

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 197/2023/DS-PT

Ngày 12 - 9 - 2023

V/v tranh chấp về quyền sử dụng đất,
tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
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 Xuân Quang;

Các Thẩm phán: Ông Trần Phương Đông;

Ông Trần Nam Phương.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Quỳnh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

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

Ngày 12 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 127/2023/TLPT-DS ngày 17 tháng 5 năm 2023 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 19/2023/DS-ST ngày 23-9-2022 của Tòa án nhân dân huyện Định Quán bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 193/2023/QĐ-PT ngày 24 tháng 7 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 462/2023/QĐ-PT ngày 18 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1970;

Địa chỉ: Số 1/2, Tổ 15, Ấp 4, xã La Ngà, huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Trường Thành – Luật sư thuộc Đoàn Luật sư thành phố Cần Thơ; nơi làm việc: Văn phòng Luật sư Vạn Lý; địa chỉ: Số 58C, đường Hùng Vương, phường Thới Bình, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

- Bị đơn:

1. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1960;

2. Ông Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1956 (chết năm 2021);

Cùng địa chỉ: Ấp 3, xã Phú Ngọc, huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T (văn bản ủy quyền ngày 16/10/2020): Ông Bùi Duy Hoàng, sinh năm 1975; địa chỉ: Khu phố Thắng Lợi 2, phường Dĩ An, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

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

- Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1960;

Địa chỉ: Ấp 3, xã Phú Ngọc, huyện Định Quán, Đồng Nai (vợ ông T).

- Anh Nguyễn Quang B, sinh năm 1992;

Địa chỉ: Ấp 3, xã Phú Ngọc, huyện Định Quán, Đồng Nai (con ông T, bà T).

- Anh Nguyễn Minh Ph, sinh năm 1995;

Địa chỉ: Số 2/14, Chung cư CMT8 - Số 162, Trường Chinh, Phường 12, quận Tân B, Thành phố Hồ Chí Minh (con ông T, bà T).

- Chị Nguyễn Thị Phương Th, sinh năm 1988;

Địa chỉ: Số 35, phường Thanh Khê Đông, quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng (con ông T, bà T).

(Anh B, anh Ph, chị Th đã ủy quyền cho bà T theo văn bản ủy quyền ngày 07/4/2021).

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1/ Công ty Cổ phần Mía đường La Ngà;

Trụ sở: Quốc lộ 20, Ấp 4, xã La Ngà, huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của Công ty (Theo văn bản ủy quyền ngày 04/5/2021): Chị Lê Thị Đông, sinh năm 1977 - Nhân viên pháp chế của Công ty; Địa chỉ: Ấp 4, xã La Ngà, huyện Định Quán, Đồng Nai.

2/ Văn phòng Công chứng Số 2 tỉnh Đồng Nai (đã giải thể).

Tổ chức thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của Phòng công chứng số 2:
Phòng Công chứng Số 3 tỉnh Đồng Nai; Địa chỉ: Đường Cách Mạng Tháng Tám, Khu phố 1, phường Xuân Hòa, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Nguyệt - Trưởng phòng.

3/ Người thừa kế của ông Phan Thanh D, sinh năm 1965 (Ông Dương là chồng bà L, ông Dương đã chết ngày 07/02/2006) gồm:

- Cha của ông Dương tên Phan Ph, đã chết năm 2014;
- Mẹ của ông Dương tên Lý Thị Th, đã chết năm 1979;
- Vợ ông Dương là Nguyễn Thị L (nguyên đơn);
- Các con ông Dương gồm: Chị Phan Thị Thảo U, sinh ngày 23/10/1993; chị Phan Nguyễn Thảo Trinh, sinh ngày 08/01/1996; chị Phan Thị Bảo Thy, sinh ngày 15/6/2005; cùng địa chỉ: Số ½, tổ 15, ấp 4, xã La Ngà, huyện Định Quán, Đồng Nai.

(Chị Phan Nguyễn Thảo Trinh đã ủy quyền tham gia tố tụng cho chị Phan Thị Thảo U theo văn bản ủy quyền ngày 17/7/2020, 06/5/2022; Bà L là người đại diện theo pháp luật của chị Phan Thị Bảo Thy).

- Các anh, chị em của ông D gồm:

Bà Phan Thị Th - sinh năm 1961; Địa chỉ: Ấp Nhân Trung, xã Xuyên Mộc, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Ông Phan B - sinh năm 1956; Địa chỉ: Ấp Láng Me 1, xã Xuân Đông, huyện Cẩm Mỹ, Đồng Nai.

Ông Phan Ng - sinh năm 1956; Địa chỉ: Tổ dân phố 6, thị trấn Kiến Đức, huyện Đắc R'Lấp, tỉnh Đắk Nông.

Ông Phan Hữu H - sinh năm 1970; Địa chỉ: Thôn 2, xã Kiến Thành, huyện Đắc R'Lấp, tỉnh Đắk Nông.

Bà Phan Thị T - sinh năm 1975; HKTT: Thôn 3, xã Kiến Thành, huyện Đắc R'Lấp, tỉnh Đắk Nông.

Bà Phan Thị Ng - sinh năm 1976; HKTT: ấp Láng Me 1, xã Xuân Đông, huyện Cẩm Mỹ, Đồng Nai.

Ông Phan Th - sinh năm 1953; HKTT: ấp 1, xã Xuân Tây, huyện Cẩm Mỹ, Đồng Nai.

Ông Phan Hữu H- sinh năm 1955, HKTT: ấp 1, xã Xuân Tây, huyện Cẩm Mỹ, Đồng Nai.

Bà Phan Thị L - sinh năm 1965, HKTT: Số 355, thôn 3, xã Xuân Mỹ, huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận.

Ông Phan Hữu H - sinh năm 1968; HKTT: Thôn Gò Đồn, xã Tân Thắng, huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Phan Thị Nga, ông Phan B, bà Phan Thị Tuyết, ông Phan Ngà, ông Phan Hữu Hà, bà Phan Thị Thừa, bà Phan Thị Loan: Chị Phan Thị Thảo U - sinh năm 1993; Địa chỉ: Số ½, tổ 15, ấp 4, xã La Ngà, huyện Định Quán, Đồng Nai.

