

Bản án số: 695/2024/DS-PT

Ngày: 29 - 8 - 2024

V/v: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy Hòa;

Các Thẩm phán: Ông Lê Văn An;

Ông Trần Văn Đạt.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Thủy Tiên - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh:**
Ông Phạm Văn Nhân - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 29 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 428/2024/TLPT-DS ngày 29 tháng 5 năm 2024, về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm 64/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023, của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2433/2024/QĐ-PT ngày 24 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1949.

2. Bà Mai Ngọc T, sinh năm 1968.

3. Ông Mai Ngọc L1, sinh năm 1971.

4. Ông Mai Ngọc Q, sinh năm 1973.

Cùng địa chỉ: Số A đường C, phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của ông L1 và ông Q (Theo văn bản ủy quyền ngày 05/9/2019): Bà Mai Ngọc T.

Người đại diện theo ủy quyền của bà L (Theo văn bản ủy quyền ngày 27/5/2022):

1. Bà Mai Ngọc T.

2. Ông Nguyễn Tùng T1, sinh năm 1973.

Địa chỉ: A, đường Đ, khu phố B, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho các nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Văn Đ - Công ty L4 - Đoàn Luật sư Thành phố H.

- Bị đơn:

1. Ông La Lâm T2, sinh năm 1954.

2. Bà Nguyễn Thị Kim P, sinh năm 1966.

Cùng địa chỉ: Số A đường C, phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông T2 và bà P (Theo hợp đồng uỷ quyền ngày 22/6/2020): Ông Nguyễn Kỳ V, sinh năm 1965.

Địa chỉ: Số H, khu phố A, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Võ Phương T3 - Phó Trưởng phòng Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố B.

2. Ông Mai Ngọc B, sinh năm 1970.

Địa chỉ: I U, S, MO F, USA.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông B (Theo văn bản uỷ quyền ngày 20/5/2018): Bà Mai Ngọc T.

3. Bà Mai Thị X, sinh năm 1927.(Chết năm 2005)

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

3.1. Ông Phan Văn T4, sinh năm 1924.(Chết năm 2007)

3.2. Bà Phan Thị Mai H (Phan Helen Thi M), sinh năm 1947.

Địa chỉ: I B - D - W - CA 92683, USA.

3.3. Ông Phan David D, sinh năm 1949.(Chết năm 2011)

3.4. Bà Phan Thị Quý L2, sinh năm 1951.

Địa chỉ: A M, #91, W, CA 92683, USA.

3.5. Bà Phan Anh Đ1, sinh năm 1955.

3.6. Bà Phan Kim C, sinh năm 1961.

3.7. Ông Phan Minh T5, sinh năm 1963.

3.8. Bà Phan Thị Kim C1 (Phan Kim A), sinh năm 1965.

3.9. Bà Phan Kim L3, sinh năm 1966.

Cùng địa chỉ: A Mc M - G - C, USA.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H, bà L2, bà Đ1, bà C, ông T5, bà C1, bà L3 (Văn bản ủy quyền 17/3/2022): Bà Mai Ngọc T.

- **Người kháng cáo:** Nguyên đơn bà Nguyễn Thị L, bà Mai Ngọc T, ông Mai Ngọc L1, ông Mai Ngọc Q.

(Tại phiên tòa phúc thẩm có mặt bà Mai Ngọc T, ông Nguyễn Tùng T1, Luật sư Nguyễn Văn Đ, ông La Lâm T2, ông Nguyễn Kỳ V; các đương sự khác vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị L, bà Mai Ngọc T, ông Mai Ngọc L1, ông Mai Ngọc Q; bản tự khai, lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa của bà Mai Ngọc T (là nguyên đơn; là người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn còn lại; là người đại diện theo ủy quyền của một số người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan); lời trình bày tại phiên tòa của ông Nguyễn Tùng T1 là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L:

Nguyên phân đất diện tích 1.390 m² thuộc địa bộ B3, tờ bản đồ 374⁻⁷⁵ và địa bộ 308, tờ bản đồ 373⁻⁷⁴ theo Trích lục địa bộ do Ty Điền địa B4 cấp ngày 07/10/1964 là tài sản thuộc quyền sở hữu của ông Mai Văn V1 thừa kế từ cụ Mai Văn T6 và cụ Lương Thị K. Trước giải phóng, do chiến tranh loạn lạc nên cụ T6 và cụ K có cho một số người vào ở nhờ, trong đó có gia đình ông Gian B1 và bà Hung T7. Sau giải phóng, thực hiện việc kê khai tài sản theo yêu cầu của chính quyền cách mạng, ông V1 đã kê khai toàn tài sản theo các chứng từ sở hữu, quản lý nhà đất do chế độ cũ cấp, trong đó có kê khai phần diện tích đất thuộc địa bộ B3, 308 là 1.390 m², theo tại Tờ khai đất tư ngày 23/6/1977.

Ngày 26/9/1997, ông V1 và vợ là bà Nguyễn Thị L lập hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với thửa đất số 265 và 308. Khi đến nộp hồ sơ tại UBND phường Q thì cán bộ địa chính nhận hồ sơ cho biết phần diện tích đất này đã có người lập hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng. Sau khi kiểm tra, gia đình ông V1 được thông báo cho biết người lập hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với phần thửa địa bộ 265, 308 là ông Gian B1 và bà Hung T7 là những người ở nhờ trên phần diện tích đất mà ông V1 đã kê khai. Vì vậy, UBND Phường Q từ chối xác nhận vào hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hướng dẫn gia đình ông V1 khiếu nại đối với hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông Gian B1.

Gia đình ông V1 sau đó đã khiếu nại và yêu cầu ngăn chặn, đề nghị cấp có thẩm quyền xem xét không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với phần diện tích đất nêu trên cho gia đình ông Gian B1. Việc tranh chấp đất đai giữa hai bên kéo dài đến nay và hiện đang được Tòa án nhân dân có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật đối với phần đất diện tích 732,9m² thuộc thửa 98, tờ bản đồ địa chính số A phường Q, thành phố B.

Đối với phần diện tích nhà đất thuộc địa bộ số 308, tờ bản đồ 373⁻⁷⁴, mặc dù vào năm 1955 ông Nguyễn Văn B2 (kế thừa của cụ Nguyễn Văn Q1 và cụ Nguyễn Văn S) đã bán cho cụ Lương Thị K (thể hiện tại Trích lục địa bộ ngày 07/10/1964 và Trích lục địa bộ ngày 24/20/1972 do Ty Điền địa B4 cấp cho cụ K) nhưng sau đó ông B2 lại tiếp tục bán một phần diện tích căn nhà (thuộc nhà đất đã bán cho cụ K) cho ông Nguyễn Minh H1 nên bà Mai Thị X (là con gái của cụ K và cụ T6) đã khiếu nại sự việc lên Sở Xây dựng tỉnh Đ. Giải quyết khiếu nại của bà X, tại Tờ Thông báo số 16/XD-NĐ ngày 30/01/1984 của Sở Xây dựng tỉnh Đ về việc Hủy bỏ sở hữu chủ quyền số 1595/NĐ-SHCQ ngày 17/10/1983, đã ra Thông báo như sau:

"1)- Nay hủy bỏ quyền sở hữu nhà số A đường Cách mạng Tháng 8 của ông Nguyễn Văn B2 bán cho ông Nguyễn Minh H1, Ban Công trình công cộng đã duyệt và Sở Xây dựng cấp số 1595/NĐ-SHCQ ngày 17/10/1983 do đ/c Nguyễn Công T8 ký.

2)- Tất cả việc xây dựng, sửa chữa nhà số A và khu vực chung quanh đều phải đình chỉ nếu không chấp hành, mọi sự đập phá hoặc bồi hoàn khu qui hoạch không được đòi hỏi bồi hoàn những phần xây dựng này.

Nay Sở Xây dựng ra Thông báo này đến các gia đình và Ban Công trình công cộng biết để thi hành."

