

TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TỈNH ĐỒNG NAI Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: **113/2020/DS-PT**

Ngày: 28/7/2020

V/v: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, bồi thường thiệt hại về tài sản và 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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trương Thị Thảo.

Các thẩm phán: Bà Phạm Thị Xuân Đào.

Bà Đỗ Thị Nhung.

- Thư ký phiên tòa:

Bà Nguyễn Trần Trúc Thủy – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:

Ông Phùng Đức Nam – Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 7 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 107/2020/TLPT-DS ngày 30 tháng 3 năm 2020 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, bồi thường thiệt hại về tài sản và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 18/2019/DS-ST ngày 25/10/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 126/2020/QĐ-PT ngày 02 tháng 6 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 195/2020/QĐ-PT ngày 02 tháng 7 năm 2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Phan Tiến Dũng, sinh năm 1959.

Địa chỉ: Số 04, Thích Quảng Đức, khu phố 2, phường Xuân An, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.(có mặt)

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Thu, sinh năm 1951.

Địa chỉ: Ấp 1, xã Xuân Đường, huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai.

Chỗ ở hiện nay: Số 18 (số mới 45), tổ 13, đường Lê A, khu phố Núi Tung, phường Suối Tre, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Thu (Theo hợp đồng ủy quyền ngày 17/02/2017): Ông Mai Anh Trí, sinh năm 1985; địa chỉ: Ấp 1, xã Xuân Đường, huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai; chỗ ở hiện nay: Số 18 (số mới 45), tổ 13, đường Lê A, khu phố Núi Tung, phường Suối Tre, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.(có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Thu: Luật sư Nguyễn Đức Đạt – Văn phòng luật sư Nguyễn Đức Đạt thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đồng Nai.(có mặt)

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

1. Ủy Ban nhân dân Tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ: Số 02, Nguyễn Văn Trị, phường Thanh Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai: Ông Lê Thanh Tuấn – Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Long Khánh.(vắng mặt)

2.Công ty TNHH MTV Tổng Công ty cao su Đồng Nai.

Địa chỉ: Khu phố Trung Tâm, phường Xuân Lập, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của Công ty TNHH MTV Tổng Công ty cao su Đồng Nai (Theo giấy ủy quyền ngày 08/08/2018): Ông Tạ Anh Dũng – Ban Trợ lý Tổng Giám đốc.(có mặt).

3.Ủy ban nhân dân thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ: Đường Cách mạng tháng 8, phường Xuân An, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân thành phố Long Khánh (Theo giấy ủy quyền ngày 27/04/2017): Ông Hồ Cổ Giã.(vắng mặt)

4.Ông Mai Ngọc Liệu, sinh năm 1944.(vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp 1, xã Xuân Đường, huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai.

5.Ông Mai Anh Trí, sinh năm 1985.

Địa chỉ: Ấp 1, xã Xuân Đường, huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai.

Chỗ ở hiện nay: Số 18 (số mới 45), đường Lê A, tổ 13, khu phố Núi Tung, phường Suối Tre, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

6.Bà Mai Thị Thanh Lan, sinh năm 1986.(có mặt)

Địa chỉ: Ấp 1, xã Xuân Đường, huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai.

Chỗ ở hiện nay: Số 18 (số mới 45), đường Lê A, tổ 13, khu phố Núi Tung, phường Suối Tre, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

7.Ông Mai Anh Nguyên, sinh năm 1989.(vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp 1, xã Xuân Đường, huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai.

Chỗ ở hiện nay: Số 18 (số mới 45), đường Lê A, tổ 13, khu phố Núi Tung, phường Suối Tre, thành phố Long Khánh.

8.Ông Mai Anh Tâm, sinh năm 1984.(vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp 1, xã Xuân Đường, huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai.

Chỗ ở hiện nay: Số 18 (số mới 45), đường Lê A, tổ 13, khu phố Núi Tung, phường Suối Tre, thành phố Long Khánh.

9. Bà Nguyễn Thị Ngọc, sinh năm 1960.(có mặt)

Địa chỉ: Số 04, Thích Quảng Đức, phường Xuân An, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 15/12/2003, đơn tiếp tục khởi kiện ngày 07/03/2004, bản tự khai và lời trình bày tại phiên tòa của nguyên đơn ông Phan Tiến Dũng:*

Năm 1993, ông và vợ ông là bà Nguyễn Thị Ngọc được sở hữu miếng đất 377m² tại ấp Núi Tung, đường vào Bình Lộc nay là khu phố Núi Tung, phường Suối Tre, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai. Khi đó, chị vợ ông là bà Nguyễn Thị Thu vì làm công nhân không nuôi nổi 6 đứa con nên có xin vợ chồng ông cho làm cái chòi nhỏ trên mảnh đất để ở. Vì tình nghĩa chị em nên vợ chồng ông đồng ý cho bà Thu ở tạm và bà Thu có hứa khi nào vợ chồng ông cần sẽ trả lại, phần đất bà Thu mượn sử dụng có diện tích 4m x 8m. Lúc bà Thu hỏi mượn đất có cha vợ, vợ chồng

chị vợ của ông là Nguyễn Thị Châu, Nguyễn Thị Liên, Nguyễn Thành Long biết và vì là người thân trong nhà nên không làm giấy tờ.

