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

Bản án số: **102**/2021/DS-PT
Ngày 16-12-2021
"*V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất, Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*"

NHÂN D
NƯỚC CỘNG H XÃ HỘI CHỦ NGH 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 Đinh Thị Kiều Lương

Các Thẩm phán: Bà Đỗ Thị Nhung

Bà Hoàng Thị Thu Minh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mỹ Linh – 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.

Ngày 16 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 113/2021/TLPT-DS ngày 10 tháng 6 năm 2021 về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*. Do bản án sơ thẩm số 09/2021/DS-ST ngày 03/02/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa có kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 117/2021/QĐXX-PT ngày 06 tháng 7 năm 2021 và Thông báo dời ngày xét xử số 639/TB-TA ngày 16/11/2021, giữa các đương sự

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1950;

Địa chỉ: 13/6, ấp B, xã B, huyện Th, tỉnh B.

Người đại diện ủy quyền: Ông Trần Xuân Đ, sinh năm 1957

Địa chỉ: 20/1, KP8, phường L, thành phố B, tỉnh Đ. (Giấy ủy quyền ngày 27/8/2020)

- Bị đơn:

1/ Ông Nguyễn Thành Tr, sinh năm 1965;

Địa chỉ: 5/2, tổ 2, KP T, phường T, thành phố D, tỉnh B;

2/ Ông Hồ Văn S, sinh năm 1964;

Địa chỉ: 7/18B, KP KP T, phường T, thành phố D, tỉnh B

3/ Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1971;

Địa chỉ: 10/3, KP Tân Phú 2, KP T, phường T, thành phố D, tỉnh B

Người đại diện theo ủy quyền của ông Tr, ông S và bà S có ông Trần Văn T, sinh năm 1980.

Địa chỉ: số 15, đường Nguyễn Thị Chạy, KP T, phường T, thành phố D, tỉnh B (theo văn bản ủy quyền ngày 14/12/2021)

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị B (chết năm 2005).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà B:

1.1. Bà Nguyễn Thị Th, sinh năm 1962.

1.2. Ông Nguyễn Đức Th, sinh năm 1973.

1.3. Bà Nguyễn Thị Th, sinh năm 1968.

1.4. Ông Nguyễn Hữu Ngh, sinh năm 1961.

1.5. Ông Nguyễn Hữu H, sinh năm 1978.

1.6. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1964.

Cùng địa chỉ: Ấp 7, xã A, huyện L, tỉnh Đ.

(Ông Th, bà Th, ông Ngh, ông H, bà H ủy Q cho bà Th làm đại diện).

2. Ông Nguyễn Văn X (chết năm 2005).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng:

2.1. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1958.

Địa chỉ: 128 khu 3, ấp 7, xã A, huyện L, tỉnh Đ.

2.2. Ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1962.

Địa chỉ: 1542 tổ 3, khu phố M, phường Th, thị xã T, tỉnh B.

2.3. Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1972.

Địa chỉ: 12/6, khu phố B, phường B, thị xã Th, tỉnh B.

(Ông H, ông V ủy quyền cho ông Nguyễn Văn D làm đại diện).

2.4. Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1968.

Địa chỉ: 19/4, khu phố B, phường B, thị xã Th , tỉnh B.

3. Ông Nguyễn Văn M (đã chết).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng:

3.1. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1981

3.2. Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1985.

3.3. Bà Bùi Thị H, sinh năm 1945.

3.4. Ông Nguyễn Thanh Q.

3.5. Bà Nguyễn Thị Th.

- Cùng địa chỉ: Khu phố Mỹ H, phường Th, thị xã T, tỉnh B.

4. Bà Nguyễn Thị Ngh (đã chết)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Ngh:

4.1. Bà Nguyễn Thị Ph, sinh năm 1970.

4.2. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1968.

Cùng địa chỉ: 14/6, khu phố B, phường B, thị xã Th, tỉnh B;

5. Ông Nguyễn Văn L: (đã chết)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông L:

5.1. Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1965.

