

Bản án số: 900/2024/DS-PT
Ngày: 07 - 10 - 2024
V/v Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất
và yêu cầu 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: Ông Phan Nhật Bình

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Minh

Bà Hồ Thị Thanh Thúy

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Phú Cường - 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 tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Trí Dũng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 30 tháng 9 và ngày 07 tháng 10 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 dân sự thụ lý số: 511/2024/TLPT-DS ngày 15 tháng 7 năm 2024 về việc “Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2024/DS-ST ngày 25 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3100/2024/QĐ-PT ngày 09 tháng 9 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Kim T, sinh năm 1962 (có mặt);

Cư trú tại: Số D, đường N, Tổ A, khu P, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Nai;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đoàn Trọng Đ, sinh năm 1982 (có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án)

Địa chỉ: 1 N, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:

1/ Luật sư Nguyễn Hữu H – Công ty L1 và Công sự chi nhánh T8, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh B (có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án).

2/ Luật sư Hoàng Đình T1 - Công ty L2, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đ (có mặt)

- *Bị đơn:*

1/ Ông Nguyễn Kim T, sinh năm 1971 (có mặt);

2/ Bà Hà Thị P, sinh năm 1970 (có mặt);

Cùng cư trú tại: Số D, đường L, Hẻm S, Tổ E, khu K, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Nai;

Người đại diện theo ủy quyền của bà Hà Thị P: Bà Phạm Ngọc A, sinh năm 1954 (vắng mặt)

Địa chỉ liên hệ: Số B đường T, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Đinh Văn Đ1, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H (có mặt)

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

1/Bà Lê Thị Minh N, sinh năm 1967 (vợ nguyên đơn) (xin vắng mặt);

2/Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Đồng Nai;

Địa chỉ: Số A, đường L, khu P, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện L: Ông Hoàng Mạnh H1; chức vụ: Phó Trưởng phòng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện L (vắng mặt);

Nơi làm việc: Khu P, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Nai;

3/Tổng Công ty V1;

Địa chỉ: Tòa nhà M, Lô V, phường Y, quận C, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của Tổng Công ty V2: Ông Vũ H2; chức vụ: Tổ trưởng thuộc Trung tâm M1 (vắng mặt);

Nơi làm việc: Số B P, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai;

4/Bà Nguyễn Hà Uyên N1, sinh ngày 01/12/2004 (con của ông Nguyễn Kim T và bà Hà Thị P) (vắng mặt);

5/Bà Nguyễn Hà Uyên N2, sinh ngày 14/02/2006 (con của ông Nguyễn Kim T và bà Hà Thị P) (vắng mặt);

Bà N1, Bà N2 ủy quyền cho ông Nguyễn Kim T và bà Hà Thị P (theo văn

bản ủy quyền ngày 24/7/2023) (có mặt);

Cùng địa chỉ: Số D, đường L, Hẻm S, Tổ E, khu K, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

6/Ông Nguyễn Xuân H3, sinh năm 1969 (có mặt);

7/Bà Nguyễn Thị Mộng T2, sinh năm 1979 (xin vắng mặt);

8/Cháu Nguyễn Xuân Hồng P1, sinh ngày 06/10/2008 (vắng mặt);

9/Cháu Nguyễn Xuân Hồng P2, sinh ngày 31/5/2011 (vắng mặt);

10/Cháu Nguyễn Thị Hồng M, sinh ngày 19/4/2013 (vắng mặt).

