TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 101/2023/DS-PT
Ngày: 13 - 3 - 2023
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và 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 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Công Mười

Các Thẩm phán: Ông Chung Văn Kết

Ông Vũ Đức Toàn

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Thới Ngọc Bắc - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa***: Ông Nguyễn Kim Đoạn - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 03 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 111/2022/TLPT-DS ngày 13 tháng 4 năm 2022 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 07/2022/DS-ST ngày 15 tháng 02 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh LA bị kháng cáo.

- *Nguyên đơn*: Bà Nguyễn Thị A, sinh năm 1962; Địa chỉ: Ấp An Hiệp, xã An Ninh Đông, huyện ĐH, tỉnh LA; (có mặt)

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Bà Trương Thị Hòa – thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Q, sinh năm 1942; (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Q: Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1965; (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp Hòa Hiệp 2, xã Hiệp Hòa, huyện ĐH, tỉnh LA

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

1. Bà Lâm Thị X, sinh năm 1959; Địa chỉ: Ấp Hòa Hiệp 1, xã An Ninh Đông, huyện ĐH, tỉnh LA (vắng mặt)

2. Ông Nguyễn Văn E, sinh năm 1966; Địa chỉ: Ấp An Hưng, xã An Ninh Đông, huyện ĐH, tỉnh LA (vắng mặt)

3. Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1967; Địa chỉ: Ấp An Hiệp, xã An Ninh Đông, huyện ĐH, tỉnh LA (vắng mặt)

4. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1975; Địa chỉ: Ấp Hòa Hiệp 2, xã Hiệp Hòa, huyện ĐH, tỉnh LA (vắng mặt)

5. Bà Nguyễn Thị R, sinh năm 1977; Địa chỉ: Ấp An Thuận, xã An Ninh Đông, huyện ĐH, tỉnh LA (vắng mặt)

6. Ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1969; Địa chỉ: Ấp Hòa Hiệp 2, xã Hiệp Hòa, huyện ĐH, tỉnh LA (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà X, ông E, bà D, ông C, bà R, ông V: Bà Nguyễn Thị A, sinh năm 1962 (có mặt)

7. Bà Phạm Thị T (Phẩm), sinh năm 1949; Địa chỉ: Ấp Hòa Hiệp 2, xã Hiệp Hòa, huyện ĐH, tỉnh LA (vắng mặt)

8. Bà Lê Thị G, sinh năm 1970; Địa chỉ: Ấp Hòa Hiệp 2, xã Hiệp Hòa, huyện ĐH, tỉnh LA (vắng mặt)

9. Bà Trần Thị B, sinh năm 1963; Địa chỉ: Ấp Hòa Hiệp 2, xã Hiệp Hòa, huyện ĐH, tỉnh LA (vắng mặt)

10. Bà Nguyễn Ngọc Y, sinh năm 1985; Địa chỉ: Ấp Hòa Hiệp 2, xã Hiệp Hòa, huyện ĐH, tỉnh LA (vắng mặt)

11. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1991 (vắng mặt)

12. Bà Nguyễn Thị Kim N, sinh năm 1996 (vắng mặt)

13. Bà Nguyễn Thị Kim U, sinh năm 2001 (vắng mặt)

14. Bà Nguyễn Thị Kim M, sinh năm 1997 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp Hòa Hiệp 2, xã Hiệp Hòa, huyện ĐH, tỉnh LA.

15. Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1965 (có đơn xin xét xử vắng mặt)

16. Ông Nguyễn Thanh I, sinh năm 1990 (vắng mặt)

17. Bà Trà K, sinh năm 1989 (vắng mặt)

18. Cháu Nguyễn Hoàng A1, sinh năm 2016 (vắng mặt)

19. Cháu Nguyễn Hoàng B1, sinh năm 2019 (vắng mặt)

Người đại diện theo pháp luật của cháu Hoàng A1 và Hoàng B1: Ông Nguyễn Thanh I và bà Trà K.