4/ Chị Nguyễn Thị Mỹ Q - sinh năm 1977,

Nơi thường trú: Tổ Khóm Long Thạnh C, phường Long Hưng, Thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang.

Địa chỉ liên lạc: Ấp 4, xã La Ngà, huyện Định Quán, Đồng Nai (người đang thuê mặt bằng đất tranh chấp).

5/ Ủy ban nhân dân xã La Ngà, huyện Định Quán;

Trụ sở: Ấp 3, xã La Ngà, huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của UBND (theo văn bản ủy quyền ngày 22/9/2022): Ông Nguyễn Khắc Hiếu – Công chức Địa chính - Xây dựng của UBND xã La Ngà.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nội dung chính:

1.1. Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị L trình bày:

Bà từng là công nhân của Công ty cổ phần mía đường La Ngà (sau đây gọi tắt là: Công ty) từ năm 1988 đến năm 2005 nên được suất mua nhà thanh lý cùng với đất của Công ty diện tích 849m² tọa lạc tại số 1/2, Ấp 4, xã La Ngà, huyện Định Quán có kích thước 14m chiều ngang x 60m chiều dài, tứ cận như sau: Phía bắc giáp sông La Ngà, số đo 14m, phía tây giáp ông Nguyễn Văn Mai, số đo 60m, phía nam giáp Quốc lộ 20 số đo 14m, phía đông giáp đất còn lại của bà, số đo 60m.

Khi mua, Công ty có lập giấy bán đất cho bà nhưng thời gian đã lâu, bà làm mất giấy nên không thể cung cấp cho Tòa án. Sau khi có đất, bà cất nhà tạm ở cùng chồng là ông Phan Thanh Dương.

Diện tích đất 849m² là tài sản chung của bà với ông Phan Thanh Dương; đất thuộc thửa tạm 206A, tờ bản đồ số 22 tọa lạc tại Ấp 4, xã La Ngà, huyện Định Quán nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Dương đã nộp tiền thu phí các công trình công cộng (hạ thế lưới điện) theo biên lai thu số 003763 ngày 28/7/1998 của Ban quản lý dự án.

(Bà xin trình bày thêm là: Ngày 03/10/1995, bà từng mua của Công ty 01 lô đất trong phạm vi đất của Công ty có ký hiệu là lô C3 có kích thước rộng 4,7m x dài 14,5m do đại diện Lãnh đạo Công ty ký biên bản bàn giao cho bà. Sau khi kê khai, bà được cấp giấy chứng nhận QSDĐ thửa là 206B và 206C tờ bản đồ 22, xã La Ngà - theo bản đồ mới là thửa 324 và 325, tờ 22 tại Ấp 4, xã La Ngà. Tuy nhiên, 02 thửa đất này không bị tranh chấp trong vụ án mà chỉ giáp ranh với thửa đất số 206A tờ 22 mà bà đang khởi kiện).

Do trong quá trình làm ăn chung với bà Nguyễn Thị T (kinh doanh bắt động sản, chăn nuôi heo và nuôi cá, kinh doanh thức ăn gia súc), bà có nợ bà T số tiền 736.000.000đ nên hai bên thỏa thuận chuyển thành tiền vay, có lập “Giấy vay tiền” viết tay đề ngày 06/8/2009 và bà phải trả lãi vay theo ngày cho bà T 35.000đ/ngày/1.000.000đ.

Để đảm bảo cho khoản nợ, bà T buộc bà phải làm giấy sang nhượng cho bà T thửa đất số 206A, tờ bản đồ số 22. Do không còn tiền để thanh toán, bà đành đồng ý làm giấy sang nhượng thửa đất này cho bà T; giấy sang nhượng do con ruột của bà là cháu Phan Thị Thảo U viết, bà ký ghi họ tên bên dưới. Bà khẳng định là bà không sang nhượng đất cho bà T mà giấy sang nhượng đất chỉ nhằm mục đích cho bà T yên T về số nợ của bà và để không tính tiền lãi nữa.

Năm 2011, bà T buộc bà phải làm thủ tục bán đất có công chứng nên ngày 07/3/2011, bà và cháu U ra Phòng Công chứng Số 2 tỉnh Đồng Nai (địa chỉ: Khu phố Hiệp T 1, thị trấn Định Quán, huyện Định Quán) làm giấy ủy quyền cho bà T diện tích đất nói trên theo hồ sơ công chứng số 75 quyển số 1TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/3/2011 của Phòng Công chứng số 2, tỉnh Đồng Nai. Bà thừa nhận chữ ký trong giấy ủy quyền là của bà, do bà ký và lấn tay trước sự chứng kiến của Công chứng viên nhưng bản chất lại không đúng với ý chí tự nguyện của bà và cháu U mà do bà T thúc ép.

Bà thừa nhận giấy nhận tiền sang nhượng đất 700.000.000đ lập ngày 07/3/2011 là do cháu U viết, hai bên cùng ký nhưng bà và chị U không nhận được tiền mà chỉ ký giấy nhằm hợp thức hóa việc sang nhượng đất.

Về quá trình sử dụng đất: Sau khi viết giấy bán đất, bà vẫn cho bà Trương Thị Mỹ Hương, Trần Thị Tuyết Mai thuê mặt bằng nhưng bị bà T lấy hết tiền thuê và bà T cho người khác thuê đất cho đến nay.

Nay, bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1/ Tuyên bố hồ sơ công chứng số 75 quyển số 1TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/3/2011 của Phòng Công chứng Số 2, tỉnh Đồng Nai là vô hiệu vì không đúng ý chí tự nguyện của bà và chị U.

2/ Buộc bà T, ông T phải trả lại cho bà thửa đất số 206A, tờ bản đồ số 22, diện tích 849m² tọa lạc tại số ½, ấp 4, xã La Ngà, huyện Định Quán cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất bao gồm: 01 giếng đào sâu 12m; 01 giếng khoan sâu 40m; 01 kết cấu quán khung sắt lợp lá; 01 ki ốt bán trái cây tường xây gạch, cửa bằng sắt.

