

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 61/2022/DS-PT

Ngày: 06/5/2022

V/v: “*Tranh chấp QSD 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: Bà Nguyễn Thị Lệ Trang

Các Thẩm phán: Ông Phạm Thành Dương

Bà Đỗ Thị Nhung

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Ông Lê Huy Hoàng – 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 06 tháng 5 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 196/2022/TLPT-DS ngày 23/02/2022 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”

Do bản án dân sự sơ thẩm số 61/2021/DS-ST ngày 07/12/2021 của Tòa án nhân dân TP. Biên Hòa bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 36/2022/QĐ-PT ngày 17 tháng 3 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Phan Trọng C**, sinh năm 1970.

Địa chỉ: Tổ 37, KP2, phường B, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Đỗ Thị Y, sinh năm 1968 (có mặt)

Địa chỉ cư trú: đường 37, phường P, thành phố Đ, TP. Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên hệ: Nơ Trang Long, phường 12, quận T, TP. Hồ Chí Minh

Bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho ông C có Luật sư Nguyễn Anh D, thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội (có mặt).

- Bị đơn:

1. Ông **Tổng Văn T**, sinh năm 1936 (vắng mặt)

Địa chỉ: tổ 2, KP4, Phường B, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

2. Ông **Nguyễn Văn K**, sinh năm 1963 (vắng mặt)

Địa chỉ: tổ 7, KP1, Phường B, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

3. Ông **Vũ Văn C**, sinh năm 1979 (có mặt)

4. Bà **Phạm Thị N**, sinh năm 1982

Cùng địa chỉ cư trú: khu phố 8A, Phường B, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho ông C: Luật sư Ngô Văn Đ, Trung tâm tư vấn pháp luật Hội luật gia Việt Nam (có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà N:

Ông **Nguyễn Thanh T**, sinh năm 1968. Địa chỉ: khu phố 1, Phường D, thành phố Biên Hòa, T. Đồng Nai. (Văn bản ủy quyền ngày 18/5/2021) (có mặt)

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

+ Ông **Nguyễn Công T**, sinh năm 1973 (vắng mặt)

Địa chỉ: tổ 7, KP3, phường H, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

+ Ông **Nguyễn Minh L**, sinh năm 1967 (vắng mặt)

Địa chỉ: tổ 13, KP6, phường H, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

+ Ông **Lê Xuân T**, sinh năm 1969 (vắng mặt)

Địa chỉ: tổ 1, KP3, phường H, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

+ Ông **Trần Xuân H**, sinh năm 1977 (vắng mặt)

HKTT: Xóm 11, xã N, huyện H, tỉnh Nghệ An.

+ Ông **Lê Đức V**, sinh năm 1965 (có mặt)

Địa chỉ: KP 5B, phường B, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

+ Ông **Hàn Văn B**, sinh năm 1968 (có mặt)

Địa chỉ: Tổ 13, KP 3A, phường D, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

+ Ông **Đậu Đức K**, sinh năm 1967 (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ 8, KP8A, Phường B, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

+ Ông **Tổng Phước N**, sinh năm 1955 (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ 14, khu phố 4A, phường D, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

+ Ông **Chu Đức H**, sinh năm 1952 (vắng mặt)

Địa chỉ: Khu phố 9, phường B, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

+ Bà **Nguyễn Thị T**, sinh năm 1958 (vắng mặt)

Địa chỉ: H10, khu phố 4, phường H, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Căn cứ đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải, biên bản làm việc, quá trình tham gia tố tụng tại phiên tòa nguyên đơn trình bày:**

Ngày 05/10/2003, ông Phan Trọng C có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Công T lô đất số 4 có chiều rộng 05m, chiều dài 45m tọa lạc tại tổ 8, KP2, phường B, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, có tứ cận: Đông giáp đường; tây giáp ông M; Nam giáp ông Q; bắc giáp ông T. Nguồn gốc đất là do ông Nguyễn Minh L bốc thăm được lô số 4 (theo sơ đồ viết bốc thăm lô đất của ông Lê Đăng T). Ngày 10/10/2002, ông Nguyễn Minh L chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Công T, sau đó ông Nguyễn Công T chuyển nhượng lại cho ông C. Ngày 05/10/2003, ông C tiếp tục nhận chuyển nhượng của ông Lê Xuân T lô đất số 5 có chiều rộng 4.10m, chiều dài 45m tại địa chỉ tại tổ 8, KP2, phường B, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, có tứ cận: Đông giáp đường; tây giáp ông M; Nam giáp ông L; bắc giáp ông B. Nguồn gốc đất này do ông Tổng Phước N bốc thăm được lô số 5 (theo sơ đồ

viết bốc thăm lô đất của ông Lê Đăng T), chuyển nhượng lại cho ông Trần Xuân H. Ngày 16/5/2001 ông H chuyển nhượng sang cho ông Lê Xuân T. Sau đó ông Lê Xuân T chuyển nhượng lại cho ông Phan Trọng C.

