

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: **31/2021/DS-PT**

Ngày: 24-3-2021

V/v: “Đòi lại tài sản, tranh chấp quyền sử dụng đất,
hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất,
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 TỈNH ĐỒNG NAI
Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Xuân Đào.

Các Thẩm phán: Bà Đỗ Thị Nhung

Ông Nguyễn Trung Hưng

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Đinh Trần Ngọc Phương
Trang – Cán bộ Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai: Ông Phan Quốc
Phong – Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 3 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử
phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 132/2017/TLPT-DS ngày 31 tháng 10 năm
2017 về việc “Đòi lại tài sản, tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 63/2014/DS-ST ngày 27/10/2014 của Tòa án
nhân dân huyện Nhơn Trạch bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 221/2020/QĐ-PT ngày 21 tháng 9
năm 2020; Quyết định hoãn phiên tòa số 362/2020/QĐ-PT ngày 19/10/2020;
Quyết định hoãn phiên tòa số 584/2020/QĐ-PT ngày 17/11/2020; Thông báo
thay đổi lịch xét xử vụ án số 1080/TB-TA ngày 16/12/2020; Quyết định tạm
ngừng phiên tòa số 634/2020/QĐPT-DS ngày 31/12/2021; Thông báo mở lại
phiên tòa số 82/TB.TA ngày 01/3/2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Võ Văn T**, sinh năm: 1958.

Địa chỉ: Số 69/15 đường số 6, phường B, Quận 2, Thành phố Hồ Chí
Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông **Trịnh Ngọc H**, sinh
năm: 1954.

Địa chỉ: Số 01 đường 990, phường P, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

- Bị đơn: Ông **Đoàn Văn Đ**, sinh năm: 1932. (Đã chết ngày 27/12/2010)

Địa chỉ: Ấp B, xã P, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn:

1. Ông **Đoàn Văn T**, sinh năm: 1953.

Địa chỉ: Ấp H, xã V, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai. (chết ngày 21/01/2020)

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Thành:

-Võ Thị H-SN 1958.

-Đoàn Lê B-SN 1976

-Đoàn Lê Hồng N –SN 1981

-Đoàn Lê Quốc C-SN 1984.

-Đoàn Lê P-SN 1987

-Đoàn Lê Ngọc D-SN 1993.

-Đoàn Lê Quốc B-SN 1997.

Cùng trú: tổ 10, ấp H, xã V, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai

Có đơn cam kết xác định người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng, Có đơn xin xét xử vắng mặt

2. Bà **Đoàn Ngọc T**, sinh năm: 1955.

Địa chỉ: Số 2/11, đường 15, khu phố 3, phường H, Quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt)

3. Bà **Đoàn Ngọc H**, sinh năm: 1959 (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp P, xã Đ, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

4. Bà **Đoàn Ngọc L**, sinh năm: 1967. (Vắng mặt)

5. Bà **Đoàn Ngọc M**, sinh năm: 1957. (Vắng mặt)

6. Ông **Đoàn Văn T**, sinh năm: 1964. (Vắng mặt)

7. Bà **Nguyễn Thị H**, sinh năm: 1959. (Vắng mặt)

8. Anh **Đoàn Lê Thanh P**, sinh năm: 1993. (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã P, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của anh P, chị N, bà L, bà M, ông T: Ông Phan Văn B, sinh năm 1952 (Văn bản ủy quyền ngày 25/11/2017)

Địa chỉ: Số 313, Lô 11, cư xá T, phường X, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đoàn Văn T: Luật sư Trần Hải Đ và Luật sư Nguyễn Minh T – Văn phòng Luật sư Trần Hải Đ.

(Luật sư T có mặt, Luật sư Đ vắng mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà **Đoàn Ngọc L**, sinh năm: 1967.
2. Bà **Đoàn Ngọc M**, sinh năm: 1957.
3. Ông **Đoàn Văn T**, sinh năm: 1964.
4. Bà **Nguyễn Thị H**, sinh năm: 1959.
5. Anh **Đoàn Lê Thanh P**, sinh năm: 1993.
6. Chị **Đoàn Lê Thị Ngọc T**, sinh năm: 1991. (Vắng mặt)
7. Chị **Tổng Ngọc N**, sinh năm: 1996.

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã P, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của anh P, chị N, bà L, bà M, ông T: Ông Phan Văn B, sinh năm 1952 (Văn bản ủy quyền ngày 25/11/2017)

Địa chỉ: Số 313, Lô 11, cư xá T, phường X, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đoàn Văn T: Luật sư Trần Hải Đ và Luật sư Nguyễn Minh T – Văn phòng Luật sư Trần Hải Đ.

8. Chị **Hồ Thanh T**, sinh năm: 1990.

Địa chỉ: Ấp B, xã P, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Văn B, sinh năm 1952 (Văn bản ủy quyền ngày 25/11/2017)

Địa chỉ: Số 313, Lô 11, cư xá T, phường X, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chị Hồ Thanh T: Luật sư Trần Hải Đ và Luật sư Nguyễn Minh T – Văn phòng Luật sư Trần Hải Đ.

(Luật sư T có mặt, Luật sư Đ vắng mặt).

9. Ông **Phạm Đình K**, sinh năm: 1956.

Địa chỉ: Ấp B, xã P, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai. (Vắng mặt)

10. Ông **Lê Văn R**, sinh năm: 1940. Chết 30/7/2015, chưa xác định được hàng thừa kế

Địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

11. Ủy ban nhân dân huyện Nhơn Trạch.

Địa chỉ: Khu trung tâm hành chính huyện Nhơn Trạch, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai. (Có văn bản xin vắng mặt khi Tòa án mở phiên tòa xét xử số 8489/UBND-TP ngày 07/10/2020)

12. Ông **Huỳnh Công Đ (Huỳnh Đức T)**, sinh năm: 1922. (chết ngày 24/12/2013).

Địa chỉ: K17, khu V, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đ:

Ông **Huỳnh Văn T**, sinh năm: 1952.

Địa chỉ: Tổ 14, ấp X, xã P, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai. (Vắng mặt)

Bà **Huỳnh Thị H**, sinh năm: 1957.

Bà **Huỳnh Thị Kim M**, sinh năm: 1970.

Cùng địa chỉ: Tổ 1, khu V, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Nai. (Vắng mặt)

13. Ông **Trịnh Ngọc H**, sinh năm: 1956.