Về sửa đổi, bổ sung khởi kiện:

Ngày 07/4/2021, bà L nộp đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể: Qua kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thì xác định trên đất chỉ còn 01 giếng đào, các tài sản khác đã được bà T thay thế để làm quán ăn và khu vệ sinh; kết quả đo đạc thể hiện diện tích đất thực tế là 849m². Vì vậy bà xin rút yêu cầu tranh chấp đối với toàn bộ tài sản trên đất và xin bổ sung đơn khởi kiện về diện tích đất tranh chấp với bà T T lên từ 794m² thành 849m².

Đối với số tiền nợ vay 736.000.000đ thì bà đã trả được 300.000.000đ vào ngày 14/10/2009 nên chỉ còn nợ 436.000.000đ. Bà đồng ý trả lại cho bà T số tiền nợ gốc 436.000.000đ nhưng bà không trả tiền lãi cho bà T vì bà T đã khai thác lợi nhuận từ việc cho thuê mặt bằng thửa đất nên trên.

1.2. Theo bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Nguyễn Thị T trình bày:

Năm 2009, do có nhu cầu mở cơ sở sản xuất nước đá để bán cho ghe đánh cá, xe chở cá khu vực sông La Ngà nên bà tìm mua đất gần cầu La Ngà. Lúc này, bà Nguyễn Thị L đang bao chiếm, sử dụng khoảng 45m chiều rộng mặt tiền giáp Quốc lộ 20 và chiều dài ra sau hậu giáp sông La Ngà nên bà hỏi mua đất và bà L đồng ý bán với giá mỗi mét mặt tiền giáp Quốc lộ 20 là 50.000.000đ.

Ngày 25/11/2009, bà Nguyễn Thị L sang nhượng cho miếng đất diện tích 849m² có kích thước 14m chiều ngang x 60m chiều dài, tứ cận như sau: Phía đông giáp đất còn lại của bà L, số đo 60m, phía tây giáp mương thoát nước và đất ông Nguyễn Văn Mai, số đo 60m; phía nam giáp Quốc lộ 20, số đo 14m; phía bắc giáp đất bà L, số đo 14m;

Hai bên có làm “Giấy sang nhượng đất” đề ngày 25/11/2009 do con ruột của bà L là chị Phan Thị Thảo U viết tay và bà L ký tên bên dưới. Tuy nhiên, bà L không có một loại giấy tờ gì chứng minh chủ quyền đất nên bà chỉ giao trước 100.000.000đ và chờ khi nào bà L có chủ quyền thì giao đủ tiền. Chờ đợi đến hơn 01 năm mà bà L không có giấy. Để đảm bảo cho việc giao dịch mua bán đất đúng pháp luật nên bà đã cùng bà L và chị U đến Phòng công chứng số 2 tỉnh Đồng Nai để làm giấy mua bán. Do đất của bà L chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên Phòng công chứng chỉ công chứng việc bà L và chị U ủy quyền cho bà sử dụng định đoạt đất mà không thể làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Bà đã giao đủ số tiền còn lại là 600.000.000đ cho bà L và chị U có lập giấy nhận tiền đề ngày 07/3/2011.

Về quá trình sử dụng: Từ ngày 25/11/2009 bà đã tiếp quản đất, cất quán bán nước giải khát, cơm... trên diện tích đất 849m² và sử dụng, cho thuê lại đến nay (năm 2013 cho vợ chồng ông Nguyễn Văn Sói, bà Đào Thị Ph thuê; năm 2014 bà Nguyễn Thị Hiền thuê; năm 2015 ông Nguyễn Văn Trường thuê; năm 2016 chị Nguyễn Thị Mỹ Quý thuê cho đến nay).

Sau khi nhà nước có chủ trương cấp sổ đỏ (Giấy chứng nhận QSDĐ) thì bà L đã đi đăng ký kê khai và được UBND huyện Định Quán cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Phần đất của bà do giáp con mương thoát nước đất bị sạt lở nên thực tế đất của bà chiều rộng chỉ còn 12m, do đó, bà xin chính quyền giảm lại chiều rộng mương (từ 3,7m thành 1,7m) và đã được chấp nhận. Sau khi giải quyết xong việc con mương, bà kê khai đất có tên niêm yết công khai tại xã La Ngà thì bà L đã phát đơn tranh chấp để kiện bà đòi lại đất cho tới bây giờ.

Nay bà L yêu cầu bà trả lại diện tích đất 849m² và yêu cầu bà phải tháo dỡ công trình trên đất thì bà không đồng ý. Bà đã có yêu cầu phản tố về việc yêu cầu bà L phải tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy sang nhượng đất và giấy ủy quyền với bà. Bà không phải thanh toán thêm bất cứ khoản tiền nào cho bà L nữa.

Đối với hợp đồng thuê mặt bằng giữa bà với bà Quý trên thửa đất đang tranh chấp là hợp đồng không thời hạn. Nếu Tòa án buộc bà giao đất cho bà L thì đương nhiên chấm dứt hợp đồng với bà Quý và ngược lại nên bà và bà Quý không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết hợp đồng thuê mặt bằng trong vụ án này.

Tại đơn sửa đổi bổ sung yêu cầu phản tố ngày 10/6/2022, bà T thay đổi như sau: Nếu Tòa tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà và bà L thì bà yêu cầu Tòa án công nhận bà là người sử dụng đất ổn định từ năm 2009 đến năm 2018 để bà được kê khai cấp QSDĐ.

Qua kết quả đo vẽ và kết quả thẩm định giá thì bà đồng ý và không có ý kiến gì khác.