Cùng địa chỉ: Ấp Hòa Hiệp 2, xã Hiệp Hòa, huyện ĐH, tỉnh LA;

20. Ủy ban nhân dân xã Hiệp Hòa, huyện ĐH, tỉnh LA;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Văn Tuấn - Chủ tịch (vắng mặt)

21. Ủy ban nhân dân huyện ĐH, tỉnh LA;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Trường Chinh – Chủ tịch;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trương Văn Đô – Phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường (có đơn xin xét xử vắng mặt)

22. Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh LA; Địa chỉ: Số 137 đường Quốc lộ 1A, phường 4, thành phố TA, tỉnh LA.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Võ Minh Thành – Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh LA.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lương Minh Tuấn – Phó Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh LA (có đơn xin xét xử vắng mặt)

- *Người kháng cáo:* Do có kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị A

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 19/4/2017, ngày 22/5/2017, ngày 05/6/2017, ngày 24/11/2020, ngày 26/3/2021, ngày 02/11/2021 và trong suốt quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị A đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lâm Thị X, ông Nguyễn Văn E, bà Nguyễn Thị D, ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị R, ông Nguyễn Văn V, bà A trình bày:

Bà A đang sử dụng thửa đất số 248, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã Hiệp Hòa, huyện ĐH, tỉnh LA. Nguồn gốc thửa đất là của cha bà là ông Lâm Văn Thành (chết năm 2010) đứng tên sổ mục kê, để lại cho bà A sử dụng từ năm 1995 cho đến nay. Tại thời điểm năm 1995, cha bà A chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không có làm hợp đồng tặng cho mà chỉ nói miệng.

Ông Thành có vợ là bà Nguyễn Thị Lòng (Hà Thị Lòng) chết năm 1985. Ông Thành có 07 người con gồm: Bà Lâm Thị X, bà Nguyễn Thị A, ông Nguyễn Văn E, bà Nguyễn Thị D, ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị R, ông Nguyễn Văn V, tất cả đều còn sống; cha mẹ của ông Thành, bà Lòng đều đã chết. Ngoài ra, ông Thành không còn vợ con nào khác. Các anh chị em bà đều thống nhất phần đất này cha mẹ bà đã tặng cho bà trước khi chết nên là tài sản riêng của bà, không ai có ý kiến tranh chấp gì.

Phần đất này trước đạy bà sử dụng để trồng cỏ, khi cho đất là cha bà cho riêng bà, không phải là tài sản chung của vợ chồng bà. Hiện chồng bà cũng đã chết và không liên quan gì đến phần đất này.

Liền kề thửa đất 248 của bà A là thửa đất số 751, 247 tờ bản đồ số 5 của bà Nguyễn Thị Q và thửa đất số 286, 288 tờ bản đồ số 5 của ông Nguyễn Văn Phấn (do bà Phạm Thị T sử dụng). Một phần thửa 751 trước đây cũng là của ông Thành. Do bà Q sau giải phóng không có đất ở nên ông Thành có cho bà Q một phần đất để ở nay là thửa 247. Bà A cho rằng phần đất của bà A thuộc thửa 248 do cha bà là ông Lâm Văn Thành sử dụng từ trước năm 1975 có lối đi ra đường lộ ngang khoảng 15m, cha bà A trước đó sử dụng làm đường để đánh xe trâu chở lúa. Đến năm 1985, cha bà dời nhà đi nơi khác sinh sống thì có trồng trúc trên hết phần đất tranh chấp. Đến năm 1995, ông Thành cho lại bà A nhưng do ở xa nên bà A không thường xuyên đến phần đất này, nhưng trên phần thửa 248 và lối đi qua thì gia đình bà trồng trúc và hằng năm có thu hoạch. Sau đó, bà A phát hiện bà Nguyễn Thị Q và bà Phạm Thị T lấn chiếm xây dựng hàng rào hết lối đi vào phần đất của bà A. Bà A đã nhiều lần yêu cầu Ủy ban xã Hiệp Hòa tiến hành hòa giải nhưng không có kết quả nên bà A khởi kiện ra Tòa án để giải quyết.