Theo bản đồ địa chính 02 lô đất trên hiện có tổng diện tích là 416.1m², thuộc thửa đất số 22, tờ bản đồ số 8, toạ lạc tại tổ 41, khu phố 2, phường B, thành phố Biên Hoà. Sau khi nhận chuyển nhượng thì ông Phan Trọng C là người thực hiện đầy đủ nghĩa vụ nộp thuế đóng thuế cho Nhà nước liên tục từ năm 2012 đến năm 2015.

Tuy nhiên, vào năm 2012, ông Tống Văn T đã ngang nhiên đến chiếm đoạt đất của ông Phan Trọng C. Ngày 15/10/2012, ông Phan Trọng C đã gửi đơn khiếu nại đến UBND thành phố Biên Hoà. Sau khi nhận đơn UBND thành phố Biên Hoà đã chuyển về UBND phường B để giải quyết theo thẩm quyền.

Ngày 25/01/2013, UBND phường B tổ chức hoà giải cơ sở lần 1, ngày 31/01/2013, tổ chức hoà giải cơ sở lần 2 nhưng không thành. Biên bản hoà giải thể hiện nguyên nhân ông Tống Văn T chiếm đất của ông Phan Trọng C là do ông Tống Văn T nhận chuyển nhượng đất của ông Lê Đắc V lô số 9 và nhận chuyển nhượng đất của ông Hàn Văn B lô đất số 10 nhưng khi chỉ đất thì ông V và ông B đã nhầm lẫn chỉ lô số 4 và lô số 5 cho ông Tống Văn T. Biết rõ là có sự nhầm lẫn lẽ ra ông Tống Văn T phải lấy đất vị trí số 9 và số 10, hoặc yêu cầu ông V và ông B bồi thường hợp đồng, nhưng ông Tống Văn T sau đó đã bất chấp và cố tình chiếm đoạt, cụ thể vào ngày 19/4/2013 lợi dụng ngày nghỉ lễ, ông Tống Văn T đã tiến hành xây dựng một căn nhà nhỏ trái phép trên đất, hành vi vi phạm đã bị Trật tự đô thị lập biên bản xử lý.

Căn cứ vào Biên bản hòa giải lần 1 ngày 25/01/2013 và lần 2 ngày 31/01/2013 của UBND phường B cho thấy ông Tống Văn T vẫn là người đang quản lý sử dụng 2 lô đất mà ông Phan Trọng C đang tranh chấp.

Ngày 31/10/2016 ông Phan Trọng C đã làm đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa đối với Tống Văn T buộc ông Tống Văn T cùng với những người đang ở trên đất là ông Nguyễn Văn K, ông Vũ Văn C và bà Phạm Thị N phải trả cho ông C thửa số 22, tờ bản đồ số 88 có diện tích đất 416,1m², toạ lạc tổ 41, KP 2, phường B, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Đồng thời buộc ông Tống Văn T cùng với những người đang ở trên đất là ông Nguyễn Văn K, ông Vũ Văn C và bà Phạm Thị N phải tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trái phép trên thửa đất trên.

*** Bị đơn ông Tống Văn T trình bày:**

Theo biên bản hoà giải ngày 31/01/2013 của UBND phường B thì ông không công nhận ông Phan Trọng C đứng hoà giải. Ông không công nhận phần đất tranh chấp là của ông Phan Trọng C. Do đó đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông không đồng ý.

Ông Tống Văn T đồng ý đối với kết quả đo vẽ, thẩm định giá, không có yêu cầu đo vẽ, thẩm định giá lại. Ông không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ gì thêm, không trình bày gì thêm.

*** Bị đơn ông Nguyễn Văn K trình bày:**

Ngày 28/9/2016, ông có mua của bà Phạm Thị N diện tích là 360m², tọa lạc tại tổ 41, khu phố 2, phường B, thành phố Biên Hoà thửa đất số 22 tờ bản đồ số 88. Việc mua bán có lập giấy tay, giá mua là 1.750.000.000đồng. Ông đã giao đủ tiền và nhận nhà đất. Sau đó ông có cho ông Đậu Đức K thuê làm quán bán nước với giá thuê là 3.000.000đồng/tháng.

