

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 185/2020/DS-PT
Ngày: 02-11-2020
V/v tranh chấp 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 Phạm Thành Dương.

Các Thẩm phán: Ông Trần Vĩnh Yên.

Ông Trần Thanh Phong.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Huy Công – Thư ký tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

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

Ngày 02 tháng 11 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 162/2020/TLPT-DS ngày 10 tháng 7 năm 2020 về việc “*Tranh chấp tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2020/DS-ST ngày 08 tháng 5 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 205/2020/QĐ-PT ngày 27/8/2020 tháng năm 2020; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 231/2020/QĐ-PT ngày 14/9/2020 và Thông báo dời thời gian mở phiên tòa xét xử vụ án số 888/TB-TA ngày 13/10/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lưu Văn Kh, sinh năm 1974.

Địa chỉ: phường A, Quận B, Tp. Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Tạ Ngọc Th, sinh năm 1965. Địa chỉ: phường C, Quận D, thành phố Hồ Chí Minh

(*Văn bản ủy quyền ngày 13/11/2019*).

Ông Tạ Ngọc Th ủy quyền lại cho người thứ ba là: ông Trần Đức Th, sinh năm 1986. Địa chỉ: phường E, quận F, thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 14/01/2020).

Địa chỉ liên hệ: phường E, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn:* Ông Lai Văn T, sinh năm 1950.

Địa chỉ: xã G, huyện L, Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Tùng Th, sinh năm 1973.

Địa chỉ: Khu h, TT. L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông T: Ông Phan Văn B, sinh năm 1952 - Luật sư Văn phòng luật sư T, Đoàn Luật sư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

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

1. Bà Lưu Quế V, sinh năm 1982.

Địa chỉ: phường D, Quận E, Tp. Hồ Chí Minh.

2. Bà Võ Thị B, sinh năm 1954.

Địa chỉ: xã G, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Tùng Th, sinh năm 1973. Địa chỉ: Khu P, TT. L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà B: ông Phan Văn B, sinh năm 1952 - Luật sư Văn phòng luật sư T, Đoàn Luật sư tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu

3. Anh Lai Thiên Phi L, sinh năm 1980.

Địa chỉ: xã G, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Tùng Th, sinh năm 1973. Địa chỉ: Khu P, TT. L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

4. Ông Lai Văn Th, sinh năm 1923 (chết năm 2001).

Bà Lê Thị T, sinh năm 1930 (chết năm 2013)

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

4.1. Ông Lai Văn T, sinh năm 1950.

Địa chỉ: xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

4.2. Bà Lai Thị H, sinh năm 1952.

Địa chỉ: khu C, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

4.3. Bà Lai Thị Th, sinh năm 1955.

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

4.4. Ông Lai Phát H, sinh năm 1958.

Địa chỉ: Khu P, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

4.5. Bà Lai Kim H, sinh năm 1961.

Địa chỉ: xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

4.6. Bà Lai Kim L, sinh năm 1963.

Địa chỉ: xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

4.7. Ông Lai Phát M, sinh năm 1965.

Địa chỉ: xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

4.8. Ông Lai Kim Th, sinh năm 1968.

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

4. 9. Ông Lai Phát H, sinh năm 1972 (chết năm 2012).

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông H: Chị Lai Mỹ Tr, sinh năm 1996. Địa chỉ: xã G, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Hiện đang chấp hành án tại Phân trại số 5 – Trại giam Xuân Lộc theo Bản án số 81/2018/HSST ngày 23/8/2018 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành và Quyết định thi hành án số 113 ngày 28/9/2018.

5. Ông Trương V, sinh năm 1944 (đã chết năm 2006).

(Không xác định được người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng).

Nơi cư trú cuối cùng: phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Lai Văn T.

- *Viện Kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành.

(Ông Th, ông Th, ông T, Luật sư B - có mặt; Các đương sự khác vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Lưu Văn Kh ủy quyền cho ông Tạ Ngọc Th (ông Th ủy quyền lại cho ông Trần Đức Th) làm đại diện trình bày:

Ông Lưu Văn Kh là chủ sử dụng đất thuộc các thửa số ABC, DEF, GHI, KLM và NOP tờ bản đồ số XX xã G, huyện L, tỉnh Đồng Nai được UBND huyện Long Thành cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 289XXX, BB 289YYY, BB 289ZZZ, BB 289XYZ, BB 289ABC, BB 289DEF ngày 08/02/2010, hiện nay là thửa mới CD và một phần thửa EFG mới tờ bản đồ số JK xã G, huyện L. Ông Lai Văn T là chủ

sử dụng một phần diện tích đất thuộc thửa JK mới tờ bản đồ số AB xã G(tờ bản đồ mới). Lợi dụng ông Lưu Văn Kh không sinh sống tại địa phương, ông Lai Văn T đã lấn chiếm của ông Lưu Văn Kh diện tích 303,5m² thuộc một phần thửa EFG mới và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD191XYZ ngày 23/6/2016 và ông Lai Văn T cũng lấn chiếm toàn bộ thửa AB của ông Lưu Văn Kh. Ngày 03/12/2018, ông Lưu Văn Kh nộp đơn khởi kiện ông Lai Văn T yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Long Thành buộc gia đình ông Lai Văn T phải trả lại diện tích đất 1.910,2m² thuộc các thửa ABC, DEF, GHK, MNL, OPQ tờ bản đồ số 1 xã G, huyện L cho ông Lưu Văn Kh. Ngày 18/11/2019, ông Lưu Văn Kh nộp đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện và rút một phần yêu cầu khởi kiện vì trong quá trình Tòa án thụ lý vụ án và tiến hành thu thập chứng cứ thì diện tích đất ông Lưu Văn Kh tranh chấp với ông Lai Văn T thuộc một phần thửa XYZ là 303,5m² (theo bản vẽ số 8022/2019 ngày 11/9/2019 của VPĐK đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Long Thành) hiện trạng gia đình ông Lai Văn T đã xây nhà kiên cố, ổn định. Do đó, để tránh ảnh hưởng đến việc xử lý tài sản là nhà ở của gia đình ông Lai Văn T, ảnh hưởng đến đời sống của gia đình ông T và mất giá trị căn nhà, ông Lưu Văn Kh đề nghị Tòa án cho ông Lưu Văn Kh thay đổi nội dung khởi kiện đối với một phần thửa XYZ tờ bản đồ số AB xã L mà ông Kh đang tranh chấp với ông Lai Văn T.

