TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: **244**/2021/DS - PT
Ngày: 08/12/2021
V/v: "Tranh chấp 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 CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Cường**

Các Thẩm phán: Ông **Nguyễn Văn Tiến**

Ông **Phạm Tồn**

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà **Văn Thị Mỹ Thảo**, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Ông **Nguyễn Chiến**, Kiểm sát viên.

Ngày 8 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân Cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 110/2021/TBTL-TA, ngày 7 tháng 01 năm 2021; về việc: "*Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*"

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 445/2021/QĐXXPT-DS, ngày 8 tháng 11 năm 2021; Giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: - Bà Nguyễn Thị R

Địa chỉ: thôn V, xã D, huyện D, Khánh Hòa.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Võ Đức H; địa chỉ: thôn V, xã D, huyện D, tỉnh Khánh Hòa, có mặt.

- Ông Bùi Đình P

Địa chỉ: thôn V, xã D, huyện D, Khánh Hòa.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Bùi Minh N; địa chỉ: thôn V, xã D, huyện D, tỉnh Khánh Hòa, có mặt.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Quốc H

Địa chỉ: Khánh Hòa.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đào Thanh T; Địa chỉ: Khánh Hòa, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Phan Tấn H, Văn phòng luật sư P, Đoàn luật sư tỉnh Khánh Hòa; địa chỉ: tỉnh Khánh Hòa, có mặt.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Ông Nguyễn Khắc T A

Địa chỉ: Khánh Hòa.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đào Thanh T; Địa chỉ: 35 Tố Hữu, Nha Trang, Khánh Hòa, có mặt.

- Ông Nguyễn B, bà Kiều Thị L, ông Nguyễn B1

Địa chỉ: thôn V, xã D, huyện D, Khánh Hòa, vắng mặt.

- Bà Lê Thị Thúy H, ông Nguyễn Đình S

Địa chỉ: Khánh Hòa, vắng mặt.

- Ủy ban nhân dân huyện D

Địa chỉ: thị trấn D, huyện D, Khánh Hòa.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Hữu H – Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện D, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

***Nguyên đơn:**

Bà Nguyễn Thị R trình bày:

Sau giải phóng, khoảng năm 1979-1980, bà R khai hoang thửa đất số 182, tờ bản đồ số 7, diện tích 1129,5m^2 xã D, huyện D để trồng bạch đàn, bà R đã bán được 3 lứa và sử dụng ổn định. Bà R được Ủy ban nhân dân xã hướng dẫn cấp đất rừng sản xuất theo chương trình PAM từ năm 1992. Đến năm 2013, Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa phê duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 thì gia đình bà đã kê khai, trích lục đo đạc xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 957019, số vào sổ cấp GCN: CH07155 cấp ngày 07/03/2019, đối với thửa đất số 182, tờ bản đồ số 7, diện tích 1129,5m^2.

Lô đất của bà R giáp ranh với đất của ông Nguyễn B, khi Ủy ban cấp sổ cho ông B đã cấp luôn phần đất của nhà bà R nằm trong thửa đất số 8, tờ bản đồ số 1, Giấy chứng nhận QSDĐ số BQ119825, số vào sổ CH01383 cấp ngày 09/01/2014.

Bà R đã khai thác sử dụng trồng bạch đàn trên đất từ năm 1992 đến nay không hề xảy ra tranh chấp với ai và được chính quyền xã cấp theo chương trình PAM của nhà nước. Ranh giới đất với những người xung quanh thì xác định là

đường mòn có chiều ngang 0,5m các bên sử dụng đất bình thường cho đến khi ông H nhận chuyển nhượng của bà H và ông H vào san ủi, chặt bạch đàn, ông H đưa Giấy chứng nhận đã cấp cho ông H thì bà R mới biết đất của bà R bị cấp cho ông B có phần diện tích đất do bà R sử dụng. Bà R có làm đơn yêu cầu chính quyền xã can thiệp giải quyết và có biên bản hòa giải tranh chấp giữa các bên nhưng không thành.

Vì vậy, bà R yêu cầu Tòa án xác định quyền sử dụng đất của bà R và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông B.