Thời gian sau đó khi vợ chồng ông cần sử dụng miếng đất thì bà Thu không trả và nói đất do bà Thu khai phá, đồng thời còn mua đá về tiếp tục xây dựng. Ngoài ra, bà Thu còn cho con là Mai Anh Tâm đập phá và niêm phong dãy nhà của vợ chồng ông xây. Trước sự việc trên vợ chồng ông đã nhờ cha vợ, anh chị em vợ can thiệp nhưng bà Thu vẫn không trả nên buộc vợ chồng ông phải nhờ chính quyền giải quyết.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 110/2007/DS-ST ngày 07/8/2007, Tòa án nhân dân thị xã Long Khánh đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông, buộc bà Thu phải tháo dỡ căn nhà xây năm 1999 để giao trả cho vợ chồng ông Dũng diện tích đất 39,2m².

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 134/2008/DS-PT ngày 18/6/2008, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đã sửa bản án trên và chỉ buộc bà Thu phải thanh toán giá trị phần đất 39,2m² cho vợ chồng ông với số tiền là 15.680.000đ.

Không đồng ý với bản án phúc thẩm trên, vợ chồng ông đã làm đơn khiếu nại đến Tòa án nhân dân tối cao. Tại Quyết định giám đốc thẩm số 923/2011/DS-GĐT ngày 29/11/2011 của Tòa Dân sự Tòa án nhân dân tối cao đã hủy cả hai bản án sơ thẩm và phúc thẩm như đã nêu trên, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã Long Khánh xét xử sơ thẩm lại.

Nay vợ chồng ông yêu cầu bà Thu và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan phải di dời tài sản và trả lại cho vợ chồng ông phần đất có diện tích 130,7m² và phần đất có diện tích 128,6m² theo như trích lục và đo vẽ hiện trạng khu đất số 2244/2017 ngày 17/07/2017 và ngày 14/8/2018 và ngày 02/11/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Long Khánh thể hiện.

Đối với yêu cầu phản tố của bà Thu về việc đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông thì vợ chồng ông không đồng ý. Nếu bà Thu cho rằng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông không hợp lệ thì yêu cầu bà Thu cung cấp chứng cứ. Đối với yêu cầu của bà Thu về việc đòi bồi thường thiệt hại vì bị chặt một số cây trồng và thu nhập bị mất từ năm 2001 đến nay với số tiền 392.916.000đ vợ chồng ông cũng không đồng ý vì không có căn cứ. Nếu bà Thu đã rút yêu cầu đòi bồi thường thiệt hại trên vợ chồng ông không có ý kiến.

Đối với việc bà Thu yêu cầu vợ chồng ông phải trả lại số tiền thi hành án 15.680.000đ tính đến thời điểm hiện nay quy ra vàng 9999 là 01 cây 09 chỉ với số tiền tương ứng là 65.800.000đ, vợ chồng ông có ý kiến như sau: Số tiền 15.680.000đ là do cơ quan thi hành án yêu cầu vợ chồng ông phải nhận, khi ký nhận tiền ông có ghi rõ vào biên bản là không đồng ý và khi bản án bị hủy ông có đến cơ quan thi hành án xin trả lại tiền nhưng cơ quan thi hành án đề nghị ông tiếp tục giữ đợi Tòa án giải quyết, vì vậy nên vợ chồng ông không đồng ý yêu cầu trên của bà Thu.

Đối với việc Công ty TNHH MTV Tổng Công ty cao su Đồng Nai khởi kiện độc lập yêu cầu vợ chồng ông phải trả lại phần đất diện tích 949,7m² thì vợ chồng ông cũng không đồng ý. Bởi lẽ Công ty cao su đã chỉ ranh đất của Công ty cao su hết 2/3 dãy nhà của vợ chồng ông xây dựng từ năm 2001 và chỉ vào đến ½ căn nhà của bà Nguyễn Thị Thu trên đất của vợ chồng ông. Vợ chồng ông không đồng ý với các mốc giới do Công ty cao su chỉ dẫn tại các điểm 3, 4, 5, 5', 7, 8', A', D', 10', 11. Theo bản vẽ từ năm 2001, vợ chồng ông đã xây dựng nhà ở cách đường lưới điện, vì vậy vợ chồng ông xác định Công ty cao su chỉ sai ranh. Trường hợp Công ty cao su



thu hồi diện tích của vợ chồng ông thì cũng phải thu hồi toàn bộ các hộ lân cận từ đầu đường Lê A trở vào.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc là vợ chồng Phan Tiến Dũng cũng có ý kiến như ý kiến của ông Dũng.*

** Theo đơn phản tố ngày 06/08/2012, đơn phản tố bổ sung ngày 05/9/2012 và ngày 15/09/2016, bản tự khai, lời trình bày tại biên bản đối chất của bị đơn bà Nguyễn Thị Thu; lời trình bày tại phiên tòa của người đại diện theo ủy quyền của bà Thu là ông Mai Anh Trí:*