Trước đây bà có nuôi cá, bà L có làm đại lý cá nên thỉnh thoảng bà có mua cá chỗ bà L cho cá ăn nhưng bà không hùn hạp, làm ăn kinh doanh gì với bà L và hai bên không nợ tiền gì nhau. Vụ cá năm 2009, tại khu vực cầu La Ngà thuộc lòng hồ Trị An, cá bệnh chết lại rớt giá nên người nuôi cá bị thua lỗ nặng; có một người thường nuôi cá ở lòng hồ sông La Ngà (tên thường gọi là ông Tư, người ở xứ khác đến, bà không biết tên thật là gì) hỏi vay bà 736.000.000đ nhưng người đó lại không biết chữ; thấy hoàn cảnh ông Tư là khó khăn thật sự nên bà đồng ý giúp. Vài ngày sau, bà đã viết giúp người đó “Giấy vay tiền bằng giấy tay” nhưng để trống họ tên người vay, để trống ngày và tháng mà chỉ ghi năm 2009. Tuy nhiên, khi đến bè cá của ông Tư thì người đó đã bỏ đi nơi khác nên bà không gặp mặt và bà đã vứt bỏ “Giấy vay tiền bằng giấy tay” tại khu vực cầu La Ngà. Giấy vay tiền đề ngày 06/8/2009 nợ mà bà L đưa ra thì đúng là chữ của bà nhưng đó là tờ giấy nháp, bà để trống tên người vay, bà không ký tên, vứt bỏ và bà L nhặt được tự viết tên của bà L vào mục người vay và điền thêm ngày tháng. Bà phủ nhận việc cho bà L vay mượn số tiền 736.000.000đ và do bà L không tranh chấp về việc vay tiền này nên đề nghị Tòa án không xem xét vấn đề này.

1.3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

1.3.1. Công ty cổ phần mía đường La Ngà (do bà Lê Thị Đông đại diện) trình bày:

Trước đây, Công ty Mía đường La Ngà là Doanh nghiệp nhà nước nên Giám đốc có quyền xét, cấp nhà đất cho Công nhân viên, Cán bộ trong quỹ đất được giao. Bà L từng là công nhân xưởng đường của Công ty mía đường La Ngà. Ngày 15/5/1995, Công ty tạm giao đất tại Khu Cư Xá (Kho phụ trợ cũ)

của Công ty cho một số công nhân làm nhà ở; trong đó, bà L là công nhân nên chỉ được cấp 01 lô đất ở vị trí lô C3, kích thước ngang 4,5m x dài 14,5m để làm ở. Vị trí của Lô C3 hiện nay là đất ở phía sau Bưu điện xã La Ngà - cách khu đất tranh chấp trên 500m.

Còn khu đất tranh chấp giữa bà L với bà T có nguồn gốc là đất của UBND tỉnh giao cho Công ty lập Xí nghiệp 4 trên vị trí đất này. Vào năm 1992, Xí nghiệp 4 bị giải thể nên phần đất được Công ty cấp lại cho các cán bộ lãnh đạo của Công ty làm nơi ở. Tuy nhiên, một số cán bộ không nhận hoặc có sử dụng một thời gian rồi chuyển công tác, bỏ nhà đi nơi khác. Lợi dụng tình hình đó, khoảng năm 2003, bà L xin mua lại xác nhà, xác chuồng heo cũ rồi tự ý chiếm phần đất có chiều rộng giáp Quốc lộ 20 khoảng trên 40m và chiều hậu tính từ Quốc lộ ra sông dài khoảng 70m. Công ty cũng có can thiệp, yêu cầu bà L chuyển đi nơi khác nhưng bà L nài nỉ xin ở nhờ; hơn nữa lúc này Công ty biết Nhà nước có chủ trương sẽ thu hồi đất khu vực này để giao lại cho dân nên Công ty cũng không cương quyết trong việc giữ đất.

Công ty vẫn còn lưu giữ quyết định cấp đất cho bà L tại Khu Cư Xá; việc bà L lập “Đơn xin xác nhận nguồn gốc nhà” ngày 21/4/2008 nói rằng bà được cấp đất thuộc Xí nghiệp 4, có xác nhận của ông Lưu Xuân Yên và bà Đào Thị Luyện nhưng họ không phải là cán bộ Công ty, nội dung đơn không đúng sự thật, nguy hiểm, đánh tráo thông tin vị trí lô đất nên không có giá trị.

Năm 2014, UBND tỉnh Đồng Nai đã thu hồi những phần đất Công ty không có nhu cầu sử dụng, trong đó có phần đất bà L chiếm dụng và giao cho UBND huyện Định Quán rà soát cấp QSDĐ cho dân nên Công ty không có ý kiến gì.

1.3.2. UBND xã La Ngà (do ông Nguyễn Khắc Hiếu đại diện) trình bày:

Phần đất tranh chấp giữa bà Nguyễn Thị L với bà Nguyễn Thị T trước đây thuộc quyền quản lý của Công ty Mía đường La Ngà, do UBND tỉnh Đồng Nai giao đất. Tại Quyết định số 238/QĐ-UBND ngày 23/01/2014, UBND tỉnh Đồng Nai đã thu hồi những phần đất Công ty không có nhu cầu sử dụng - trong đó có phần đất bà L chiếm dụng và giao cho UBND huyện Định Quán cấp QSDĐ. Tại Quyết định số 2330/QĐ-UBND ngày 05/9/2017, UBND huyện đã phê duyệt phương án sử dụng đất thu hồi và giao lại cho UBND xã La Ngà rà soát, lập danh sách những cá nhân, hộ gia đình đủ điều kiện để cấp QSDĐ. Đây không phải là đất công mà là khu đất được cấp QSDĐ cho hộ gia đình, cá nhân có quá trình canh tác, sử dụng thực tế.

Qua rà soát thì có 21 cá nhân đủ điều kiện cấp đất, trong đó, bà L kê khai năm 2017 và được cấp 1.591m² đất thuộc thửa số 324, 325 tờ bản đồ số 22 ấp 4, xã La Ngà nhưng bà L không kê khai đăng ký QSDĐ đối với thửa đất số 206A, tờ bản đồ số 22, diện tích 849m².