Ông Bùi Đình P trình bày:

Nguồn gốc đất rừng của ông P đang tranh chấp với ông H là do ông P khai hoang tại khu vực Núi C thuộc thôn V, xã Diên Thọ, huyện D, Khánh Hòa. Đất này ông trồng cây bạch đàn, tính từ ngày khai hoang cho đến nay ông canh tác trên 30 năm. Trong quá trình ông canh tác thì UBND xã D có lập bản đồ lâm nghiệp, ông canh tác có đăng ký hai thửa đất đó là: thửa 181 diện tích 820,0m^2, tờ bản đồ số 07 và thửa 183 diện tích 2.205,4m^2, tờ bản đồ số 07 xã D, ông lấy ranh giới đất là ranh ông trồng bạch đàn và con suối cạn ngăn cách làm ranh giới đất giữa ông với đất của ông B. Đến lúc ông B, ông B1 bán cho bà H thì bà H tự đem trụ rào xi măng lên rào dọc theo con suối và thửa đất của ông, đến khi ông H mua lại của bà H thì ông H tự phá trụ rào san ủi cả đất của ông nên có sự tranh chấp xảy ra. Ông làm đơn gửi đến Ủy ban nhân dân xã D để giải quyết. Ngày 04/4/2019, ông có mặt tại hiện trường, sau khi đoàn kiểm tra đi thực tế thì toàn bộ diện tích đất của thửa 181 nằm trong thửa đất số 8 của ông H và ông A, diện tích đất của thửa 183 nằm một phần trong thửa đất số 8 của ông H và ông A. Đến ngày 19/4/2019, Ủy ban nhân dân xã D giải quyết thì ông Đào Thanh T được phía ông H và ông A ủy quyền có trình ra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì lúc này ông mới biết đất rừng của ông bị Ủy ban nhân dân huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Quốc H và ông Nguyễn Khắc T A. Ông yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Quốc H, ông Nguyễn Khắc T A

*** Bị đơn trình bày:**

Ông Nguyễn Quốc H và ông Nguyễn Khắc T A đang là người sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 988721, số vào sổ cấp GCN số: CH06242 do UBND huyện D cấp ngày 21/3/2018 với thông tin như sau:

- Thửa đất số 8; Tờ bản đồ số 7; địa chỉ: thôn V, xã D, huyện D, tỉnh Khánh Hòa, diện tích: 15.218 m^2, mục đích sử dụng: Đất rừng sản xuất.

Nguồn gốc thửa đất trên là của ông Nguyễn B khai hoang, trồng cây rừng vào khoảng thời gian từ năm 1975, đã được UBND huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00403 ngày 26/4/2011. Năm 2014, ông B làm thủ tục chuyển quyền sử dụng cho con là Nguyễn B1 – sinh năm 1975; CMDN số: 225147982; địa chỉ tại xã D, D, Khánh Hòa và đã được UBND huyện D cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 119825, số vào sổ cấp GCN số ngày 09/01/2014.

Ngày 21/3/2016, ông Nguyễn B1 đã chuyển nhượng thửa đất trên cho bà Lê Thị Thúy H, sinh năm 1960, CMND số: 225297101; địa chỉ Khánh Hòa theo hồ sơ đăng ký số: 001383.CN.001 đã đưa Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện D chỉnh lý.

Ngày 12/02/2018, ông Nguyễn Quốc H và ông Nguyễn Khắc T A nhận chuyển nhượng thửa đất trên của Lê Thị Thúy H, việc chuyển nhượng thực hiện đúng theo quy định của pháp luật: theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/02/1018 tại Văn phòng Công chứng Kim Ngân số 364/2018, quyển số 10/TP/CC-SCC/HĐCN. Đăng ký quyền sử dụng đất với cơ quan quản lý đất đai và được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 988721, số vào sổ cấp GCN số: CH06242 do UBND huyện D cấp ngày 21/3/2018.

Như vậy việc nhận chuyển nhượng và sử dụng thửa đất số 8, tờ bản đồ số 7 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 988721, số vào sổ cấp GCN số: CH06242 do UBND huyện D cấp ngày 21/3/2018 của ông Nguyễn Quốc H và ông Nguyễn Khắc T A là đúng theo quy định của pháp luật, cần phải được pháp luật bảo vệ.