Nay ông Lưu Văn Kh yêu cầu Tòa án buộc ông Lai Văn T phải trả lại cho ông Lưu Văn Kh diện tích đất 914,7m² thuộc thửa số AB tờ bản đồ số 11 xã G. Đối với phần tài sản gắn liền trên đất thuộc thửa 29 này ông Lưu Văn Kh sẽ thanh toán lại cho ông Lai Văn T theo giá trị chứng thư thẩm định giá đã xác định và phần diện tích đất đã lấn chiếm là 303,5m² thuộc một phần thửa 280 (thửa mới tạm là 280B tờ bản đồ số XY xã L theo bản vẽ số 8022/2019 ngày 11/9/2019 của VPĐK đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Long Thành). Ông Lưu Văn Kh sẽ nhận giá trị tài sản của phần quyền sử dụng đất diện tích 303,5m² thuộc một phần thửa 280 theo chứng thư thẩm định giá số 2859/TĐG-CT ngày 01/10/2019 của Công ty cổ phần Thẩm định giá Đồng Nai, còn hiện trạng sử dụng sẽ giao lại cho ông Lai Văn T quản lý.

Đề nghị Tòa án cho ông Lưu Văn Kh rút yêu cầu khởi kiện đối với các tranh chấp phần diện tích đất 76,1m² thuộc một phần thửa 30 tờ bản đồ số XY xã G, phần diện tích đất 76,1m² thuộc một phần thửa 31 tờ bản đồ số XY xã G phần diện tích đất 215m² thuộc một phần thửa 328 tờ bản đồ số XY xã G, phần diện tích đất 112,6m² thuộc một phần thửa 33 tờ bản đồ số XY xã G và phần diện tích đất 212,2m² thuộc thửa 36 tờ bản đồ số XY xã G để ông Lưu Văn Kh khởi kiện bằng một vụ án khác vì hiện nay các diện tích đất này người khác đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không phải là diện tích đất của ông Lai Văn T.

Ông Lai Văn T cho rằng thửa đất 29 tờ bản đồ số XY xã G là do ông T nhận chuyển nhượng lại từ ông Trương V nhưng ông V chỉ là người được ông Lưu Văn

Kh nhờ trông coi đất và làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong quá trình ông Trương V được ông Lưu Văn Kh nhờ trông coi đất và làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Kh thì ông V đã chiếm đoạt toàn bộ các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp lần đầu cho ông Lưu Văn Kh và ký giấy chuyển nhượng thừa 29 tờ bản đồ số XY xã G cho ông Lai Văn T. Sau khi bị ông Kh phát hiện, ông V đã bỏ trốn và ông Kh làm đơn tố cáo ra Công an huyện Long Thành. Năm 2005 Công an huyện Long Thành đã khởi tố vụ án hình sự đối với ông Trương V và ra quyết định truy nã với ông Trương V. Sau đó Công an huyện Long Thành có văn bản đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lưu Văn Kh. Ông V chuyển nhượng thừa 29 cho ông T là trái quy định của pháp luật đã được Cơ quan có thẩm quyền xử lý. Hiện nay ông Trương V đã chết không có người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng.

Bị đơn ông Lai Văn T ủy quyền cho ông Võ Tuấn Ng tại phiên tòa sơ thẩm làm đại diện trình bày:

Về các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ở trên ông Lai Văn T không đồng ý bất cứ yêu cầu khởi kiện nào bởi vì, thửa 280, tờ bản đồ số XX diện tích 467,1m²(trừ hành lang an toàn giao thông đường bộ là 98,4 m²), diện tích còn lại ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp đổi là 368,7m² ông Lai Văn T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 1911XY do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 23/6/2016, nguồn gốc diện tích đất nhận thừa kế từ cha mẹ ruột là ông Lai Văn Th và bà Lê Thị T vào khoảng tháng 7/1993.

Phần diện tích đất có chiều ngang khoảng 6m, dài 80m, tổng diện tích khoảng 480 mét là phần diện tích đất ông Lai Văn T và bà Võ Thị B được nhận phân chia thừa kế của cha mẹ cho bổ sung tiếp theo vào ngày 26/01/1998 có giấy tay (sau khi nhận thửa 280) do sau khi chia cho các con còn thừa phần này. Từ đó, ông Lai Văn Th và bà Lê Thị T cho ông Lai Văn T và bà Võ Thị B sử dụng vì có công lao lớn trong gia đình, do phần diện tích đất này có giáp ranh đến phần diện tích đất mua của ông Trương V. Ông T và bà B đợi ông V đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã bán cho ông T, bà B thì sẽ xin cấp luôn một lần. Từ lý do này nên phần diện tích đất được cha mẹ cho vào năm 1998 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần diện tích đất có chiều ngang 6m, dài 80m, tổng diện tích 480 mét nằm trong thửa số 29 tờ bản đồ số XY xã G do ông Lai Văn T, bà Võ Thị B mua lại của ông Trương V với giá 20 lượng vàng SJC. Việc mua bán có lập giấy tay ngày 03/3/1995. Thời điểm mua bán phần diện tích đất này chưa được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất cho bất kỳ ai đối với thửa số 29, tờ bản đồ số XY.

Căn cứ vào bản vẽ, phần diện tích đất ông T, bà B được cha mẹ cho lại nằm một phần trong thửa đất số 29 cùng với phần diện tích đất mà ông T, bà B đã mua

của ông V vào thời điểm năm 1995. Từ đó ông Lưu Văn Kh cho rằng ông T, bà B chiếm dụng đất của ông Kh là hoàn toàn không có cơ sở. Việc tranh chấp thực tế đã diễn ra rất nhiều năm nay, ông Kh cuối cùng thừa nhận tại UBND xã Long An, huyện Long Thành là phần diện tích đất tranh chấp không nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhà nước cấp cho ông. Ông cho rằng công nhận bao nhiêu ông sử dụng bấy nhiêu và được biết toàn bộ diện tích đất của ông Lưu Văn Kh đã chuyển nhượng cho người khác, hiện nay được xác định ranh mốc bằng tường xây bao quanh rõ ràng, đúng vị trí, đúng diện tích, đúng ranh mốc.

Từ những phân tích, trình bày ở trên ông Lai Văn T không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lưu Văn Kh. Hiện tại trên phần diện tích đất ông Lưu Văn Kh đang tranh chấp với ông Lai Văn T có ông Lai Văn T cùng vợ là bà Võ Thị B và con trai là anh Lai Thiên Phi L đang sinh sống, ngoài ra không còn ai khác.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lưu Quế V ủy quyền cho ông Tạ Ngọc Th (ông Th ủy quyền lại cho ông Trần Đức Th) làm đại diện trình bày:

Bà Lưu Quế V là vợ của ông Lưu Văn Kh, tài sản hiện đang tranh chấp với ông Lai Văn T là tài sản chung vợ chồng, bà V thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông Lưu Văn Kh là đề nghị Tòa án nhân dân huyện Long Thành buộc ông Lai Văn T phải trả lại diện tích đất 914,7m² thuộc thửa 29 tờ bản đồ số XY xã G, đối với phần tài sản gắn liền trên thửa đất thuộc thửa 29 ông Kh sẽ thanh toán lại cho ông Lai Văn T theo giá trị tài sản trong Chứng thư thẩm định giá đã xác định. Buộc ông Lai Văn T phải trả lại diện tích đất 303,5m² thuộc một phần thửa 280 tờ bản đồ số XY xã G. Hiện nay gia đình ông Lai Văn T đã xây nhà kiên cố trên phần diện tích đất này và căn nhà nằm trên cả phần diện tích đất của ông T nên ông Kh đề nghị Tòa án buộc ông Lai Văn T phải thanh toán giá trị quyền sử dụng đất phần đất 303,5m² theo giá trị chứng thư thẩm định giá của Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đồng Nai.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị B ủy quyền cho ông Võ Tuấn Ng làm đại diện trình bày:

Bà Võ Thị B là vợ của ông Lai Văn T, diện tích đất ông Lưu Văn Kh đang tranh chấp hiện nay là tài sản chung của vợ chồng, bà Võ Thị B thống nhất với các bản tự khai của ông Lai Văn T do ông Võ Tuấn Ng trình bày và không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lưu Văn Kh.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Lai Thiên Phi L ủy quyền cho ông Võ Tuấn Ng làm đại diện trình bày:

Anh Lai Thiên Phi L là con ruột của ông Lai Văn T hiện đang sống cùng với ông T và bà B trên diện tích đất ông Lưu Văn Kh đang tranh chấp hiện nay. Anh L xác định đây là tài sản của cha mẹ anh là ông T, bà B được thừa kế từ ông bà và nhận chuyển nhượng hợp pháp từ ông Trương V, bản thân anh hiện đang sống cùng nhưng không có công sức đóng góp gì. Đối với yêu cầu khởi kiện của

ông Lưu Văn Kh, anh không đồng ý, anh L thống nhất với các bản tự khai của ông Lai Văn T do ông Võ Tuấn NG trình bày, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lưu Văn Kh.

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lai Văn Th và bà Lê Thị T là ông Lai Văn T trình bày:

Ông là con trai của ông Lai Văn Th và bà Lê Thị T. Ông Th, bà T có 09 người con gồm Lai Văn T, sinh năm 1950; Lai Thị H, sinh năm 1952; Lai Thị Th, sinh năm 1955; Lai Phát H, sinh năm 1958; Lai Kim H, sinh năm 1961; Lai Kim L, sinh năm 1963; Lai Phát M, sinh năm 1965; Lai Kim Th, sinh năm 1968; Lai Phát H, sinh năm 1972 (chết năm 2012). Diện tích đất đang tranh chấp giữa ông Lưu Văn Kh với ông có nguồn gốc từ cha mẹ cho lại năm 1998. Sau khi cho đất thì ông đăng ký kê khai một phần và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thửa số 280 tờ bản đồ số XY xã G, phần còn lại ông chưa đăng ký vì vào khoảng năm 2004 ông có mua bằng giấy tay một phần thửa đất số 29 đang tranh chấp bây giờ của ông Trương V, ông chờ ông Trương V làm thủ tục rồi sẽ tiến hành đăng ký kê khai cùng với diện tích đất do ông Th, bà T cho. Phần đất thuộc một phần thửa 29 cha mẹ cho ông hiện tại vẫn chưa làm thủ tục sang tên mà chỉ có giấy viết tay của bà T.

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lai Văn Th và bà Lê Thị T là bà Lai Thị H trình bày:

Bà là con gái của ông Lai Văn Th và bà Lê Thị T. Ông Th, bà T có 09 người con gồm Lai Văn T, sinh năm 1950; Lai Thị H, sinh năm 1952; Lai Thị Th, sinh năm 1955; Lai Phát H, sinh năm 1958; Lai Kim H, sinh năm 1961; Lai Kim L, sinh năm 1963; Lai Phát M, sinh năm 1965; Lai Kim Th, sinh năm 1968; Lai Phát H, sinh năm 1972 (chết năm 2012). Đối với diện tích đất ông Lưu Văn Kh đang tranh chấp với ông Lai Văn T bà không nắm rõ, bà chỉ biết trong phần diện tích đất ông T đang đứng tên có diện tích đất cha mẹ bà chia cho ông T. Khi cho đất cha mẹ vẫn còn đang sống và được các thành viên trong gia đình thống nhất và không ai tranh chấp gì. Bà không có ý kiến gì trong vụ án này và cũng không có yêu cầu gì. Đề nghị Tòa án cho bà được vắng mặt trong các buổi làm việc, hòa giải cũng như xét xử.

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lai Văn Th và bà Lê Thị T là bà Lai Thị Th trình bày: Bà là con gái của ông Lai Văn Th và bà Lê Thị T. Ông Th, bà T có 09 người con gồm Lai Văn T, sinh năm 1950; Lai Thị H, sinh năm 1952; Lai Thị Th, sinh năm 1955; Lai Phát H, sinh năm 1958; Lai Kim H, sinh năm 1961; Lai Kim L, sinh năm 1963; Lai Phát M, sinh năm 1965; Lai Kim Th, sinh năm 1968; Lai Phát H, sinh năm 1972 (chết năm 2012). Đối với diện tích đất ông Lưu Văn Kh đang tranh chấp với ông Lai Văn T bà không nắm rõ, bà chỉ biết trong phần diện tích đất ông T đang đứng tên có diện tích đất cha mẹ bà chia cho ông T. Khi cho đất cha mẹ vẫn còn đang

sống và được các thành viên trong gia đình thống nhất và không ai tranh chấp gì. Bà không có ý kiến gì trong vụ án này và cũng không có yêu cầu gì. Đề nghị Tòa án cho bà được vắng mặt trong các buổi làm việc, hòa giải cũng như xét xử.

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lai Văn Th và bà Lê Thị T là ông Lai Phát H trình bày:

Ông là con trai của ông Lai Văn Th và bà Lê Thị T. Ông Th, bà T có 09 người con gồm Lai Văn T, sinh năm 1950; Lai Thị H, sinh năm 1952; Lai Thị Th, sinh năm 1955; Lai Phát H, sinh năm 1958; Lai Kim H, sinh năm 1961; Lai Kim L, sinh năm 1963; Lai Phát M, sinh năm 1965; Lai Kim Th, sinh năm 1968; Lai Phát H, sinh năm 1972 (chết năm 2012). Đối với diện tích đất ông Lưu Văn Kh đang tranh chấp với ông Lai Văn T như thế nào ông không biết, ông chỉ biết trong phần diện tích đất của ông T có diện tích đất cha mẹ chia cho ông T và một phần ông T mua lại của người khác, vị trí đất như thế nào ông cũng không nắm được. Ông T cho rằng sau khi chia cho các con, cha mẹ còn dư phần đất và cho ông T thì ông không biết vì từ năm 1983 đến nay ông không sinh sống ở đó nữa. Ông không có ý kiến gì trong vụ án này và cũng không có yêu cầu gì. Đề nghị Tòa án cho ông được vắng mặt trong các buổi làm việc, hòa giải cũng như xét xử.