Đại diện theo pháp luật của trẻ P1, P2 và M: Nguyễn Xuân H3 (có mặt) và Nguyễn Thị Mộng T2 (xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số nhà A, Tổ C, Khu K, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn là ông Nguyễn Kim T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các bản tự khai, lời trình bày tại biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải và quá trình xét xử ông Nguyễn Kim T (sinh năm 1962), người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Năm 1996, ông trực tiếp mua lại của bà Bùi Thị H4, sinh năm 1957 diện tích đất 2.500m² với giá 20.000.000 đồng, đất tọa lạc tại Tổ E, khu K, thị trấn L, huyện L. Ông mua bằng giấy tay, giáp cận có ông T3, ông P3, ông T4, bà H5 biết rõ việc ông mua đất của bà H4 vì họ là những người sinh sống ở đây. Năm 1997, ông có thuê người xây căn nhà cấp 4 diện tích 24m², xây xong ông để cha mình ở trông coi đất, trồng cây ăn trái. Đến năm 1999, em ông là Nguyễn Kim T xin vào ở tạm cùng với cha ông. Đến năm 2011, ông T tự ý kê khai, lập hồ sơ giả để làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không thông báo với vợ chồng ông. Năm 2016, em ông tự ý xây nhà, tường rào, còn vay ngân hàng với số tiền 400.000.000 đồng. Năm 2017, tất cả gia đình ông gồm cha ông, các anh chị em thuyết phục ông T trả lại nhà đất nhưng vợ chồng ông T cố tình chiếm đoạt không trả. Ông khởi kiện yêu cầu trả lại quyền sử dụng đất diện tích 2.081,3m² thuộc thửa 160 tờ bản đồ số 66 tại Tổ E, khu K, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Nai. Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 274379 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 15/8/2011 cho ông Nguyễn Kim T và bà Hà Thị P.

Buộc ông T (sinh năm 1971) phải trả số tiền 360.000.000 đồng tiền cho Công ty V1 đặt trạm thu phát sóng.

Tại các bản tự khai, lời trình bày tại biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, quá trình xét xử bị đơn trình bày:

- Bị đơn ông Nguyễn Kim T (sinh năm 1971) trình bày: Nguồn gốc đất ông nhận chuyển nhượng của bà Bùi Thị H4 năm 1996, trước đó, bà H4 mua của bà N4 nhưng chưa thanh toán đủ tiền. Tại thời điểm làm giấy có ông Nguyễn Văn C và ông Trần Văn L làm chứng (ông C chết năm 2011, ông L chết năm 2002). Sau khi mua đất, bố ông có xây một căn chòi nhỏ diện tích khoảng 20m² trên đất, cuối năm 1996 thì ông về ở trên đất với bố. Đến năm 2003, ông sửa nhà, nới rộng lên thành 42m² và xây kiên cố hơn để cưới vợ, từ ngày 13/12/2003 thì vợ chồng ông ở trên đất tranh chấp. Năm 2004, do kinh tế khó khăn nên ông có bán bớt cho bà Vũ Thị Thu V diện tích ngang 10m dài 30m bằng giấy tay với giá 100.000.000 đồng. Đến năm 2006, ông đã mua lại đất của bà V với giá 119.000.000 đồng.

Do bị thất lạc giấy tờ nên đến năm 2011 ông mới đi đăng ký kê khai nhưng do không rành thủ tục nên ông nhờ người làm giúp. Đến tháng 8/2011, ông và bà P được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 274370 ngày 15/8/20211. Năm 2015, ông xây nhà mới và dọn vào ở cho đến nay, quá trình dọn từ nhà cũ sang nhà mới ông tìm thấy bộ hồ sơ gốc như đã trình bày trước đây. Trước đó, vào năm 2011, Công ty V1 có đến gặp ông để hợp đồng đặt trạm thu phát sóng và ông đã đồng ý, ông ký hợp đồng và cho Công ty đặt trạm phát sóng, thu tiền thuê hàng tháng từ đó cho đến nay. Kể từ khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông đã nhiều lần thế chấp nhà và đất để vay tiền của các ngân hàng để làm ăn, hiện nay đã xóa thế chấp. Những việc làm của tôi, ông T (sinh năm 1962) đều biết nhưng không có phản đối. Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Kim T (sinh năm 1962) về việc đòi lại đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Về chi phí tố tụng: Ông đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật, riêng đối với số tiền thẩm định giá ông yêu cầu do phát sinh trong quá trình tạm ngừng phiên tòa ông tự nguyện chịu, không yêu cầu xem xét giải quyết.