Địa chỉ: 18/10, khu phố Tân H, phường T, thành phố D, tỉnh B.

6. Ủy ban nhân dân thành phố B.

Đại diện theo ủy Q: ông Võ Phương T, sinh năm: 1959. (Theo văn bản ủy quyền số 87424/UBND-TCD ngày 07/7/2021).

(Ông T có mặt, ông Đ xin vắng mặt, các đương sự khác có đơn xin xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải, biên bản làm việc thể hiện tại hồ sơ ông Trần Xuân Đ – đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị M trình bày:

Về nguồn gốc các thửa đất mà bà M khởi kiện đối với ông Tr, ông S và bà S là của cha là ông Nguyễn Văn K và mẹ là bà Bồ Thị X (có Trch lục địa bộ được trích y ngày 29/3/1957 của chế độ cũ). Trước năm 1975 ông K bà X cho các gia đình gồm ông Nguyễn Văn B, Hồ Văn S, Tống Thị Ch, Hồ Văn S, Nguyễn Văn B, Đặng Văn S thuê đất lấy hoa lợi. Sau khi giải phóng miền Nam (30/4/1975) toàn bộ ruộng đất trên được đưa vào Tập đoàn sản xuất nông nghiệp của xã T cũ (nay là phường T, TP B) hàng năm tập đoàn sản xuất chia hoa lợi tỉ lệ phần trăm theo quy định hàng năm cho gia đình bà M.

Đến ngày 07/01/1989 bà X lập tờ phân chia ruộng đất cho con của bà X lập, trong đó bà M được mẹ chia cho 4.500m^2 gồm: các thửa đất số 116-117-144 tờ bản đồ 18 (do ông Nguyễn Văn B là cha của ông Tr và dượng của ông S thuê đất sau này giao đất lại cho ông Tr, ông S canh tác nên hiện nay do ông Tr và ông S được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) có diện tích 305m^2 + 529m^2 +832m^2 = 1.666m^2 và các thửa đất số 142-143- 154 tờ bản đồ số 18 (do ông Nguyễn Văn B là cha của bà S thuê đất sau này giao đất lại cho bà S canh tác nên hiện nay do bà S được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) có diện tích 1.226m^2 + 1.166m^2 + 386m^2 = 2.778m^2.

Khi tập đoàn sản xuất giải thể (không nhớ rõ thời gian) đến năm 2000 con bà M đến cải tạo đất canh tác thì không thấy ai tranh chấp. Năm 2004-2006 bà M làm đơn xin lại ruộng đất thì giải quyết hòa giải tại UBND phường T và bà M được biết ông Tr, ông S và bà S đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa đất của bà M đã nêu trên.

Nay ông đại diện cho bà M yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa đất số 116-117-144 tờ bản đồ 18 tại phường T đã cấp cho ông Tr, ông S. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa 142-143- 154 tờ bản đồ số 18 tại phường T đã cấp cho bà S, buộc ông Tr, ông S trả lại cho bà M diện tích đất tại phường T thửa đất số 116-117-144 tờ bản đồ 18 = 1.666m^2 (305m^2 + 529m^2 +832m^2)và yêu cầu bà S trả lại diện tích đất tại phường T thửa 142-143- 154 tờ bản đồ số 18 = 2.778m^2 (1.226m^2 + 1.166m^2 + 386m^2). Quá trình Tòa án giải quyết, sau khi đo đạc thực tế thì thửa đất 118, tờ bản đồ 18 không nằm trong tổng số diện tích đất của bà M được phân chia nên bà M rút yêu cầu khởi kiện đối với thửa đất số 118 không yêu cầu giải quyết.

Đối với bản đồ hiện trạng khu đất từ số 1712-1713-1714-1715-1717-1718/2011 ngày 03/12/2011 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng tài nguyên và Môi trường thành phố B; Chứng thư Thẩm định giá số 4153/TĐG-CT ngày 29/12/2020 của Công ty cổ phần Thẩm định giá định, ông đồng ý và không có ý kiến thắc mắc gì.