Do sự quản lý nhà đất yếu kém tại địa phương, ông Nguyễn Minh H1 tiếp tục bán phần nhà đất mua của ông B2 cho bà La Thị K1, sau đó bà K1 đã ủy quyền nhà đất lại cho vợ chồng ông La Lâm T2 - bà Nguyễn Thị Kim P và ông T2 - bà P đã được UBND thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1365 đối với thửa đất số 87 với diện tích 60 m² (địa chỉ 175A đường CMT8, phường Q); riêng phần nhà còn lại, ông Nguyễn Mạnh H2 là con của ông Nguyễn Văn B2 đã lập hồ sơ hợp thức hóa và được UBND thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1700 vào ngày 21/01/2003 (thửa đất số 88 với diện tích 60 m² địa chỉ 175B đường CMT8, phường Q).

Hiện nay, ông T2 - bà P đã sửa chữa xây dựng mới lại căn nhà tại địa chỉ A đường C, phường Q với trên diện tích đất hơn 122m² và đã lấn chiếm phần diện tích đất thuộc sở hữu của gia đình bà L, thuộc địa bộ B3 tờ bản đồ 374⁻⁷⁵ và địa bộ 308 tờ bản đồ 373⁻⁷⁴ theo Trích lục địa bộ do Ty Điền địa B4 cấp ngày 07/10/1964. Chính vì vậy, các nguyên đơn đã khiếu nại tranh chấp đối với phần diện tích đất dư ra so với Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1365 đối với thửa đất số 87 có diện tích ban đầu 60m² nên phần diện tích đất dư ra là 62m². Tại buổi hòa giải cơ sơ do UBND phường Q tổ chức, gia đình bà L được biết ông T2 – bà P đã được UBND thành phố B cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 153518, vào sổ cấp GCN số CH 2770 do UBND thành phố B cấp ngày 27/3/2018 đối với phần diện tích đất 122,1m² thuộc thửa đất số 87, tờ bản

đồ 13 phường Q. Như vậy, phần diện tích đất dư ra so với giấy chứng nhận cũ là 62,1m².

Nay các đồng nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

1. Công nhận quyền sử dụng phần đất diện tích 62,1m² thuộc một phần thửa đất số 87, tờ bản đồ 13 phường Q (là phần diện tích đất dư ra so với giấy chứng nhận cũ thuộc địa bộ 265 tờ bản đồ 374⁻⁷⁵ và địa bộ 308 tờ bản đồ 373⁻⁷⁴ theo Trích lục địa bộ do Ty Điền địa B4 cấp ngày 07/10/1964) thuộc quyền sử dụng hợp pháp của các nguyên đơn gồm bà Nguyễn Thị L, bà Mai Ngọc T, ông Mai Ngọc L1, ông Mai Ngọc Q và ông Mai Ngọc B.

2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 153518, vào sổ cấp GCN số CH 2770 do UBND thành phố B cấp ngày 27/3/2018 cho ông La lâm T9 và bà Nguyễn Thị Kim P đối với thửa đất số 87, tờ bản đồ số 13 phường Q.

3. Do phần diện tích đất trên đã được ông La Lâm T2 và bà Nguyễn Thị Kim P xây dựng nhà đúc liền khối với phần diện tích đất còn lại nên không thể yêu cầu di dời trả đất, do vậy các đồng nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T2 – bà P phải thanh toán lại cho các đồng nguyên đơn và ông Mai Ngọc B giá trị quyền sử dụng phần đất diện tích đất 62,1m² theo giá của Chứng thư thẩm định giá số 235/TĐG-CT ngày 27/7/2023 của Công ty cổ phần T11. Trường hợp ông T2 – bà P giao trả bằng hiện vật thì nguyên đơn không đồng ý thanh toán lại cho ông T2 – bà P giá trị tài sản trên đất.