- Bà Hà Thị P và người đại diện theo ủy quyền của bà Hà Thị P là bà Phạm Ngọc A trình bày:

Bà thống nhất với lời khai của ông Nguyễn Kim T (sinh năm 1971), lời khai của nguyên đơn là không có căn cứ, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

1/Đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Đồng Nai trình bày:

Về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 274379 ngày 15/8/2011 cho ông Nguyễn Kim T và bà Hà Thị P được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục. UBND thị trấn L nhận được đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T, bà P, và tiến hành thủ tục niêm yết công khai theo đúng quy định. UBND thị trấn L, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện L đã có các tờ trình về việc đủ điều kiện cấp giấy trình Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận theo quy định. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

2/Đại diện hợp pháp của Tổng Công ty V2 trình bày:

Để đảm bảo phủ sóng di động Mobifone phục vụ khách hàng tại khu vực L, ngày 08/8/2011, Công ty đã ký hợp đồng với ông Nguyễn Kim T và bà Hà Thị P để thuê đặt trụ phát sóng điện thoại di động BTS tại vị trí thửa đất số 160 tờ bản đồ số 66 thị trấn L. Sau khi hết hợp đồng vào năm 2016, Công ty tiếp tục ký thêm hợp đồng mới có thời hạn 05 năm và hiện nay hợp đồng vẫn có hiệu lực. Công ty không có ý kiến đối với việc tranh chấp giữa các bên, không có yêu cầu độc lập trong vụ án. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

3/Bà Lê Thị Minh N (vợ ông Nguyễn Kim T) trình bày:

Bà thông nhất với lời khai của ông Nguyễn Kim T. Năm 1996, vợ chồng bà có sang nhượng lại của bà Bùi Thị H4 sinh năm 1957 diện tích đất 2.500m² với số tiền 20.000.000 đồng. Đến năm 1997, vợ chồng bà có xây một căn nhà cấp 4 diện tích 24m², trong lúc chưa ở người em chồng đến xin ở nhà và làm sổ đỏ chiếm đoạt đất. Nay bà yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Kim T (sinh năm 1971) phải trả lại nhà và đất cho vợ chồng bà. Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 274379 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 15-8-2011 cho ông Nguyễn Kim T và bà Hà Thị P.

4/Ông Nguyễn Xuân H3 trình bày:

Ông có mua đất từ ông Phan Văn H6, sinh năm 1976, nguồn gốc đất là từ ông Nguyễn Kim T, sinh năm 1971 bán qua nhiều chủ rồi đến ông H6 bán lại cho tôi, chúng tôi mua bán bằng hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 10/9/2018 nhưng không có công chứng, chứng thực; hiện nay, ông vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chưa được tách thửa. Vào năm 2022, ông có xây dựng một căn nhà cấp 4 trên mảnh đất ông mua, hiện gia đình chúng tôi đang sinh sống tại căn nhà cấp 4 gồm: Nguyễn Xuân H3, sinh năm 1969; vợ là Nguyễn Thị Mộng T2, sinh năm 1979; các con của vợ chồng tôi gồm: Con trai Nguyễn Xuân Hồng P1, sinh ngày 06-10-2008; con trai Nguyễn Xuân Hồng P2, sinh ngày 31/5/2011; con gái Nguyễn Thị Hồng M, sinh ngày 19/4/2013.

Cùng chung sống tại địa chỉ: Số nhà A, Tổ C, Khu K, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Trong vụ án này, ông đã được Tòa án giải thích và tiếp cận các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, ông không có ý kiến gì với các tài liệu, chứng cứ đã được tiếp cận và không có ý kiến gì trong vụ án này. Ông đề nghị Tòa án không đưa gia đình ông vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ trong vụ án; trường hợp Tòa án xác định gia đình ông là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thì gia đình ông cũng không có yêu cầu độc lập. Vì công việc bận rộn, ông đề nghị được vắng mặt trong các buổi làm việc, phiên tòa xét xử vụ án.