Về chi phí đo vẽ, thẩm định giá tổng số tiền là 11.578.000đ (mười một triệu năm trăm bảy mươi tám nghìn đồng). Nguyên đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết.

**** Bị đơn ông Nguyễn Thành Tr, ông Hồ Văn S trình bày:***

Ông Tr là con ruột của ông Nguyễn Văn B. Ông S là cháu gọi ông Nguyễn Văn B là Dượng.

Các ông chỉ biết nguồn gốc đất xã T cũ (nay là phường T, thành phố B) gồm các thửa đất số 116-117-144 tờ bản đồ 18 do cha, dượng là của ông B canh tác từ thời Pháp, đến năm 1978 thì để lại cho các ông canh tác đến năm 2004 địa phương yêu cầu các ông kê khai đăng ký và đến năm 2008 các ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó do đất có quy hoạch nên các ông bỏ hoang cho đến nay.

Nay bà M kiện đòi lại quyên sử dụng các thửa đất trên thì các ông không đồng ý, đề nghị Tòa án xem xét.

**** Bị đơn bà Nguyễn Thị S trình bày: Bà là con ruột của ông Nguyễn Văn B.***

Vào năm 1975 do gia đình của bà nghèo, cũng là gia đình có công cách mạng nên được Tập đoàn ấp T, xã T (cũ) cấp cho cha bà một phần đất (nay là phường T, thành phố B) gồm các thửa đất số 142-143- 154 tờ bản đồ số 18 có diện tích 1.226m^2 + 1.166m^2 + 386m^2 = 2.778m^2 để canh tác. Đến năm 2004 trước khi cha bà chết thì có làm giấy ủy quyền để lại cho bà canh tác và cho đến năm 2008 bà kê khai đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay bà M kiện đòi lại quyền sử dụng các thửa đất trên thì bà không đồng ý, đề nghị Tòa án xem xét.

** Lời khai của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1/Bà Nguyễn Thị D trình bày: Bà là cháu nội của bà Bồ Thị X, là con ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị L. Ông L bà L có hai người con là Nguyễn Thị D và Nguyễn Th Ph. Ông Nguyễn Văn L chết năm 1970, bà L chết năm 2007, ông Nguyễn Th Ph chết năm 2008 (chưa có vợ con).

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà M, bà không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Bà xin được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

2/ Bà Nguyễn Thị H, Nguyễn Thị Ph:

Bà H, bà Ph là con của bà Ngh, bà Ngh là chị em ruột của bà M (bà Ngh đã chết). Ông bà ngoại các bà là Nguyễn Văn K và bà Bồ Thị X (đã chết). Năm 1989, bà ngoại là Bồ Thị X có lập tờ phân chia đất cho con cháu có nội dung như bà M trình bày là đúng. Thời điểm đó các bà thống nhất và không có ý kiến gì. Nay bà M khởi kiện yêu cầu đòi lại phần đất bà được chia theo văn bản thỏa thuận thì các bà không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

3/ Bà Nguyễn Thị Th:

Bà là con ruột của bà Nguyễn Thị B, bà là đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Đức Th, bà Nguyễn Thị Th, ông Nguyễn Hữu Ngh, bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Hữu H (tất cả là con bà Nguyễn Thị B).

Ông bà ngoại các ông bà là Nguyễn Văn K và bà Bồ Thị X (đã chết). Năm 1989, bà là Bồ Thị X có lập tờ phân chia đất cho con cháu có nội dung như bà M trình bày là đúng. Thời điểm đó các ông bà thống nhất và không có ý kiến gì. Nay bà M khởi kiện yêu cầu đòi lại phần đất bà được chia theo văn bản thỏa thuận thì bà không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

4/ Ông D trình bày: Ông là con ông X, là đại diện theo ủy quyền của ông V, ông H (cũng là con ông X), là cháu nội bà Bồ Thị X. Ông bà nội ông là Nguyễn Văn K và bà Bồ Thị X (đã chết). Năm 1989, bà Bồ Thị X có lập tờ phân chia đất cho con cháu có nội dung như bà M trình bày là đúng. Thời điểm đó ông và ông V, ông H thống nhất và không có ý kiến gì. Nay bà M khởi kiện yêu cầu đòi lại phần đất bà được chia theo văn bản thỏa thuận thì các ông không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Ông Nguyễn Văn L: Không có ý kiến gì.