Ngày 20/02/1990, bà Thu về ở tại ấp Núi Tung, xã Suối Tre, huyện Long Khánh nay là thành phố Long Khánh. Bà Thu đã trực tiếp khai phá một mảnh đất diện tích khoảng gần 1450m² có chiều ngang 31m, chiều dài 48m để trồng hoa màu và cây ăn trái. Trước khi bà Thu đến khai thác, khu vực này là vùng đất hoang vu, cỏ tranh, cây cối cao, rậm, có nhiều mộ, chưa ai sinh sống. Năm 1994, ông Dũng và bà Ngọc được Nông trường An Lộc cho mảnh đất có diện tích 377m² nằm ngay trên diện tích đất gia đình bà Thu khai phá, sau đó ông Dũng đã xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và vì chỗ chị em ruột thịt trong gia đình nên bà Thu đã không phản đối. Bà Thu đóng thuế sử dụng đất đầy đủ cho cơ quan nhà nước đối với phần đất sử dụng và theo bà Thu được biết thì khu đất này nằm dưới đường lưới điện, không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không hiểu lý do vì sao mà ông Dũng lại được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Năm 2001, ông Dũng đã tự ý chặt phá tất cả các cây nông nghiệp mà bà Thu đã dày công chăm sóc, vun bón và là nguồn thu nhập chủ yếu của gia đình bà Thu. Số lượng cây bị ông Dũng chặt là 130 cây cà phê, 110 gốc tiêu, vài cây điều, cây ăn trái đã cho thu hoạch 05 năm để lấy đất kinh doanh phòng trọ và sang nhượng. Từ đó hai gia đình xảy ra mâu thuẫn kéo dài đến khi Tòa án nhân dân thị xã Long Khánh xét xử sơ thẩm và Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm. Tại Bản án số 134/2008/DS-PT ngày 18/6/2008, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đã buộc bà Thu phải thanh toán giá trị phần đất diện tích 39,2m² cho ông Dũng, vì không muốn vụ việc kiện tụng kéo dài nên bà Thu đã đồng ý thanh toán cho ông Dũng số tiền 15.680.000đ. Bà Thu đã thi hành xong nghĩa vụ nộp số tiền trên theo bản án nhưng phía ông Dũng không đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cơ quan quản lý tách sổ cho bà Thu mà tiếp tục có đơn khiếu nại.

Nay bà Thu không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Dũng và bà Ngọc. Bà Thu cũng đã có đơn phản tố yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Dũng. Đối với việc yêu cầu ông Dũng và bà Ngọc bồi thường thiệt hại về chặt phá cây trồng gây mất thu nhập từ năm 2001 đến nay với số tiền 392.916.000đ nay bà Thu xin rút, không yêu cầu nữa. Bà Thu chỉ yêu cầu ông Dũng và bà Ngọc phải trả lại cho bà Thu số tiền thi hành án là 15.680.000đ tính theo thời điểm hòa giải là 01 cây 09 chỉ vàng 9999 với số tiền tương ứng là 65.800.000đ.

Ngoài ra, bà Thu cũng không đồng ý với yêu cầu khởi kiện độc lập của Công ty TNHH MTV Tổng Công ty cao su Đồng Nai. Bà Thu khẳng định đất là do bà Thu khai phá từ năm 1990 và sử dụng đến nay, trong trường hợp Công ty cao su thu hồi đất của bà Thu thì bà Thu đề nghị phải thu hồi toàn bộ đất của các hộ lân cận.

** Tại bản tường trình, biên bản đối chất và tại phiên tòa người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Mai Anh Trí, Mai Anh Nguyên, Mai Thị Thanh Lan, Mai Anh Tâm do ông Mai Anh Trí đại diện trình bày:*

Hiện nay chỉ có 04 người còn sống chung nhà với bà Thu là bà Lan, ông Tâm, ông Nguyễn và ông Trí. Ông trí đã trao đổi và thống nhất với cả bốn anh chị em là yêu cầu Tòa án xác minh những nội dung sau:

- Quyết định của Nông trường An Lộc về việc cấp đất cho ông Phan Tiến Dũng và ông Hòa tại ấp Núi Tung, xã Suối Tre, huyện Long Khánh vào năm 1993.

- Biên bản tự thỏa thuận chia đất giữa ông Dũng và ông Hòa trước khi ông Dũng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1994.

- Làm rõ vì sao đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Phan Tiến Dũng không có ngày tháng năm; tại phần ý kiến của hội đồng xét duyệt không ghi họ tên chức vụ của người ký, không ghi thành phần hội đồng xét duyệt và không có biên bản cuộc họp của hội đồng xét duyệt; tại phần ý kiến quyết định của UBND huyện có ghi “thuận cấp giấy 01 thửa trên” nhưng không có ngày tháng năm, không có người ký tên, đóng dấu của UBND cấp huyện. Đề nghị Tòa án xác minh những tài liệu liên quan đến trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Dũng nhưng không có trong hồ sơ vụ án (UBND huyện Long Khánh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Dũng nhưng không có hồ sơ của cơ quan quản lý đất đai huyện Long Khánh và địa chính xã Suối Tre về việc thực hiện nhiệm vụ xác minh khu đất, lập biên bản đo vẽ bản đồ khu đất, lập tờ trình để trình UBND cùng cấp quyết định việc giao đất cho ông Dũng theo quy định tại điều 32 Luật Đất đai năm 1993).

Từ khi cấp đất cho đến tháng 4/2006, việc đo vẽ, xác định vị trí diện tích 377m² đất của ông Phan Tiến Dũng được cấp 1994 nằm ở vị trí nào trên thực địa đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, Phòng Tài nguyên môi trường thị xã Long Khánh thực hiện đến 07 lần nhưng không thành công, không có kết quả. Vậy căn cứ pháp lý nào để xác định bản trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 04/12/2006 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất (đo vẽ theo chỉ dẫn) của ông Phan Tiến Dũng là có giá trị pháp lý dẫn đến việc hội đồng định giá, định giá nhà đất của gia đình ông để công nhận cho ông Dũng và cả biên bản đo đạc tài sản tranh chấp ngày 18/01/2007 của Tòa án nhân dân thị xã Long Khánh.

Nay ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Dũng và bà Ngọc. Không đồng ý với yêu cầu độc lập của Công ty TNHH Tổng Công ty cao Su Đồng Nai.