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lai Văn Th và bà Lê Thị T là bà Lai Kim H trình bày:

Bà là con gái của ông Lai Văn Th và bà Lê Thị T. Ông Th, bà T có 09 người con gồm Lai Văn T, sinh năm 1950; Lai Thị H, sinh năm 1952; Lai Thị Th, sinh năm 1955; Lai Phát H, sinh năm 1958; Lai Kim H, sinh năm 1961; Lai Kim L, sinh năm 1963; Lai Phát M, sinh năm 1965; Lai Kim Th, sinh năm 1968; Lai Phát H, sinh năm 1972 (chết năm 2012). Đối với diện tích đất ông Lưu Văn Kh đang tranh chấp với ông Lai Văn T thì trong phần đất này thửa 280 và một phần thửa 29 là phần đất cha mẹ cho ông T, phần còn lại của thửa 29 ông T mua lại của người khác. Bà không liên quan và cũng không có ý kiến gì trong vụ án này đồng thời cũng không có yêu cầu gì. Đề nghị Tòa án cho bà được vắng mặt trong các buổi làm việc, hòa giải cũng như xét xử.

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lai Văn Th và bà Lê Thị T là bà Lai Kim L trình bày:

Bà là con gái của ông Lai Văn Th và bà Lê Thị T. Ông Th, bà T có 09 người con gồm Lai Văn T, sinh năm 1950; Lai Thị H, sinh năm 1952; Lai Thị Th, sinh năm 1955; Lai Phát H, sinh năm 1958; Lai Kim H, sinh năm 1961; Lai Kim L, sinh năm 1963; Lai Phát M, sinh năm 1965; Lai Kim Th, sinh năm 1968; Lai Phát H, sinh năm 1972 (chết năm 2012). Đối với diện tích đất ông Lưu Văn Kh đang tranh chấp với ông Lai Văn T thì trong phần đất này thửa 280 và một phần thửa 29 là phần đất cha mẹ cho ông T, phần còn lại của thửa 29 ông T mua lại của người khác. Bà không liên quan và cũng không có ý kiến gì trong vụ án này đồng thời

cũng không có yêu cầu gì. Đề nghị Tòa án cho bà được vắng mặt trong các buổi làm việc, hòa giải cũng như xét xử.

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lai Văn Th và bà Lê Thị T là ông Lai Phát M trình bày:

Ông là con trai của ông Lai Văn Th và bà Lê Thị T. Ông Th, bà T có 09 người con gồm Lai Văn T, sinh năm 1950; Lai Thị H, sinh năm 1952; Lai Thị Th, sinh năm 1955; Lai Phát H, sinh năm 1958; Lai Kim H, sinh năm 1961; Lai Kim L, sinh năm 1963; Lai Phát M, sinh năm 1965; Lai Kim Th, sinh năm 1968; Lai Phát H, sinh năm 1972 (chết năm 2012). Đối với diện tích đất ông Lưu Văn Kh đang tranh chấp với ông Lai Văn T thì trong phần diện tích đất này có phần cha mẹ chia cho ông T, diện tích cha mẹ chia cho ông T có chiều ngang 6m, dài hết đất, mặt tiền quốc lộ 51, sau đó ông T có mua thêm của ai như thế nào ông không biết. Diện tích đất cha mẹ cho lại ông T anh em trong gia đình không ai tranh chấp gì vì ai cũng đã được chia. Ông không có ý kiến gì trong vụ án này và cũng không có yêu cầu gì. Đề nghị Tòa án cho ông được vắng mặt trong các buổi làm việc, hòa giải cũng như xét xử.

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lai Văn Th và bà Lê Thị T là ông Lai Kim Th trình bày:

Ông là con trai của ông Lai Văn Th và bà Lê Thị T. Ông Th, bà T có 09 người con gồm Lai Văn T, sinh năm 1950; Lai Thị H, sinh năm 1952; Lai Thị Th, sinh năm 1955; Lai Phát H, sinh năm 1958; Lai Kim H, sinh năm 1961; Lai Kim L, sinh năm 1963; Lai Phát M, sinh năm 1965; Lai Kim Th, sinh năm 1968; Lai Phát H, sinh năm 1972 (chết năm 2012). Phần diện tích đất ông Lưu Văn Kh tranh chấp với ông Lai Văn T như thế nào ông không biết. Ông chỉ biết năm 1993 cha mẹ có chia cho ông T một phần diện tích đất, hiện nay thừa nào, tờ bản đồ bao nhiêu ông không nắm được, tất cả các anh em trong gia đình đều được cha mẹ cho một phần diện tích đất theo thứ tự từ ông T đến người cuối cùng là ông H. Phần diện tích đất ông Kh với ông T tranh chấp không liên quan gì đến ông, ông không có ý kiến gì trong vụ án này và cũng không có yêu cầu gì. Đề nghị Tòa án cho ông được vắng mặt trong các buổi làm việc, hòa giải cũng như xét xử.

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lai Văn Th và bà Lê Thị T là ông Lai Phát H (ông H chết năm 2012 có con gái là Lai Mỹ Tr thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông H) trình bày:

Chị là con gái của ông Lai Phát H và là cháu nội của ông Lai Văn Th và bà Lê Thị T. Ông Th, bà T có 09 người con gồm Lai Văn T, sinh năm 1950; Lai Thị H, sinh năm 1952; Lai Thị Th, sinh năm 1955; Lai Phát H, sinh năm 1958; Lai Kim H, sinh năm 1961; Lai Kim L, sinh năm 1963; Lai Phát M, sinh năm 1965; Lai Kim Th, sinh năm 1968; Lai Phát H, sinh năm 1972 (chết năm 2012). Cha chị là Lai Phát H có vợ là Hồ Thị Ngọc A đã ly hôn năm 2000, chị là con gái duy nhất

của ông H, bà . Đối với diện tích đất ông Lưu Văn Kh đang tranh chấp với ông Lai Văn T như thế nào chị không biết vì phần đất này của ông bà nội để lại cho các bác, chị là cháu nên không nắm được. Chị không có ý kiến gì trong vụ án này và cũng không có yêu cầu gì, do hiện nay chị đang chấp hành án tại Trại giam Xuân Lộc không thể tham gia tố tụng được nên đề nghị Tòa án cho chị được vắng mặt trong các buổi làm việc, hòa giải cũng như xét xử.