Ông xác định ông mua nhà đất là hợp pháp nên ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*** Bị đơn bà Phạm Thị N trình bày:**

Vào ngày 02/7/2015, (nhưng ông P viết nhầm 02/7/2007) ông P có bán cho vợ chồng ông Vũ Văn C, bà Phạm Thị N một lô đất có tổng diện tích 360m² (9m x 40m), tọa lạc tại tổ 41 khu phố 2, phường B, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Đông giáp đường; Tây giáp anh T; Nam giáp anh K; Bắc giáp anh T với giá là 200.000.000đồng (hai trăm triệu đồng). Đến ngày 28/9/2016, vợ chồng ông Vũ Văn C, bà Phạm Thị N sang nhượng lô đất nói trên lại cho ông Nguyễn Văn K với giá 1.750.000.000 đồng (một tỷ bảy trăm năm mươi triệu đồng). Đến ngày 5/4/2021, ông Nguyễn Văn K do không có nhu cầu sử dụng nên chuyển nhượng lô đất nói trên cho vợ chồng ông Vũ Văn C, bà Phạm Thị N với giá 1.500.000.000 đồng (một tỷ năm trăm triệu đồng). Nhưng vợ chồng ông Vũ Văn C, bà Phạm Thị N mới đưa cho ông K số tiền 1.200.000.000đồng (một tỷ hai trăm triệu đồng), ông Nguyễn Văn K cho vợ chồng ông Vũ Văn C, bà Phạm Thị N nợ lại số tiền 300.000.000đồng (ba trăm triệu đồng).

Đến ngày 10/04/2021 vợ chồng ông Vũ Văn C, bà Phạm Thị N sửa chữa lại hết số tiền 400.000.000đ (bốn trăm triệu đồng).

Ông Vũ Văn C, bà Phạm Thị N không đồng ý việc khởi kiện của ông Phan Trọng C. Vì lô đất nói trên vợ chồng ông Vũ Văn C, bà Phạm Thị N mua có đầy đủ giấy tờ hợp lệ. Đồng thời yêu cầu Toà án hoãn phiên toà để giám định chữ ký chữ viết của ông Lê Đăng T.

*** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lê Đắc V trình bày:**

Ông có quen ông Hàn Trọng T cùng quê làm Công an ở thành phố H. Ông T giới thiệu có quen biết ông Lê Đăng T là anh ruột cùng làm ở Công an với ông Hàn Trọng T. Hiện ông Lê Đăng T đang muốn bán lô đất tự khai phá ở phường B nên có giới thiệu ông mua đất của ông Lê Đăng T với giá 01 cây vàng 95%/ 01 lô.

Sau đó ông và ông Lê Đăng T đã thoả thuận mua lô đất của ông Lê Đăng T, ông đã giao vàng cho ông Lê Đăng T, có làm giấy nhận vàng. Khi giao vàng thì trời mưa nên ông không xuống đất. Mấy ngày sau thì ông Lê Đăng T và ông Hàn Trọng T dẫn ông đến lô đất mà phía trên có đường điện

cao thế chạy qua chỉ cho ông. Do phía trên lô đất có đường điện cao thế nên ông nói không mua nữa và đòi lại số vàng đã đưa thì ông Lê Đăng T và ông Hàn Trọng T dẫn ông lên phía trên chỉ lô đất khác, ông Lê Đăng T có nói với ông Hàn Trọng T là chia nhầm lô và chỉ ông Hàn Trọng T 01 lô đất khác nói là cháu ông tên H làm nhầm đất nên bắt ông H phải nhường lại lô đất của ông H sang cho ông Hàn Trọng T. Đồng thời, ông Lê Đăng T bàn giao cho ông 01 lô kế lô đất của ông Hàn Trọng T.

Sau khi nhận đất thì ông có rào đất để trồng rau. Đến năm 2004, ông có xây hàng rào thì ông N đến hỏi việc xây hàng rào, ông có trình bày mua đất của ông Hàn Trọng T. Sau đó ông N có gọi điện trao đổi với ông Hàn Trọng T về việc này.

Đến năm 2005, ông xây công trình trồng nấm nhưng bị Phòng quản lý trật tự đô thị xử phạt không cho xây nên ông không xây nữa. Đến năm 2011, ông chuyển nhượng lại cho ông Tống Văn T lô đất trên. Tại thời điểm ông chuyển nhượng đất cho ông Tống Văn T thì lô đất này không có tranh chấp. Ông trình bày ông từ khi mua đất đến nay ông không có đóng thuế đất. Ông không biết các biên lai đóng thuế 2012, 2013, 2014, 2015.

*** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Hàn Văn B trình bày:**

Năm 2000, ông Chu Đức H có chia lại và cho ông Hàn Trọng T, ông Lê Đăng T 01 lô đất do ông Chu Đức H khai hoang ở giữa rừng, nay thuộc khu phố 2, phường B. Chủ ruột ông là ông Hàn Trọng T được chia lô đất số 5. Năm 2001, ông Hàn Trọng T giao lại cho ông sử dụng, từ năm 2001 đến năm 2005, ông có trồng cây tràm và cây mì trên lô đất trên. Tháng 01 năm 2005, ông làm nhà để ở thì UBND phường có đến kiểm tra, nhắc nhở và ra quyết định xử lý vi phạm hành chính buộc tháo dỡ công trình. Sau đó ông tiếp tục trồng mì, đến năm 2011 ông đã bán lại lô đất trên cho ông Tống Văn T. Thời gian từ năm 2001 đến khi ông bán đất cho ông Tống Văn T thì không có ai tranh chấp. Ông trình bày ông từ khi mua đất đến nay ông không có đóng thuế đất. Ông không biết các biên lai đóng thuế 2012, 2013, 2014, 2015.

Ông Tống Văn T mua đất của ông nên không phải trả lại cho ai, chủ đất đầu tiên là ông Chu Đức H.

*** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lê Xuân T trình bày:**

Ngày 16/05/2001, ông nhận chuyển nhượng từ ông Trần Xuân H lô đất số 5 theo sơ đồ do ông Lê Đăng T lập) ngang 5m dài 45m tại tổ 8, KP2, phường B. Nguồn gốc lô đất nay do ông Trần Xuân H sang nhượng của ông Tống Phước N. Ngày 05/10/2003 ông làm giấy viết tay sang nhượng lô đất này cho ông Phan Trọng C lô đất trên và đã bàn giao đất cho ông C quản lý, sử dụng. Lô đất này không phải của ông Tống Văn T. Do lô đất ông đã sang nhượng nên không có liên quan đến quyền và nghĩa vụ của mình, đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa giải quyết yêu cầu của các bên tranh

chấp theo quy định, bản thân ông không có ý kiến gì về việc giải quyết của Tòa án liên quan đến lô đất này.

*** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Công T trình bày:**

Ngày 10/10/2002, ông có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Minh L lô đất số 4, tọa lạc tại tổ 8, khu phố 3, phường B, thành phố Biên Hoà, diện tích đất rộng 05m, ngang 45m. Việc sang nhượng có lập giấy viết tay. Năm 2003, ông sang nhượng lại cho ông C lô đất trên và đã bàn giao đất cho ông C quản lý, sử dụng. Lô đất này không phải của ông Tống Văn T. Do lô đất ông đã sang nhượng nên không có liên quan đến quyền và nghĩa vụ của mình, đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa giải quyết yêu cầu của các bên tranh chấp theo quy định, bản thân ông không có ý kiến gì về việc giải quyết của Tòa án liên quan đến lô đất này.

*** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh L trình bày:**

Vào năm 1987, ông Lê Đăng T sinh 1956 (hiện đã chết) có nhờ ông đưa xe san ủi mặt bằng tại khu đất có chiều rộng khoảng 43m, dài khoảng 45m ở tổ 41, KP2, Phường B, TP. Biên Hòa, để phân lô cho anh em sử dụng. Sau khi san lấp, ông Lê Đăng T đã phân lô theo sơ đồ và ông bốc thăm được Lô số 4, ngang 5m dài 45m. Ngày 10/10/2002, ông làm giấy viết tay sang nhượng lô đất này cho ông Nguyễn Công T, sau đó ông Nguyễn Công T đã sang nhượng lại cho ông Phan Trọng C. Ông yêu cầu Tòa án buộc bị đơn trả lô đất số 4 cho ông Phan Trọng C.

*** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Tống Phước N trình bày:**

Năm 1987, ông và ông Lê Đăng T, ông Nguyễn Minh L có vào tổng kho B tìm đất khai phá để trồng tràm và trồng điều, được ông Chu Đức H cho diện tích đất có chiều rộng 43m, dài 45m tại tổ 41, khu phố 2, phường B, TP. Biên Hòa. Sau khi trồng cây không hiệu quả do người dân phá nên các ông bàn bạc san ủi đất chia ra từng lô rồi bốc thăm để cá nhân sử dụng để quản lý, Sau khi san ủi, ông Lê Đăng T làm sơ đồ chia thành 10 lô và ông bốc được lô đất số 5 ngang 4m10 dài 45m; việc các cá nhân khác bốc thăm được lô đất nào ông không nhớ cụ thể tên từng người, cũng không rõ họ có chuyển nhượng cho người khác hay không. Riêng lô đất số 5 vào năm 2000, ông đã sang nhượng lại cho anh Trần Xuân H, ông biết anh H đã chuyển nhượng cho ông Lê Xuân T. Do lô đất ông đã sang nhượng nên không có liên quan đến quyền và nghĩa vụ của mình, đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa giải quyết yêu cầu của các bên tranh chấp theo quy định, bản thân ông không có ý kiến gì về việc giải quyết của Tòa án liên quan đến lô đất này.

*** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Chu Đức H trình bày:**

Nguồn gốc diện tích đất có chiều rộng 43m, dài 45m tại tổ 41, KP2, Phường B, TP. Biên Hòa là do ông H khai phá sử dụng từ năm 1987. Năm 1988, ông H có cho ông Lê Đăng T quản lý sử dụng. Sau đó, ông Lê Đăng T và 1 số hộ dân cùng san lấp mặt bằng phân chia nhau bốc thăm sử dụng; Việc phân chia các lô đất và những người được bốc thăm đất ông Chu Đức H hoàn toàn không biết. Ông Chu Đức H xin khẳng định về nguồn gốc đất do ông Chu Đức H khai phá sau đó cho ông Lê Đăng T san ủi phân lô cho các hộ dân (là người quen ông Lê Đăng T) bốc thăm sử dụng; việc chuyển nhượng đất giữa các cá nhân trên ông Chu Đức H hoàn toàn không biết. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

*** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trần Xuân H trình bày:**

Trước đây ông H có sang nhượng của ông Tống Phước N lô đất số 5 (theo sơ đồ do ông Lê Đăng T lập) ngang 5m dài 45m tại tổ 8, khu phố 2, phường B. Ngày 16/05/2001, ông Trần Xuân H làm giấy viết tay sang nhượng lô đất này cho ông Lê Xuân T trú tại tổ 7, KP3, phường H, TP. Biên Hòa, sau đó ông Lê Đăng T đã sang nhượng lại cho ông Phan Trọng C. Do lô đất ông đã sang nhượng nên vụ án này không có liên quan đến quyền và nghĩa vụ của ông, đề nghị Tòa án giải quyết yêu cầu của các bên tranh chấp theo quy định, bản thân ông không có ý kiến gì về việc giải quyết của Tòa án liên quan đến lô đất này.

*** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị T trình bày:**

Nguồn gốc diện tích đất có chiều rộng 43m, dài 45m tại tổ 41, KP2, phường B, TP Biên Hòa là của ông Chu Đức H khai thác sử dụng từ năm 1987. Năm 1988, ông H cho chồng bà là ông Lê Đăng T và 1 số hộ dân cùng san lấp mặt bằng sau đó phân chia thành 10 lô, mỗi lô có chiều rộng 4,10m x chiều dài 45m và tổ chức bốc thăm sử dụng. Ông Lê Đăng T bốc trúng lô số 1, 7, 8 và số 9. Lô số 2 của ông S (bà không biết họ và địa chỉ). Lô số 3 của ông T (bà không biết họ và địa chỉ). Lô số 4 của ông Nguyễn Minh L. Lô số 5 của ông Tống Phước N. Lô số 6 của ông B (bà không biết họ và địa chỉ). Lô số 10 của ông Hàn Trọng T. Những người này bà không biết, chỉ thấy ông Lê Đăng T vẽ sơ đồ và viết sau khi bốc thăm. Riêng việc chuyển nhượng đất giữa các cá nhân trên bà hoàn toàn không biết. Bà đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 61/2021/DS-ST ngày 07/12/2021 Tòa án nhân dân TP. Biên Hòa đã áp dụng các điều căn cứ vào Điều 26, Điều 35, Điều 220, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228 và Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 163, Điều 164 và Điều 166 Bộ luật Dân sự; Điều 170, Điều 202 và Điều 203 Luật đất đai; Căn cứ điểm a, khoản 2, Điều 27 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;

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Trọng C.

Buộc ông Tống Văn T và những người đang sống trên đất gồm ông Nguyễn Văn K, Vũ Văn C và bà Phạm Thị N phải giao trả đất cho ông Phan Trọng C thửa đất số 22, tờ bản đồ số 88 có diện tích 416,1m² tọa lạc tại tổ 41, KP 2, phường B, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai và phải bàn giao lại diện tích 416,1m², thửa đất số 22, tờ bản đồ số 88, tọa lạc tại tổ 41, KP 2, phường B, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (giới hạn bởi các mốc (1,2...6,1), theo bản đồ hiện trạng khu đất số 6081/2019 ngày 06/9/2019 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Biên Hòa).