Vợ và các con ông H3 không có ý kiến và đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2024/DS-ST ngày 25 tháng 3 năm 2024, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Kim T (Tuấn A1) với bị đơn ông Nguyễn Kim T (Tuấn E) về việc “Tranh chấp yêu cầu đòi lại quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” đối với thửa đất số 160, tờ bản đồ số 66 diện tích 2081,3m² được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 274379 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 15/8/2011 cho ông Nguyễn Kim T và bà Hà Thị P tại khu K, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Kim T (Tuấn A1) về việc buộc ông Nguyễn Kim T (Tuấn E) và bà Hà Thị P phải trả lại số tiền 360.000.000 đồng cho thuê mặt bằng 216m² để đặt trạm thu phát sóng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 30/3/2024, nguyên đơn là ông Nguyễn Kim T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn là ông Nguyễn Kim T (sinh năm 1962) (có ông Đoàn Trọng Đ đại diện theo ủy quyền) vẫn giữ kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì những người làm chứng xác nhận nhà, đất tranh chấp do nguyên đơn mua và xây dựng. Giấy viết tay sang nhượng đất giữa ông T với bà Bùi Thị H4, sinh năm 1957; giấy chuyển khoản ngân hàng B giữa vợ chồng bà N3, ông T5 với ông T (nguyên đơn) đều thể hiện có giao dịch chuyển nhượng đất và người nhận chuyển nhượng là nguyên đơn. Ngoài ra, thời điểm xác nhận giấy hoán đổi đất giữa bà H4, bà N3 với bị đơn được làm trong khi bị đơn đi học không có mặt ở L nên không có căn cứ xác định có việc hoán đổi đất này.

Bị đơn là ông Nguyễn Kim T (sinh năm 1971) và bà Hà Thị P thống nhất

không đồng ý kháng cáo của nguyên đơn, yêu cầu Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Xuân H3, bà Nguyễn Hà Uyên N1, Nguyễn Hà Uyên N2 (do ông Nguyễn Kim T (sinh năm 1971) và bà Hà Thị P đại diện theo ủy quyền) thống nhất yêu cầu Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị Minh N có đơn xin xét xử vắng mặt và trình bày ý kiến yêu cầu Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là Luật sư Nguyễn Hữu H và Luật sư Hoàng Đình T1 thống nhất phát biểu ý kiến đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, vì người làm chứng bà Đinh Thị H7 đã có lời khai tại cấp sơ thẩm xác định nguyên đơn là người giao tiền cho bà H4 nhưng không được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét. Bị đơn xác định tiền chuyển nhượng đất toàn bộ là của bị đơn, cha mẹ ủng hộ về tinh thần nhưng so với mức lương của bị đơn tại thời điểm đó thì không thể có số tiền 20 triệu đồng để nhận chuyển nhượng. Đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo tài liệu của Ủy ban nhân dân huyện L và Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ chi nhánh huyện L cung cấp thì bị đơn căn cứ giấy tay sang nhượng đất và đơn xin xác nhận nguồn gốc sử dụng đất để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng Ủy ban không cung cấp được 02 giấy sang nhượng này. Quy trình cấp giấy cũng không đảm bảo thủ tục niêm yết công khai theo quy định. Bị đơn thừa nhận về sống trên đất từ năm 1996, nhưng ủy ban xác định bị đơn sống trên đất từ 1991 để cấp giấy chứng nhận là không đúng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là Luật sư Đinh Văn Đ1 phát biểu ý kiến đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm vì nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh nguồn gốc đất, quá trình sử dụng đất và cho bị đơn ở nhờ. Khi khởi kiện, nguyên đơn có kèm theo giấy thỏa thuận mua bán đất ngày 25/9/1996 với bà H4, được con trai bà H4 là ông Nguyễn Thạch T6 xác nhận chữ ký chữ viết là của bà H4 nhưng tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn trình bày giấy thỏa thuận này do nguyên đơn tự viết và ký thay bà H4, thời gian lập giấy là năm 2016 sau khi bà H4 chết nên giấy này không thể có giá trị làm căn cứ giải quyết vụ án. Trong khi đó, bị đơn cung cấp giấy sang nhượng đất ngày 25/7/1996, tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn thừa nhận nguyên đơn viết giấy này, chữ ký bên nhận chuyển nhượng của bị đơn. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, bị đơn quản lý sử dụng đến nay, có sửa chữa nhà, có đóng thuế, cho công ty V1 đặt trạm thu phát sóng và chuyển nhượng cho một số người khác, trong đó

có ông H3.