Đối với ông Trương V: Được xác định là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án nhưng đã chết năm 2005. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án tiến hành xác minh nhân thân, lai lịch và người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng nhưng không xác định được ông Trương V có hộ khẩu thường trú ở đâu, có ai là người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng mà chỉ xác định được nơi cư trú cuối cùng là khu phố L, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 08/2020/DS-ST ngày 08 tháng 5 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành đã quyết định:

Áp dụng Điều 158, Điều 160, Điều 179, Điều 181, Điều 189, Điều 192, Điều 468, Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 122, Điều 127, Điều 132, Điều 137, Điều 688, Điều 689, Điều 691, Điều 692 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 17, Điều 95, Điều 98, Điều 99, Điều 100, Điều 106, Điều 166 Luật đất đai năm 2013; Điều 9, Điều 14, Điều 46, Điều 48, Điều 49, Điều 50, Điều 105, Điều 106 Luật đất đai năm 2003; 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;

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lưu Văn Kh đối với diện tích đất 76,1m² thuộc một phần thửa 30 tờ bản đồ số XY xã G, diện tích đất 76,1m² thuộc một phần thửa 31 tờ bản đồ số XY xã G, diện tích đất 215m² thuộc một phần thửa 328 tờ bản đồ số XY xã G, diện tích đất 112,6m² thuộc một phần thửa 33 tờ bản đồ số XY xã G và diện tích đất 212,2m² thuộc thửa 36 tờ bản đồ số XY xã G, huyện L, tỉnh Đồng Nai. Ông Lưu Văn Kh được quyền khởi kiện lại đối với các diện tích đất nói trên khi có yêu cầu.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lưu Văn Kh đối với ông Lai Văn T về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Buộc ông Lai Văn T phải trả lại diện tích đất 914.7m² thuộc thửa 29 tờ bản đồ số XY xã L cho ông Lưu Văn Kh được giới hạn bởi các mốc 1,2,a,3,4,5,6,7,8,9,c,10,11,1 theo bản đồ hiện trạng thửa đất số 8025/2019 ngày 11/9/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Long Thành. Đất có tứ cận: Phía Đông giáp thửa 14; phía Tây giáp Quốc lộ 51; phía Nam giáp thửa 280 (thửa tạm 280b); phía Bắc giáp thửa 14.

- Giao cho ông Lưu Văn Kh được quyền sở hữu, quản lý, sử dụng tài sản gắn liền trên diện tích đất của thửa 29 tờ bản đồ số XY xã G gồm quán bán hàng,

nhà kho g3 (diện tích 598,7m²), nhà ở 1 (g1), một phần nhà ở 2 (g4) có diện tích 19.1m², một phần nhà ở 3 (g2) có diện tích 7,2m², một phần nhà tạm (t) có diện tích 9,7m²(Các nhà ở 2 (g1), 3 (g4), 4 (g2), nhà tạm (t), quán bán hàng, nhà kho (g3) có vị trí được xác định theo bản vẽ hiện trạng sử dụng đất số 8025/2019, 8022/2019 ngày 11/9/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Long Thành).

- Ông Lưu Văn Kh phải có nghĩa vụ thanh toán lại giá trị tài sản gắn liền trên đất của thửa 29 tờ bản đồ số 11 xã G cho ông Lai Văn T bao gồm quán bán hàng, nhà kho (g3) (diện tích 598,7m²) giá trị 895.050.000đ; nhà ở 1 (g1) giá trị 110.400.000đ; một phần nhà ở 2 (g4) nằm trên thửa 29 có diện tích 19.1m² giá trị 40.110.000đ; một phần nhà ở 3 (g2) nằm trên thửa 29 có diện tích 7,2m² giá trị 9.504.000đ; một phần nhà tạm (t) nằm trên thửa 29 có diện tích 9,7m² giá trị 1.940.000đ. Tổng cộng giá trị tài sản gắn liền trên đất thuộc thửa số 29 ông Lưu Văn Kh phải thanh toán lại cho ông Lai Văn T là 1.058.620.000đ.

Buộc ông Lai Văn T phải trả lại giá trị diện tích đất 303,5m² thuộc một phần thửa 280 (thửa tạm 280b) tờ bản đồ số XY xã G, huyện L cho ông Lưu Văn Kh là 6.070.000.000đ (giá trị theo chứng thư thẩm định giá số 2859/TĐG-CT ngày 01/10/2019 của Công ty cổ phần Thẩm định giá Đồng Nai).

- Giao cho ông Lai Văn T được quyền sở hữu, quản lý, sử dụng diện tích đất 303,5m² thuộc một phần thửa 280 (thửa tạm 280b) tờ bản đồ số XY xã G, huyện L được giới hạn bởi các mốc 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,1 theo bản đồ hiện trạng thửa đất số 8022/2019 ngày 11/9/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Long Thành. Đất có tứ cận: Phía Đông giáp thửa 14; phía Tây giáp Quốc lộ 51; phía Nam giáp một phần thửa 280 (thửa tạm 280a); phía Bắc giáp thửa 29.

Ông Lưu Văn Kh có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để tiến hành cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 29 và xử lý các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất liên quan đến thửa 280b.

Bù trừ nghĩa vụ thanh toán, sau khi trừ khoản tiền ông Lưu Văn Kh phải thanh toán lại cho ông Lai Văn T là 1.058.620.000đ thì ông Lai Văn T còn phải tiếp tục thanh toán cho ông Lưu Văn Kh số tiền 5.011.380.000đ.

Ngoài ra bản án còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo cho đương sự.

Ngày 18/5/2020, bị đơn là ông Lai Văn T nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 22/5/2020, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành kháng nghị đề nghị hủy bản án sơ thẩm do có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn ông Phan Văn B trình bày tại phiên tòa phúc thẩm:

Về tố tụng: Quan hệ pháp luật phải được xác định “Tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp tài sản gắn liền với đất và yêu cầu bồi thường về giá trị quyền sử dụng đất” theo quy định tại Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự, tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm chỉ xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp quyền sử dụng đất” là chưa đầy đủ và chính xác. Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Ủy ban nhân dân huyện Long Thành và bà Lai Thị Huyền L, Lai Thị Linh Ph, Lai Thị Ngọc B, Lai Mạnh Đ tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không đúng quy định tại Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm về thu thập và đánh giá chứng cứ: Tuyên buộc ông Lai Văn T phải trả lại diện tích 914,7m² thửa 29, tờ XY xã G, huyện L, tỉnh Đồng Nai cho ông Lưu Văn Kh nhưng chưa xem xét lỗi của ông Kh, Tòa án cũng chưa thu thập đầy đủ chứng cứ để xác định giá trị đầu tư công sức, tiền bạc của ông T để tăng giá trị Quyền sử dụng đất. Đối với diện tích 303,5m² đất thuộc thửa 280b, tờ bản đồ XY, xã G là một phần diện tích thửa 280 đã được Sở Tài nguyên môi trường cấp đổi giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho ông T, nguồn gốc thửa 280 là diện tích còn lại các thửa 74,75,76 tờ bản đồ số 01 xã G ông T nhận thửa kế từ bà Lê Thị T. Thửa 280b gia đình ông T sử dụng từ năm 1990 đến 2015 mới xảy ra tranh chấp vì vậy ông T là người có quyền sử dụng diện tích 303,5m² hợp pháp. Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng diện tích đất này thuộc quyền sử dụng của ông Kh tuyên cho ông T được quyền sử dụng nhưng phải thanh toán giá trị đất là 6.070.000.000đ là không có căn cứ. Ngoài ra Tòa sơ thẩm chưa làm rõ quan hệ giữa ông Trương V và ông Kh vì giá chuyển nhượng 117 cây vàng nhưng giao cho ông Trương V cầm vàng đi mua đất dùm tại thời điểm tháng 8/1993 là không có cơ sở.