Buộc ông Vũ Văn C và bà Phạm Thị N phải tháo gỡ toàn bộ công trình đã xây dựng trái phép trên thửa đất.

Tạm giao cho ông Phan Trọng C được quyền quản lý và sử dụng định đoạt thửa đất số 22, tờ bản đồ số 88 có diện tích 416,1m² tọa lạc tại tổ 41, KP 2, phường B, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Ông Phan Trọng C có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, kê khai cấp giấy chứng nhận theo quy định pháp luật.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí và chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 20/12/2021, ông Vũ Văn C có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 61/2021/DS-ST ngày 07/12/2021 của Tòa án nhân dân TP. Biên Hòa; Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai kháng nghị đề nghị cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án 61/2021/DS-ST ngày 07/12/2021 của Tòa án nhân dân TP. Biên Hòa do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và thu thập chứng cứ chưa đầy đủ.

Ngày 21/12/2021, bà Vũ Thị N có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 61/2021/DS-ST ngày 07/12/2021 của Tòa án nhân dân TP. Biên Hòa.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phát biểu ý kiến:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng, từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử tại phiên tòa, Thẩm phán chủ tọa và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật. Các đương sự tham gia phiên tòa đảm bảo đúng thủ tục, quyền, nghĩa vụ theo quy định.

Về việc giải quyết vụ án:

- Tòa cấp sơ thẩm chưa làm việc với UBND Tp. Biên Hòa để làm rõ đất đang tranh chấp hiện nay có phải là đất công do địa phương quản lý hay vẫn được xem xét công nhận QSD đất cho các hộ dân. Trường hợp xác định là đất công do địa phương quản lý thì phải đưa UBND thành phố Biên Hòa vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Mặc dù UBND phường B đã trả lời Tòa án về việc đất tranh chấp không phải là đất công tuy nhiên căn cứ theo quy định tại khoản 5 Điều 3 Nghị định 43/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ thì UBND Tp. Biên Hòa mới là cơ quan có thẩm quyền xác định các loại đất nên UBND Tp. Biên Hòa phải có trách nhiệm trả lời và việc trả lời của UBND Tp. Biên Hòa mới có đủ cơ sở pháp lý để làm căn cứ giải quyết vụ án từ đó mới xác định xem có đưa UBND Tp. Biên Hòa vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan hay không?

- Đối với vấn đề các hộ dân hiện nay đang quản lý sử dụng có được kê khai đăng ký đất đai và được xét cấp giấy CNQSDĐ không thì Tòa án tuy có yêu cầu UBND Tp. Biên Hòa trả lời nhưng UBND Tp. Biên Hòa chưa trả lời nội dung này. Tòa án cấp sơ thẩm không tiếp tục làm rõ là thu thập chứng cứ chưa đầy đủ.

- Tòa cấp sơ thẩm chưa xác minh làm rõ vào thời điểm 1987 chính quyền địa phương có chủ trương cho phép ông Lê Đăng T khai phá hay không?

-Về việc bỏ sót người tham gia tố tụng:

+Trên cơ sở lời khai của các đương sự khai đất tranh chấp trước đây là nằm trong phần đất ông H khai phá sau giao lại cho ông Lê Đăng T, ông Lê Đăng T chia làm 10 lô và có cung cấp sơ đồ chia đất ký tên ông Lê Đăng T (bản photo). Hiện ông Lê Đăng T đã chết, vợ ông Lê Đăng T là bà Đỗ Thị T cũng thừa nhận trước đây có việc ông Lê Đăng T chia lô cho 1 số người. Nên cần phải xác định vợ, con ông Lê Đăng T là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

+ Việc chuyển nhượng giữa ông Vũ Văn P với những người khác đều là viết giấy tay, chưa hoàn thiện về mặt quy định pháp luật nên cần thiết đưa ông Vũ Văn P vào tham gia tố tụng là người liên quan.