Bà T là người trực tiếp sử dụng thửa đất số 206A, tờ bản đồ số 22, diện tích 849m² từ năm 2009, xây dựng nhà bán kiên cố trên đất nhưng chưa kê khai đăng ký QSDĐ mà lại xin điều chỉnh thu hẹp chiều rộng con mương thoát nước công cộng giáp đất bà. Yêu cầu này của bà T được UBND xã chấp nhận. Năm 2018, vợ chồng bà T, ông T có đơn kê khai lần đầu xin cấp QSDĐ đối với thửa 206A. Qua xác minh thì bà T đủ điều kiện được cấp QSDĐ nên UBND xã đã ra Thông báo số 57/TB-UBND ngày 17/10/220418 về việc xin cấp đất của bà T và niêm yết công khai theo quy định. Nhưng quá trình niêm yết công khai thì bị bà L khiếu nại, tranh chấp nên UBND xã không thể xác nhận vào đơn xin cấp QSDĐ của bà T và đến nay chưa ai được cấp QSDĐ.

Nay, đất phù hợp quy hoạch khu dân cư, không vi phạm dưới Code 62 nên UBND xã La Ngà đề nghị Tòa án khi giải quyết tranh chấp, căn cứ vào kết quả xét xử để công nhận cho một bên được quyền kê khai xin cấp QSDĐ để sau này tránh khiếu nại hành chính.

1.3.3. Văn phòng công chứng Số 2, huyện Định Quán; Tổ chức thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của Văn phòng công chứng số 2, tỉnh Đồng Nai: Văn phòng công chứng số 3, thành phố Long Khánh có ý kiến:

Hồ sơ công chứng số 75 quyền số 1TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/3/2011 của Phòng Công chứng số 2 là đúng thẩm quyền, trình tự. Căn cứ khoản 2 Điều 6 Luật Công chứng năm 2006, có quy định “Văn bản công chứng có giá trị chứng cứ; những tình tiết, sự kiện trong văn bản công chứng không phải chứng minh” nên không đồng ý với khởi kiện của bà L. Phòng công chứng đề nghị Tòa án xem xét, xử lý theo pháp luật và xin vắng mặt trong các buổi tham gia tố tụng cho đến khi kết thúc vụ án, có bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật.

1.3.4. Chị Phan Thị Thảo U:

Thống nhất với ý kiến bà L đã trình bày và không bổ sung gì thêm.

1.3.5. Ông Phan Thọ, ông Phan Hữu Hoàng, bà Phan Thị Thừa, ông Phan B, ông Phan Ngà, ông Phan Hữu Hà, bà Phan Thị Tuyết, bà Phan Thị Nga, bà Phan Thị Loan, ông Phan Hữu Huy trình bày:

Ông, bà không biết gì về phần đất diện tích 849m² thuộc thửa 206A, tờ bản đồ số 22, Ấp 4, xã La Ngà. Nếu Toà án có xác định đất của bà L, ông Dương tạo lập thì đó là của riêng vợ chồng bà L; ông Dương chết thì đất sẽ do vợ con ông Dương hưởng. Các ông, bà không tranh chấp đối với phần đất bà L đang khởi kiện; không có yêu cầu gì trong vụ án này nên xin được vắng mặt trong quá trình tố tụng của vụ án.

1.3.6. Chị Nguyễn Thị Mỹ Q:

Chị đang thuê đất của bà T để làm mặt bằng bán cơm. Hợp đồng thuê đất giữa chị và bà T là không thời hạn nên giữa chị với bà T sẽ tự thoả thuận khi chị giao trả mặt bằng. Chị không bị ảnh hưởng gì trong vụ án bà L kiện bà T nên xin vắng mặt tại các buổi làm việc, phiên họp, phiên toà xét xử vụ án của bà T với bà L.

2. Quyết định của cấp sơ thẩm:

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 19/2022/DS-ST ngày 23-9-2022 Tòa án nhân dân huyện Định Quán đã quyết định:

Căn cứ khoản 3, khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 68; Điều 220 và 266 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 100 Luật Đất đai và Điều 18 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ;

Căn cứ Nghị quyết số 03/2012/NQ-HĐTP ngày 03/12/2012 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L về việc đòi lại quyền sử dụng đất 849m² thuộc thửa tạm 206A, tờ bản đồ 22 tọa lạc tại Ấp 4, xã La Ngà, huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai đối với bị đơn bà Nguyễn Thị T.

2. Tuyên bố vô hiệu hợp đồng công chứng số 75 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/3/2011 của Phòng Công chứng số 2.

3. Bà Nguyễn Thị T có quyền kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với diện tích 849m² thuộc thửa tạm 206A, tờ bản đồ số 22 tọa lạc tại Ấp 4, xã La Ngà, huyện Định Quán và chấp hành đúng quy hoạch, thu hồi đất của nhà nước.

(Số liệu theo bản “Trích lục và đo chỉnh lý thửa đất” số 3342/2019 ngày 01/8/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh huyện Định Quán).

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

3. Kháng cáo:

Ngày 26-9-2023, nguyên đơn bà Nguyễn Thị L kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét:

Tuyên vô hiệu giấy sang nhượng đất ngày 25-11-2009 và giấy ủy quyền ngày 07-3-2011 giữa bà Nguyễn Thị L và bà Nguyễn Thị T.

Yêu cầu bà T tháo gỡ công trình trả lại diện tích đất 819m² thửa 206A, tờ bản đồ số 22 xã La Ngà, huyện Định Quán.

Yêu cầu số tiền 436.000.000 đồng còn nợ bà T được trừ vào tiền bà T đã khai thác diện tích đất năm 2014 cho đến nay.

4. Ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:

Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Định Quán với lý do sau:

Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết hợp đồng chuyển nhượng năm 2009 và chỉ giải quyết tuyên vô hiệu giấy ủy quyền năm 2011 là có thiếu sót nghiêm trọng. giấy ủy quyền sử dụng đất năm 2011 là văn bản ủy quyền nhưng cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu hợp đồng là sai lầm trong áp dụng pháp luật nội dung. Diện tích đất tranh chấp là thửa 206 mà không phải là thửa 206A như bản án sơ thẩm đã tuyên. Do đó, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét chấp nhận.