** Tại biên bản lấy lời khai ngày 14/6/2016, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Mai Ngọc Liệu trình bày:*

Ông là chồng của bà Nguyễn Thị Thu, ông không ở cùng với bà Thu tại số 18, tổ 13, ấp Núi Tung, xã Suối Tre, thị xã Long Khánh. Ông và bà Thu có 01 căn nhà ở ấp 1, xã Xuân Đường, huyện Cẩm Mỹ, hiện tại cả hai đang sống ly thân. Bà Thu có làm công nhân tại Nông trường cao su Cẩm Đường từ năm 1980 đến năm 1992 và từ năm 1990 bà Thu đã chuyển đến ở tại ấp Núi Tung, xã Suối Tre. Nguồn gốc thửa đất bà Thu đang ở là do bà Thu khai phá và được người quen cho sử dụng. Việc ông Dũng và bà Ngọc đòi lại đất thì bà Thu tự quyết định ông không có ý kiến gì.

** Tại bản tường trình, lời trình bày tại biên bản đối chất và tại phiên tòa sơ thẩm - ông Lê Thanh Tuấn là người đại diện theo ủy quyền của UBND tỉnh Đồng Nai trình bày :*

Nội dung vụ án “Tranh chấp quyền sử dụng đất, đòi bồi thường thiệt hại về tài sản và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” có liên quan đến một số quyết định do UBND tỉnh Đồng Nai ban hành chấp nhận vùng chuyên canh cao su

của Liên hiệp Xí nghiệp cao su Đồng Nai trước đây. Do đó, đề nghị Tòa án nhân dân thị xã Long Khánh đưa UBND tỉnh Đồng Nai vào tham gia vụ án với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan để đảm bảo quyền lợi ích của các bên và sự khách quan trong quá trình giải quyết vụ án.

Công ty TNHH MTV Tổng Công ty cao su Đồng Nai được Nhà nước giao đất theo các quyết định sau:

- Quyết định 414/QĐ-UBT ngày 22/11/1981 của UBND tỉnh Đồng Nai chấp thuận vùng chuyên canh cao su Đồng Nai.

- Quyết định 1587/QĐ-UBT ngày 23/10/1985 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc giao đất cho Công ty cao su Đồng Nai.

Theo các quyết định nêu trên, căn cứ bản đồ địa chính xã Suối Tre (Thị xã Long Khánh cũ) thành lập năm 1996, kết quả chồng ghép bản đồ sau đăng ký năm 2015 xã Suối Tre, biên bản xác định ranh mốc đất cao su lô 193 Nông trường An Lộc ngày 29/06/2016 giữa đại diện Tổng Công ty cao su Đồng Nai, Nông trường An Lộc, xã Suối Tre, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Long Khánh thì thửa đất số 9, thửa đất số 10, tờ bản đồ số 53 xã Suối Tre hiện nay thuộc lô 193 đất cao su Nông trường An Lộc, Tổng công ty cao su Đồng Nai.

Kết quả này phù hợp với bản vẽ số 2244/2017 ngày 17/07/2017 và trích vẽ bổ sung số 2244/2017 ngày 02/11/2018 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Long Khánh.

Như vậy, diện tích 949,7m² theo ranh chỉ dẫn của Tổng công ty cao su Đồng Nai lô 193 đất cao su Nông trường An Lộc, Tổng công ty cao su Đồng Nai tương ứng với thửa đất số 9, thửa đất số 10, tờ bản đồ số 53 xã Suối Tre hiện nay là đất của Tổng công ty cao su Đồng Nai.

- Đối với thửa đất số 211, tờ bản đồ số 8 xã Suối Tre thành lập năm 1996 có diện tích 377m² đã được Ủy ban nhân dân thị xã Long Khánh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phan Tiến Dũng ngày 30/12/1994.

Qua kiểm tra hồ sơ kết quả công nhận rà soát về hiện trạng sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty TNHH MTV Tổng Công ty cao su Đồng Nai, quyết định 131/QĐ-UBND ngày 16/01/2009 của UBND tỉnh Đồng Nai thì thửa đất số 211, tờ bản đồ số 8, xã Suối Tre thành lập năm 1996 không nằm trong danh sách các thửa đất được UBND tỉnh Đồng Nai giao cho Công ty cao su Đồng Nai.

Kết quả chồng ghép bản đồ năm 2015 xã Suối Tre và bản đồ địa chính xã Suối Tre (Thị xã Long Khánh cũ) thành lập năm 1996, ranh giới thửa đất 211 mà ông Phan Tiến Dũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với ranh giới được thể hiện tại bản vẽ số 2244/2017 ngày 17/07/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Long Khánh (ông Phan Tiến Dũng được Ủy ban nhân dân thị xã Long Khánh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 211, tờ bản đồ số 8 BĐĐC của xã Suối Tre có diện tích 377.0m² được giới hạn bởi các điểm 5', IX, X, 8', 8, 7, 5').

** Tại đơn khởi kiện độc lập ngày 10/09/2018, bản tường trình và lời trình bày tại phiên tòa của người đại diện theo ủy quyền của Công ty TNHH MTV Tổng Công ty cao su Đồng Nai như sau:*

Thửa đất số 9, tờ bản đồ số 53 và thửa đất số 89, tờ bản đồ số 24 tọa lạc tại xã Suối Tre, thị xã Long Khánh, tỉnh Đồng Nai thuộc quyền sử dụng của Công ty TNHH MTV Tổng Công ty cao su Đồng Nai, được căn cứ trên các văn bản sau:

Quyết định số 1587/QĐ-UBT ban hành ngày 23/10/1985 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc giao đất cho Công ty cao su Đồng Nai.

Quyết định 131/QĐ-UBT ngày 16/01/2009 của UBND tỉnh Đồng Nai công nhận kết quả rà soát hiện trạng sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty cao su Đồng Nai (Nông trường An Lộc).