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

Bà Lê Thị Thúy H trình bày:

Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà R, bà mua toàn bộ diện tích đất là 15218m^2, thửa số 8, tờ bản đồ số 1 tại thôn V, xã D, huyện D, tỉnh Khánh Hòa từ ông Nguyễn B1. Tại thời điểm đó ông B1 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01383 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp ngày 09/01/2014 đối với thửa đất trên. Vào năm 2016, trước khi mua thì bà có lên đất xem xét và hỏi 01 nhà người dân ở gần đó là đất có phải của ông Nguyễn B1 hay không thì họ trả lời là đúng. Sau đó thì bà quyết định mua và thực hiện các thủ tục chuyển nhượng theo quy định pháp luật, đồng thời đã hoàn thành nghĩa vụ đối với nhà nước. Bà đã đăng ký và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện D đăng ký chỉnh lý biến động ngày 21/3/2016. Năm 2018, bà chuyển nhượng toàn bộ thửa đất trên cho ông Nguyễn Quốc H và ông

Nguyễn Khắc T A theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 364/2018, quyển số 01/TP/CC-SCCC/HĐCN công chứng ngày 12/02/2018 tại Văn phòng công chứng Kim Ngân theo như tài liệu bản photo do bị đơn nộp. Giá chuyển nhượng là 150.000.000đ theo như Hợp đồng. Sau đó thì bị đơn thực hiện các thủ tục còn lại, bà không có liên quan gì nữa. Bà không đồng ý với yêu cầu của bà R và ông P, bà đồng ý với ý kiến của bị đơn, bà đã mua bán xong nên bà không có liên quan gì. Bà bận công việc và không còn liên quan đến vụ án này, đề nghị Tòa án xét xử theo quy định pháp luật và giải quyết cho bà và chồng bà là ông Nguyễn Đình S được vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

Ông Nguyễn Đình S trình bày:

Khi mua lô đất trên thì ông không có mặt nên ông không nắm rõ, ông đồng ý với ý kiến của vợ ông là bà Lê Thị Thúy H, ngoài ra ông không có ý kiến gì thêm.

Ông Nguyễn B, bà Kiều Thị L trình bày:

Ông Nguyễn B khai hoang thửa đất rừng vào khoảng thời gian từ năm 1975, đã được UBND huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00403 ngày 26/4/2011 đối với thửa đất số 8, tờ bản đồ số 1, diện tích đất là 15218m^2. Năm 2014, ông B làm thủ tục tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất của thửa đất trên cho con là Nguyễn B1 và đã được UBND huyện D cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 119825, số vào sổ cấp GCN số ngày 09/01/2014. Vợ chồng ông đã thực hiện đầy đủ các thủ tục theo quy định của pháp luật nên ông bà không còn liên quan gì đến thửa đất trên. Phần đất của ông sử dụng có ranh giới là con suối cạn nằm ở phía Tây của thửa đất là đất của bà R và ông P. Ông P cũng có sử dụng một phần đất gần phía đường sắt, giáp ranh với đất của ông. Tại thời điểm được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông bị bệnh nên con trai ông là Nguyễn B1 trực tiếp đi cùng với chính quyền địa phương để làm các thủ tục đo đạc, để xin cấp Giấy chứng nhận. Đất của ông với đất của bà R và ông P có ranh giới, không có liên quan gì đến nhau. Đối với yêu cầu của nguyên đơn, bị đơn thì vợ chồng ông không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật, đồng thời do vợ chồng ông đã già yếu, bà L thì bị mù nên đề nghị được giải quyết vắng mặt.