Địa chỉ: 39A, khu phố 3, N, phường T, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt)

- Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Võ Văn T; người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Đoàn Văn T, bà Đoàn Ngọc T, bà Đoàn Ngọc H, bà Đoàn Ngọc L, bà Đoàn Ngọc M, ông Đoàn Văn T, bà Nguyễn Thị H.

- Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản tự khai, đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trịnh Ngọc H trình bày:

Khoảng năm 1996, ông T nhận chuyển nhượng 1.132m² đất tại xã P của cụ Huỳnh Công Đ, trên đất có căn nhà của cụ Đ cho cháu là ông Đoàn Văn T, ông Đoàn Văn T và các con ở nhờ, chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 1999, cụ Đ được cấp giấy đỏ. Năm 2003, cụ Đ ký lại hợp đồng chuyển nhượng cho ông T. Ngày 16/5/2003, ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất trên thuộc thửa 192, tờ bản đồ số 19, xã P. Năm 2004, ông T yêu cầu ông Đ dỡ nhà trả đất nhưng ông Th, ông T không đồng ý nên phát sinh tranh chấp. Ngày 24/02/2004 tại Ủy ban nhân dân xã P, ông Th và ông T đề nghị hỗ trợ 7.000.000 đồng, hẹn hạn chót là ngày 30/3/2004 sẽ dời nhà trả đất nhưng các ông không thực hiện. Ngày 11/5/2004, Ủy ban nhân dân xã P mời các bên hòa giải, ông Th cùng ông T vắng mặt để cha ruột là ông Đoàn Văn Đ đến dự. Ông Đ yêu cầu trả tiền giữ đất mỗi ngày là 40.000 đồng tính từ ngày 15/11/1975 nên không hòa giải được. Hiện nay, ông Đ1 đã chết nhưng các con ông Đ1 vẫn không có thiện chí dỡ nhà trả đất cho ông T. Ông T khởi kiện và được Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch xét xử bằng bản án số 88/2008/DSST ngày 24/6/2008, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm bằng bản án số 04/2009/DSPT ngày 13/01/2009. Cả 02 bản án trên đều bác đơn khởi kiện của ông T. Ông T làm đơn khiếu nại giám đốc thẩm và được Chánh án Tòa án nhân dân tối cao chấp nhận ra quyết định kháng nghị. Tại Quyết định giám đốc thẩm số 483/2011/DS-GĐT ngày 27/6/2011 của Tòa án nhân dân tối cao xử hủy cả 02 bản án sơ thẩm, phúc thẩm trên.

Sau khi Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm, ông Đ1 đã làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 192, tờ bản đồ số 19, xã P. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Đ1 có thay đổi diện tích là 1.162m², thửa 11, tờ bản đồ số 44, xã P, số sổ A0547726 cấp ngày 16/11/2009. Ngày 05/7/2010, ông Đ1 đã chuyển nhượng cho chị Hồ Thanh T 575m². Diện tích 1.162m² tách thành 02 thửa và được cấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới, chị T đứng tên trên diện tích 575m², thửa 392, tờ bản đồ số 44 và ông Đ1 đứng tên trên diện tích 587m², thửa 319, tờ bản đồ số 44, xã P.

Nay ông T khởi kiện yêu cầu những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đoàn Văn Đ trả lại cho ông T diện tích 587m² (đo thực tế là 610m², gồm 572m² thửa 391b và 38m² thửa 13a, tờ bản đồ 44) thửa đất số 391, tờ bản đồ số 44, xã P; yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đoàn Văn Đ và chị Hồ Thanh T ký ngày 05/7/2010, buộc chị T và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đoàn Văn Đ trả diện tích đất 575m², thửa số 392, tờ bản đồ số 44, xã P cho ông T; yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Ủy ban nhân dân huyện Nhơn Trạch cấp cho ông Đ1 số BA 057865 ngày 07/9/2010, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho chị T số BA 057864 ngày 07/9/2010; ông T xác định không khởi kiện đối với chồng chị Hồ Thanh T trong hồ sơ này nên đề nghị Tòa án không triệu tập chồng chị T tham gia với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Trường hợp Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Đ với ông T (ông Đ đã chết có 03 người con kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng) thì ông T không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng đối với các con của ông Đ trong hồ sơ này. Ông T không tranh chấp số tiền 7.000.000 đồng giao cho ông K xây nhà và 08 lượng vàng thanh toán tiền cho ông Đ.

Theo bản tự khai, người đại diện theo ủy quyền của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Phan Văn B trình bày:

Diện tích đất tranh chấp được ông Huỳnh Công Đ cho ông Đ1 từ ngày 05/11/1975, có xác nhận của Ủy ban nhân dân Cách mạng xã Đ và ông Đ1 đã ở ổn định từ đó đến nay. Việc ông Đ chuyển nhượng đất cho ông T ông Đ1 hoàn toàn không biết. Khi ông T đến yêu cầu ông Đ1 giao nhà đất thì ông Đ1 mới biết sự việc và không chấp nhận việc này. Ủy ban nhân dân huyện Nhơn Trạch cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ là không đúng đối tượng. Khi ông T nhận chuyển nhượng của ông Đ thì không làm đúng quy định vì trên đất có tài sản gắn liền với đất là công trình xây dựng và cây cối của ông Đ1 mà không có ý kiến của ông Đ1. Diện tích đất 1.132m² theo như đơn khởi kiện ban đầu thì hiện nay các con ông Đ1 chỉ thực tế quản lý 587m², thửa 391, tờ bản đồ số 44, xã P theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Đ1 chết để lại, còn diện tích 575m², thửa 392, tờ bản đồ số 44 đã chuyển nhượng cho chị Hồ Thanh T quản lý và chị T đã xây nhà ở ổn định. Nay ông đại diện cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T.

Theo các tài liệu có trong hồ sơ, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Công Đ (đã chết ngày 24/12/2013) trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp là của cha mẹ để lại cho ông. Sau năm 1975, ông Đ1 là cháu rể về ở nhờ chứ không cho luôn. Ông đã đi kê khai, được cấp giấy đỏ và chuyển nhượng lại cho ông T với giá 8 lượng vàng. Ông T sau đó đã được Ủy ban nhân dân huyện Nhơn Trạch cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2004, ông T đến nhận đất để quản lý nhưng ông Đ1 không đồng ý giao nên dẫn đến tranh chấp. Ông xác định không còn quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đến đất.