Ông Nguyễn Văn T, Nguyễn Văn Q, bà Bùi Thị H, Nguyễn Th Q, Nguyễn Thị Th: Xác định không liên quan và có ý kiến gì.

5/ *Ông Hồ Bá M đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân thành phố B trình bày*: Đối với yêu cầu của bà Nguyễn Thị M về việc hủy giấy chứng nhận QSD đất số AL 539895, Al 539899, AL 539896 do UBND thành phố ký cấp giấy ngày 17/4/2006 cho ông Nguyễn Thành Tr, Hồ Văn S tại các thửa đất số 116, 144, 117 tờ bản đồ số 18 phường T và các giấy chứng nhận số AM 611903, AM 611901, AM 611902 do UBND thành phố ký cấp giấy ngày 23/4/2008 cho bà Nguyễn Thị S tại các thửa đất số 142, 143, 154 tờ bản đồ số 18 phường T thì Ủy ban nhân dân thành phố Biên H không đồng ý. Trường hợp trong quá trình xác minh và xét xử vụ án có phát sinh các tình tiết, chứng cứ xác định nguồn gốc sử dụng đất, quá trình sử dụng đất. Hiện trạng sử dụng đất theo kê khai của ông Nguyễn Thành Tr, Hồ Văn S, bà Nguyễn Thị S cùng ý kiến phê duyệt của UBND xã T (nay là phường T) có sai lệch so với hồ sơ kê khai đăng ký thì đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa căn cứ theo quy định pháp luật hiện hành để giải quyết theo quy định.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 09/2021/DS-ST ngày 03-02-2021 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa đã tuyên xử:

1. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu trả lại thửa đất số 118 tờ bản đồ 18 tại phường T, thành phố B.

2. Chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận số AL 539895, Al 539899, AL 539896 do UBND thành phố ký cấp giấy ngày 17/4/2006 cho ông Nguyễn Thành Tr, Hồ Văn S tại các thửa đất số 116, 144, 117 tờ bản đố số 18 phường T và các giấy chứng nhận số AM 611903, AM 611901, AM 611902 do UBND thành phố ký cấp giấy ngày 23/4/2008 cho bà Nguyễn Thị S tại các thửa đất số 142, 143, 154 tờ bản đồ số 18 phường T, thành phố B, tỉnh Đ.

3. Đề nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 539895, Al 539899, AL 539896 do UBND thành phố ký cấp giấy ngày 17/4/2006 cho ông Nguyễn Thành Tr, Hồ Văn S tại các thửa đất số 116, 144, 117 tờ bản đố số 18 phường T và các giấy chứng nhận số AM 611903, AM 611901, AM 611902 do UBND thành phố ký cấp giấy ngày 23/4/2008 cho bà Nguyễn Thị S tại các thửa đất số 142, 143, 154 tờ bản đồ số 18 phường T, thành phố B, tỉnh Đ.

4. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị M về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất" đối với ông Nguyễn Thành Tr, ông Hồ Văn S, bà Nguyễn Thị S.

5. Buộc ông Nguyễn Thành Tr, Hồ Văn S trả lại cho bà Nguyễn Thị M diện tích đất tại các thửa đất số 116-117-144 tờ bản đồ 18 = 1.666m^2 (305m^2 + 529m^2 +832m^2)

6. Buộc bà Nguyễn Thị S trả lại cho bà Nguyễn Thị M diện tích đất tại các thửa đất số 142-143- 154 tờ bản đồ số 18 có diện tích 1.226m^2 + 1.166m^2 + 386m^2 = 2.778m^2.

(Theo bản đồ hiện trạng khu đất từ số 1712-1713-1714-1715-1717-1718/2011 ngy 3/12/2011 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng tài nguyên và Môi trường TP B).

7. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Thành Tr phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng); ông Hồ Văn S phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng), bà Nguyễn Thị S phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng).

8. Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị M số tiền tạm ứng án phí 4.500.000đ (Bốn triệu năm trăm nghìn đồng) tại biên lai thu số 001327 ngày 23/02/2011 của Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố Biên Hòa.

Ngày 09 tháng 03 năm 2021, ông Hồ Văn S, Nguyễn Thành Tr và Nguyễn Thị S có đơn kháng cáo đề nghị xét xử lại vụ án theo hướng xem xét quyền lợi của các ông bà.

** Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:*

*** Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử:**

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán:

Sau khi nhận được hồ sơ vụ án, kháng cáo của đương sự, Tòa cấp phúc thẩm đã thực hiện việc thụ lý, phân công Thẩm phán làm chủ tọa giải quyết vụ án, đảm bảo Q kháng cáo theo Điều 271 Bộ luật tố tụng dân sự.

Thông qua kiểm sát kể từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm này thấy rằng Thẩm phán đã thực hiện đúng các quy định về việc việc cấp tống đạt văn bản tố tụng hợp lệ cho đương sự và chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát cùng cấp nghiên cứu đúng thời gian quy định.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử:

Tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, đảm bảo đúng thành phần HĐXX. HĐXX đảm bảo sự vô tư, khách quan khi giải quyết vụ án, không có trường hợp phải thay đổi người tiến hành tố tụng theo Điều 52 Bộ luật tố tụng dân sự. Đồng thời, thủ tục phiên tòa từ khi bắt đầu cho đến thời điểm này được HĐXX phúc thẩm thực hiện đầy đủ, đúng quy định trình tự về phiên tòa phúc thẩm .

*** Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng:**

Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay các đương sự đã thực hiện đúng các quy Đ tại Điều 70, 71, 72, 234 Bộ luật tố tụng dân sự.

Kiểm sát viên phát biểu về kháng cáo:

Tính có căn cứ và hợp pháp của kháng cáo: Đơn kháng cáo của các đương sự được làm trong thời hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm, kháng cáo hợp pháp nên được xem xét theo thủ tục chung.

Quan điểm đối với phần bản án bị kháng cáo:

Trên cơ sở nghiên cứu các chứng cứ tài liệu có trong hồ sơ vụ án, nội dung kháng cáo nhận thấy:

Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tranh chấp quyền sử dụng đất diện tích 1.666m^2 gồm các thửa 116, 117, 144 tờ bản đồ số 18 phường T hiện đang do ông Nguyễn Thành Tr và ông Hồ Văn S đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và diện tích 2.778m^2 gồm các thửa 142, 143, 154 tờ bản đồ số 18 phường T hiện đang do bà Nguyễn Thị S đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nguyên đơn bà M yêu cầu ông Tr, ông S, bà S phải trả lại cho bà toàn bộ diện tích thuộc các thửa trên cho bà. Cấp sơ thẩm giải quyết chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà M về việc tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Buộc ông Nguyễn Thành Tr và ông Hồ Văn S trả lại cho bà Nguyễn Thị M diện tích đất tại các thửa 116, 117, 144 tờ bản đồ số 18 với tổng diện tích 1.666m^2; Buộc bà Nguyễn Thị S trả lại cho bà Nguyễn Thị M diện tích đất tại các thửa 142, 143, 154 tờ bản đồ số 18 với tổng diện tích 2.778m^2 là chưa đủ cơ sở, bởi lẽ:

Toàn bộ diện tích 1.666m^2 gồm các thửa 116, 117, 144 tờ bản đồ số 18 phường T hiện đang do ông Nguyễn Thành Tr và ông Hồ Văn S đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì theo Văn bản số 4394 ngày 10/9/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai-Chi nhánh thành phố B đã thể hiện văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đã chỉnh lý cập nhật sang tên cho ông Trần Văn T tại trang tư của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 116, 117, 144 tờ bản đồ số 18 phường T là do ông Nguyễn Thành Tr và ông Hồ Văn S chuyển nhượng cho ông Trần Văn T. Đối với thửa 142, 143, 154 tờ bản đồ số 18 với tổng diện tích 2.778m^2 thì theo Hợp đồng ủy quyền ngày 20/12/2018 bà Nguyễn Thị S và ông Bùi Văn Ch đã ủy quyền cho ông Trần Đức Thanh Q toàn quyền quản lý sử dụng các thửa 142, 143, 154 tờ bản đồ số 18 xã T, hợp đồng ủy quyền được công chứng tại Văn phòng công chứng Ph và bà S ông Ch đã nhận của ông Q số tiền 1.428.000.000 đồng. Xét thấy, đây là những tình tiết mới phát sinh, ở cấp sơ thẩm các đương sự không khai, không cung cấp chứng cứ, quá trình thu thập chứng cứ các cơ quan chức năng cũng không cung cấp nên đã bỏ sót tư cách tố tụng của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan như ông Trần Văn T, ông Trần Đức Thanh Q, ông Bùi Văn Ch. Do bỏ sót tư cách tố tụng của những người có quyền

lợi nghĩa vụ liên quan nên kháng cáo của bị đơn cấp phúc thẩm không xem xét giải quyết mà sẽ được xem xét giải quyết lại ở cấp sơ thẩm.

Bởi các lẽ trên:

Viện kiểm sát nhân dân tỉnh đồng Nai đề nghị HĐXX phúc thẩm:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 BLTTDS.

Hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 09/2021/DSST ngày 03/02/2021 của TAND thành phố Biên Hòa, chuyển hồ sơ cho TAND thành phố Biên Hòa giải quyết lại theo thủ tục chung.

Về án phí: Bị đơn không phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Đại diện cho nguyên đơn và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; người có quyền lợi,nghĩa vụ liên quan có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt. Vì vậy, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Đơn kháng cáo của bị đơn được làm trong thời hạn luật định, nộp tiền tạm ứng án phí, kháng cáo hợp pháp nên được xem xét theo thủ tục chung.

[2] Về nội dung: Tại phiên tòa ông Trần Văn T là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Tr, bà S và ông S thay đổi nội dung yêu cầu kháng cáo của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án sơ thẩm với lý do: Quá trình xét xử sơ thẩm, Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa không tiến hành xác minh quá trình sử dụng đất của bà S, ông Tr và ông S, bỏ sót tư cách tố tụng, đồng thời cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Thứ nhất: Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn Hội đồng xét xử xét thấy các thửa đất đang tranh chấp có nguồn gốc là của ông Nguyễn Văn K và bà Bồ Thị X (cha mẹ bà M) khai thác sử dụng từ trước năm 1957 có diện tích 17.460m^2 thuộc số địa bộ số 209, số bả đồ 156, xã T. Trong quá trình sử dụng vào thời điểm trước năm 1975 ông K bà X cho các gia đình gồm ông Nguyễn Văn B, Hồ Văn S, Tống Thị Ch, Hồ Văn S, Nguyễn Văn B, Đặng Văn S thuê đất lấy hoa lợi. Sau khi giải phóng miền Nam (30/4/1975) thực hiện chính sách cải tạo đất nông nghiệp của Nhà nước toàn bộ ruộng đất trên thì tất cả các thửa đất trên nằm vào diện phát canh thu tô do Nhà nước quản lý và được đưa vào Tập đoàn II sản xuất nông nghiệp của xã T cũ (nay là phường T, thành phố B) đồng thời tập đoàn tiếp tục giao khoán trực tiếp cho các hộ ông Nguyễn Văn B, Hồ Văn S, Tống Thị Ch, Hồ

Văn S, Nguyễn Văn B, Đặng Văn S tiếp tục sản xuất trên các điện tích đất nói trên.