Ông Nguyễn B1 trình bày:

Ông là người cầm thước dây đi đo cùng cán bộ địa chính xã, ranh giới đất của gia đình ông ngăn cách với đất của bà R bằng một con suối cạn, khi có mưa thì nước chảy. Sau khi cha mẹ ông là Nguyễn B và Kiều Thị L tặng cho ông

thửa đất số 8, tờ bản đồ số 1, diện tích đất là 15218m^2 thì ông đã thực hiện các thủ tục theo quy định pháp luật và được cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 119825, số vào sổ cấp GCN số ngày 09/01/2014 đối với thửa đất trên. Sau đó ông có vay tiền của bà Lê Thị Thúy H và thế chấp bằng thửa đất trên. Đến hạn trả nợ thì ông không trả được nên đã chuyển nhượng lại thửa đất trên cho bà H, sau đó bà H tự làm mọi thủ tục còn lại, ông không có liên quan gì nữa. Ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật và giải quyết vắng mặt ông.

Tại văn bản số 1787/UBND ngày 05/8/2020, văn bản số 200/UBND ngày 13/3/2020, Ủy ban nhân dân huyện D trả lời:

Qua kết quả kiểm tra của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện D, UBND huyện trả lời như sau:

Ông Nguyễn Quốc H và Nguyễn Khắc A T được UBND huyện cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH06242 ngày 21/3/2018 thửa đất số 8, tờ bản đồ số 7, xã D, diện tích 15.218m^2 tại xã D, huyện D, tỉnh Khánh Hòa. Nguồn gốc thửa đất: thửa đất số 8, tờ bản đồ số 7, xã D, diện tích 15.218m^2 do ông Nguyễn B khai hoang vào khoảng thời gian năm 1975, được UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00403 ngày 26/4/2011. Năm 2014, ông Nguyễn B làm thủ tục chuyển quyền sử dụng cho ông Nguyễn B1, ông Nguyễn B1 được UBND huyện D cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1383 ngày 03/01/2014. Năm 2016, ông Nguyễn B1 chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất này cho bà Lê Thị Thúy H và được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện D chỉnh lý biến động ngày 21/3/2016. Năm 2018, bà Lê Thị Thúy H chuyển nhượng thửa đất nói trên cho ông Nguyễn Quốc H và Nguyễn Khắc A T. Ông Nguyễn Quốc H và Nguyễn Khắc A T được UBND huyện cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH06242 ngày 21/3/2018.

Thửa đất số 182 tờ bản đồ số 07 tại xã D, diện tích: 1.129.5m^2 có nguồn gốc do bà Nguyễn Thị R khai hoang năm 1978. Năm 2019, bà R nộp đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, UBND xã D xác minh nguồn gốc và xác nhận đất sử dụng ổn định, không tranh chấp. Trên cơ sở kết quả thẩm tra của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện D và phòng Tài nguyên và Môi trường, UBND huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH07155 ngày 07/3/2019 đối với thửa đất số 182 tờ bản đồ số 07 tại xã D, diện tích: 1.129.5m^2 cho bà Nguyễn Thị R.

Trên cơ sở ghép nối bản đồ địa chính nhận thấy trong Giấy chứng nhận đã cấp cho ông Nguyễn B (hiện tại là của ông Nguyễn Quốc H và ông Nguyễn Khắc A T) có cả phần diện tích đất của bà Nguyễn Thị R đã sử dụng từ năm

1978 đến nay. Theo Biên bản làm việc ngày 29/3/2019 giữa UBND xã D với ông Nguyễn B thể hiện: Đất ông B sử dụng có phía Tây giáp với con suối khô và các bà Võ Hơn, Nguyễn Thị R, Nguyễn Thị D; phía Nam giáp ông Bùi Đình P, Bùi Minh Hậu; Phía Đông giáp Nguyễn H; Phía Bắc giáp đường sắt. Khi đo đạc bản đồ, ông B có chỉ rõ ranh giới sử dụng đất, việc cấp Giấy chứng nhận cho ông B có cả phần của bà R thì ông B không biết và khẳng định các hộ đã sử dụng ổn định đất này từ lâu. Bên cạnh đó, qua kết quả kiểm tra thực tế, phần đất của bà Nguyễn Thị R đang trồng cây bạch đàn, gốc rất to chứng tỏ thời gian sử dụng đã lâu, ở hướng Đông là con suối khô. Hiện trạng sử dụng đất trùng khớp với nội dung trình bày của ông Nguyễn B.