** Theo bản tự khai, lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa của ông Nguyễn Kỳ V - người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông La Lâm T2 và bà Nguyễn Thị Kim P:*

Thửa đất số 87, tờ bản đồ số 13 phường Q diện tích 122,1m² có nguồn gốc của ông Nguyễn Văn B2 sử dụng trước năm 1975. Năm 1983, ông B2 bán nhà đất lại cho ông Nguyễn Minh H1 và tháng 12/1989, ông H1 chuyển nhượng toàn bộ nhà đất lại cho chị ruột ông La Lâm T2 là bà La Thị K1. Tháng 01/1990 bà K1 được Sở X cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số 13769/CNSHN và tháng 01/1994, bà K1 ủy quyền toàn bộ nhà đất lại cho ông T2. Năm 2003, ông T2 và vợ là bà Nguyễn Thị Kim P được UBND tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở số 4701051479. Năm 2018, ông T2 – bà P xin cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được UBND thành phố B cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CK 153518 vào ngày 27/03/2018. Ông T2 - bà P đã sử dụng ổn định nhà đất trên từ năm 1989 cho đến nay. Nay ông T2 - bà P không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông T2 - bà P chỉ đồng ý giao trả bằng hiện vật.

** Theo văn bản trình bày ý kiến của người đại diện theo ủy quyền của UBND thành phố B:*

- Về nguồn gốc đất và quá trình cấp giấy chứng nhận:

Theo hồ sơ do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh B5 cung cấp, thể hiện: Thửa đất số 87, tờ bản đồ số 13 phường Q diện tích 122,1m² có nguồn gốc do ông Nguyễn Minh H1 chuyển nhượng cho bà La Thị K1 vào năm 1989. Ngày 10/01/1990, bà K1 được Sở Xây dựng tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và năm 1994, bà K1 ủy quyền nhà đất lại cho em là ông La Tâm T10 (giấy ủy quyền nhà giữa bà K1 và ông T10 được UBND phường Q xác nhận vào ngày 28/01/1994).

Quá trình sử dụng ông T10 đã kê khai đăng ký nhà ở và đất ở tại căn nhà số A đường C, phường Q và lập hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận, được UBND tỉnh Đ ký cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số 4701051479 vào ngày 21/01/2003 cho ông T10 - bà P.

Ngày 07/03/2018, ông T10 có đơn xin cấp đổi lại Giấy chứng nhận theo nguồn gốc như trên và được UBND phường Q xác nhận ngày 07/03/2018 với tình trạng nhà, đất sử dụng ổn định không tranh chấp.

Ngày 21/03/2018, Phòng T có Tờ trình 1863/TTr-TNMT trình UBND thành phố B xem xét giải quyết cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông T10 - bà P đối với thửa đất số 87 nêu trên.

Ngày 27/03/2018, UBND thành phố B ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 153518 đối với thửa đất số 87, tờ bản đồ số 13 phường Q diện tích 122,1m² với mục đích đất ở tại đô thị cho ông T10 - bà P.

Như vậy, với nguồn gốc nêu trên, căn cứ Luật Đất đai năm 2013, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ T12 quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, thì việc UBND thành phố B ký cấp Giấy chứng nhận số CK 153518 ngày 27/03/2018 cho ông T10 - bà P đối với thửa đất nêu trên là đảm bảo đúng theo quy định pháp luật. Do đó, việc đương sự yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên là không có cơ sở xem xét.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 64/2023/DS-ST ngày 29-9-2023, Tòa án nhân tỉnh Đồng Nai quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L, bà Mai Ngọc T, ông Mai Ngọc L1 và ông Mai Ngọc Q về việc yêu cầu công nhận phần đất diện tích 62,1m² thuộc một phần thửa đất số 87, tờ bản đồ số 13 phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (vị trí thể hiện như bản Trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 1873 ngày 18/7/2023 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ) thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị L, bà Mai Ngọc T, ông Mai Ngọc L1, ông Mai Ngọc Q và ông Mai Ngọc B.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L, bà Mai Ngọc T, ông Mai Ngọc L1 và ông Mai Ngọc Q về việc yêu cầu ông La Lâm T2 và bà Nguyễn Thị Kim P phải thanh toán cho bà Nguyễn Thị L, bà Mai Ngọc T, ông Mai Ngọc L1 và ông Mai Ngọc Q và ông Mai Ngọc B giá trị quyền sử dụng phần đất diện tích 62,1m² nêu trên theo giá Chứng thư thẩm định giá số 235/TĐG-CT ngày 27/7/2023 của Công ty Cổ phần T11.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L, bà Mai Ngọc T, ông Mai Ngọc L1 và ông Mai Ngọc Q về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 153518 do UBND thành phố B, tỉnh Đồng Nai cấp cho ông La Lâm T2, bà Nguyễn Thị Kim P vào ngày 27/3/2018 đối với thửa đất số 87, tờ bản đồ số 13 phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