Nay bà A xác định yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

Buộc bà Nguyễn Thị Q và con là bà Nguyễn Thị S phải trả cho bà phần diện tích đất lấn chiếm tại khu I, tổng diện tích 268 m^2, gồm các khu I-1 diện tích 264,7m^2; khu I-2 diện tích 3,1m^2; khu I-3 diện tích 0,2m^2, tờ bản đồ số 05, đất tọa lạc tại xã Hiệp Hòa, huyện ĐH, tỉnh LA.

Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Nguyễn Thị Q tại khu I, tổng diện tích 268 m^2, gồm các khu I-1 diện tích 264,7m^2; khu I-2 diện tích 3,1m^2; khu I-3 diện tích 0,2m^2, tờ bản đồ số 05, đất tọa lạc tại xã Hiệp Hòa, huyện ĐH, tỉnh LA.

Vô hiệu một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 258 quyển số 01 (1) -SCT/HĐ,GD được Ủy ban nhân dân xã Hiệp Hòa chứng thực ngày 22/10/2019 giữa bà Nguyễn Thị Q với bà Nguyễn Thị S đối với phần diện tích đất lấn chiếm tại khu I, tổng diện tích 268 m^2, gồm các khu I-1 diện tích 264,7m^2; khu I-2 diện tích 3,1m^2; khu I-3 diện tích 0,2m^2, tờ bản đồ số 05, đất tọa lạc tại xã Hiệp Hòa, huyện ĐH, tỉnh LA.

Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Nguyễn Thị S tại khu I, tổng diện tích 268 m^2, gồm các khu I-1 diện tích 264,7m^2; khu I-2 diện tích 3,1m^2; khu I-3 diện tích 0,2m^2, tờ bản đồ số 05, đất tọa lạc tại xã Hiệp Hòa, huyện ĐH, tỉnh LA.

Buộc bà Phạm Thị T (Phẩm) phải trả cho bà phần diện tích đất lấn chiếm tại khu II, tổng diện tích 119m^2, gồm các khu II-1 diện tích 111,1m^2; khu II-2

diện tích 5,1m^2; khu II-3 diện tích 2m^2; khu II-4 diện tích 0,8m^2 , tờ bản đồ số 05 đất tọa lạc tại xã Hiệp Hòa, huyện ĐH, tỉnh LA.

Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Văn Phấn tại phần diện tích đất lấn chiếm tại khu II, tổng diện tích 119m^2, gồm các khu II-1 diện tích 111,1m^2; khu II-2 diện tích 5,1m^2; khu II-3 diện tích 2m^2; khu II-4 diện tích 0,8m^2, tờ bản đồ số 05 đất tọa lạc tại xã Hiệp Hòa, huyện ĐH, tỉnh LA.

(Tất cả theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 264-2020 của của Trung tâm phát triển quỹ đất và dịch vụ tài nguyên và môi trường – Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh LA đo vẽ ngày 10-9/2020 và được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện ĐH duyệt ngày 30/9/2020).

Bị đơn bà Nguyễn Thị Q do bà Nguyễn Thị S là người đại diện theo ủy quyền, bà S đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; bà S có yêu cầu theo đơn khởi kiện đề ngày 18/3/2021 trình bày như sau:

Phần đất tranh chấp thuộc một phần thửa 751, 247 tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại xã Hiệp Hòa, huyện ĐH, tỉnh LA có nguồn gốc bên gia đình chồng để lại cho bà Q, bà Q sử dụng từ năm 1962 cho đến năm 1986 được nhà nước cấp bằng khoáng trắng theo mẫu tỉnh. Đến năm 1997, bà Q được Ủy ban nhân dân huyện ĐH cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bà Q sử dụng từ đó đến nay.

Trên phần đất thuộc thửa 751, 247 tờ bản đồ số 5, bà Q xây dựng nhà (loại nhà lá) ở từ năm 1962. Đến năm 2002, bà Q xây dựng nhà tường kiên cố ở cho đến nay, xung quanh nhà bà Q có xây dựng hàng rào bê- tông, lưới B40 từ tháng 02/2017. Những người đang sinh sống trên phần đất này gồm: Bà Nguyễn Thị Q, bà Nguyễn Thị S và con bà S là ông Nguyễn Thanh I.