Như vậy, UBND huyện D nhận thấy cả hai trường hợp cấp Giấy chứng nhận này đều bị sai về ranh giới, diện tích sử dụng đất. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00403 do UBND huyện D cấp ngày 26/4/2011 cho ông Nguyễn B (hiện nay là ông Nguyễn Quốc H và Nguyễn Khắc A T) là không đúng diện tích đất, cấp chồng lên diện tích đất của bà Nguyễn Thị R và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CHO7155 ngày 07/3/2019 cho bà Nguyễn Thị R cấp chồng lên phần diện tích đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cả hai trường hợp này phải thu hồi Giấy chứng nhận được quy định tại điểm d Khoản 2 Điều 106 Luật đất đai hiện hành. Tuy nhiên, phần diện tích đất bị chồng lấn nêu trên đã được chuyển nhượng quyền sử dụng cho người khác nên thẩm quyền giải quyết là của Tòa án được quy định tại Điều 187 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính Phủ. Do đó, UBND huyện D sẽ xem xét giải quyết vụ việc, sau khi nhận được bản án có hiệu lực của Tòa án nhân dân.

Về trường hợp của ông Bùi Đình P: Ông Bùi Đình P có nhu cầu đo vẽ để lập thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo sự chỉ dẫn ranh giới đất của ông P, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện D đã đo vẽ lập 02 Mảnh trích đo địa chính số 3614-2018 thửa đất số 181 tờ bản đồ số 07 và Mảnh trích đo địa chính số 3615-2018 thửa đất số 183 tờ bản đồ số 07 các thửa đất này thuộc thôn V, xã D, huyện D; khi lồng ghép trên bản đồ địa chính thì toàn bộ ranh giới thửa đất số 181 và 183 chồng lấn lên ranh giới thửa đất số 08, tờ bản đồ số 7 đã cấp GCN cho các ông Nguyễn Quốc H và ông Nguyễn Khắc A T; giữa ông Bùi Đình P và ông Nguyễn Quốc H, ông Nguyễn Khắc A T có tranh chấp đã được UBND xã D tiến hành hòa giải tại địa phương nhưng việc hòa giải không thành.

Theo quy định điểm d Khoản 2 Điều 106 Luật đất đai hiện hành, những trường hợp cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng không đúng diện tích đất Nhà nước thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp. Như vậy, việc ông Bùi Đình P yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có cơ sở. Tuy nhiên, phần diện tích

đất bị chồng lấn nêu trên từ lúc được cấp Giấy chứng nhận đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên thẩm quyền giải quyết là của Tòa án được quy định tại Khoản 5, Điều 87 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính Phủ. Do đó, UBND huyện D sẽ xem xét giải quyết vụ việc, sau khi nhận được Bản án có hiệu lực của Tòa án nhân dân.

Ủy ban nhân dân huyện D trả lời để Quý tòa được biết và giải quyết vụ án theo thẩm quyền, vì lý do bận công tác không thể có mặt tại phiên tòa, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vụ án theo quy định pháp luật và giải quyết và xét xử vắng mặt.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 24/2020/DS-ST ngày 24/9/2020 của Toà án nhân dân tỉnh Khánh Hoà đã quyết định:

Căn cứ Điều 34, 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ Điều 166 Luật Đất đai; Căn cứ Nghị quyết 236/2016/UBTVQH14 của Uỷ ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Toà án.

Tuyên xử:

1.Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Xác định diện tích đất 1089.9m^2 tại thửa đất 182 tờ bản đồ số 7, thôn V, xã D, huyện D, tỉnh Khánh Hoà nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00403 do UBND huyện D cấp ngày 26/4/2011 cho ông Nguyễn B thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị R. (có bản vẽ kèm theo).

- Xác định diện tích đất 730.2m^2 tại thửa đất 181 tờ bản đồ số 7 và diện tích đất 2282.3m^2 tại thửa đất 183 tờ bản đồ số 7 cùng thôn V, xã D, huyện D, tỉnh Khánh Hoà nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00403 do UBND huyện D cấp ngày 26/4/2011 cho ông Nguyễn B thuộc quyền sử dụng của ông Bùi Đình P (có bản vẽ kèm theo).