Theo các lời khai trong hồ sơ, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn R là ông Vũ Văn C trình bày:

Ông R sử dụng diện tích thửa đất số 183, tờ bản đồ 19 giáp phần đất tranh chấp giữa ông T và ông Đ1. Trong hồ sơ sơ thẩm ban đầu các đương sự có chỉ ranh đất lấn qua đất của ông R nhưng theo bản vẽ hiện nay các đương sự không còn chỉ lấn ranh nên ông R không tranh chấp với các đương sự, đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt theo quy định của pháp luật.

Theo bản tường trình, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trịnh Ngọc H trình bày:

Ông là em ruột của ông Trịnh Ngọc H đại diện cho nguyên đơn. Theo bản vẽ số 6283/2013 ngày 08/11/2013, ông H đã chỉ dẫn ranh đất theo hiện trạng thửa 391, tờ bản đồ số 44, xã P, huyện Nhơn Trạch. Hiện nay, ông đang sử dụng thửa đất số 13 giáp ranh với thửa 391, giữa 02 thửa có 01 con mương nhỏ để xác định ranh giới đất của hai bên. Do đó, việc ông H chỉ dẫn ranh đất là đúng hiện trạng. Ông không tranh chấp 38m² cắt thửa 13 theo bản vẽ trên. Ông xin vắng mặt các lần triệu tập và khi xét xử vụ án.

Theo văn bản số 254/UBND-TD ngày 20/01/2014 và công văn số 782/UBND-TD ngày 11/3/2014, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện Nhơn Trạch trình bày:

Ngày 21/02/1998, ông Huỳnh Công Đ có đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 1.132m², thửa 192, tờ bản đồ số 19, xã P. Ngày 10/12/1999, Ủy ban nhân dân huyện Nhơn Trạch cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ số O 094654. Về trình tự cấp giấy là đúng theo quy định của pháp luật. Tại thời điểm trên, việc cấp giấy thực hiện đồng loạt theo sổ bộ địa chính và bản đồ địa chính năm 1997. Việc kiểm tra đối soát ngoài thực địa, xác nhận nguồn gốc đất và xác định vị trí thửa đất do Hội đồng xét duyệt cấp giấy chứng nhận cấp xã thực hiện. Ngày 30/3/2003, ông Đ lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất toàn bộ 1.132m² trên cho ông T và được Ủy ban nhân dân xã P xác nhận đất sử dụng ổn định, không tranh chấp. Trên cơ sở đó, Ủy ban nhân dân huyện Nhơn Trạch cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T số sổ W366331 ngày 16/5/2003 đối với diện tích đất 1.132m² (300m² đất ở nông thôn và 832m² đất lâu năm) thuộc thửa 192, tờ bản

đồ số 19, xã P. Về trình tự nhận chuyển quyền sử dụng đất và cấp giấy cho ông T là đúng quy định của pháp luật.

Do có tranh chấp giữa ông T và ông Đoàn Văn Đ, ngày 13/01/2009 Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đã xét xử bác yêu cầu khởi kiện của ông T, công nhận diện tích 1.132m², thửa 192 cho ông Đ1. Trên cơ sở bản án trên, ngày 26/10/2009 Ủy ban nhân dân huyện Nhơn Trạch ban hành Quyết định số 65/QĐ-UBND về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W366331 ngày 16/5/2003 của ông T, đồng thời cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 547726 ngày 16/11/2009 đối với diện tích 1.162m² thuộc thửa đất số 11, tờ bản đồ số 44, xã P (theo bản đồ địa chính thành lập năm 2008) cho ông Đoàn Văn Đ ngụ tại ấp B, xã P, huyện Nhơn Trạch.

Ngày 05/7/2010, ông Đoàn Văn Đ lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Hồ Thanh T, ngụ tại ấp B, xã P, huyện Nhơn Trạch đối với diện tích 575m² (150m² đất ở nông thôn và 425m² đất trồng cây lâu năm) thuộc thửa 392 (tách thửa 11), tờ bản đồ số 44, xã P và được Ủy ban nhân dân xã P chứng thực ngày 05/7/2010. Đến ngày 07/9/2010, Ủy ban nhân dân huyện Nhơn Trạch cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 057864 đối với diện tích 575m² thuộc thửa 392, tờ bản đồ 44, xã P cho bà Hồ Thanh T, đồng thời phần diện tích còn lại của ông Đoàn Văn Đ là 587m² (150m² đất ở nông thôn và 437m² đất trồng cây lâu năm) thuộc thửa 391 (tách thửa 11), tờ bản đồ số 44, xã P được Ủy ban nhân dân huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 057865 ngày 07/9/2010.

Qua rà soát, kiểm tra đối với trường hợp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đoàn Văn Đ, nhận thấy Ủy ban nhân dân huyện Nhơn Trạch cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đoàn Văn Đ là căn cứ vào bản án đã có hiệu lực số 04/2009/DSPT ngày 13/01/2009 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai và được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Đồng thời việc giải quyết hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Đoàn Văn Đ và bà Hồ Thanh T là đúng quy định của pháp luật.

Tại bản án số 63/2014/DS-ST ngày 27/10/2014, Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch đã căn cứ các điều 25, 32a, 33, 131, 133, 195, 199, 202, 236, 238, 245 Bộ luật Tố tụng dân sự; Áp dụng các điều 688, 697 Bộ luật dân sự, Điều 136 Luật đất đai năm 2003, Pháp lệnh số 10/2009/PL ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án và Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Văn T về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” với người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Đoàn Văn Đ là ông bà: Đoàn Văn T, Đoàn Ngọc T, Đoàn Ngọc H, Đoàn Ngọc L, Đoàn Ngọc M và Đoàn Văn T.

- Buộc những người kế thừa của ông Đoàn Văn Đ gồm ông Đoàn Văn T, bà Đoàn Ngọc T, bà Đoàn Ngọc H, bà Đoàn Ngọc L, bà Đoàn Ngọc M, ông Đoàn Văn T giao trả cho ông Võ Văn T diện tích đất 610m² gồm 572m² cất thửa 391b và 38m² cất thửa 13a, tờ bản đồ 44, xã P (kèm theo bản trích lục và đo hiện trạng thửa đất số 6283/2013 ngày 08/11/2013 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai chi nhánh Nhơn Trạch – nay là Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai chi nhánh Nhơn Trạch).