5. Phần phát biểu quan điểm của Kiểm sát viên Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phúc thẩm:

5.1. Về việc chấp hành pháp luật tố tụng:

- Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định về việc thu thập chứng cứ, việc cấp tổng 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. Phiên tòa thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, đảm bảo đúng thành phần, vô tư, khách quan và không có trường hợp phải thay đổi người tiến hành tố tụng.

- 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 định tại các Điều 70, 71, 72 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

5.2. Quan điểm đối với vụ án: `

Ngày 26/09/2023, Tòa án nhân dân huyện Định Quán nhận được đơn kháng cáo của nguyên đơn bà L. Căn cứ khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì kháng cáo của bị đơn còn trong thời hạn luật định, đã đóng tạm ứng án phí do đó được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Xét kháng cáo của bà L yêu cầu Tuyên vô hiệu giấy sang nhượng đất ngày 25/11/2009 của bà L nhận thấy: Ngày 26/4/2019, bà L khởi kiện yêu cầu vợ chồng bà T, ông T trả lại diện tích 794m² thửa 206A, tờ bản đồ số 22 tại 01/02, Tổ 15, Ấp 4, xã La Ngà, huyện Định Quán. Ngày 18/6/2019, bà L có đơn khởi kiện bổ sung thêm yêu cầu buộc bà T, ông T trả lại tài sản gắn liền trên thửa đất tranh chấp. Ngày 20/11/2019, bà L có đơn xin thay đổi yêu cầu khởi kiện: Tuyên giấy sang nhượng đất ngày 25/11/2009 vô hiệu, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Buộc bà T, ông T trả lại diện tích 849m² thửa 206A, tờ bản đồ số 22 tại 1/2, Tổ 15, Ấp 4, xã La Ngà, huyện Định Quán, bà tự nguyện thanh toán cho bà T 436.000.000 đồng. Ngày 20/1/2020, bà L xin rút lại đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện nộp tại tòa ngày 04/12/2019 (số 393/2019). Ngày 19/5/2020, bà L có đơn khởi kiện bổ sung: yêu cầu Tòa án hủy giấy ủy quyền lập ngày 07/3/2011 được Phòng công chứng số 2 tỉnh Đồng Nai công chứng số 75, quyển số 01; buộc bà T, ông T trả lại diện tích 849m². Ngày 07/4/2021, Tòa án nhận được đơn khởi kiện bổ sung ngày 06/3/2021 của bà L bổ sung yêu cầu hủy bỏ giấy mua bán giữa bà và bà T. Tuy nhiên, bà L yêu cầu bổ sung sau thời điểm công khai chứng cứ ngày 21/7/2020, ngày 01/4/2021, 07/4/2021 của Tòa án nhân dân huyện Định Quán do đó Tòa án nhân dân huyện Định Quán không thụ lý yêu cầu hủy bỏ giấy mua bán giữa bà và bà T là đúng quy định tại mục 7, Phần IV, Công văn số 01/2017/GĐ - TANDTC ngày 07/4/2017 giải đáp một số vấn đề nghiệp vụ của Tòa án các địa phương. Vì vậy, bà L kháng cáo yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu giấy sang nhượng đất ngày 25/11/2009 là vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu, do đó không có căn cứ xem xét.

Đối với kháng cáo yêu cầu bà T tháo dỡ công trình trả lại diện tích 849m² thửa đất số 206 A, tờ bản đồ 22, ấp 4, xã La Ngà, huyện định Quán nhận thấy:

Xét nguồn gốc đất tranh chấp: Căn cứ vào các chứng cứ có tại hồ sơ có căn cứ xác định diện tích đất tranh chấp 849m² thuộc thửa đất số 206A, tờ bản đồ số 22 trước đây thuộc quyền quản lý của Công ty Mía đường La Ngà do UBND tỉnh Đồng Nai giao đất. Tại Quyết định số 238/QĐ-UBND ngày 23/01/2014, UBND tỉnh Đồng Nai đã thu hồi những phần đất Công ty không có nhu cầu sử dụng (trong đó có phần đất bà L chiếm dụng) và giao cho UBND huyện Định Quán cấp QSDĐ. Tại Quyết định số 2330/QĐ-UBND ngày 05/9/2017, UBND huyện đã phê duyệt phương án sử dụng đất thu hồi và giao lại cho UBND xã La Ngà rà soát, lập danh sách những cá nhân, hộ gia đình đủ điều kiện để cấp QSDĐ. Đây không phải là đất công mà là khu đất được cấp quyền sử dụng cho hộ gia đình, cá nhân có quá trình canh tác, sử dụng thực tế (BL 58, 63-66).

Qua rà soát của UBND xã La Ngà thì có 21 cá nhân đủ điều kiện cấp đất, trong đó, bà L kê khai và được cấp 1.591m² đất thuộc thửa số 324, 325 tờ bản đồ số 22 tại Ấp 4, xã La Ngà và được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số CD 056757 ngày 26/12/2017 và giấy chứng nhận QSDĐ số CD 056753 ngày 29/12/2017 nhưng bà L không kê khai đăng ký QSDĐ đối với thửa đất số 206A, tờ bản đồ số 22, diện tích 849m² (BL 23, 24, 83).

Bà L cho rằng phần đất tranh chấp là của bà đã được Công ty Mía đường La Ngà cấp năm 1995; tuy nhiên, căn cứ vào Biên bản bàn giao đất xây dựng lập ngày 03/10/1995 của Công ty Mía đường La Ngà và hồ sơ lưu trữ tại Công ty thì vào ngày 15/5/1995, Công ty chỉ có quyết định giao cho bà L 01 lô đất ở vị trí lô C3, kích thước ngang 4,5m x dài 14,5m để làm ở mà hoàn toàn không phải là thửa đất số 206A, tờ bản đồ số 22, diện tích 849m² (BL 266, 267, 268).