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 tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật Tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng thực hiện quyền, nghĩa vụ đúng theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm xét xử có căn cứ và đúng pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ nào mới chứng minh nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Tòa án đã triệu tập hợp lệ, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị Minh N và bà Nguyễn Thị Mộng T2 xin vắng mặt; Ủy ban nhân dân huyện L và Tổng Công ty V2, vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự này.

[2] Phần đất có diện tích 2.081,3m² thuộc thửa 160 tờ bản đồ số 66 tại tổ E, khu K, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Nai được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 274379 ngày 15/8/2011 cho vợ chồng ông Nguyễn Kim T (sinh năm 1971) và bà Hà Thị P.

[3] Nguyên đơn là ông Nguyễn Kim T (sinh năm 1962) cho rằng nguồn gốc phần đất trên là do ông nhận chuyển nhượng từ bà Bùi Thị H4 vào năm 1996, cho vợ chồng bị đơn ở nhờ. Chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của nguyên đơn là “Giấy thỏa thuận mua bán đất ngày 25/9/1996”.

[4] Bị đơn ông Nguyễn Kim T (sinh năm 1971) cũng trình bày nguồn gốc phần đất trên do ông nhận chuyển nhượng từ bà Bùi Thị H4 vào năm 1996. Phần đất này là bà H4 mua từ bà Nguyễn Thị N4, nhưng do bà H4 chưa thanh toán đủ tiền, nên chuyển nhượng lại cho ông. Chứng cứ chứng minh lời trình bày là “Giấy hoán đổi đất” ngày 25/9/1990 của bà H4, có ông Nguyễn Văn C và bà Trần Thị H8 là nhân chứng; “Giấy sang nhượng đất” ngày 20/7/1996 giữa bà H4 với ông T, có ông Nguyễn Văn C và ông Trần Văn L là nhân chứng.

[5] Xét, về nguồn gốc diện đất tranh chấp thì nguyên đơn và bị đơn đều trình bày mua của bà Bùi Thị H4, sinh năm 1957, và có lập giấy tay mua bán do

phần đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, các giấy tờ sang nhượng quyền sử dụng đất do nguyên đơn và bị đơn cung cấp đều chỉ thể hiện bà H4 chuyển nhượng phần đất tại khu K thị trấn L, không có số thửa, tờ bản đồ, không có tứ cận. Đối với “Giấy thỏa thuận mua bán đất ngày 25/9/1996”, tại phiên tòa sơ thẩm ngày 26/9/2023 và 25/3/2024 ông T (sinh năm 1962) thừa nhận giấy tay mua bán đã bị thất lạc; Sau khi bà H4 chết, ông viết lại (viết “Giấy thỏa thuận mua bán đất ngày 25/9/1996” vào năm 2016) và đến gặp con bà H4, ông T7 (con bà H4) đưa lại cho ông giấy này và nộp cho Tòa án khi khởi kiện. Đối với “Giấy sang nhượng đất” ngày 20/7/1996 thì ông T7 (con bà H4) xác định là do bà H4 ký tên khi còn sống. Như vậy, tài liệu về nguồn gốc đất mà nguyên đơn đưa ra là không có thật, không đảm bảo giá trị chứng cứ chứng minh theo quy định tại Điều 93 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên Tòa án cấp sơ thẩm không căn cứ tài liệu này để giải quyết vụ án là đúng quy định. Ngoài tài liệu nêu trên, nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ nào khác chứng minh nguồn gốc đất như nguyên đơn trình bày và khai nhận của nguyên đơn cũng không được bị đơn thừa nhận nên không có cơ sở xác định nguồn gốc đất do nguyên đơn nhận chuyển nhượng từ bà Bùi Thị H4.