Do đó đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự hủy bản án sơ thẩm trả hồ sơ giải quyết lại vụ án.

Ý kiến đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phúc thẩm:

Tại cấp phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã chấp hành đúng các quy định về quyền và nghĩa vụ khi tham gia tố tụng. Kháng cáo và kháng nghị được thực hiện đúng qui định của pháp luật.

Về nội dung vụ án: Đối với tài sản trên hai thửa đất đang tranh chấp ông Kh không tranh chấp quyền sở hữu với ông T nên Tòa án sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp quyền sử dụng đất là đúng. Trong vụ án không có đương sự nào có yêu cầu hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên do cho rằng việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trùng lặp cho hai người cùng sử

dụng phải đưa UBND huyện Long Thành phải tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là không cần thiết. Biên bản hòa giải ngày 02/01/2019 (BL 356-359), phiên tòa sơ thẩm bị đơn khai trên đất tranh chấp chỉ có vợ chồng ông T, bà B và con là anh Lai Thiên Phi L sinh sống ngoài ra không còn ai khác (BL 553). Biên bản xác minh ngày 13/10/2020 tại công an xã G thì bà B, ông T và anh Phi L đang sinh sống trên thửa đất 29, 280b tờ bản đồ số XY xã G và có hộ khẩu tại thường trú tại ấp B xã G nên tư cách tố tụng đã xác định đầy đủ.

Đủ căn cứ xác định nguồn gốc đất ông Kh nhận chuyển nhượng của bà T đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1996 và theo xác định của cơ quan chuyên môn có đủ căn cứ xác định thửa đất số 29, tờ bản đồ XY, xã G là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Lưu Văn Kh, ông T kháng cáo cho rằng diện tích đất nêu trên là của ông do nhận chuyển nhượng của ông Trương V và nhận thừa kế bổ sung từ bà T là không có căn cứ vì việc chuyển nhượng đất với ông V chỉ bằng giấy tay, không có giá trị pháp lý nên Tòa cấp sơ thẩm nhận định thửa đất số 29, tờ bản đồ XY, xã G của ông Lưu Văn Kh là có cơ sở.

Đối với thửa đất số 280b, tờ bản đồ XY xã G có diện tích 303,5 m², kháng cáo của ông T và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành đều cho rằng diện tích đất trên là của ông T nhận thấy: Tòa cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở. Xét nội dung kháng cáo của ông T, kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành cho rằng diện tích đất trên của ông T là không có cơ sở để chấp nhận. Trong quá trình Tòa cấp sơ thẩm sơ thẩm thụ lý giải quyết vụ án, các bên đương sự không yêu cầu Tòa án xem xét công sức đóng góp làm tăng giá trị đất. Đồng thời, đối với diện tích 914,7m² đất tranh chấp, sau khi ông Kh nhận chuyển nhượng từ bà T thì đã bị ông V lừa đảo và chiếm đoạt giấy chứng nhận cũng như tự ý viết giấy tay bán cho ông T 480m² đất, phần diện tích còn lại ông T tự chiếm dụng, quá trình ông T sử dụng phần đất này cũng không tiến hành canh tác trồng lúa đúng như mục đích sử dụng đất, ông T cũng đã được hưởng lợi từ quá trình sử dụng đất (trái phép) của mình. Ông KH nếu có vi phạm về việc nhận chuyển nhượng đất trồng lúa nhưng lại không trồng lúa thì là vi phạm với Nhà nước chứ không phải là vi phạm với ông T để cho rằng phải xem xét lỗi với ông KH và tính công sức làm tăng giá trị đất của ông T nên nội dung kháng nghị này thấy không có sức thuyết phục để chấp nhận.

Tuy nhiên, tại phiên tòa đại diện của nguyên đơn đồng ý hỗ trợ ông T số tiền 700.000.000đ là tiền san lấp, nâng cao nền đất đối với thửa đất 29 nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của đương sự.

Vì những phân tích trên, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai rút kháng nghị số 91/QĐ/KNPT-DS ngày 22/5/2020 của Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành, đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng nghị của

Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành theo quy định tại khoản 5 Điều 308, Điều 312 Bộ luật tố tụng dân sự. Đồng thời, đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông T, sửa án sơ thẩm theo sự tự nguyện của nguyên đơn theo quy định tại khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về thủ tục tố tụng:

Kháng cáo và kháng nghị được thực hiện đúng qui định của pháp luật nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Thẩm quyền giải quyết vụ án, quan hệ pháp luật Tòa án sơ thẩm đã xác định đúng và đầy đủ.

Xét các nhân khẩu sinh sống cùng gia đình ông Lai Văn T trên diện tích đất tranh chấp thửa 29 và 280 tờ bản đồ số XY xã B, huyện G thì theo biên bản xác minh ngày 13 tháng 10 năm 2020 và bản sao lục sổ bộ đăng ký hộ khẩu thường trú tại Công an xã Long An, huyện Long Thành thì có 03 người hiện đang sinh sống trên diện tích đất đang tranh chấp là bà Võ Thị B là chủ hộ, ông Lai Văn T là chồng và con trai là Lai Thiên Phi L. Kết quả xác minh này cũng phù hợp với lời khai của ông T, bà B nên Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng và đầy đủ tư cách tố tụng của các đương sự trong vụ án.

Về nội dung kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2] Phần đất tranh chấp trong vụ án này gồm: Diện tích đất 914.7m² thuộc thửa 29 tờ bản đồ số XY xã G (tài liệu năm 2010) có nguồn gốc theo tài liệu năm 1992 là một phần thửa số 57, 58, 324, 323, 49, 326, 73 tờ bản đồ số 01 xã G (Đã được UBND huyện Long Thành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB289ABC, BB289DEF, BB289GHI, BB289KLM, BB289OPQ, BB289XYZ ngày 08/2/2010 cho ông Lưu Văn Kh) và thửa đất số 280 tờ bản đồ số XY xã g, huyện L có nguồn gốc thuộc một phần thửa 74, 75, 76, 77 tờ bản đồ số XY xã G đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị T năm 1992 và bà T chuyển nhượng cho ông Kh năm 1993.

[3] Xét quá trình quản lý, sử dụng thửa 29 tờ bản đồ số XY xã G, huyện Long Thành của ông Lưu Văn Kh thì nhận thấy: diện tích đất 914,7m² thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông Lưu Văn Kh từ năm 1993, trong quá trình này ông Kh nhờ ông Trương V trông coi. Ông V đã lợi dụng sự buông lỏng quản lý của ông Kh để ký giấy chuyển nhượng trái pháp luật cho ông Lai Văn T và đã bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý. Trên cơ sở đề nghị của cơ quan Cảnh sát điều tra, Ủy ban nhân dân huyện Long Thành đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Kh, vấn đề này đã được các đương sự thừa nhận nên đây là những chứng cứ không cần phải chứng minh. Sau đó, ông Lai Văn T vẫn cố tình tiếp tục lấn chiếm, sử dụng trái pháp luật diện tích đất này của ông Lưu Văn Kh. Ông T khai thác lợi tức trên đất từ năm 2005 đến nay trong khi ông Kh là chủ sử dụng đất hợp

pháp lại không được thu lợi, sự việc tranh chấp kéo dài hoàn toàn do lỗi của ông T.