Bà L đưa ra chứng cứ là “Đơn xin xác nhận nguồn gốc nhà” ngày 21/4/2008 (BL 461) của bà với nội dung bà được cấp đất thuộc Xí nghiệp 4; tuy nhiên, Công ty Mía đường La Ngà khẳng định việc bà L lập “Đơn xin xác nhận nguồn gốc nhà” ngày 21/4/2008 nói rằng bà được cấp đất thuộc Xí nghiệp 4, có xác nhận của ông Lưu Xuân Yên và bà Đào Thị Luyện nhưng họ không phải là cán bộ Công ty, nội dung đơn không đúng sự thật, nguy hiểm, đánh tráo thông tin vị trí lô đất nên không có giá trị. Như vậy, diện tích đất tranh chấp bà Lan không được Công ty Cổ phần Mía đường La Ngà hiện nay là UBND xã giao đất mà đất tranh chấp bà L lại chuyển nhượng cho bà T với giá 700.000.000 đồng là không đúng quy định pháp luật; do đó, Tòa án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L về việc yêu cầu bà T và ông T phải trả lại

quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 849m² thuộc thửa đất tạm số 206A, tờ bản đồ số 22, Ấp 4, xã La Ngà, huyện Định Quán nói trên là có căn cứ.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên vô hiệu giấy ủy quyền ngày 07/3/2011 giữa bà Nguyễn Thị L với bà Nguyễn Thị T được Phòng công chứng số 2 tỉnh Đồng Nai công chứng số 75, quyền số 01; tuy nhiên, Tòa án lại Tuyên bố vô hiệu hợp đồng công chứng số 75 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/3/2011 của Phòng Công chứng số 2 là chưa chính xác. Do đó, cần sửa án về cách tuyên.

Từ những phân tích trên, đề xuất không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L, áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự sửa bản án sơ thẩm về cách tuyên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

1.1. Về thủ tục kháng cáo:

Kháng cáo của nguyên đơn được thực hiện trong thời hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

1.2. Về quan hệ tranh chấp và tư cách tham gia tố tụng:

Cấp sơ thẩm xác định đúng và đầy đủ quan hệ pháp luật, những người thừa kế, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của đương sự.

[2] Về nội dung:

- Xét kháng cáo của nguyên đơn về việc yêu bị đơn phải trả lại diện tích đất 849m² thuộc thửa 206A tờ bản đồ số 22 xã La Ngà, huyện Định Quán, buộc bị đơn phải tháo gỡ công trình trên đất trả lại quyền sử dụng đất cho nguyên đơn:

Về nguồn gốc đất: Quá trình giải quyết, qua xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc diện tích đất tranh chấp được xác định là thửa 206A, tờ bản đồ số 22 xã La Ngà, huyện Định Quán theo Trích lục và đo chỉnh lý thửa đất số 3342/2019 ngày 01/8/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh huyện Định Quán. Phần đất tranh chấp giữa bà Nguyễn Thị L với bà Nguyễn Thị T trước đây thuộc quyền quản lý của Công ty Mía đường la Ngà do UBND tỉnh Đồng Nai giao đất. Tại Quyết định số 238/QĐ-UBND ngày 23/01/2014, UBND tỉnh Đồng Nai đã thu hồi những phần đất Công ty không có nhu cầu sử dụng (trong đó có phần đất bà L chiếm dụng) và giao cho UBND huyện Định Quán cấp QSDĐ. Tại Quyết định số 2330/QĐ-UBND ngày 05/9/2017, UBND

huyện đã phê duyệt phương án sử dụng đất thu hồi và giao lại cho UBND xã La Ngà rà soát, lập danh sách những cá nhân, hộ gia đình đủ điều kiện để cấp QSDĐ. Đây không phải là đất công mà là khu đất được cấp quyền sử dụng cho hộ gia đình, cá nhân có quá trình canh tác, sử dụng thực tế (BL 58, 63-66).

Qua rà soát của UBND xã La Ngà thì có 21 cá nhân đủ điều kiện cấp đất, trong đó, bà L kê khai và được cấp 1.591m² đất thuộc thửa số 324, 325 tờ bản đồ số 22 tại ấp 4, xã La Ngà và được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số CD 056757 ngày 26/12/2017 và giấy chứng nhận QSDĐ số CD 056753 ngày 29/12/2017 nhưng bà L không kê khai đăng ký QSDĐ đối với thửa đất số 206A, tờ bản đồ số 22, diện tích 849m² (bút lục 23, 24, 83).

Căn cứ vào Biên bản bàn giao đất xây dựng lập ngày 03/10/1995 của Công ty Mía đường La Ngà và hồ sơ lưu trữ tại Công ty thì vào ngày 15/5/1995, Công ty chỉ có quyết định giao cho bà L 01 lô đất ở vị trí lô C3, kích thước ngang 4,5m x dài 14,5m để làm ở mà không phải là thửa đất số 206A, tờ bản đồ số 22, diện tích 849m² (bút lục 266, 267, 268). “Đơn xin xác nhận nguồn gốc nhà” ngày 21/4/2008 của bà với nội dung bà được cấp đất thuộc Xí nghiệp 4 được Công ty cổ phần Mía đường La Ngà xác định những người tham gia xác nhận không phải là ban lãnh đạo Công ty.

Như vậy, nguồn gốc đất không phải do bà L nhận chuyển nhượng, khai phá hoặc được thừa kế, tặng cho theo quy định của pháp luật đất đai mà là do bà L bao chiếm đã được UBND xã La Ngà, huyện Định Quán và Công ty Cổ phần Mía đường La Ngà xác định. Sau thời gian sử dụng, bà L không có nhu cầu tiếp tục nên lập thủ tục chuyển nhượng bằng hình thức viết giấy tay mua bán cho bà T vào năm 2009 và lập văn bản ủy quyền sử dụng đất cho bà T và năm 2011. Từ năm 2009 cho đến nay, bà T là người trực tiếp quản lý, sử dụng đất, đã xin cải tạo, điều chỉnh mương nước và được UBND xã La Ngà chấp nhận và hiện đang cho thuê.