Ngày 09/10/2023, các nguyên đơn gồm bà Nguyễn Thị L, bà Mai Ngọc T, ông Mai Ngọc L1, ông Mai Ngọc Q kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm nêu trên, vì cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét các tài liệu, chứng cứ và các tình tiết vụ án một cách khách quan, mà chỉ dựa vào nội dung xét xử của một bản án khác để bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không thỏa đáng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Bà Mai Ngọc T trình bày quan điểm: Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo, sửa bản sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn. Năm 2003, nguyên đơn đã khiếu nại việc ông B2 bán đất. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T2 không được niêm yết. Phòng T không kiểm tra thực tế sử dụng đất của ông T2 mà chỉ căn cứ vào hồ sơ để cấp giấy cho ông T2 122m²; không có biên bản xác định ranh mốc.

Ông Nguyễn Tùng T1 đồng ý với quan điểm của bà Mai Ngọc T.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các nguyên đơn trình bày quan điểm tranh luận: Phần diện tích đất tranh chấp theo yêu cầu của nguyên đơn thuộc một phần địa bộ G số bản đồ 74 theo Trích lục địa bộ do B4 cấp ngày 24/10/1972. Phần diện tích đất tranh chấp phần đất dư ra so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà La Thị K1 không thuộc quyền sử dụng của bị đơn mà thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn. Tòa án cấp sơ thẩm viện dẫn bản án sơ thẩm và bản án phúc thẩm khi giải quyết tranh chấp của bà Nguyễn Thị L đối với thửa đất số 98 để làm căn cứ giải quyết vụ án là không đúng. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của các nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

Người đại diện theo ủy quyền của các bị đơn trình bày quan điểm: Giữ nguyên trình bày tại cấp sơ thẩm và đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của các nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa, phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng, trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý, cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về việc giải quyết vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn là có căn cứ. Các nguyên đơn không cung cấp được tài liệu chứng cứ gì mới làm căn cứ sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của các nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1]. Về sự vắng mặt của những người tham gia tố tụng: Tòa án tiến hành đưa vụ án ra xét xử lần thứ nhất vào ngày 09/8/2024, triệu tập hợp lệ các đương sự trong vụ án, bà Mai Ngọc T có đơn xin hoãn phiên tòa nên Tòa án đã hoãn phiên tòa. Tại phiên tòa phúc thẩm lần thứ hai vào ngày 29/8/2024, vắng mặt một số đương sự. Tuy nhiên, việc vắng mặt của những đương sự này không ảnh hưởng đến việc xét kháng cáo của các nguyên đơn. Do đó, căn cứ các điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đương sự.

[2]. Về nội dung: Xét kháng cáo của các nguyên đơn:

[2.1]. Về nguồn gốc diện tích đất tranh chấp:

Phần diện tích tranh chấp theo nguyên đơn trình bày là 62,1m², theo Trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 1873/2023 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ đo vẽ ngày 18/7/2023 là 51,7m². Sau khi có bản trích đo và định giá tài sản, bà T cho rằng Văn phòng đăng ký đất đai xác định thiếu diện tích đất tranh chấp, và vẫn yêu cầu Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết tranh chấp đối với phần đất 62,1m².

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn, bị đơn thống nhất diện tích tranh chấp là 51,7m² và vị trí, tọa độ như đã nêu tại Trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính nêu trên. Tuy nhiên, bà T vẫn xác định giữ nguyên yêu cầu giải quyết tranh chấp với diện tích đất tranh chấp là 62,1m².

Hiện nay, phần đất tranh chấp thuộc một phần thửa số 87 (diện tích 122,1m²), tờ bản đồ 13 phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 153518 do UBND thành phố B, tỉnh Đồng Nai cấp cho ông La Lâm T2, bà Nguyễn Thị Kim P vào ngày 27/3/2018.