Quyết định số 3276/QĐ-UBND ngày 06/11/2012 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt thiết kế mỹ thuật - Dự toán kinh phí xác định ranh giới, cắm mốc ranh giới, đo đạc ranh giới của Nông trường An Lộc.

Biên bản xác định ranh mốc đất cao su lô 193 Nông trường An Lộc (thửa 9, 10, tờ bản đồ số 53 xã Suối tre bản đồ mới) ngày 29/06/2016 giữa đại diện Tổng Công ty cao su Đồng Nai, Nông trường An Lộc, cán bộ địa chính xã Suối Tre, nhân viên Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh Long Khánh đã thống nhất ranh giới đất cao su lô 193 Nông trường An Lộc theo bản đồ cắm mốc năm 2014 và cắm mốc tại thực địa.

Đối chiếu sơ đồ xác định ranh mốc nêu trên với bản trích lục và đo vẽ hiện trạng khu đất ngày 17/07/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh Long Khánh, Tổng Công ty cao su Đồng Nai nhất trí kết quả trích lục và đo vẽ phần đất cao su là chính xác. Diện tích đất này là thuộc quyền sử dụng của Tổng Công ty cao su Đồng Nai.

Tổng Công ty cao su Đồng Nai không công nhận phần diện tích đất bị người dân lấn chiếm tại lô 193 Nông trường An Lộc vì diện tích 949,7m² thuộc quyền sử dụng của Tổng Công ty cao su Đồng Nai. Vì vậy Tổng Công ty cao su Đồng Nai đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh buộc ông Phan Tiến Dũng, bà Nguyễn Thị Ngọc và bà Nguyễn Thị Thu trả lại phần đất có diện tích 949.7m² đang sử dụng trái phép.

** Tại bản tường trình của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố Long Khánh do ông Hồ Cổ Giả đại diện:*

Theo đơn phản tố của bà Nguyễn Thị Thu đề nghị Tòa án hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K447424 do UBND thị xã Long Khánh (cũ) cấp cho ông Phan Tiến Dũng ngày 30/12/1994 đối với phần đất có diện tích 377m² và công nhận quyền sử dụng đất cho bà Thu, nhận thấy: Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phan Tiến Dũng số K447424 ngày 30/12/1994 của UBND thị xã Long Khánh (cũ) đối với phần đất có diện tích 377m² là đúng theo quy định của pháp luật. Quy trình xét được thực hiện từ xã Xuân Lập đề nghị lên và đã xác định được nguồn gốc sử dụng đất cho ông Phan Tiến Dũng. Tuy nhiên, qua quá trình sử dụng đã phát sinh tranh chấp như trên, do vậy Tòa án xét xử như thế nào thì Ủy ban sẽ thực hiện theo đúng yêu cầu của Tòa án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2019/DS-ST ngày 25/10/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh đã căn cứ Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 34, khoản 1 Điều 39, Điều 186, Điều 217, Điều 218, Điều 220, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 357, Điều 468 và Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 100, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Nghị định 70/CP ngày 12/6/1997 của Chính phủ quy định về án phí, lệ phí Tòa án; Pháp lệnh số 10/2009/PL-

UBTVQH 2 ngày 27/02/2009 về án phí, lệ phí Tòa án; Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí.

Tuyên xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Tiến Dũng.

Buộc bà Nguyễn Thị Thu và những người liên quan gồm ông Mai Anh Trí, ông Mai Anh Nguyên, ông Mai Anh Tâm, bà Mai Thị Thanh Lan phải di dời và giao trả lại cho ông Phan Tiến Dũng và bà Nguyễn Thị Ngọc phần diện tích 130,7m² đất theo các điểm (IX,X,8',8,7,5',IX) và phần diện tích 128,6m² đất theo các điểm (3',IV,IX,4,3').

- Chấp nhận yêu cầu độc lập của Công ty TNHH MTV Tổng Công ty cao su Đồng Nai.

Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc, ông Phan Tiến Dũng, bà Nguyễn Thị Thu và những người liên quan gồm ông Mai Anh Trí, ông Mai Anh Tâm, ông Mai Anh Nguyên, bà Mai Thị Thanh Lan phải di dời và giao trả toàn bộ phần đất cho Công ty TNHH MTV Tổng Công ty cao su Đồng Nai với diện tích là 949,7m² theo các điểm (1,2,3',4,5,5',7,8,8',A,D,10,11,14,15,1).

Phía Bắc giáp nhà bà Nguyễn Thị Nhất.

Phía Nam giáp thửa số 10 (đất ông Lê Thanh Liêm).

Phía Đông giáp đường Lê A.

Phía Tây giáp đất Nông trường An Lộc (lô 193).

(Theo trích lục và đo vẽ hiện trạng khu đất số 2244/2017 ngày 17/07/2017, ngày 14/8/2018 và ngày 02/11/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Long Khánh).

Giao cho Công ty TNHH MTV Tổng Công ty cao su Đồng Nai được quyền sở hữu toàn bộ tài sản trên diện tích 949,7m² đất.

Công ty TNHH MTV Tổng Công ty cao su Đồng Nai có nghĩa vụ thanh toán cho bà Nguyễn Thị Thu và những người liên quan gồm ông Mai Anh Trí, ông Mai Anh Tâm, ông Mai Anh Nguyên, bà Mai Thị Thanh Lan với tổng số tiền là 66.664.400đ (Sáu mươi sáu triệu sáu trăm sáu mươi bốn ngàn bốn trăm đồng).

Công ty TNHH MTV Tổng Công ty cao su Đồng Nai có nghĩa vụ thanh toán cho bà Nguyễn Thị Ngọc và ông Phan Tiến Dũng với tổng số tiền là 134.260.000đ (Một trăm ba mươi bốn triệu hai trăm sáu mươi ngàn đồng).