Các đương sự liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục hành chính có liên quan đối với phần diện tích đất được công nhận quyền sử dụng.

2. Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00403 do UBND huyện D cấp ngày 26/4/2011 cho ông Nguyễn B.

Cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục hành chính đối với các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cập nhật, chỉnh lý theo giao dịch dân sự giữa ông Nguyễn B, bà Lê Thị Thuý H, ông Nguyễn Đình S, Nguyễn Quốc H, ông Nguyễn Khắc T A.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CHO7155 do UBND huyện D cấp ngày 7/3/2019 cho bà Nguyễn Thị R.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí sơ thẩm, quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 8/10/2020, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hoà ban hành Quyết định kháng nghị số 280/QĐKNPT-VKS-DS, kháng nghị bản án sơ thẩm số 24/2020/DS-ST ngày 24/9/2020 của TAND tỉnh Khánh Hoà, theo hướng đề nghị sửa bản án sơ thẩm.

Ngày 6/10/2020 bị đơn ông Nguyễn Quốc H kháng cáo và ngày 20/11/2020 có đơn kháng cáo bổ sung, cho rằng Toà án cấp sơ thẩm vi phạm thủ tục tố tụng: thụ lý yêu cầu độc lập của ông Bùi Đình P sau phiên họp kiểm tra, giao nộp chứng cứ, chuyển ông P thành nguyên đơn là không đúng; Toà án cấp sơ thẩm căn cứ vào lời khai của nguyên đơn giải quyết vụ án không đúng, ảnh hưởng quyền lợi hợp pháp của bị đơn.

Tại phiên toà, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà nẵng đã rút toàn bộ kháng nghị số 280/QĐKNPT-VKS-DS ngày 8/10/2020 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hoà và đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng nghị này. Đối với kháng cáo của bị đơn, thấy rằng bản án sơ thẩm đã giải quyết có căn cứ và đúng pháp luật, do đó đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Quốc H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, xem xét quan điểm của Viện kiểm sát, sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Tại phiên toà phúc thẩm hôm nay, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đã rút toàn bộ kháng nghị số 280/QĐKNPT-VKS-DS ngày 8 tháng 10 năm 2020 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hoà. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ vào khoản 3 Điều 284 Bộ luật tố tụng dân sự: Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hoà.

[2] Tại phiên toà phúc thẩm hôm nay, nguyên đơn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện, bị đơn có kháng cáo giữ nguyên nội dung yêu cầu kháng cáo, các bên đương sự không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Quốc H, Cấp phúc thẩm thấy rằng: Trong đơn kháng cáo ông H cho rằng, Toà án cấp sơ thẩm vi phạm thủ tục tố tụng, thụ lý yêu cầu độc lập của ông P sau ngày tiếp cận, kiểm tra, giao nộp chứng cứ và hoà giải là không đúng, vi phạm khoản 2 Điều 201 Bộ luật tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng, theo hồ sơ vụ án, phiên họp kiểm tra, giao nộp, tiếp cận chứng cứ và hoà giải ngày 11/6/2020 và Toà án cấp sơ thẩm có thông báo thụ lý vụ án bổ sung số 09/2020/TB-TLVA ngày 11/6/2020 về thụ lý yêu cầu độc lập của ông P (BL 146,148,154). Do vậy, Toà án cấp sơ thẩm không vi phạm tố tụng. Về nội dung ông cho rằng, khi giải quyết vụ án, giai đoạn đầu Toà án xác định ông P là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, tuy nhiên sau đó lại chuyển thành nguyên đơn. Thấy rằng, trong tố tụng dân sự, quá trình giải quyết vụ án dân sự có sự kiện pháp lý nảy sinh làm thay đổi địa vị tố tụng của đương sự. Lúc đầu ông P đã thực hiện đầy đủ thủ tục nên Toà án thụ lý và xác định ông P tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập và quá trình giải quyết vụ án, trên cơ sở thủ tục ông P đã thực hiện như có đơn khởi kiện (nhưng không vượt quá yêu cầu độc lập ban đầu), nộp tạm ứng án phí nên Toà án cấp sơ thẩm xác định ông P nguyên đơn là đúng.