Đất có tứ cận:

Đông giáp đường Hùng Vương: 11.41m

Tây giáp thửa 7, 13: 11,40m

Nam giáp thửa 13: 54,32m

Bắc giáp thửa 392: 53, 09m

- Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện Nhơn Trạch thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Đoàn Văn Đ số BA 057865 ngày 07/9/2010 và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Võ Văn T.

- Buộc ông Đoàn Văn T, bà Lê Thị Hạnh, bà Đoàn Ngọc M, bà Đoàn Ngọc L, anh Đoàn Lê Thanh P, chị Đoàn Lê Thị Ngọc T, chị Tổng Ngọc N tháo dỡ căn nhà có diện tích 107m², kết cấu mái lá, vách đất + vách lá + vách tole, cột gỗ, xà gồ tre, cửa đi gỗ trả đất cho ông T sử dụng; thời gian lưu cư là 12 tháng, thời hạn được tính từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

- Công nhận cho ông T quyền sở hữu 16 cây tràm lớn, 2 cây tràm nhỏ, 50 cây tre, 02 cây cau, 01 cây mai lớn, 01 cây mai nhỏ, 01 cây si, 01 cây sung. Ông T phải trả giá trị các cây xanh cho những người kế thừa tổ tụng của ông Đ1 (ông Đoàn Văn T, bà Đoàn Ngọc T, bà Đoàn Ngọc H, bà Đoàn Ngọc L, bà Đoàn Ngọc M, ông Đoàn Văn T) số tiền 3.440.000 đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện “Tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” của nguyên đơn ông Võ Văn T với bị đơn ông Đoàn Văn Đ (có những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng ông Đoàn Văn T, bà Đoàn Ngọc T, bà Đoàn Ngọc H, bà Đoàn Ngọc L, bà Đoàn Ngọc M, ông Đoàn Văn T) và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Hồ Thanh T đối với diện tích đất 575m², thửa số 392, tờ bản đồ số 44, xã P.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá: Ông T đã nộp 20.875.065 đồng. Ông T phải chịu 10.875.065 đồng, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng của ông Đoàn Văn Đ gồm ông Đoàn Văn T, bà Đoàn Ngọc T, bà Đoàn Ngọc H, bà Đoàn Ngọc L, bà Đoàn Ngọc M, ông Đoàn Văn T phải chịu 10.000.000 đồng nộp trả lại cho ông T.

- Về án phí: Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng của ông Đoàn Văn Đ gồm ông Đoàn Văn T, bà Đoàn Ngọc T, bà Đoàn Ngọc H, bà Đoàn Ngọc L, bà Đoàn Ngọc M, ông Đoàn Văn T phải chịu chung 53.887.800 đồng (năm mươi ba triệu tám trăm tám mươi bảy nghìn tám trăm đồng) án phí DSST.

Ông Võ Văn T phải chịu 52.274.000 đồng án phí DSST. Khấu trừ số tiền tạm ứng án phí ông T đã nộp 250.000 đồng theo biên lai số 006919 ngày 10/4/2006, 9.000.000 đồng theo biên lai thu số 0005170 ngày 25/3/2008, 9.300.000 đồng theo biên lai thu số 0000380 ngày 20/5/2009 và số tiền 200.000 đồng theo biên lai thu số 005152 ngày 07/3/2014, ông T phải nộp thêm 33.524.000 đồng (ba mươi ba triệu năm trăm hai mươi bốn nghìn đồng) án phí DSST.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 12/11/2014, nguyên đơn ông Võ Văn T kháng cáo phần 2 quyết định bản án sơ thẩm với lý do Tòa án cấp sơ thẩm nhận xét nguồn gốc diện tích 1.132m² các đương sự đều thừa nhận cha mẹ ông Huỳnh Công Đ để lại cho ông Đ. Ông Đ đã được Ủy ban nhân dân huyện Nhơn Trạch cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất này đúng quy định của pháp luật. Như vậy, ông Đ có quyền bán cho ông T. Ông T đã được Ủy ban nhân dân huyện Nhơn Trạch cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng theo đúng quy định của pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm xác định gia đình ông Đ1 thực tế ở nhờ thì không thể công nhận việc chuyển nhượng đất giữa ông Đ1 với bà T mà phải hủy hợp đồng chuyển nhượng này. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đoàn Văn Đ với bà Hồ Thanh T và trả lại cho ông diện tích 575m² thuộc thửa đất số 392, tờ bản đồ số 44; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 057864 ngày 07/9/2010 đã cấp cho bà Hồ Thanh T.

Ngày 01/12/2014, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Đoàn Văn T, bà Đoàn Ngọc T, bà Đoàn Ngọc H, bà Đoàn Ngọc L, bà Đoàn Ngọc M, ông Đoàn Văn T, bà Nguyễn Thị H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với lý do quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm chưa khách quan, không đúng quy định, không đảm bảo quyền lợi hợp pháp của gia đình các ông bà vì không xem xét đến quyền lợi của con riêng ông Đoàn Văn Đ là ông Đoàn Văn Lâm, sinh năm: 1971; việc chuyển nhượng giữa ông Đ và ông T có quá nhiều sai sót, nhầm lẫn, không có biên bản bàn giao đất và nhà. Ông T biết rõ cha của các ông bà là ông Đ1 đã xây nhà và ở ổn định trên đất nhưng vẫn chuyển nhượng mặc dù ông Đ1 không đồng ý; việc Ủy ban nhân dân xã P công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Đ và ông T mà không xem xét đến quyền lợi hợp pháp của ông Đ1 do ông Đ1 đã xây nhà và ở ổn định trên đất là không đúng quy định của pháp luật; cha của các ông bà là ông Đ1 đã xây nhà và ở trên đất tranh chấp từ năm 1975 đến nay nên theo quy định thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; trường hợp gia đình các ông bà bị thu hồi quyền sử dụng đất tranh chấp thì gia đình các ông bà không còn nơi cư trú nào khác. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử phúc thẩm theo hướng công nhận quyền sử dụng đất của ông Đoàn Văn Đ là hợp pháp.