Ngày 18/6/1975, bà Bồ Thị X có đơn xin trả lại đất nhưng chưa được giải quyết. Tại biên bản ngày 10/8/1988 do ông Hồ Hồng Ph chủ trì chỉ giải quyết những vấn đề liên quan đến việc trả hoa lợi từ diện tích nêu trên cho chủ đất mà không thể hiện việc giao trả lại đất cho bà X.

Năm 1995-1996 thực hiện theo chỉ thị số 364 của Hội đồng bộ trưởng về vấn đề địa giới hành chính các thửa đất nói trên được giao cho xã T quản lý, các hộ ông B, ông S, bà Ch, ông S, ông B, và ông S vẫn tiếp tục sử dụng, đến năm 2004 các hộ ông Tr, ông S, bà S là con, cháu ông B tiến hành đăng ký kê khai quyền sử dụng đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2006 và năm 2008.

Căn cứ vào văn bản tờ phân chia ruộng đất cho con vào ngày 16/01/1989. Ngày 23/8/2004 bà Nguyễn Thị M có đơn xin lại ruộng đất nói trên. Tuy nhiên, trong quá trình thu thập chứng cứ, Tòa án cấp sơ thẩm chưa tiến hành thu thập xác minh làm rõ sau khi bà M xin lại đất vào ngày 23/8/2004, thì bà M có được Tập đoàn II sản xuất nông nghiệp của xã T cũ (nay là phường T, thành phố B) có giao trả lại đất cho bà M hay không? Có biên bản giao hay quyết định giao lại đất cho bà M hay không?

Thứ hai: Tại văn bản số 4394/VPDK.BH-ĐK ngày 10/9/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh B đề nghị giải thích bản án gửi Tòa án nhân dân Thành Phố Biên Hòa ngày 22/11/2021 thể hiện diện tích đất tại các thửa đất số 116-117-144 tờ bản đồ 18 có diện tích 1.666m^2 theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 539895, AL 539899, AL 539896 do UBND thành phố ký cấp giấy ngày 17/4/2006 cho ông Nguyễn Thành Tr, Hồ Văn S. Năm 2020 ông Hồ Văn S, bà Nguyễn Thị D, ông Nguyễn Thành Tr, bà Nguyễn Ngọc Th đã ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng những thửa đất trên cho ông Trần Văn T theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng Nguyễn Kim Th chứng nhận ngày 28/02/2020. Ngày 06/4/2020 Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh B đã cập nhật chủ sử dụng mới là ông Trần Văn T lên trang 04 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trong quá trình chuẩn bị xét xử phúc thẩm, ông Trần Văn T cung cấp cho Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai các bản sao y giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 539895, AL 539896, AL 539899 do UBND thành phố ký cấp giấy ngày 17/4/2006 cho ông Nguyễn Thành Tr, ông Hồ Văn S, được cập nhật trang 4 đứng tên ông Trần Văn T; 01 Hợp đồng ủy quyền ngày 20/12/2018 được công chứng chứng thực có nội dung bà Nguyễn Thị S và chồng là ông Bùi Văn Ch ủy quyền

cho ông Trần Đức Thanh Q toàn quyền thay mặt ông Ch, bà S thực hiện các quyền sử dụng và định đoạt quyền sử dụng đất tại các thửa 143, 143 và 154 tờ bản đồ số 18 xã T theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 611903, AM 611901, AM 611902 do Ủy ban nhân dân thành phố ký cấp giấy ngày 23/4/2008 cho bà Nguyễn Thị S kèm theo 01 bản photocppy đề ngày 20/12/2018 thể hiện, ông Bùi Văn Ch và bà Nguyễn Thị S có nhận của ông Trần Đức Thanh Q số tiền 1.428.000.000 đồng (một tỷ bốn trăm hai mươi tám triệu). Ngoài ra ông T cung cấp 01 bản sao y giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 539897, AL 539894 do UBND thành phố ký cấp giấy ngày 17/4/2006 cho ông Nguyễn Thành Tr, ông Hồ Văn S, tại thửa đất số 115 và 118 tờ bản đồ số 18 được cập nhật trang 4 cho ông Trần Văn T ngày 13/3/2020 và 01/4/2020 (tuy nhiên hai thửa đất trên các bên không tranh chấp). Theo ông T trình bày tại phiên tòa phúc thẩm thì các thửa đất 142,143 và 154 tờ bản đồ số 18 phường T, ông Ch và bà S đã chuyển nhượng cho ông Q vào năm 2018, do ông Q bận công tác nên hai bên làm hợp đồng ủy quyền.