[6] Theo ông T (sinh năm 1962) thì sau khi nhận chuyển nhượng đất của bà H4, ông không có nhu cầu nên ông để cho cha ông và ông T (sinh năm 1971) sử dụng từ năm 1997, nhưng bị đơn không thừa nhận và nguyên đơn không có tài liệu, chứng cứ chứng minh cho việc mượn đất. Trong khi đó, quá trình quản lý, sử dụng ông T (sinh năm 1971) sửa chữa vào năm 2003 và xây mới kiên cố từ năm 2015, ký hợp đồng và cho Công ty V1 thuê đất xây dựng trạm thu phát sóng trên đất từ năm 2011 đến nay; Và chuyển nhượng một phần diện tích cho một số người khác, trong đó có ông Nguyễn Xuân H3 vào ngày 10/9/2018, đến năm 2022 ông H3 có xây dựng một căn nhà cấp 4 trên mảnh đất này và sinh sống ổn định đến nay nhưng nguyên đơn không có ý kiến đối với việc sử dụng, khai thác quyền sử dụng đất của bị đơn cũng như người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Mặt khác, ông T (sinh năm 1971) đã đăng ký kê khai và được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2000. Trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện cơ quan có thẩm quyền đã thực hiện niêm yết công khai về danh sách các hộ dân được cấp giấy đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật nhưng nguyên đơn không có khiếu nại gì. Nguyên đơn cho rằng có nhờ ông T (sinh năm 1971) thực hiện việc đăng ký kê khai nhưng không có chứng cứ chứng minh và khai nhận này cũng không được bị đơn thừa nhận nên lời khai này của nguyên đơn là không có cơ sở.

[7] Theo nội dung nhận định tại mục [5], [6] thì nguyên đơn không có căn cứ chứng minh nguồn gốc đất và quá trình quản lý, sử dụng đối với phần đất

tranh chấp, nên bản án của Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đòi lại quyền sử dụng đất, và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 274379 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 15/8/2011 cho vợ chồng bị đơn là có căn cứ.

[8] Do nguyên đơn không phải là chủ sử dụng đất, không phải là người trực tiếp ký hợp đồng cho thuê với Công ty V1, nên yêu cầu khởi kiện buộc bị đơn phải trả lại số tiền 360.000.000 đồng do Công ty V1 đã trả cho bị đơn do đặt trạm thu phát sóng là không có căn cứ để chấp nhận.

[9] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy, bản án của Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào mới chứng minh nên không chấp nhận kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa là có căn cứ chấp nhận.

[10] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[11] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Kim T, sinh năm 1962 là người cao tuổi nên được miễn theo quy định của pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự,

Không chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là ông Nguyễn Kim T;

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 12/2024/DS-ST ngày 25/3/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai;

Áp dụng Điều 48, 50 của Luật Đất đai năm 2003; các Điều 100, 101, 166, 167, 203 của Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Kim T (sinh năm 1962) với bị đơn ông Nguyễn Kim T (sinh năm 1971) về việc “Tranh chấp yêu cầu đòi lại quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” đối với thửa đất số 160, tờ bản đồ số 66 diện tích 2081,3m² được cấp

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 274379 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 15/8/2011 cho ông Nguyễn Kim T và bà Hà Thị P tại khu K, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

2/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Kim T (sinh năm 1962) về việc buộc ông Nguyễn Kim T (sinh năm 1971 và bà Hà Thị P phải trả lại số tiền 360.000.000 đồng cho thuê mặt bằng 216m² để đặt trạm thu phát sóng.

3/ Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

4/ Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Kim T (sinh năm 1962) được miễn.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VKSNDCC tại Thành phố Hồ Chí Minh (1);
- TAND tỉnh Đồng Nai (1);
- VKSND tỉnh Đồng Nai (1);
- Cục THADS tỉnh Đồng Nai (1);
- Các đương sự (13);
- Lưu: hồ sơ vụ án (1), VP (5), 24b (PPC);

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

Phan Nhựt Bình