(Theo chứng thư thẩm định giá số 129/2018/CT ngày 05/11/2018 của Công ty cổ phần Thẩm định giá Sao Việt).

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Thu về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Phan Tiến Dũng.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Thu về việc yêu cầu ông Dũng và bà Ngọc phải hoàn trả số tiền thi hành án là 65.800.000đ.

Buộc ông Dũng và bà Ngọc phải hoàn trả lại cho bà Thu số tiền 15.680.000đ (Mười lăm triệu sáu trăm tám mươi ngàn đồng).

- Đình chỉ yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Thu đối với việc đòi ông Dũng và bà Ngọc bồi thường thiệt hại với số tiền là 392.916.000đ.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, Công ty TNHH MTV Tổng Công ty cao su Đồng Nai, ông Dũng và bà Ngọc có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký kê khai lại theo thủ tục chung.

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

- Ngày 07/11/2019, ông Dũng và bà Ngọc có đơn kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2019/DS-ST ngày 25 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm theo hướng sửa một phần bản án. Cụ thể là công nhận quyền sử dụng diện tích đất 949,7m² cho ông Dũng và bà Ngọc vì ông bà là người quản lý, sử dụng liên tục và đóng thuế đầy đủ thửa đất số 211, tờ bản đồ số 8 (nay là thửa số 9, tờ bản đồ số 53) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Long Khánh đã cấp cho ông Dũng vào ngày 31/12/1994.

- Ngày 07/11/2019, bà Thu có đơn kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2019/DS-ST ngày 25 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm theo hướng sửa một phần bản án. Cụ thể:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

2. Công nhận quyền sử dụng nhà đất theo hiện trạng gia đình bà Thu đang sử dụng là hợp pháp.

- Phát biểu của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm do Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng về thu thập chứng cứ và đưa thiếu tư cách tham gia tố tụng của Cơ quan Thi hành án thành phố Long Khánh.

- Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm:

+ 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: Xét thấy tại đơn khởi kiện ngày 15/12/2003 và đơn tiếp tục khởi kiện ngày 07/03/2004 của ông Phan Tiến Dũng và bà Nguyễn Thị Ngọc, cả hai chỉ yêu cầu Tòa án nhân dân thị xã Long Khánh (nay là thành phố Long Khánh) giải quyết buộc bà Nguyễn Thị Thu phải trả lại phần đất có diện tích 4m x 8m (thuộc một phần thửa đất số 211, tờ bản đồ số 08 có diện tích 377m² tại xã Suối Tre, huyện Long Khánh mà ông Dũng đã được UBND huyện Long Khánh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đồng thời, tại Thông báo về việc thụ lý vụ án số 118/TB-TLVA ngày 17/4/2012 của Tòa án nhân dân thị xã Long Khánh cũng thể hiện Tòa án thụ lý lại yêu cầu khởi kiện của ông Dũng về việc đề nghị buộc bà Thu phải tháo dỡ căn nhà trả lại diện tích đất 39,2m² cho ông Dũng. Mặc dù hồ sơ vụ án không thể hiện việc ông Dũng và bà Ngọc có làm đơn khởi kiện bổ sung tranh chấp thêm với bà Thu về phần đất nào khác, nhưng Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh lại xét xử buộc Thu và những người liên quan là các con của bà Thu phải di dời và giao trả lại cho ông Dũng và bà Ngọc phần đất có diện tích 130,7m² và phần đất có diện tích 128,6m² là vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu của ông Dũng và bà Ngọc. Mặt khác, một trong hai phần đất Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh buộc bà Thu và những người liên quan là các con của bà Thu phải trả lại cho ông Dũng và bà Ngọc thuộc về một thửa đất khác, không nằm trong thửa đất số 211, tờ bản đồ số 08 có diện tích 377m² tại xã Suối Tre, huyện Long Khánh mà ông Dũng đã được UBND huyện Long Khánh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1994 nhưng hồ sơ không thể hiện vụ việc tranh chấp đã được hòa giải tại cơ sở theo quy định tại Điều 202 Luật Đất đai năm 2013. Ngoài ra, hồ sơ vụ án cũng không thể hiện phần đất 949,7m² Công

ty TNHH MTV Tổng Công ty cao su Đồng Nai tranh chấp với ông Dũng, bà Ngọc và bà Thu cũng đã được hòa giải tại cơ sở theo quy định tại Điều 202 Luật Đất đai năm 2013.

Đơn phản tố ngày 15/9/2016, bà Thu yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K447424 do UBND huyện Long Khánh cấp cho ông Dũng vào ngày 30/12/1994 và yêu cầu công nhận cho bà được quyền sử dụng diện tích đất 377m². Tuy nhiên, tại Thông báo về việc thụ lý yêu cầu phản tố (Bổ sung) số 02/TB-TLVA ngày 04/10/2016, Tòa án nhân dân thị xã Long Khánh chỉ thụ lý yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà không thụ lý yêu cầu về việc công nhận quyền sử dụng diện tích đất 377m² của bà Thu là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Hồ sơ vụ án thể hiện ông Dũng và bà Ngọc quản lý sử dụng phần đất có diện tích 377m² thuộc thửa đất số 211, tờ bản đồ số 08 tại xã Suối Tre, huyện Long Khánh từ trước năm 1993. Năm 1993, cả hai cho bà Thu mượn đất sử dụng và năm 1994 UBND huyện Long Khánh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Dũng. Qua đối chiếu giữa các Bản trích đo bản đồ địa chính khu đất với các bản Trích lục và đo vẽ hiện trạng khu đất các năm 2005, 2006, 2016, 2017 và 2018 nhận thấy vị trí thửa đất số 211, tờ bản đồ số 08 xã Suối Tre có sự sai lệch về vị trí trong khi hiện trạng các căn nhà xây dựng trên đất từ khi ông Dũng và bà Ngọc tranh chấp với bà Thu từ năm 2003 đến nay vẫn không thay đổi. Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh đã không làm rõ về sự sai lệch trên lại buộc bà Thu phải trả đất cho ông Dũng và bà Ngọc, buộc ông Dũng và bà Ngọc cùng với bà Thu phải trả đất cho Công ty TNHH MTV Tổng Công ty cao su Đồng Nai là thiếu căn cứ.