Theo trình bày của các đồng nguyên đơn thì phần diện tích tranh chấp có nguồn gốc thuộc một phần số địa bộ 70, số bản đồ 74 theo Trích lục địa bộ do Ty Điền địa B4 cấp ngày 24/10/1972 cho cụ Lương Thị K là vợ của cụ Mai Văn T6 (cụ K và cụ T6 là cha mẹ của ông Mai Văn V1, ông V1 là chồng của nguyên đơn Nguyễn Thị L), được mua lại từ ông Nguyễn Văn B2. Việc mua bán được thể hiện tại Tờ bán đứt một sớ đất ngày 31/7/1958 được chính quyền chế độ cũ ký xác nhận ngày 31/7/1958 và được bà K nộp thuế trước bạ ngày 02/8/1958.

Bị đơn La Lâm T2 xác định phần diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc của ông Nguyễn Văn B2 sử dụng trước năm 1975. Năm 1983, ông B2 bán nhà đất lại cho ông Nguyễn Minh H1 và tháng 12/1989, ông H1 chuyển nhượng nhà đất lại cho chị ruột của ông T2 là bà La Thị K1. Tháng 01/1990, bà K1 được Sở Xây dựng tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số 13769/CNSHN và tháng 01/1994 bà K1 ủy quyền toàn bộ nhà đất lại cho bị đơn. Năm 2003, ông T2, bà P1 được UBND tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở và ông bà sử dụng ổn định cho đến nay.

[2.2]. Theo Tờ bán đứt một sớ đất ngày 31/7/1958 (BL 98) thì ông B2 có để lại cho bà K một phần đất lô số 74, từ thứ hai, đạt thành 0m.09s.71th.v, tọa lạc tại xã B (C, B).

Các đồng nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh phần diện tích đất tranh chấp là thuộc một phần thửa đất có số địa bộ 70, số bản đồ 74 theo Trích lục địa bộ do Ty Điền địa B4 cấp ngày 24/10/1972 cho cụ Lương Thị K và có nguồn gốc từ cụ K mua của cụ B2 vào năm 1958.

Tại nội dung Văn bản số 553/UBND ngày 21/8/2023 của UBND phường Q (BL 268) cũng xác định: “Hiện nay, dữ liệu bản đồ địa chính trên toàn lãnh thổ Việt Nam được sử dụng Hệ thống tọa độ VN-2000, Chính phủ chính thức đưa hệ tọa độ VN-2000 vào sử dụng (theo Quy định 83/2000/QĐ-TTg ngày 12/07/2000 của Thủ tướng Chính phủ về việc áp dụng Hệ quy chiếu và Hệ tọa độ quốc gia V2). Đồng thời, tại Trích lục địa bộ ngày 19/10/1972 do Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai cung cấp bổ sung thì không sử dụng cùng hệ tọa độ của dữ liệu bản đồ địa chính hiện nay, do đó UBND phường Q không có cơ sở xác định được thửa đất thuộc số địa bộ mới 70, tờ bản đồ số 74 theo Trích lục địa bộ ngày 19/10/1972, hiện nay thuộc sớ tờ, sớ thửa nào, xác định nguồn gốc cũng như quá trình sử dụng”.

[2.3]. Đối soát bản Trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 1873 ngày 18/7/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ (BL 225) thì phần diện tích đất tranh chấp chỉ giáp ranh với thửa đất số 86, thửa đất số 88 và thửa đất số 98 cùng tờ bản đồ số 13 phường Q, hoàn toàn không giáp ranh với thửa

đất số 100, tờ bản đồ số 13, phường Q (tọa lạc tại địa chỉ A, đường C, phường Q, thành phố B) của gia đình các đồng nguyên đơn.