Ông Thành có cất nhà tạm để ở trên thửa 248 để tránh bom đạn từ năm 1969 đến năm 1975, sau đó dở nhà đi nơi khác sinh sống. Lúc còn sống, ông Thành có nói sau này khi chết ông sẽ trả lại phần đất (thuộc thửa 248) cho bà Q. Thửa 248 trước đây cũng có nguồn gốc là của gia đình bà Q, nhưng do ông Thành không có nơi ở nên gia đình bà Q có cho ông Thành ở trên thửa đất này. Nay bà không tranh chấp thửa 248 với bà A trong vụ án này mà vẫn đồng ý để cho bà A đăng ký kê khai cấp giấy.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị A buộc bà Q phải trả lại diện tích đất tranh chấp nêu trên thì bà Q không đồng ý.

Đồng thời, bà Nguyễn Thị S yêu cầu tiếp tục sử dụng đất tại khu I-1 diện tích 264,7m^2; khu I-2 diện tích 3,1m^2; khu I-3 diện tích 0,2m^2, tờ bản đồ số 05, đất tọa lạc tại xã Hiệp Hòa, huyện ĐH, tỉnh LA.

Do đất của gia đình bà nhưng bà A khởi kiện kéo dài, nên bà có trình bày nếu bà A không kết thúc vụ kiện thì phải bồi thường tổn thất tinh thần, uy tín, danh dự, chi phí đi lại cho bà trong suốt thời gian xảy ra tranh chấp nhưng nay bà không có yêu cầu trong vụ án này. Nếu sau này có phát sinh tranh chấp với bà A thì bà sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị T có ý kiến trình bày trong hồ sơ trình bày như sau:

Ông Phấn có vợ là bà Trần Thị B và có 05 người con gồm: Nguyễn Ngọc Y, Nguyễn Thị H, Nguyễn Thị Kim N, Nguyễn Thị Kim M, Nguyễn Thị Kim U. Ngoài ra, ông Phấn không còn vợ con nào khác.

Phần đất tranh chấp thuộc một phần thửa 286, 288 tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại xã Hiệp Hòa, huyện ĐH, tỉnh LA có nguồn gốc của cụ Nguyễn Thị Gàn chết để lại, gia đình bà sử dụng từ trước năm 1975 cho đến nay. Đến năm 1986, ông Nguyễn Văn Phấn (là em ruột của bà) được nhà nước cấp bằng khoáng trắng theo mẫu tỉnh. Năm 1997, ông Nguyễn Văn Phấn được Ủy ban nhân dân huyện ĐH cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 288, 286. Trên phần đất này bà được nhà nước xây dựng 01 căn nhà tình nghĩa vào năm 2006, hiện chỉ có bà T sống cùng với con gái là bà Lê Thị G.

Phần còn lại của thửa 286, 288 (không tranh chấp) có 01 căn nhà cấp 4, những người sinh sống gồm: Bà Trần Thị B, sinh năm 1963; Nguyễn Ngọc Y, sinh năm 1985; Nguyễn Thị H, sinh năm 1991; Nguyễn Thị Kim N, sinh năm 1996; Nguyễn Thị Kim M, sinh năm 1997; Nguyễn Thị Kim U, sinh năm 2001; Tuy nhiên, cháu Y và cháu H đã chuyển hộ khẩu đi nơi khác, không còn sống chung trên căn nhà này.

Trước năm 1975, ông Lâm Văn Thành là cha của bà A có đi nhờ qua phần đất này để ra đường từ thửa 248, nhưng từ sau năm 1975 ông Thành dở nhà chuyển đi nơi khác, thửa 248 bỏ đất hoang từ đó đến nay, không ai sử dụng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị A nêu trên thì bà không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh I có ý kiến trình bày: Ông thống nhất toàn bộ phần trình bày của bà Q, không yêu cầu gì trong vụ án này. Ngoài ra, không có ý kiến bổ sung gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị G, bà Trần Thị B, bà Nguyễn Ngọc Y, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị Kim N, bà Nguyễn Thị Kim M, bà Nguyễn Thị Kim U thống nhất trình bày: Các bà thống nhất toàn bộ phần trình bày của bà Phạm Thị T. Ngoài ra, không có ý kiến bổ sung gì khác.