Ngày 27/11/2014, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai kháng nghị toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 63/2014/DS-ST ngày 27/10/2014

của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch theo Quyết định kháng nghị số 344/QĐ/KNPT-P5 ngày 24/11/2014. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm theo hướng hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch giải quyết lại do Tòa án cấp sơ thẩm có nhiều vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng cũng như vi phạm về đường lối giải quyết.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát thay đổi quyết định kháng nghị, đề nghị sửa bản án sơ thẩm về đường lối giải quyết và án phí.

Tại bản án dân sự phúc thẩm số 261/2015/DS-PT ngày 30/11/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đã tuyên xử: Sửa bản án sơ thẩm.

Áp dụng các Điều 122, 127, 256, 688, 697 Bộ luật dân sự; Điều 136 Luật đất đai năm 2003; Nghị định số 70/CP ngày 12/6/1997 của Chính phủ; Pháp lệnh Án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Văn T.

- Buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đoàn Văn Đ gồm ông Đoàn Văn T, bà Đoàn Ngọc T, bà Đoàn Ngọc H, bà Đoàn Ngọc L, bà Đoàn Ngọc M, ông Đoàn Văn T giao trả cho ông Võ Văn T diện tích đất 610m² gồm 572m² cất thửa 391b và 38m² cất thửa 13a tờ bản đồ 44 xã P, được giới hạn bởi các mốc (3, 4, 5, 6, 3) theo bản trích lục và đo hiện trạng thửa đất số 6283/2013 ngày 08/11/2013 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai chi nhánh Nhơn Trạch – nay là Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai chi nhánh Nhơn Trạch.

- Giao cho ông Võ Văn T được quyền sở hữu căn nhà có diện tích 107m², kết cấu mái lá, vách đất + vách lá + vách tole, cột gỗ, xà gồ tre, cửa đi gỗ trên diện tích đất trên. Ông Võ Văn T phải trả giá trị căn nhà cho ông Đoàn Văn T, bà Lê Thị Hạnh, bà Đoàn Ngọc M, bà Đoàn Ngọc L, anh Đoàn Lê Thanh P, chị Đoàn Lê Thị Ngọc T, chị Tống Ngọc N số tiền là 44.940.000đ (Bốn mươi bốn triệu chín trăm bốn mươi nghìn đồng).

- Giao cho ông Võ Văn T được quyền sở hữu 16 cây tràm lớn, 2 cây tràm nhỏ, 50 cây tre, 02 cây cau, 01 cây mai lớn, 01 cây mai nhỏ, 01 cây si, 01 cây sung trên đất. Ông Võ Văn T phải trả giá trị các cây xanh cho những người kế thừa tố tụng của ông Đoàn Văn Đ là ông Đoàn Văn T, bà Đoàn Ngọc T, bà Đoàn Ngọc H, bà Đoàn Ngọc L, bà Đoàn Ngọc M, ông Đoàn Văn T số tiền 3.440.000đ (Ba triệu bốn trăm bốn mươi nghìn đồng).

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đoàn Văn Đ và chị Hồ Thanh T ký ngày 05/7/2010.

- Buộc chị Hồ Thanh T và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đoàn Văn Đ là ông Đoàn Văn T, bà Đoàn Ngọc T, bà Đoàn Ngọc H, bà Đoàn Ngọc L, bà Đoàn Ngọc M, ông Đoàn Văn T giao trả cho ông Võ Văn T diện tích đất 575m² thửa số 392 tờ bản đồ số 44 xã P, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

- Giao cho ông Võ Văn T được quyền sở hữu căn nhà có diện tích 529,4m², kết cấu móng, cột bê tông cốt thép, mái lợp tole, trần tole lạnh, tường xây gạch, nền lát gạch ceramic, cửa đi nhôm kính, khung gió sắt kính và sân xi măng có diện tích 88,14m², kết cấu nền đất đầm chặt đổ bê tông xi măng chị T đã xây dựng trên diện tích đất 575m² thửa số 392 tờ bản đồ số 44 xã P. Ông Võ Văn T phải trả giá trị căn nhà và sân xi măng cho chị Hồ Thanh T số tiền là 880.957.830đ (Tám trăm tám mươi triệu chín trăm năm mươi bảy nghìn tám trăm ba mươi đồng).

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Ủy ban nhân dân huyện Nhơn Trạch cấp cho ông Đoàn Văn Đ số BA 057865 ngày 07/9/2010 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho chị Hồ Thanh T số BA 057864 ngày 07/9/2010.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản:

Ông Đoàn Văn T, bà Đoàn Ngọc T, bà Đoàn Ngọc H, bà Đoàn Ngọc L, bà Đoàn Ngọc M, ông Đoàn Văn T phải chịu 20.875.065đ (Hai mươi triệu tám trăm bảy mươi lăm nghìn không trăm sáu mươi lăm đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản. Số tiền 20.875.065 đồng thu của ông Đoàn Văn T, bà Đoàn Ngọc T, bà Đoàn Ngọc H, bà Đoàn Ngọc L, bà Đoàn Ngọc M, ông Đoàn Văn T được hoàn trả lại cho ông Võ Văn T.

3. Về án phí:

- Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Đoàn Văn T, bà Đoàn Ngọc T, bà Đoàn Ngọc H, bà Đoàn Ngọc L, bà Đoàn Ngọc M, ông Đoàn Văn T. Ông Đoàn Văn T, bà Đoàn Ngọc T, bà Đoàn Ngọc H, bà Đoàn Ngọc L, bà Đoàn Ngọc M, ông Đoàn Văn T, bà Nguyễn Thị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn trả lại cho ông Đoàn Văn T, bà Đoàn Ngọc T, bà Đoàn Ngọc H, bà Đoàn Ngọc L, bà Đoàn Ngọc M, ông Đoàn Văn T và bà Nguyễn Thị H mỗi người 200.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo các biên lai thu số 003468, 003469, 003467, 003466, 003471 ngày 06/01/2015 của Chi cục Thi hành án huyện Nhơn Trạch.

Hoàn trả lại cho ông Đoàn Văn T và bà Nguyễn Thị H 200.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 003470 ngày 06/01/2015 của Chi cục Thi hành án huyện Nhơn Trạch.

