số 1-99/QĐ ngày 15/3/1999, lô đất được cấp là số 203 Lô B; cấp đất cho ông Nguyễn Hải Đ (sĩ quan đơn vị) theo Quyết định số 878/QĐ ngày 25/11/1999, lô đất được cấp là số 204 Lô B. Quân đoàn 4 không cấp đất cho ông P vì không phải là cán bộ của đơn vị nhưng không có ý kiến vì sao lại có Quyết định số 01-99 cấp đất cho ông P (BL 169).

Tại bản tự khai của ông Nguyễn Văn H2, ông H2 không biết ông Vũ Đình P, ông Phạm Tuấn A là ai, không ký giấy tờ bán đất ngày 28/7/2010 với ông Vũ Đình P. Năm 1999, ông chỉ được cấp một thửa đất tại khu phố 1, phường L T, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, diện tích 150m². Thửa đất này ông đã chuyển nhượng cho ông Lê Văn Ch (công tác tại Sư 309, Quân đoàn 4) vào năm 2009.

[8] Quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập Quyết định số 70/QĐ-TM ngày 23/9/1992 của Bộ tổng tham mưu về việc xây dựng khu gia đình quân đội tại Căn cứ Long Bình; Nghị quyết của Thường vụ - Đảng ủy quân đoàn về việc giải quyết đất ở cho gia đình cán bộ; Bản chính Quyết định số 1-99/QĐ ngày 15/3/1999 cấp đất cho ông Nguyễn Văn H2; Chưa lấy lời khai của ông Lê Văn Chuyên (là người nhận chuyển nhượng đất của ông H2). Để xác định căn cứ cấp đất của Quân đoàn 4 có đúng và chỉ cấp cho cán bộ đơn vị hay không, mỗi cán bộ được cấp bao nhiêu thửa đất, có cán bộ đơn vị có được chuyển nhượng đất được cấp không, thửa đất thực tế đã cấp cho ông H2 là thửa đất nào?.

- Tại khoản 2, 3 Mục V của Biên bản làm việc ngày 07/7/2004 giữa Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai, Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa, Ủy ban nhân dân các phường và Quân đoàn 4 thể hiện “ *Để quản lý chặt chẽ đất đai theo quy định của pháp luật, đề nghị Quân đoàn 4 quán triệt tới các đối tượng được duyệt danh sách giao đất không được phép chuyển nhượng đất đai trái pháp luật... Đối với các hộ đã được cấp đất, đã xây dựng nhà ở (kể cả những hộ hiện nay đã chuyển nhượng cho người khác sử dụng), đề nghị Quân đoàn 4 kiểm tra, xử lý trước khi đề xuất UBND thành phố Biên Hòa cấp giấy cho các hộ*” (BL 79, 80).

Căn cứ vào quy định nào Văn phòng đăng ký... cấp giấy cho hộ dân nhận chuyển nhượng trái pháp luật như khoản 2, 3 Mục V... đã nêu; Các tài liệu thể hiện Quân đoàn 4 cấp đất cho người không phải quân nhân, hiện trạng sử dụng đất hiện nay có nhiều người không phải là quân nhân.

- Ngoài tài liệu thu thập tại hồ sơ vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm cần thu thập thêm Quyết định số 1-99/QĐ ngày 15/3/1999 cấp cho ông Vũ Đình P tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Biên Hòa (bản chính); Việc nộp thuế, đầu tư san lấp và xây dựng công trình của bị đơn đối với diện tích đất đang tranh chấp; thu thập sơ đồ cấp đất của Quân đoàn 4 (BL 168).

[9] Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ tài liệu, chứng cứ, cấp phúc thẩm không thể bổ sung được, nên chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa, hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 252/2024/DS-ST ngày 21/11/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, chuyển hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Đồng Nai) giải quyết lại theo quy định.

[10] Về án phí: Kháng cáo của đại diện người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng được chấp nhận, nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[11] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phù hợp một phần với các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 252/2024/DS-ST ngày 21/11/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đồng Nai) về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ công trình trên đất” giữa nguyên đơn ông Nguyễn Hải Đ (chết) và những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Hải Đ với bị đơn ông Nguyễn Tuấn Anh.

2. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đồng Nai giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về án phí: Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Hải Đ không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông Cao Đăng P đại diện theo ủy quyền người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai số 0005373 ngày

02/01/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 - Đồng Nai).

Số tiền chi phí tố tụng và tạm ứng án phí sơ thẩm đương sự đã nộp sẽ được quyết định khi giải quyết lại vụ án.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND khu vực 1 - Đồng Nai;
- Phòng THADS khu vực 1 - Đồng Nai;
- VKSND khu vực 1 - Đồng Nai;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Long Châu