Do bận công việc nên các bà xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án các cấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện ĐH có văn bản trình bày tại công văn số 181/UBND-NC ngày 11/01/2021, Ủy ban nhân dân huyện ĐH như sau:

Qua kiểm tra hồ sơ lưu trữ, tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Q năm 1997 thì không có đo đạc thực tế, chỉ dựa vào bản đồ địa chính do Ủy ban nhân dân xã quản lý.

Theo văn bản số 4012/CV-CN.VPĐKĐĐ ngày 18/12/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện ĐH xác định hiện bà Nguyễn Thị S là chủ sử dụng đất đối với thửa 247, 751, tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại xã Hiệp Hòa.

Đối với hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại các thửa 248, 286, 288, tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại xã Hiệp Hòa thì theo văn bản số 4012/CV-CN.VPĐKĐĐ ngày 18/12/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện ĐH xác định không có lưu trữ.

Ủy ban nhân dân huyện ĐH đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật và xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án các cấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh LA có văn bản trình bày ý kiến tại công văn số 59/STNMT- VPĐKĐĐ ngày 05/01/2022 và trong quá trình giải quyết vụ án như sau:

Bà Nguyễn Thị Q được Ủy ban nhân dân huyện ĐH cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 508340 ngày 06/12/1997 đối với 03 thửa đất. Trong đó, có thửa 247, 751, tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại xã Hiệp Hòa, huyện ĐH, tỉnh LA.

Ngày 22/10/2019, bà Q lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bà S đối với thửa 718, 247, 751 và được Ủy ban nhân dân xã Hiệp Hòa chứng thực.

Bà Nguyễn Thị S nộp hồ sơ đăng ký biến động do nhận tặng cho quyền sử dụng đất và có nhu cầu cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Xét thấy hồ sơ đầy đủ, hợp lệ theo quy định Luật đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện ĐH thụ lý giải quyết, chuyển hồ sơ cho Văn phòng đăng ký đất đai trình Sở Tài nguyên và Môi trường ký cấp cho bà Nguyễn Thị S 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hai thửa 751, 247.

Việc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh LA cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà S là đúng thẩm quyền, đúng trình tự, thủ tục theo quy định. Đối với yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì pháp luật đất đai không có quy định. Việc quyết định hủy một phần diện tích trong giấy chứng nhận đã cấp là không phù hợp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã Hiệp Hòa có văn bản trình bày như sau:

Tại công văn số 148/CV-UBND ngày 16/4/2021, Ủy ban nhân dân xã Hiệp Hòa xác định:

Phần đất tranh chấp tại khu I, tổng diện tích 268 m^2, gồm các khu I-1 diện tích 264,7m^2; khu I-2 diện tích 3,1m^2; khu I-3 diện tích 0,2m^2, tờ bản đồ số 05, đất tọa lạc tại xã Hiệp Hòa, huyện ĐH, tỉnh LA do gia đình bà Nguyễn Thị Q sử dụng, quản lý từ trước và sau tranh chấp cho đến nay.

Phần đất tranh chấp tại khu II, tổng diện tích 119m^2, gồm các khu II-1 diện tích 111,1m^2; khu II-2 diện tích 5,1m^2; khu II-3 diện tích 2m^2; khu II-4 diện tích 0,8m^2 , tờ bản đồ số 05 đất tọa lạc tại xã Hiệp Hòa, huyện ĐH, tỉnh LA do gia đình bà Phạm Thị T sử dụng, quản lý từ trước và sau tranh chấp cho đến nay.