Tại phần quyết định của bản án, Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh buộc bà Ngọc, ông Dũng, bà Thu và những người liên quan gồm các ông bà: Trí, Tâm, Nguyên, Lan phải di dời và giao trả toàn bộ phần đất có diện tích 949,7m² cho Công ty TNHH MTV Tổng Công ty cao su Đồng Nai nhưng lại giao cho Công ty TNHH MTV Tổng Công ty cao su Đồng Nai được quyền sở hữu toàn bộ tài sản trên diện tích 949,7m² đất là có sự mâu thuẫn, gây khó khăn cho việc thi hành án sau này.

Nhận thấy Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, thu thập chứng cứ chưa đầy đủ nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2019/DS-ST ngày 25/10/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh, giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Phan Tiến Dũng, bà Nguyễn Thị Ngọc, bà Nguyễn Thị Thu trong hạn luật định và các đương sự cũng đã nộp tiền tạm ứng án phí đúng quy định nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về quan hệ pháp luật và tư cách đương sự, Tòa án cấp sơ thẩm xác định đúng và đầy đủ.

[3] Về nội dung khởi kiện và nội dung kháng cáo:

Xét thấy tại đơn khởi kiện ngày 15/12/2003 và đơn tiếp tục khởi kiện ngày 07/03/2004 của ông Phan Tiến Dũng và bà Nguyễn Thị Ngọc, cả hai chỉ yêu cầu Tòa án nhân dân thị xã Long Khánh (nay là thành phố Long Khánh) giải quyết buộc bà Nguyễn Thị Thu phải trả lại phần đất có diện tích 4m x 8m (thuộc một phần thửa đất

số 211, tờ bản đồ số 08 có diện tích 377m² tại xã Suối Tre, huyện Long Khánh mà ông Dũng đã được UBND huyện Long Khánh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K447424 ngày 30/12/1994).

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 110/2007/DS-ST ngày 07/8/2007, Tòa án nhân dân thị xã Long Khánh đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Dũng và bà Ngọc, buộc bà Thu phải tháo dỡ căn nhà xây năm 1999 để giao trả cho ông Dũng và bà Ngọc diện tích đất 39,2m² nên bà Thu có đơn kháng cáo.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 134/2008/DS-PT ngày 18/6/2008, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đã sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 110/2007/DS-ST ngày 07/8/2007 của Tòa án nhân dân thị xã Long Khánh theo hướng buộc bà Thu phải thanh toán giá trị phần diện tích đất 39,2m² cho ông Dũng và bà Ngọc với số tiền là 15.680.000đ.

Không đồng ý với bản án phúc thẩm số 134/2008/DS-PT ngày 18/6/2008 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai, ông Dũng và bà Ngọc làm đơn khiếu nại đến Tòa án nhân dân tối cao. Tại Quyết định giám đốc thẩm số 923/2011/DS-GĐT ngày 29/11/2011, Tòa Dân sự Tòa án nhân dân tối cao đã hủy cả hai bản án sơ thẩm và phúc thẩm như đã nêu trên, giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân thị xã Long Khánh xét xử sơ thẩm lại.

Theo nội dung Quyết định giám đốc thẩm số 923/2011/DS-GĐT ngày 29/11/2011 của Tòa Dân sự Tòa án nhân dân tối cao thì Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà Thu phải tháo dỡ nhà, trả lại đất cho ông Dũng và bà Ngọc là không phù hợp với thực tế. Tòa án cấp phúc thẩm buộc bà Thu thanh toán tiền đất cho ông Dũng, bà Ngọc và được tiếp tục sử dụng phần đất 39,2m² là hợp lý. Tuy nhiên, Tòa án cấp phúc thẩm buộc bà Thu thanh toán số tiền đất theo khung giá 400.000đ/m² tại Quyết định số 95/QĐ-UBND ngày 29/12/2006 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai mà chưa làm rõ giá đất theo khung giá này có phù hợp với giá đất thị trường hay không. Mặt khác, tại thời điểm xét xử phúc thẩm thì Quyết định số 95/QĐ-UBND ngày 29/12/2006 nêu trên đã hết hiệu lực (Quyết định số 69/2007/QĐ-UBND ngày 22/12/2007 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai đã thay thế Quyết định số 95/QĐ-UBND ngày 29/12/2006).

Tại Thông báo về việc thụ lý vụ án số 118/TB-TLVA ngày 17/4/2012 của Tòa án nhân dân thị xã Long Khánh cũng thể hiện Tòa án thụ lý lại yêu cầu khởi kiện của ông Dũng về việc đề nghị buộc bà Thu phải tháo dỡ căn nhà trả lại diện tích đất 39,2m² cho ông Dũng.