Tại bản án sơ thẩm số 09/2021/DSST ngày 03/02/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa xác định ông Tr, bà S, ông S là bị đơn, nhưng không đưa bà Th, bà D là vợ ông Tr, ông S và ông Ch là chồng bà S là người trực tiếp quản lý sử dụng diện tích đất từ khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2006 và 2008 đến nay tham gia vụ án với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, chưa làm rõ các con ông Tr, ông S và bà S có tham gia quá trình canh tác sử dụng đất cùng cha mẹ hay không?

Từ những căn cứ trên, cầm làm rõ sau khi thực hiện chính sách hợp tác hoá nông nghiệp và sau khi tập đoàn sản xuất, hợp tác xã bị giải thể thì bà M có quyết định được giao lại diện tích đất đó hay không? Bản thân bà M có thời gian nào trực tiếp sản suất trên diện tích đất đó hay không? Nếu bà M được giao trả lại đất theo đơn xin lại đất thì bà M có quyết định giao đất hay biên bản giao đất cho bà M không? Bà M có tiến hành đăng ký kê khai đăng ký quyền sử dụng diện tích trên hay không? Các thửa đất 142,143 và 154 tờ bản đồ số 18 phường T, ông Ch và bà S đã chuyển nhượng cho ông Q hay chưa? Cần xác minh thu thập các chứng cứ làm rõ ai là người hiện nay đang đứng tên, quản lý sử dụng đất. Làm rõ trách nhiệm của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh B về việc trong quá trình Tòa án đang giải quyết tranh chấp vụ án và có sự tham gia tố tụng của đại diện Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh B với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, năm 2020, Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Biên Hòa vẫn cập nhật trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn T?.

Để thực hiện nguyên tắc hai cấp xét xử, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của ông T là người đang đứng tên quản lý sử dụng đất, bà Th, bà D, ông Bùi Văn

Ch và ông Trần Đức Thanh Q và các con ông Tr ông S bà S (nếu có) có bị ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp của mình không nếu như không được thực hiện các thủ tục tố tụng cho các ông bà nêu trên.

Như vậy, liên quan đến diện tích đất tranh chấp của bà M, tại cấp phúc thẩm phát sinh nhiều tình tiết mới mà ở cấp sơ thẩm các đương sự không khai báo nên Tòa án không xem xét. Những tình tiết này có thể làm thay đổi giá trị pháp lý của vụ án nên cần được xác minh, làm rõ. Do vậy, cần phải hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm số 09/2021/DS-ST ngày 03/2/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

Do bản án hủy về tố tụng, các nội dung khác liên quan đến kháng cáo bị đơn Hội đồng xét xử không xem xét.

[3] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên được chấp nhận.

[4] Về án phí: Do kháng cáo của ông S, ông Tr và bà S được chấp nhận do vậy bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Riêng phần án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng sẽ được giải quyết khi vụ án được tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT Đ:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự,

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Thành Tr, ông Hồ Văn S và bà Nguyễn Thị S.

Tuyên xử:

Hủy bản án sơ thẩm số 09/2021/DSST ngày 03/02/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa. Chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa giải quyết theo thủ tục chung.

Về án phí sự phúc thẩm: Hoàn trả cho các ông Nguyễn Thành Tr 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng); ông Hồ Văn S 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng), bà Nguyễn Thị S 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng). Được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp tại các biên lại thu số 0000317, 0000318 ngày 09/3/2021 và biên lai số 0000339 ngày 10/3/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND TP. Biên H;
- Chi cục THADS TP. Biên H;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Đinh Thị Kiều Lương