Giữa các thửa 751, 288, 248 có cách nhau là hàng cây và bờ tre tại thời điểm UBND xã hòa giải. Thửa 247 và 751 không có ranh thửa rõ ràng; thửa 288, 286 không có ranh thửa rõ ràng.

Hiện trạng phần đất tranh chấp từ trước năm 1975 thì Ủy ban không rõ, cán bộ phụ trách đất đai cũng như lãnh đạo xã là những người mới được luân chuyển và điều động.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

Do bận công tác nên đại diện Ủy ban xã xin vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 07/2022/DS-ST ngày 15 tháng 02 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh LA, quyết định:

Căn cứ vào các Điều 26, 34, 35, 37, 39, 147, 228, 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng Dân sự; Điều 158, 189 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166, 203 của Luật đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 26; điểm đ khoản 1 Điều 12, 14, 26, 27 của Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH 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:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị A về việc yêu cầu: Bà Nguyễn Thị Q, bà Nguyễn Thị S trả cho bà phần diện tích đất tại khu I, tổng diện tích 268 m^2, gồm các khu I-1 diện tích 264,7m^2; khu I-2 diện tích 3,1m^2; khu I-3 diện tích 0,2m^2, tờ bản đồ số 05, đất tọa lạc tại xã Hiệp Hòa, huyện ĐH, tỉnh LA.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị A về việc yêu cầu: Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Nguyễn Thị Q tại khu I, tổng diện tích 268 m^2, gồm các khu I-1 diện tích 264,7m^2; khu I-2 diện tích 3,1m^2; khu I-3 diện tích 0,2m^2, tờ bản đồ số 05, đất tọa lạc tại xã Hiệp Hòa, huyện ĐH, tỉnh LA.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị A về việc yêu cầu: Vô hiệu một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 258 quyển số 01 (1) -SCT/HĐ,GD được Ủy ban nhân dân xã Hiệp Hòa chứng thực ngày 22/10/2019 giữa bà Nguyễn Thị Q với bà Nguyễn Thị S đối với phần diện tích đất tại khu I, tổng diện tích 268 m^2, gồm các khu I-1 diện tích 264,7m^2; khu I-2 diện tích 3,1m^2; khu I-3 diện tích 0,2m^2, tờ bản đồ số 05, đất tọa lạc tại xã Hiệp Hòa, huyện ĐH, tỉnh LA.

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị A về việc yêu cầu: Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Nguyễn Thị S tại khu I, tổng diện tích 268 m^2, gồm các khu I-1 diện tích 264,7m^2; khu I-2 diện tích 3,1m^2; khu I-3 diện tích 0,2m^2, tờ bản đồ số 05, đất tọa lạc tại xã Hiệp Hòa, huyện ĐH, tỉnh LA.

5. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị A về việc yêu cầu: Bà Phạm Thị T (Phẩm) phải trả cho bà phần diện tích đất tại khu II, tổng diện tích 119m^2, gồm các khu II-1 diện tích 111,1m^2; khu II-2 diện tích 5,1m^2; khu II-3 diện tích 2m^2; khu II-4 diện tích 0,8m^2, tờ bản đồ số 05 đất tọa lạc tại xã Hiệp Hòa, huyện ĐH, tỉnh LA.

6. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị A về việc yêu cầu: Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Văn Phấn tại phần diện tích đất tại khu II, tổng diện tích 119m^2, gồm các khu II-1 diện tích 111,1m^2; khu II-2 diện tích 5,1m^2; khu II-3 diện tích 2m^2; khu II-4 diện tích 0,8m^2, tờ bản đồ số 05 đất tọa lạc tại xã Hiệp Hòa, huyện ĐH, tỉnh LA.

7. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị S về việc yêu cầu tiếp tục sử dụng đất tại khu I-1 diện tích 264,7m^2; khu I-2 diện tích 3,1m^2; khu I-3 diện tích 0,2m^2, tờ bản đồ số 05, đất tọa lạc tại xã Hiệp Hòa, huyện ĐH, tỉnh LA.