[**4]** Về nội dung kháng cáo ông H cho rằng Toà án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án không đúng, ảnh hưởng đến quyền lợi của ông, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Về nguồn gốc sử dụng đất: Bà R đã quản lý, sử dụng thửa đất số 182 là đất bà khai hoang từ năm 1978 ổn định cho đến nay, trên đất bà R có trồng bạch đàn và đã được cấp GCN QSDĐ; ông P đã sử dụng thửa đất số 181, 183 là đất do ông khai hoang và sử dụng từ năm 1988 đến nay, trên đất trồng bạch đàn. Giữa thửa đất 181, 182, 183 và thửa đất số 8 tờ bản đồ số 7 của ông B, ông B1, bà L có ranh giới rõ ràng, ổn định và không ai tranh chấp gì trong suốt quá trình sử dụng cho đến khi ông Nguyễn Quốc H mua lại thửa đất số 08, tờ bản đồ số 7 từ bà Nguyễn Thị Thúy H, ông Nguyễn Đình S có nguồn gốc của ông Nguyễn B, bà L khai hoang năm 1975, sau đó tặng cho con là ông Nguyễn B1. Ông B, bà L, ông B1, bà R, ông P đều trình bày thống nhất về thời điểm sử dụng đất và giữa các thửa đất đều có ranh giới là con suối cạn, các bên không có tranh chấp gì về ranh giới giữa các thửa đất với nhau; việc tại sao trong GCN QSDĐ cấp cho ông B đối với thửa đất số 8 có cả diện tích đất của bà R, ông P thì ông B không biết.

UBND huyện D xác định (tại văn bản số 1787/UBND ngày 5/8/2020-Bl205): Cả hai trường hợp cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00403 do UBND huyện D cấp ngày 26/4/2011 cho ông Nguyễn B (hiện nay là ông Nguyễn Quốc H và Nguyễn Khắc A T) và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

số CH07155 ngày 07/3/2019 cho bà Nguyễn Thị R đều bị sai về ranh giới, diện tích sử dụng đất; việc bà R và ông Bùi Đình P yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 8, tờ bản đồ số 7 đã cấp cho ông Nguyễn B (nay là ông Nguyễn Quốc H và ông Nguyễn Khắc A T) là có cơ sở. Tuy nhiên do thửa đất số 8, tờ bản đồ số 7 đã có quá trình tặng cho ông Nguyễn B1, chuyển nhượng qua bà Lê Thị Thúy H, và đến nay là ông Nguyễn Quốc H và ông Nguyễn Khắc T A nhận chuyển nhượng từ bà H, vì vậy Ủy ban nhân dân huyện D không có đủ thẩm quyền để giải quyết hậu quả các hợp đồng trên.

Tại buổi đối chất ngày 18/8/2020, ông Đào Thanh T là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Quốc H và ông Nguyễn Khắc T A đã xác định không có yêu cầu gì đối với bà Lê Thị Thúy H sau khi đã có văn bản của Ủy ban nhân dân huyện D trả lời và lời khai của ông B, ông B1 về việc sử dụng đất liền kề của bà R, ông P.

Tại phiên tòa sơ thẩm: Ông T xác nhận cây bạch đàn trên đất tranh chấp là của bà R trồng nên đồng ý thanh toán lại tiền cho bà R còn đất là thuộc quyền sử dụng của ông H. Đối với các hợp đồng chuyển nhượng đất với bà H ông T không yêu cầu Tòa xem xét. Văn bản của Ủy ban xác định đã cấp Giấy chứng nhận chồng lấn lên đất của bà R, ông P; ông B và ông B1 là người chuyển nhượng đất xác định ranh giới đất như bà R và ông P ông không phản đối.