Ngoài ra, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2019/DS-ST ngày 17/01/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai và Bản án dân sự phúc thẩm số 108/DS-PT ngày 22/5/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh cũng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L (là nguyên đơn trong vụ án này) về việc tranh chấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 98, tờ bản đồ số 13 phường Q. Theo nội dung của hai bản án trên cho thấy ngày 28/3/1992, UBND tỉnh Đ đã ra Thông báo số 325.TB-UBT về việc giải quyết quyền sử dụng lô đất 1.386m² tọa lạc tại đường C, phường Q về việc xây cất nhà ở trong khu vực này thì lô đất 1.386m² từ tường rào cơ quan Trọng tài Kinh tế tỉnh (số A) đến Nhà khách tỉnh (số A) đường Cách mạng Tháng 8 là thuộc quyền quản lý của Nhà nước.

Công văn số 198/UBND ngày 13/7/2020 (BL 89) của UBND phường Q xác định nguồn gốc và quá trình sử dụng đất của thửa đất số 87, tờ bản đồ số 13, phường Q như sau: *“Nhà đất do ông Nguyễn Văn B2 bán cho ông Nguyễn Minh H1 năm 1983. Năm 1989, ông H1 bán cho bà La Thị K1, được Sở xây dựng tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận QSHN số 13769/CN-SHN ngày 19/01/1990. Đến năm 1994, bà K1 ủy quyền cho ông La Lâm T2 và bà Nguyễn Thị Kim P. Năm 1997, ông T2 và bà P kê khai đăng ký. Tháng 10/1998, ông T2 và bà P sửa chữa lại nhà ở. Năm 2003, ông T2 và bà P được UBND tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận QSH nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4701051479 ngày 21/1/2003 với diện tích đất 122,1m² (trong đó diện tích được công nhận là 60m² và diện tích chưa được công nhận là 62,1m²). Đến năm 2018, ông La Lâm T2 và bà Nguyễn Thị Kim P thực hiện việc cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và xin được công nhận bổ sung thêm diện tích đất 62,1m² đất ở tại đô thị chưa được công nhận, được UBND thành phố B cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK153518, ngày cấp 27/3/2018, diện tích đất: 122,1m², mục đích sử dụng đất: đất ở đô thị”.*

[2.4]. Mặt khác, nguyên đơn khởi kiện nhưng chính nguyên đơn cũng không xác định được chính xác nguồn gốc đất, lúc đầu nguyên đơn xác định nguồn gốc đất tranh chấp thuộc địa bộ 265, tờ bản đồ số 374⁻⁷⁵ và địa bộ số 308, tờ bản đồ số 374⁻⁷⁴, theo Trích lục địa bộ do B4 cấp ngày 07/10/1964. Tuy nhiên, sau đó nguyên đơn lại khẳng định diện tích tranh chấp thuộc một phần địa bộ 70, tờ bản đồ số 74, theo Trích lục địa bộ do B4 cấp ngày 24/10/1972.

Từ năm 1975 đến nay, nguyên đơn không sử dụng đất, không làm thủ tục đăng ký, kê khai, trong khi đó các chủ sử dụng trước đây, sau đó là và vợ chồng ông T2 trực tiếp sử dụng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2.5]. Nguyên đơn cung cấp Thông báo số 16/XD-NĐ ngày 30/11/1984 của Sở Xây dựng tỉnh Đ về việc hủy bỏ sở hữu chủ quyền sử dụng số 1595/NĐ-SHCQ ngày 30/01/1984 đối với quyền sở hữu nhà số A đường C của ông Nguyễn Văn B2, bán cho ông Nguyễn Minh H1. Tuy nhiên, ngày 19/01/1990,

Sở Xây dựng tỉnh Đ đã cấp giấy chứng nhận nhà số A đường C cho bà La Thị K1. Mặt khác, nguyên đơn không tranh chấp phần 60m² mà bà K1 được cấp quyền sử dụng, mà chỉ tranh chấp phần đất phía sau, mà nguyên đơn cho rằng bị đơn ông La Lâm T2 lấn chiếm của nguyên đơn. Nguyên đơn không xác định được nhận chuyển nhượng của ông B2 gồm những thửa nào, diện tích bao nhiêu và quá trình sử dụng đất. Như trên đã phân tích, nguyên đơn không có chứng cứ trực tiếp chứng minh phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của mình. Do đó, không có căn cứ xác định bị đơn lấn chiếm đất của nguyên đơn.