Bà L khởi kiện đòi quyền sử dụng đất, không cung cấp được các tài liệu, chứng cứ chứng minh nguồn gốc đất hợp pháp; mặc dù, lợi dụng sự quản lý lỏng lẻo của các Công ty được giao đất để bao chiếm đất nhưng bà T đã từ bỏ quyền sử dụng bằng hình thức lập giấy tay chuyển nhượng cho người khác từ năm 2009, bà L không phải là người sử dụng đất ổn định cho đến nay, không thực hiện việc đăng ký kê khai đối với phần đất tranh chấp khi nhà nước có chủ trương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ dân vào năm 2017. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc đòi quyền sử dụng đất là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

Đối với giấy ủy quyền về việc sử dụng đất được công chứng số 75 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/3/2011 được Phòng Công chứng số 2 tỉnh Đồng Nai chứng thực là vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại Điều 128 của Bộ luật Dân sự năm 2005, bởi tại thời điểm xác lập đất thuộc quyền quản lý của Công ty Cổ phần mía đường La Ngà, bà L không được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất mà là người bao chiếm đất nên không có quyền ủy quyền sử dụng đất nhưng Văn phòng Công chứng vẫn chứng thực là trái quy định. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu là đúng quy định của pháp luật.

Đối với việc yêu cầu di dời tài sản trên đất, quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm, qua xem xét thẩm định tại chỗ bà L đã rút yêu cầu di dời tài sản nên không đặt ra xem xét. Tuy nhiên, như đã nhận định ở trên, việc bà L khởi kiện đòi lại quyền sử dụng đất là không có căn cứ nên việc yêu cầu di dời các tài sản trên đất do bà T xây dựng sau khi quản lý đất là không có cơ sở chấp nhận.

Từ những nhận định trên, kháng cáo của nguyên đơn là Nguyễn Thị L là không có cơ sở chấp nhận.

- Đối với yêu cầu kháng cáo tuyên vô hiệu giấy sang nhượng đất ngày 25/11/2009 là vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu của bà L nên không xem xét giải quyết yêu cầu kháng cáo này của bà L.

[3] Về yêu cầu phản tố của bị đơn đề nghị công nhận quyền sử dụng đất diện tích đất 849m² thửa 206A tờ bản đồ số 22 xã La Ngà, huyện Định Quán:

Mặc dù, giấy tay mua bán được lập giữa bà L và bà T vào năm 25/11/2009 là trái quy của pháp luật; tuy nhiên, việc xác lập hợp đồng giữa các bên là tự nguyện, bà L đã nhận đủ tiền và giao đất cho bà T quản lý, sử dụng từ năm 2009 cho đến nay. Qua kết quả xác minh của UBND xã La Ngà, huyện Định Quán cung cấp: Hiện nay, diện tích đất thuộc thửa 206A tờ bản đồ số 22 xã La Ngà không phải là đất công quản lý mà là đất do UBND huyện Định Quán giao cho UBND rà soát lập danh sách cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ dân đã sử dụng ổn định. Đất phù hợp với quy hoạch sử dụng đất tại địa phương và đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà T đã nhiều lần thực hiện việc đăng ký, kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại UBND xã La Ngà và được lập danh sách đủ điều kiện cấp giấy nhưng đến khi niêm yết công khai thì phát sinh tranh chấp nên chưa được cấp. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ và đúng quy định của pháp luật; tuy nhiên, việc chỉ tuyên bị đơn có quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước để thực hiện việc đăng ký, kê khai là

có thiếu sót, gây khó khăn trong quá trình thi hành án. Vì vậy, Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm về cách tuyên cho phù hợp.

[4] Quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Quan điểm của Kiểm sát viên 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.

[6] Án phí:

Căn cứ khoản 2 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; 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;

Do bản án sơ thẩm bị sửa nên bà Nguyễn Thị L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 6 Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 19/2023/DS-ST ngày 23-9-2022 của Tòa án nhân dân huyện Định Quán về cách tuyên.

Áp dụng Điều 127, 128, 410 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 100 Luật Đất đai năm 2013; Điều 18 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L về việc đòi lại quyền sử dụng đất 849m² thuộc thửa 206A (thửa tạm), tờ bản đồ 22 tọa lạc tại Ấp 4, xã La Ngà, huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai đối với bị đơn bà Nguyễn Thị T.

2. Tuyên bố vô hiệu giấy ủy quyền sử dụng đất ngày 07/3/2011 được Phòng Công chứng số 2 tỉnh Đồng Nai công chứng số 75 quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/3/2011.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị T về việc công nhận quyền sử dụng đất.

Công nhận cho bà Nguyễn Thị T được quyền sử dụng đất diện tích 849m² thuộc thửa 206A (thửa tạm) tờ bản đồ số 22 xã La Ngà, huyện Định Quán. Bà T có quyền kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với diện tích đất nêu trên và chấp hành đúng quy hoạch, thu hồi đất của nhà nước.

(Số liệu theo bản Trích lục và đo chỉnh lý thửa đất số 3342/2019 ngày 01/8/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Định Quán).

4. Về chi phí tố tụng:

Bà Nguyễn Thị L phải chịu là 26.028.926đ (hai mươi sáu triệu không trăm hai mươi tám ngàn chín trăm hai mươi sáu đồng). Bà L đã nộp đủ.

5. Về án phí:

5.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị L phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm. Bà L đã nộp tạm ứng án phí 24.000.000đ theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002288 ngày 06/6/2019 và 1.065.000đ theo Biên lai số 0002330 ngày 19/6/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Định Quán; tổng cộng 25.065.000đ, được đối trừ vào ứng án phí nên được hoàn lại 24.765.000đ (hai mươi bốn triệu bảy trăm sáu mươi lăm ngàn đồng).

- Hoàn trả lại cho bà T số tiền tạm ứng án phí 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002777 ngày 28/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Định Quán.

5.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị L số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003833 ngày 30 tháng 10 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Định Quán.

6. Trường hợp bản án, quyết định của Tòa án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật thi hành án dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 của Luật Thi hành án dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Tòa án nhân dân huyện Định Quán;
- Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Định Quán;
- Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Định Quán;
- 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**

Nguyễn Xuân Quang