Qua xem xét toàn bộ hồ sơ vụ án kể từ ngày Tòa án nhân dân thị xã Long Khánh thụ lý giải quyết lại cho đến nay, nhận thấy hồ sơ vụ án hoàn toàn không thể hiện việc ông Dũng và bà Ngọc có làm đơn khởi kiện bổ sung tranh chấp thêm với bà Thu về phần đất nào khác, nhưng Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh lại xét xử buộc Thu và những người liên quan gồm ông Mai Anh Trí, ông Mai Anh Nguyên, ông Mai Anh Tâm và bà Mai Thị Thanh Lan phải di dời và giao trả lại cho ông Dũng và bà Ngọc hai phần đất, một phần có diện tích 130,7m² và một phần có diện tích 128,6m² là vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu của ông Dũng và bà Ngọc. Đồng thời, một trong hai phần đất mà Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh buộc bà Thu và những người liên quan gồm ông Mai Anh Trí, ông Mai Anh Nguyên, ông Mai Anh Tâm và bà Mai Thị Thanh Lan phải trả lại cho ông Dũng và bà Ngọc thuộc về một thửa đất khác, không nằm trong thửa đất số 211, tờ bản đồ số 08 có diện tích 377m² tại xã Suối Tre, huyện Long Khánh mà ông Dũng đã được UBND huyện Long Khánh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K447424 ngày 30/12/1994, nhưng hồ sơ

vụ án không thể hiện vụ việc tranh chấp đã được hòa giải tại cơ sở theo quy định tại Điều 202 Luật Đất đai năm 2013. Ngoài ra, hồ sơ vụ án cũng không thể hiện phần đất 949,7m² Công ty TNHH MTV Tổng Công ty cao su Đồng Nai tranh chấp với ông Dũng, bà Ngọc và bà Thu đã được hòa giải tại cơ sở theo quy định tại Điều 202 Luật Đất đai năm 2013 trước khi Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Cao su Đồng Nai khởi kiện đến Tòa án.

Mặt khác, tại đơn phản tố ngày 15/9/2016, ngoài việc bà Thu yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K447424 do UBND huyện Long Khánh cấp cho ông Dũng vào ngày 30/12/1994 thì bà Thu còn yêu cầu công nhận cho bà được quyền sử dụng diện tích đất 377m². Tuy nhiên, tại Thông báo về việc thụ lý yêu cầu phản tố (Bổ sung) số 02/TB-TLVA ngày 04/10/2016, Tòa án nhân dân thị xã Long Khánh chỉ thụ lý yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà không thụ lý yêu cầu về việc công nhận quyền sử dụng diện tích đất 377m² của bà Thu là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Ngoài ra, theo hồ sơ thể hiện ông Dũng và bà Ngọc quản lý sử dụng phần đất có diện tích 377m² thuộc thửa đất số 211, tờ bản đồ số 08 tại xã Suối Tre, huyện Long Khánh từ trước năm 1993. Năm 1993, cả hai cho bà Thu mượn phần đất 4m x 8m để sử dụng và đến năm 1994 thì UBND huyện Long Khánh mới cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Dũng đối với thửa đất trên. Qua đối chiếu giữa các Bản trích đo bản đồ địa chính khu đất với các bản Trích lục và đo vẽ hiện trạng khu đất các năm 2005, 2006, 2016, 2017 và 2018 nhận thấy vị trí thửa đất số 211, tờ bản đồ số 08 xã Suối Tre có sự sai lệch về vị trí trong khi hiện trạng các căn nhà xây dựng trên đất từ khi ông Dũng và bà Ngọc tranh chấp với bà Thu từ năm 2003 đến nay vẫn không thay đổi. Do vậy, nên việc Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh không làm rõ về sự sai lệch trên mà đã buộc bà Thu phải trả đất cho ông Dũng và bà Ngọc, buộc ông Dũng và bà Ngọc cùng với bà Thu phải trả đất cho Công ty TNHH MTV Tổng Công ty cao su Đồng Nai là thiếu căn cứ.

Đồng thời, tại phần quyết định của bản án, Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh đã buộc bà Ngọc, ông Dũng, bà Thu và những người liên quan gồm các ông bà: Trí, Tâm, Nguyên, Lan phải di dời và giao trả toàn bộ phần đất có diện tích 949,7m² cho Công ty TNHH MTV Tổng Công ty cao su Đồng Nai nhưng lại giao cho Công ty TNHH MTV Tổng Công ty cao su Đồng Nai được quyền sở hữu toàn bộ tài sản trên diện tích 949,7m² đất là có sự mâu thuẫn, gây khó khăn cho việc thi hành án sau này.

Do Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, thu thập chứng cứ chưa đầy đủ nên cần hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2019/DS-ST ngày 25/10/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh, giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị hủy nên ông Dũng, bà Ngọc và bà Thu không phải chịu. Hoàn trả lại cho ông Dũng và bà Ngọc số tiền 600.000đ tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại biên lai số 0005515 ngày 19/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Khánh. Hoàn trả lại cho bà Thu số tiền 300.000đ tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại biên lai số 0005513 ngày 08/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Khánh.

[5]Xét lời phát biểu của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn chỉ phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử về việc Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ chưa đầy đủ nên được chấp nhận một phần.

[6]Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì những lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2019/DS-ST ngày 25/10/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai; giao hồ sơ vụ án về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phan Tiến Dũng, bà Nguyễn Thị Ngọc và bà Nguyễn Thị Thu không phải chịu. Hoàn trả lại cho ông Dũng và bà Ngọc số tiền 600.000đ tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại biên lai số 0005515 ngày 19/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Khánh. Hoàn trả lại cho bà Thu số tiền 300.000đ tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại biên lai số 0005513 ngày 08/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Khánh

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND TP.Long Khánh;
- Chi cục THADS TP.Long Khánh;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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



Trương Thị Thảo