- Ông Võ Văn T phải chịu 26.586.700 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Ông Võ Văn T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Khấu trừ các số tiền tạm ứng án phí ông T đã nộp 250.000 đồng theo biên lai số 006919 ngày 10/4/2006, 9.000.000 đồng theo biên lai thu số 0005170 ngày 25/3/2008, 9.300.000 đồng theo biên lai thu số 0000380 ngày 20/5/2009, số tiền 200.000 đồng theo biên lai thu số 005152 ngày 07/3/2014 và số tiền 200.000 đồng theo biên lai thu số 003201 ngày 14/11/2014, ông T còn phải nộp tiếp 7.636.700đ (Bảy triệu sáu trăm ba mươi sáu nghìn bảy trăm đồng) tiền án phí.

Ngày 08/3/2017 Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 56/2017/KN-DS.

Ngày 24/5/2017 Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã có Quyết định giám đốc thẩm số 73/2017/DS-GĐT chấp nhận toàn bộ Quyết định kháng nghị số 56/2017/KN-DS ngày 83/3/2017 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Hủy toàn bộ bản án dân sự phúc thẩm số 261/2015 ngày 30/11/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai. Giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai giải quyết phúc thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Ý kiến người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đoàn Văn T và bà Hồ Thanh T: Nguồn gốc đất tranh chấp là của ông Đ, ông Đ tặng cho ông Đ1 từ năm 1975. Ông Đ1 có làm đơn báo chính quyền địa phương về việc sử dụng đất, cất nhà ở cùng gia đình từ năm 1975 đến nay. Năm 2008, ông T khởi kiện ông Đ. Sau khi có kết quả phúc thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai công nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ1, UBND huyện Nhơn Trạch cấp GCN quyền sử dụng đất số A0547726 ngày 16/11/2009 cho ông Đ1 đối với diện tích đất 1.162m², thửa đất số 11, tờ bản đồ số 44, xã P, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai. Ngày 05/7/2010, ông Đ1 tách thửa, chuyển nhượng cho chị Hồ Thanh T diện tích đất 575m², thửa đất số 392, tờ bản đồ số 44, xã P, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai. Chị T được UBND huyện Nhơn Trạch cấp GCN quyền sử dụng đất số BA057864 ngày 07/9/2010, ông Đ1 được cấp GCN quyền sử dụng đất số BA057865 ngày 07/9/2010 đối với diện tích đất còn lại. Ngày 27/10/2010, ông Đ1 chết. Việc ông Đ1 được UBND huyện Nhơn Trạch cấp GCN quyền sử dụng đất là đúng thực tế thời điểm sử dụng đất, căn cứ bản án phúc thẩm lần 1 đã có hiệu lực pháp luật, quá trình sử dụng đất ổn định hơn 30 năm, UBND huyện Nhơn Trạch có văn bản xác định việc cấp GCN quyền sử dụng đất cho ông Đ1 đúng quy định pháp luật. Ông T là con ruột ông Đ1 nên được thừa kế di sản của ông Đ1 là quyền sử dụng đất này. Việc chuyển nhượng giữa bà T và ông Đ1 là ngay tình. Khi bà T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông Đ1 có GCN quyền sử dụng đất theo quy định, việc chuyển nhượng giữa hai bên đáp ứng điều kiện để giao dịch dân sự có hiệu lực, được công chứng, chứng thực theo quy định pháp luật, bà T đã được UBND huyện Nhơn Trạch cấp GCN quyền sử dụng đất. Mặt khác, giao dịch giữa bà T và ông Đ1 được thực hiện khi bản án có hiệu lực pháp luật thi hành, chưa có quyết định kháng nghị và quyết định giám đốc thẩm của cơ quan có thẩm quyền nên bà T là người giao dịch ngay tình, không có lỗi, cần được pháp luật bảo vệ. Do đó, căn cứ khoản 3 Điều 133, Điều 180, 182, 183, 236 và khoản 1 Điều 643 Bộ luật Dân sự 2015 đề nghị Hội đồng xét xử bác đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Văn T.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:

Về việc tuân theo pháp luật ở giai đoạn phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung kháng cáo: Đơn kháng cáo của đương sự nộp trong hạn luật định và có nộp tạm ứng án phí phúc thẩm là hợp lệ nên được xem xét theo thủ tục chung.

Đối với yêu cầu buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đ1 giao trả lại diện tích đất 610m², hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Đ1 của ông T nhận thấy:

Trong quá trình giải quyết các bên đương sự đều thừa nhận nguồn gốc 1.134m² đất tranh chấp là của ông Huỳnh Công Đ (Huỳnh Đức T). Sau năm 1975, ông Đ chỉ cho gia đình ông Đoàn Văn Đ ở nhờ trên đất chứ không cho luôn. Năm 1999, ông Huỳnh Công Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 30/3/2003, ông Đ và ông Võ Văn T ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngày 16/5/2003, ông T được UBND huyện Nhơn Trạch cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với diện tích đất trên. Ủy ban nhân dân huyện Nhơn Trạch xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T là đúng quy định pháp luật.

Như vậy, ông T là chủ hợp pháp diện tích đất 1.134m² nói trên, bản án sơ thẩm buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đ1 giao trả cho ông T diện tích đất 610m²; giao cho ông T được quyền sở hữu 16 cây tràm lớn, 2 cây tràm nhỏ, 50 cây tre, 02 cây cau, 01 cây mai lớn, 01 cây mai nhỏ, 01 cây si, 01 cây sung; ông T phải thanh toán giá trị các cây xanh cho những người kế thừa tố tụng của ông Đ1 số tiền 3.440.000 đồng là có căn cứ và buộc ông Đoàn Văn T, bà Lê Thị Hạnh, bà Đoàn Ngọc M, bà Đoàn Ngọc L, anh Đoàn Lê Thanh P, chị Đoàn Lê Thị Ngọc T, chị Tống Ngọc N tháo dỡ căn nhà có diện tích 107m², kết cấu mái lá, vách đất + vách lá + vách tole, cột gỗ, xà gồ tre, cửa đi gỗ để trả đất cho ông T sử dụng là chưa hợp lý vì việc tháo dỡ sẽ làm mất giá trị căn nhà, thiệt thòi cho quyền lợi của các đương sự. Nên cần xem xét giao cho ông T được quyền sở hữu căn nhà này và ông T thanh toán lại giá trị căn nhà là 44.940.000 đồng cho những người trên.