Qua trình bày của người sử dụng đất ban đầu và UBND huyện D có cơ sở xác định diện tích đất do bà R và ông P hiện đang quản lý, sử dụng nằm trong diện tích đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00403 do UBND huyện D cấp ngày 26/4/2011 cho ông Nguyễn B. Từ đó, cần chấp nhận yêu cầu của bà R, ông P, chấp nhận yêu cầu phản tố của ông H, ông T A hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông B và bà R để những người sử dụng đất và cơ quan có thẩm quyền thực hiện việc đo vẽ, xác định diện tích thực tế sử dụng, cắm mốc trên thực địa và ký giáp ranh với các hộ liền kề để cấp Giấy chứng nhận cho các hộ đúng với diện tích thực tế đang quản lý sử dụng theo quy định của pháp luật. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục hành chính đối với các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cập nhật, chỉnh lý theo giao dịch dân sự giữa ông Nguyễn B, bà Lê Thị Thúy H, ông Nguyễn Đình S, ông Nguyễn Quốc H, ông Nguyễn Khắc T A.

Như vậy, từ chứng cứ, phân tích và lập luận trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng Toà án cấp sơ thẩm đã giải quyết vụ án đúng quy định của pháp luật. Kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Quốc H không có có sở nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận, giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của Viện kiểm sát tại phiên toà.

Tuy nhiên trong vụ án này, việc cấp chồng lấn diện tích đất thực tế và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đúng nên Toà án huỷ nhưng việc các đương sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nhau thông qua hợp đồng từ đó được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong quá trình giải quyết vụ án các đương sự liên quan không yêu cầu giải quyết hậu quả của các giao dịch này, tại phiên toà sơ thẩm ông Đào Thanh T là người đại diện theo uỷ quyền của ông Nguyễn Quốc H, Nguyễn Khắc T A không yêu cầu xem xét hợp đồng chuyển nhượng đất với bà H. Do không yêu cầu nên Toà án cấp sơ thẩm không xem xét là đúng, tuy nhiên thiếu sót của Toà án cấp sơ thẩm là không giải thích đầy đủ cho các đương sự về vấn đề này, nếu có yêu cầu thì giải quyết luôn trong cùng vụ án. Do đó, trong trường hợp này các đương sự có liên quan nếu có yêu cầu thì giải quyết bằng một vụ án dân sự riêng theo quy định của pháp luật.

Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Nguyễn Quốc H phải chịu án phí Phúc thẩm dân sự theo quy định tại Nghị quyết 326/NQ-UBTVQH14 về án phí, lệ phí Toà án.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 284 Bộ luật tố tụng dân sự: Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng nghị số 280/QĐKNPT-VKS-DS ngày 8/10/2020 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hoà.

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Quốc H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ điểm Điều 34, 228 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 166 Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

***Tuyên xử*:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Xác định diện tích đất 1089.9m^2 tại thửa đất 182 tờ bản đồ số 7, thôn V, xã D, huyện D, tỉnh Khánh Hòa nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00403 do UBND huyện D cấp ngày 26/4/2011 cho ông Nguyễn B thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị R. (có bản vẽ kèm theo).

- Xác định diện tích đất 730.2m^2 tại thửa đất 181 tờ bản đồ số 7 và diện tích 2282.3m^2 tại thửa đất 183 tờ bản đồ số 7 cùng thôn V, xã D, huyện D, tỉnh Khánh Hòa nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00403 do UBND huyện D cấp ngày 26/4/2011 cho ông Nguyễn B thuộc quyền sử dụng của ông Bùi Đình P. (có bản vẽ kèm theo)

Các đương sự liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục hành chính có liên quan đối với phần diện tích đất được công nhận quyền sử dụng.

2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00403 do UBND huyện D cấp ngày 26/4/2011 cho ông Nguyễn B.

Cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục hành chính đối với các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cập nhật, chỉnh lý theo giao dịch dân sự giữa ông Nguyễn B, bà Lê Thị Thúy H, ông Nguyễn Đình S, ông Nguyễn Quốc H, ông Nguyễn Khắc T A.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH07155 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp ngày 07/3/2019 cho bà Nguyễn Thị R.

4. Án phí phúc thẩm dân sự:

Ông Nguyễn Quốc H phải nộp 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền ông Nguyễn Quốc H đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001362 ngày 26/10/2020 tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hoà.

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

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

Nơi nhận:
- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Khánh Hòa;
- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- Cục THADS tỉnh Khánh Hòa;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, PHCTP, LT.

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

(Đã ký)

Nguyễn Cường