- Về đường lối giải quyết vụ án: không có chứng cứ để chứng minh nguyên đơn, bị đơn đã sử dụng đất liên tục, thực hiện nghĩa vụ của người sử dụng đất đúng quy định của pháp luật. Trong khi, thời điểm năm 1987 đất do Bộ quốc phòng quản lý, một số các văn bản nêu trên xác định các bên lấn chiếm (không phải khai phá) sau đó tự chuyển nhượng đất không đúng quy định của pháp luật về đất đai, trong khi còn 1 số chứng cứ (đã nêu ở phần trên) chưa được Tòa án thu thập đầy đủ nhưng Tòa cấp sơ thẩm chỉ căn cứ trên các giấy mua bán (chuyển nhượng) viết tay để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa đủ cơ sở pháp luật.

Quan điểm của Viện kiểm sát về nội dung kháng cáo: Viện kiểm sát thống nhất với quan điểm kháng cáo của ông Vũ Văn C và bà Phạm Thị N về việc bỏ sót tư cách tố tụng của ông Vũ Văn P, về nội dung kháng cáo Tòa án chưa làm rõ lô đất số 9, 10 thực tế tọa lạc tại đâu? Ai là người đang quản lý? ai là người giao nhâm đất? lý do giao nhâm? sơ đồ thửa đất hai bên đưa ra khác nhau nhưng chưa được làm rõ, về việc cần thiết phải giám định chữ ký của ông Lê Đăng T ở 2 tờ giấy mua bán.

Quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn: việc đưa ông Vũ Văn P vào tham gia tố tụng là không cần thiết. Đất tranh chấp có nguồn gốc do ông Chu Đức H khai phá. Việc khai phá đất của ông Chu Đức H là phù hợp với chủ trương của Nhà nước. Việc đất chưa được cấp giấy tờ là do yếu tố lịch sử. Cả nguyên đơn và bị đơn đều mua đất trái pháp luật nhưng nguyên đơn mua trước. Sau khi nhận chuyển nhượng, nguyên đơn đã trồng tràm và mì trên đất, đồng thời có kê khai nộp thuế đất cho nhà nước. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm bác toàn bộ kháng cáo của bị đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền lợi cho bị đơn Vũ Văn C: Tòa án cấp sơ thẩm đã bỏ sót tư cách tố tụng của ông Vũ Văn P, ông H và ông Hàn Trọng T. Về việc thu thập chứng cứ: Tòa án sơ thẩm chưa đổi chất để làm rõ quá trình mua bán, quản lý sử dụng đất tranh chấp, chưa làm rõ lô đất số 9, 10 thực tế tọa lạc tại đâu? Ai là người đang quản lý? Ai là người giao nhậm đất? Lý do giao nhậm? Sơ đồ thửa đất hai bên đưa ra khác nhau nhưng chưa được làm rõ. Tại cấp sơ thẩm phía bị đơn đã yêu cầu Tòa án giám định chữ viết chữ ký của ông Lê Đăng T ở 2 tờ giấy mua bán nhưng không được Tòa án chấp nhận là chưa thu thập chứng cứ đầy đủ. Do bỏ sót tư cách tham gia tố tụng và thu thập chứng cứ chưa đầy đủ nên đề nghị Tòa án tỉnh Đồng Nai hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho cấp sơ thẩm xét xử lại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của các đương sự làm trong hạn luật định, đóng tạm ứng án phí đúng quy định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm. Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân TP. Biên Hòa làm trong hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm. Ông Tống Văn T, ông Nguyễn Văn K và một số người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập đến lần thứ hai nhưng vắng mặt nên Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử vắng mặt những đương sự này theo quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án: theo lời trình bày của các bên đương sự thì diện tích đất tranh chấp 416,1m² thuộc thửa số 22, Tờ bản đồ số 88, tọa lạc tổ 41, KP 2, phường B, thành phố Biên Hòa có nguồn gốc do ông Chu Đức H sử dụng từ năm 1987. Khoảng năm 2000 ông H giao lại cho ông Lê Đăng T quản lý và sử dụng. Sau đó, ông Trai cùng một số hộ dân trong đó có ông Nguyễn Minh L thỏa thuận san lấp mặt bằng rồi phân chia thành 10 lô đất và tiến hành bốc thăm nhận đất như sau: lô số 1, 7, 8, 9 thuộc ông Lê Đăng T, lô số 4 thuộc ông Nguyễn Minh L, lô số 5 thuộc ông Tống Phước N, lô số 10 thuộc về ông Hàn Trọng T, Lô 2, 3, 6 thuộc về các hộ dân khác.