Vậy nên, Tòa sơ thẩm buộc ông T trả lại đất cho ông Kh và buộc ông Kh thanh toán giá trị tài sản gắn liền với đất cho ông T là hợp tình, hợp lý. Việc bảo vệ quyền chủ sử dụng đất của ông Kh và xử lý hành vi lấn chiếm đất của ông T đối với ông Kh cần phải được giải quyết triệt để ngay, riêng đối với hành vi lừa đảo của ông Trương V đối với ông T hoàn toàn là một quan hệ pháp luật khác, phải giải quyết trong vụ án khác nếu ông T có yêu cầu.

[4] Đối với thửa 280 tờ bản đồ số XY có nguồn gốc nằm trong các thửa thuộc một phần thửa 74, 75, 76, 77 của bà Lê Thị T, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị T năm 1992. Năm 1993, bà Lê Thị T chuyển nhượng diện tích 20.054m² cho ông Lưu Văn Kh trong đó có một phần của thửa các thửa 74, 75, 76, 77 tờ bản đồ số XY xã G. Ngày 02/4/1994, Phòng kinh tế huyện Long Thành có tờ trình về việc xin phê duyệt chuyển quyền sử dụng đất từ bà Lê Thị T sang cho ông Lưu Văn Kh (Bút lục 172) gửi UBND tỉnh Đồng Nai, Ban quản lý ruộng đất tỉnh Đồng Nai và UBND huyện Long Thành. Đến ngày 28/6/1994, Ban quản lý ruộng đất có tờ trình số 223/TT.RĐ về việc đề nghị UBND tỉnh Đồng Nai chấp thuận ký quyết định công nhận quyền sử dụng đất cho ông Lưu Văn Kh nên ngày 08/7/1994, UBND huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai ra quyết định số 417/QĐ.UBH công nhận quyền sử dụng đất của ông Lưu Văn Kh tại xã G, huyện L và có Bản đồ vị trí thửa đất kèm theo quyết định (Bút lục 167, 168). Theo sơ đồ vị trí thửa đất kèm theo quyết định công nhận quyền sử dụng đất, một phần thửa 74, 75, 76, 77 tờ bản đồ số XY được bà Lê Thị T chuyển nhượng lại cho ông Lưu Văn Kh đã được nhà nước công nhận chuyển nhượng thành công từ bà T sang cho ông Kh. Khi đo vẽ xác định vị trí, ranh giới đất chuyển nhượng để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Kh, chính bà T là người chỉ dẫn và ký tên xác nhận, căn cứ vào đó, cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai đã xác lập bản đồ địa chính. Sau khi xác lập bản đồ địa chính, bà T, ông Kh không ai thắc mắc, khiếu nại gì từ đó đến nay nên Bản đồ địa chính có giá trị pháp lý để dùng làm căn cứ giải quyết tranh chấp. Kết quả chồng ghép bản đồ địa chính các thời kỳ vào bản vẽ hiện trạng số 8022/2019 ngày 11/9/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Long Thành thì phần đất thuộc một phần thửa 74, 75, 76, 77 đang tranh chấp là một phần thửa 323, 324, 326 đã được UBND huyện Long Thành công nhận cho ông Lưu Văn Kh.

[5] Tuy nhiên, sau khi chuyển nhượng quyền sử dụng một phần các thửa 74, 75, 76, 77 cho ông Kh vào năm 1993 thì năm 1997 bà T lại đi đăng ký, kê khai toàn bộ các thửa 74, 75, 76, 77 và được UBND huyện Long Thành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C668XYZ ngày 02/01/1997 (bút lục số 388), không tách bỏ ra một phần diện tích đất của các thửa đất nói trên mà bà T đã chuyển nhượng cho Kh. Phần diện tích chênh lệch đó được xác định có thửa tạm 280b sau đó để thừa kế lại cho ông Lai Văn T theo trích đo bản đồ hiện trạng số 8022/2019

ngày 11/9/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai Chi nhánh Long Thành.

[6] Năm 2010, ông Lai Văn T nhận thừa kế của bà T và làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đổi với thửa 280 trong đó có 303,5m² thửa tạm 280b và được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, ông Kh cho rằng thửa 280b bị gia đình ông T lấn chiếm là có căn cứ. Do ông T đã xây dựng nhà ở kiên cố và đã được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất nên Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét giao đất cho ông T và buộc thanh toán lại giá trị đất của thửa tạm 280b cho ông Kh là hợp tình, hợp lý, không phải hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông T.

[7] Việc tính công sức cải tạo cho ông T: Dù ông T trình bày có thực hiện việc cải tạo đất nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Tuy nhiên việc ông Tỏ quản lý, sử dụng đất từ khi nhận thừa kế từ bà T vào năm 2010 là có thật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện nguyên đơn đồng ý hỗ trợ thêm công sức của ông T trong việc san lấp, nâng cao nền đất với số tiền 700.000.000 đồng, dù ông T không chứng minh được, sự tự nguyện của nguyên đơn không trái quy định của pháp luật nên ghi nhận, cần phải sửa bản án sơ thẩm về số tiền các đương sự thanh toán cho nhau và án phí đối với nghĩa vụ trả tiền này.

[8] Ông T cho rằng ông Kh là người có quốc tịch nước ngoài, không đủ điều kiện nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp của bà T nhưng không có chứng cứ chứng minh. Khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà T và được Ủy ban nhân dân huyện Long Thành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đến nay thể hiện ông Kh là người có quốc tịch Việt Nam. Nếu sau này ông Kh có đăng ký quốc tịch nước ngoài cũng không ảnh hưởng gì đến quyền lợi của ông Kh đối với diện tích đất đang tranh chấp.

[9] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và trích đo địa chính, thu thập tài liệu chứng cứ là 177.774.000đ, nguyên đơn Lưu Văn Kh đã nộp tạm ứng. Do đó, buộc ông Lai Văn T phải có nghĩa vụ trả lại cho ông Lưu Văn Kh tiền chi phí tố tụng là 177.774.000đ.

[10] Về án phí: Áp dụng 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 miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm cho ông Lai Văn T.