Đối với yêu cầu của ông T về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Đ1: Ông T khởi kiện yêu cầu những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đoàn Văn Đ trả lại cho ông T diện tích 587m² thửa đất số 391 tờ bản đồ số 44 xã P và yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Ủy ban nhân dân huyện Nhơn Trạch đã cấp cho ông Đ1 số BA 057865 ngày 07/9/2010, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của ông T về việc đòi lại tài sản, buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đoàn Văn Đ trả lại cho ông T diện tích 587m² nói trên nhưng không xem xét hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Ủy ban nhân dân huyện Nhơn Trạch cấp cho ông Đ1 mà lại kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện Nhơn Trạch hủy Giấy chứng nhận QSD đất cấp cho ông Đ1 là chưa đúng, cần phải sửa lại hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Ủy ban nhân dân huyện Nhơn Trạch cấp cho ông Đ1 số BA 057865 ngày 07/9/2010.

Đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đoàn Văn Đ với chị Hồ Thanh T và yêu cầu trả lại 575m² đất, hủy giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho chị T: Việc ông Đoàn Văn Đ được cấp quyền sử dụng 1.162m² đất và sau đó ông Đ1 chuyển nhượng một phần đất cho bà T là do căn cứ vào bản án phúc thẩm số 04/2009/DSPT ngày 13/01/2009 của TAND tỉnh Đồng Nai. Do bản án này đã bị quyết định Giám đốc thẩm số 483/2011/DS-GĐT ngày 27/6/2011 của Tòa án nhân dân tối cao hủy bỏ nên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Đ1 không có giá trị pháp lý và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ1 và chị T vô hiệu. Hơn nữa bản án phúc thẩm số 04/2009/DSPT ngày 13/01/2009 của TAND tỉnh Đồng Nai chỉ quyết định bác đơn khởi kiện của ông T, không có nội dung xác định ông Đ1 là chủ sử dụng diện tích đất trên nên bà T không là người thứ ba ngay tình để được bảo vệ khi hợp đồng vô hiệu. Vì vậy, ông T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ1 và chị T và yêu cầu trả lại 575m² đất là có căn cứ chấp nhận, phù hợp với Điều 122 và 127 Bộ luật dân sự. Cần phải hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ1 với chị T, buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đoàn Văn Đ và chị T trả lại cho ông T diện tích 575m² đất nói trên, giao cho ông T được quyền sở hữu căn nhà và sân xi măng chị T đã xây dựng trên diện tích đất 575m² thửa số 392 tờ bản đồ số 44 xã P. Ông T phải thanh toán giá trị căn nhà và sân xi măng cho chị T số tiền theo chứng thư thẩm định giá là 880.957.830 đồng. Đồng thời, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Ủy ban nhân dân huyện Nhơn Trạch cấp cho chị T số BA 057864 ngày 07/9/2010.

Đối với việc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ1 và chị T vô hiệu bị hủy, do Tòa án hai cấp đã nhiều lần triệu tập chị T đến Tòa án làm việc nhưng chị T vẫn vắng mặt nên chưa có cơ sở để giải quyết trong cùng vụ án này, chị T có quyền khởi kiện đối với những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đ1 để yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu bằng một vụ án khác nếu có yêu cầu.

Về việc ông Đ1 phản tố yêu cầu công nhận quyền sử dụng 1.134m² đất cho ông: Ông Đ1 cho rằng đất này ông Huỳnh Công Đ đã cho ông từ năm 1975 có xác nhận của UBND xã P, việc này ông Đ không thừa nhận; mặt khác, chứng cứ ông Đ1 xuất trình là “Đơn xin xác nhận” đề ngày 05/11/1975 không có giá trị pháp lý vì ông Đ1 chỉ trình bày cậu chín Huỳnh Đức Thắng (Đức) cho một phần đất, không nói rõ diện tích, vị trí đất, đất ở xã nào, giấy không có chữ ký của người cho đất là ông Thắng, đất ở xã P nhưng UBND xã Đ xác nhận là không đúng thẩm quyền. Quá trình ở trên đất, gia đình ông Đ1 không kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không nộp thuế cho Nhà nước. Do đó, yêu cầu phản tố của ông Đ1 không có cơ sở chấp nhận.

Về nội dung kháng nghị: Cấp sơ thẩm xác định về xác định quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn ông Võ Văn T khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất 1.134m² (đo đạc hiện trạng là 1.185m²), đất này ông T đã được UBND huyện Nhơn Trạch cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 16/5/2003, diện tích đất này phía bị đơn đang chiếm hữu. Ông T còn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đoàn Văn Đ và chị Hồ Thanh T ký ngày 05/7/2010; yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Ủy ban nhân

dân huyện Nhơn Trạch cấp cho ông Đ1 số BA 057865 ngày 07/9/2010; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho chị T số BA 057864 ngày 07/9/2010. Phía bị đơn ông Đoàn Văn Đ có đơn phản tố yêu cầu công nhận quyền sử dụng diện tích đất trên cho ông. Như vậy, trong vụ án này có các quan hệ tranh chấp là “Đòi lại tài sản”, “Tranh chấp quyền sử dụng đất”, “Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” và “Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”. Tòa án cấp sơ thẩm chỉ xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là thiếu quan hệ tranh chấp. Cần xác định ba quan hệ tranh chấp là: “Tranh chấp quyền sử dụng đất; đòi lại tài sản và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Về án phí: ông Võ Văn T khởi kiện đòi lại tài sản (đòi lại đất). Đây là vụ án không có giá ngạch theo quy định tại khoản 2 Điều 24 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án. Vì vậy, Tòa án bác một phần yêu cầu của ông T thì ông chỉ phải chịu án phí không có giá ngạch theo quy định tại khoản 1 Điều I Danh mục mức án phí, lệ phí của Tòa án là 200.000đ. Do tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật không chính xác dẫn đến buộc ông T phải chịu án phí có giá ngạch 52.274.000đ là trái quy định của pháp luật.