[2.6]. Ủy ban nhân dân thành phố B có văn bản trình bày quan điểm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CK 156518 ngày 27/3/2018 cấp cho ông La Lâm T2 và bà Nguyễn Thị Kim P đối với thửa đất số 87, tờ bản đồ 13 phường Q có diện tích 122,1m² là đúng quy định của pháp luật.

[2.7]. Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của các đồng nguyên đơn về việc: công nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp cho các đồng nguyên đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Mai Ngọc B; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên của bị đơn và yêu cầu buộc ông T2, bà P phải thanh toán lại cho các đồng nguyên đơn và ông Mai Ngọc B giá trị quyền sử dụng phần diện tích đất tranh chấp, là đúng quy định của pháp luật.

[2.8]. Các nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì mới làm căn cứ sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của các nguyên đơn; cần giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm nêu trên.

[3]. Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho các đồng nguyên đơn, không được chấp nhận.

[4]. Quan điểm của các đồng bị đơn, được chấp nhận.

[5]. Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa, được chấp nhận.

[6]. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[7]. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do kháng cáo không được chấp nhận, nên bà Mai Ngọc T, ông Mai Ngọc L1, ông Mai Ngọc Q phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Do kháng cáo không được chấp nhận, nên lẽ ra nguyên đơn bà Nguyễn Thị L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Nhưng bà Nguyễn Thị L là người cao tuổi. Theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, thì bà L thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà L

đề nghị được miễn án phí phúc thẩm. Do đó, Hội đồng xét xử quyết định miễn án phí phúc thẩm cho bà L.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 148; Điều 270; Điều 293; khoản 1 Điều 308; Điều 313 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của các nguyên đơn bà Nguyễn Thị L, bà Mai Ngọc T, ông Mai Ngọc L1 và ông Mai Ngọc Q.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 64/2023/DS-ST ngày 29 - 9 - 2023 của Tòa án nhân tỉnh Đồng Nai.

2.1. Căn cứ vào Điều 100, Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

2.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L, bà Mai Ngọc T, ông Mai Ngọc L1 và ông Mai Ngọc Q về việc yêu cầu công nhận phần đất diện tích 62,1m² thuộc một phần thửa đất số 87, tờ bản đồ số 13 phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (vị trí thể hiện như bản Trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 1873 ngày 18/7/2023 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ) thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị L, bà Mai Ngọc T, ông Mai Ngọc L1, ông Mai Ngọc Q và ông Mai Ngọc B.

2.3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L, bà Mai Ngọc T, ông Mai Ngọc L1 và ông Mai Ngọc Q về việc yêu cầu ông La Lâm T2 và bà Nguyễn Thị Kim P phải thanh toán cho bà Nguyễn Thị L, bà Mai Ngọc T, ông Mai Ngọc L1 và ông Mai Ngọc Q và ông Mai Ngọc B giá trị quyền sử dụng phần đất diện tích 62,1m² nêu trên theo giá Chứng thư thẩm định giá số 235/TĐG-CT ngày 27/7/2023 của Công ty Cổ phần T11.

2.4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L, bà Mai Ngọc T, ông Mai Ngọc L1 và ông Mai Ngọc Q về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 153518 do UBND thành phố B, tỉnh Đồng Nai cấp cho ông La Lâm T2, bà Nguyễn Thị Kim P vào ngày 27/3/2018 đối với thửa đất số 87, tờ bản đồ số 13 phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị L được miễn án phí phúc thẩm. Hoàn trả số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí bà Nguyễn Thị L đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002058 ngày 19/10/2023 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

Buộc bà Mai Ngọc T, ông Mai Ngọc L1 và bà Mai Ngọc Q, mỗi người phải chịu án phí 300.000 (ba trăm nghìn) đồng phúc thẩm. Được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí các nguyên đơn đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002072 ngày 23/10/2023, Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002073 ngày 23/10/2023 và Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002074 ngày 23/10/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai. Bà T, ông L1, ông Q đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

4. Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm nêu trên không bị kháng cáo, kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Đồng Nai;
- Cục THADS tỉnh Đồng Nai;
- Các đương sự;
- Lưu: HSPA, VP (TVN).

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

Nguyễn Thị Thúy Hòa