Ông Lưu Văn Kh phải chịu 143.380.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền phải trả cho Lai Văn T. Số tiền tạm ứng án phí 46.500.000đ ông Khang đã nộp theo biên lai thu số 006912 ngày 27/11/2018 được trừ vào số tiền án phí ông Kh phải chịu, ông Lưu Văn Kh còn phải nộp tiếp 96.880.000 đồng (chín mươi sáu triệu tám trăm tám mươi ngàn đồng)

[11] Quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn Lai Văn T tại phiên tòa phúc thẩm không phù hợp với kết quả tranh tụng tại phiên tòa nên không chấp nhận.

[12] Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phù hợp với kết quả tranh tụng tại phiên tòa nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 284, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2020/DS-ST ngày 08 tháng 5 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành.

Áp dụng Điều 158, Điều 160, Điều 179, Điều 181, Điều 189, Điều 192, Điều 468, Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 122, Điều 127, Điều 132, Điều 137, Điều 688, Điều 689, Điều 691, Điều 692 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 9, Điều 14, Điều 46, Điều 48, Điều 49, Điều 50, Điều 105, Điều 106 Luật đất đai năm 2003; Điều 17, Điều 95, Điều 98, Điều 99, Điều 100, Điều 106, Điều 166 Luật đất đai năm 2013; 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;

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lưu Văn Kh đối với diện tích đất 76,1m² thuộc một phần thửa 30 tờ bản đồ số XY xã G, diện tích đất 76,1m² thuộc một phần thửa 31 tờ bản đồ số XY xã G, diện tích đất 215m² thuộc một phần thửa 328 tờ bản đồ số XY xã G, diện tích đất 112,6m² thuộc một phần thửa 33 tờ bản đồ số XY xã G và diện tích đất 212,2m² thuộc thửa 36 tờ bản đồ số XY xã G, huyện L, tỉnh Đồng Nai. Ông Lưu Văn Kh được quyền khởi kiện lại đối với các diện tích đất nói trên khi có yêu cầu.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lưu Văn Kh đối với ông Lai Văn T về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

2.1. Buộc ông Lai Văn T phải trả lại diện tích đất 914.7m² thuộc thửa 29 tờ bản đồ số XY xã L cho ông Lưu Văn Kh được giới hạn bởi các mốc 1,2,a,3,4,5,6,7,8,9,c,10,11,1 theo bản đồ hiện trạng thửa đất số 8025/2019 ngày 11/9/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Long Thành. Đất có tứ cận: Phía Đông giáp thửa 14; phía Tây giáp Quốc lộ 51; phía Nam giáp thửa 280 (thửa tạm 280b); phía Bắc giáp thửa 14.

- Giao cho ông Lưu Văn Kh được quyền sở hữu, quản lý, sử dụng tài sản gắn liền trên diện tích đất của thửa 29 tờ bản đồ số 11 xã L gồm quán bán hàng, nhà kho g3 (diện tích 598,7m²), nhà ở 1 (g1), một phần nhà ở 2 (g4) có diện tích 19.1m², một phần nhà ở 3 (g2) có diện tích 7,2m², một phần nhà tạm (t) có diện tích 9,7m²(*Các nhà ở 2 (g1), 3 (g4), 4 (g2), nhà tạm (t), quán bán hàng, nhà kho (g3) có vị trí được xác định theo bản vẽ hiện trạng sử dụng đất số 8025/2019, 8022/2019 ngày 11/9/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Long Thành*).

- Ông Lưu Văn Kh phải có nghĩa vụ thanh toán lại giá trị tài sản gắn liền trên đất của thửa 29 tờ bản đồ số 11 xã L cho ông Lai Văn T bao gồm quán bán hàng, nhà kho (g3) (diện tích 598,7m²) giá trị 895.050.000đ; nhà ở 1 (g1) giá trị 110.400.000đ; một phần nhà ở 2 (g4) nằm trên thửa 29 có diện tích 19.1m² giá trị 40.110.000đ; một phần nhà ở 3 (g2) nằm trên thửa 29 có diện tích 7,2m² giá trị 9.504.000đ; một phần nhà tạm (t) nằm trên thửa 29 có diện tích 9,7m² giá trị 1.940.000đ. Tổng cộng giá trị tài sản gắn liền trên đất thuộc thửa số 29 ông Lưu Văn Kh phải thanh toán lại cho ông Lai Văn T là 1.058.620.000đ.

2.2. Buộc ông Lai Văn T phải trả lại giá trị diện tích đất 303,5m² thuộc một phần thửa 280 (thửa tạm 280b) tờ bản đồ số XY xã L, huyện L cho ông Lưu Văn Kh là 6.070.000.000đ (giá trị theo chứng thư thẩm định giá số 2859/TĐG-CT ngày 01/10/2019 của Công ty cổ phần Thẩm định giá Đồng Nai).

- Giao cho ông Lai Văn T được quyền sở hữu, quản lý, sử dụng diện tích đất 303,5m² thuộc một phần thửa 280 (thửa tạm 280b) tờ bản đồ số XY xã L, huyện L được giới hạn bởi các mốc 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,1 theo bản đồ hiện trạng thửa đất số 8022/2019 ngày 11/9/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Long Thành. Đất có tứ cận: Phía Đông giáp thửa 14; phía Tây giáp Quốc lộ 51; phía Nam giáp một phần thửa 280 (thửa tạm 280a); phía Bắc giáp thửa 29.

3. Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện Long Thành thu hồi và điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 289ABC, BB 289DEF, BB289GHI.

Ông Lưu Văn Kh có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để tiến hành cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 29 và xử lý các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất liên quan đến thửa 280b.

4. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Lưu Văn Kh hỗ trợ chi phí bồi đắp mặt bằng số tiền 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng).

Bù trừ nghĩa vụ thanh toán, sau khi trừ khoản tiền ông Lưu Văn Kh phải thanh toán lại cho ông Lai Văn T là 1.058.620.000 đồng và 700.000.000 đồng tự nguyện thì ông Lai Văn T còn phải tiếp tục thanh toán cho ông Lưu Văn Kh số tiền 4.311.380.000 đồng (bốn tỷ ba trăm mười một triệu ba trăm tám mươi ngàn đồng).

Kể từ ngày ông Lưu Văn Kh có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Lai Văn T không thanh toán số tiền nêu trên thì hàng tháng còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

5. Về án phí: Áp dụng 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 miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm cho ông Lai Văn T.

Ông Lưu Văn Kh phải chịu 143.380.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền phải trả cho Lai Văn T. Số tiền tạm ứng án phí 46.500.000đ ông Kh đã nộp theo biên lai thu số 006912 ngày 27/11/2018 được trừ vào số tiền án phí ông Kh phải chịu, ông Lưu Văn Kh còn phải nộp tiếp 96.880.000 đồng (chín mươi sáu triệu tám trăm tám mươi ngàn đồng)

6. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Lai Văn T phải có nghĩa vụ thanh toán lại cho ông Lưu Văn Kh tiền chi phí tố tụng là 177.774.000đ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự 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 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Đường sự;
- Tòa án nhân dân huyện Long Thành;
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai;
- Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án

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

Phạm Thành Dương