Tuy nhiên, những vi phạm trên xét thấy không cần thiết phải hủy án sơ thẩm để xét xử lại, chỉ cần sửa bản án sơ thẩm. Từ những phân tích trên, Kiểm sát viên đề nghị thay đổi kháng nghị theo hướng sửa bản án sơ thẩm. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật đất đai năm 2003 tuyên sửa bản án sơ thẩm số 63/2014/DS-ST ngày 27/10/2014 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn T. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan của ông Đoàn Văn Đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của Nguyên đơn ông Võ Văn T; người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Đoàn Văn T, bà Đoàn Ngọc T, bà Đoàn Ngọc H, bà Đoàn Ngọc L, bà Đoàn Ngọc M, ông Đoàn Văn T, bà Nguyễn Thị H làm trong hạn luật định và nộp tiền tạm ứng phí trong hạn luật định nên được chấp nhận theo thủ tục phúc thẩm.

Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung tranh chấp:

- Ông Võ Văn T yêu cầu những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đ1 giao trả lại diện tích đất 610m², hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Đ1 thấy rằng:

Các bên đương sự đều thừa nhận nguồn gốc 1.134m² đất tranh chấp là của ông Huỳnh Công Đ (Huỳnh Đức T). Sau năm 1975, ông Đ chỉ cho gia đình ông Đ1 (cháu rể) cất nhà lá, ở nhờ trên đất chứ không cho luôn.

Năm 1996, ông Đ chuyển nhượng toàn bộ đất trên cho ông Võ Văn T; thời điểm này, đất đã được ông Đ kê khai nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng. Việc chuyển nhượng đất cho ông T, ông Đ có thông báo cho gia đình ông Đ1 biết và gia đình ông Đ1 không có ý kiến gì. Năm 1999, ông Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 30/3/2003, ông Đ và ông T ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngày 16/5/2003, ông T được UBND huyện Nhơn Trạch cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với diện tích đất nêu trên.

Việc ông Đoàn Văn Đ được cấp quyền sử dụng đất diện tích 1.162m² đất và sau đó ông Đ1 chuyển nhượng 575m² đất cho bà Hồ Thanh T là căn cứ vào bản án phúc thẩm số 04/2009/DSPT (bản án phúc thẩm lần 1) ngày 13/01/2009 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai. Ngày 07/9/2010, bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất trên. Việc chuyển nhượng đất giữa các bên được UBND huyện Nhơn Trạch trả lời là đúng quy định pháp luật. Việc bà T nhận chuyển nhượng đất của ông Đ1 được thực hiện sau khi bản án có hiệu lực pháp luật và chưa có quyết định kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân Tối cao. Nên bà T là người nhận chuyển nhượng ngay tình.

Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Đ1, bà T đã xây dựng cửa hàng vật liệu trên đất. Trong quá trình giải quyết cấp sơ thẩm đã triệu tập bà T lên làm việc nhưng bà T cố tình vắng mặt; nhưng hiện nay theo đơn trình bày của ông Hồ Văn G (cha bà T) thì vợ chồng ông là người xây dựng cửa hàng vật liệu trên đất, đứng tên trên giấy phép kinh doanh nhưng cấp sơ thẩm không đưa ông Giác và vợ ông Giác là bà M1 và anh P1 con ông Giác vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bỏ sót người tham gia tố tụng làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Giác, bà M1, anh P1 là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng dân sự.

Hơn nữa, căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án có đủ cơ sở xác định, phần đất tranh chấp là của cụ Huỳnh Công Đ cho gia đình ông Đoàn Văn Đ ở nhờ. Tuy nhiên, gia đình ông Đ1 đã ở từ năm 1975, hiện ông Đ1 đã mất nhưng những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Đ1 là các ông bà Đoàn Văn T, Đoàn Ngọc M, Đoàn Ngọc L và Đoàn Lê Thanh P vẫn đang ở trên diện tích đất tranh chấp trên. Theo xác minh tại UBND xã P thì những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Đ1 là thuộc hộ cận nghèo ngoài căn nhà lá đang ở ra thì không còn nhà, đất nào khác. Nhưng án sơ thẩm không xem xét đến điều kiện chỗ ở của những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Đ1 là thiếu sót, không đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

Do cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng dân sự không đưa ông Hồ Văn G và bà M1, anh P1 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nên hủy toàn bộ bản án, không xem xét kháng cáo, kháng nghị.

[3] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ngày 26/10/2018, Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản tranh chấp theo yêu cầu của nguyên đơn ông Võ Văn T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thanh T. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.400.000đồng (Hai triệu bốn trăm nghìn đồng). Nguyên đơn ông Võ Văn T; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thanh T mỗi người phải chịu 1.200.000đồng (Một triệu hai trăm nghìn đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Ông Trịnh Ngọc H là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Võ Văn T và ông Phan Văn B là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thanh T đã nộp đủ số tiền trên.

[4] Về án phí: Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Án phí dân sự sơ thẩm sẽ tính khi vụ án được giải quyết lại.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đoàn Văn T và bà Hồ Thanh T không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Võ Văn T; người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Đoàn Văn T, bà Đoàn Ngọc T, bà Đoàn Ngọc H, bà Đoàn Ngọc L, bà Đoàn Ngọc M, ông Đoàn Văn T, bà Nguyễn Thị H.

Không chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 63/2014/DS-ST ngày 27/10/2014 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch.

Chuyển hồ sơ về cho Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Nguyên đơn ông Võ Văn T; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thanh T mỗi người phải chịu 1.200.000đồng (Một triệu hai trăm nghìn đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Ông Trịnh Ngọc H là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Võ Văn T và ông Phan Văn B là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thanh T đã nộp đủ số tiền trên.

Về án phí: Ông Võ Văn T, ông Đoàn Văn T, bà Đoàn Ngọc T, bà Đoàn Ngọc H, bà Đoàn Ngọc L, bà Đoàn Ngọc M, ông Đoàn Văn T, bà Nguyễn Thị H không phải chịu án phí phúc thẩm.

Hoàn trả cho ông Đoàn Văn T, bà Đoàn Ngọc T, bà Đoàn Ngọc H, bà Đoàn Ngọc L, bà Đoàn Ngọc M mỗi người 200.000đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 003468, 003469, 003467, 003466, 003471 ngày 06/01/2015 của Chi cục Thi hành án huyện Nhơn Trạch.

Hoàn trả cho ông Đoàn Văn T, bà Nguyễn Thị H 200.000đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 003470 ngày 06/01/2015 của Chi cục Thi hành án huyện Nhơn Trạch.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Nai (1);
- Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch (2);
- Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch (1);
- Các đương sự (12);
- Lưu hồ sơ vụ án (1).

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

Phạm Thị Xuân Đào