Lô số 4, ngày 10/10/2002, ông Nguyễn Minh L chuyển nhượng cho ông Nguyễn Công T. Ngày 05/10/2003 ông Nguyễn Công T chuyển nhượng cho ông Phan Trọng C. Diện tích chuyển nhượng $5\text{m}^2 \times 45\text{m}^2$ tổng diện tích chuyển nhượng là 225m^2

Lô số 5, ngày 25/3/2001, ông Tống Phước N chuyển nhượng cho ông Trần Xuân H. Ngày 16/5/2001 ông Hà chuyển nhượng cho ông Lê Xuân T. Ngày 05/10/2003, ông T chuyển nhượng cho ông Phan Trọng C. Diện tích chuyển nhượng $4\text{m}^2 \times 40\text{m}^2$ tổng diện tích chuyển nhượng là 160m^2 .

Lô số 9, ngày 20/5/2001, ông Lê Đăng T chuyển nhượng cho ông Lê Đắc V nhưng khi giao đất do lô đất nằm dưới đường dây điện cao thế nên ông V không nhận và đòi lại vàng. Do không muốn trả vàng cho ông V nên ông T và ông Hàn Trọng T đã dẫn ông V lên lô đất số 4 và bán lô số 4 cho ông V. Ngày 18/7/2010, ông V chuyển nhượng cho ông Tống Văn T. Ngày 02/4/2013, ông T chuyển nhượng cho ông Vũ Văn P và bà Bùi Thị L. Diện tích chuyển nhượng $8\text{m}^2 \times 40\text{m}^2$ tổng diện tích chuyển nhượng là 320m^2 .

Lô số 10, ông Lê Đăng T bốc thăm thay ông Hàn Trọng T và giao nhậm lô số 5 cho ông T. Ngày 26/5/2001, ông Hàn Trọng T chuyển nhượng cho ông Hàn Văn B. Ngày 18/7/2010, ông Ba chuyển nhượng cho ông Tống Văn T. Diện tích chuyển nhượng $4\text{m}^2 \times 40\text{m}^2$ tổng diện tích chuyển nhượng là 160m^2

Ngày 02/4/2013, ông Tống Văn T chuyển nhượng cho ông Vũ Văn P và bà Bùi Thị L lô 4 và lô 5. Diện tích chuyển nhượng $9\text{m}^2 \times 40\text{m}^2$. Ngày 02/7/2015, ông P, bà L chuyển nhượng cho vợ chồng ông Vũ Văn C, bà Phạm Thị N diện tích đất trên với giá 200.000.000 đồng (*hai trăm triệu đồng*). Đến ngày 28/9/2016, vợ chồng ông C, bà N sang nhượng lô đất nói trên lại cho ông Nguyễn Văn K với giá 1.750.000.000 đồng (*một tỷ bảy trăm năm mươi triệu đồng*). Ngày 5/4/2021, ông K chuyển nhượng lại lô đất nói trên cho ông Vũ Văn C, bà Phạm Thị N với giá 1.500.000.000 đồng (*một tỷ năm trăm triệu đồng*). Khi nhận chuyển nhượng, ông Vũ Văn C, bà Phạm Thị N đều được thông báo và đều biết đất đang tranh chấp tuy nhiên vẫn đồng ý mua và bỏ tiền ra sửa chữa và đã bị UBND phường B lập biên bản vì xây dựng trái phép.

Như vậy cần đưa ông Vũ Văn P, bà Bùi Thị Len và ông Hàn Trọng T vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Đối với ông Nguyễn Đăng T, sinh năm 1956, đã chết năm 2011 (trước khi Tòa án thụ lý vụ án) nên những người thừa kế của ông T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Cấp sơ thẩm chỉ đưa vợ ông T vào tham gia tố tụng là bỏ sót tư cách tố tụng. Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ chưa đầy đủ theo kháng nghị của Viện kiểm sát và kháng cáo của bị đơn là có căn cứ.

Do đó, chấp nhận kháng cáo của bị đơn, kháng nghị của Viện kiểm sát: hủy án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Tòa án Biên Hòa giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[3] Về án phí: các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, án phí dân sự sẽ được xem xét khi cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai và của Luật sư bảo vệ quyền lợi cho ông Vũ Văn C tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền lợi cho ông Phan Trọng C: không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự.

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 61/2021/DS-ST ngày 07/12/2021 của Tòa án nhân dân TP. Biên Hòa, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân TP. Biên Hòa giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Án phí : các đương sự không phải chịu án phí DSPT. Án phí dân sự sơ thẩm sẽ được xem xét khi cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành.

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai.
- Viện kiểm sát nhân dân TP. Biên Hòa
- Tòa án nhân dân TP. Biên Hòa
- Chi cục thi hành án dân sự TP. Biên Hòa
- Đương sự
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Lệ Trang