Bà Nguyễn Thị S được quyền tiếp tục sử dụng đất tại khu I-1 diện tích 264,7m^2; khu I-2 diện tích 3,1m^2; khu I-3 diện tích 0,2m^2, tờ bản đồ số 05, đất tọa lạc tại xã Hiệp Hòa, huyện ĐH, tỉnh LA.

Bà Nguyễn Thị S được liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại khu I-1 diện tích 264,7m^2;

khu I-2 diện tích 3,1m^2; khu I-3 diện tích 0,2m^2, tờ bản đồ số 05, đất tọa lạc tại xã Hiệp Hòa, huyện ĐH, tỉnh LA theo quy định của pháp luật về đất đai.

Cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Các đương sự không được ngăn cản các bên thực hiện quyền của người được xác lập quyền sử dụng đất theo bản án, quyết định của Toà án. Trường hợp các bên vi phạm việc sử dụng đất đã được xác định theo bản án, quyết định của Tòa án thì có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án ra quyết định cưỡng chế thi hành án.

(Tất cả theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 264-2020 của của Trung tâm phát triển quỹ đất và dịch vụ tài nguyên và môi trường tỉnh LA đo vẽ ngày 10-9/2020 và được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện ĐH duyệt ngày 30/9/2020).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ, án phí, việc thi hành án và quyền kháng cáo vụ án theo luật định.

Ngày 25/02/2022, nguyên đơn bà Nguyễn Thị A có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn có quan điểm như sau:

Nguồn gốc diện tích đất tranh chấp là của ông Tươi cha ông Thành cho. (ông Thành và ông Quốc là 1 người). Ông Thành là cha của bà A. Các biên lai thu thuế sử dụng đất và thuế nhà ở đều do ông Thành đóng, chứng tỏ ông Thành đã đóng thuế nông nghiệp và thuế cho căn nhà ở phía trong thuộc thửa 248, 06 người con khác của ông Thành cũng thừa nhận là đất cha cho bà A và không tranh chấp.

Trên đất tranh chấp là lối đi có trồng cây trúc, những người làm chứng cũng đã xác nhận việc này.

Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ phần đất tranh chấp này, Sổ mục kê của bà Q ghi diện tích đất không phù hợp, địa phương xác định thời điểm cấp đại trà, không đo cụ thể. Phần đất tranh chấp là lối đi ra ngoài lộ, cấp sơ thẩm xử như vậy phía nguyên đơn không có đường để đi.

Đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao phát biểu quan điểm như sau:

Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ và đúng pháp luật. Đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị A thấy rằng: Chứng cứ đã thu thập thể hiện như sau:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình, phía nguyên đơn đã cung cấp chứng cứ là những Biên lai thu thuế sử dụng đất và Biên lai thu thuế nhà đất do người nộp là ông Lâm Văn T1 và ông Nguyễn Văn Q1 (ông Q1 được địa phương xác nhận cũng là ông Lâm Văn T1), để chứng minh rằng ông T1 sử dụng ổn định và có căn nhà tại thửa 248 bên trong thửa đất tranh chấp. Đây là tình tiết mới phát sinh tại cấp phúc thẩm, theo đó cần phải xác minh và làm rõ các tài liệu này tại cơ quan có thẩm quyền nhằm xác định ông Lâm Văn T1 (tức Nguyễn Văn Q1) thực hiện nghĩa vụ thuế cho diện tích đất nào? Từ đó mới đủ cơ sở để xem xét, đánh giá.

[2] Chứng cứ đã thu thập thể hiện: Các tài liệu từ các bút lục số 298 đến 310 là Giấy xác nhận của người dân địa phương đã cư trú cạnh diện tích đất tranh chấp từ trước giải phóng 1975 đều xác định diện tích đất tranh chấp này là giáp đất của bà Q là lối đi ra lộ mà ông T1 vẫn sử dụng…Đây là vấn đề cần được đề cập và làm rõ. Trong quá trình giải quyết tranh chấp, Tòa án cấp sơ thẩm chưa đánh giá, nhận định làm rõ những nội dung này là chưa đủ cơ sở để giải quyết vụ án.

[3] Theo Trích lục bản đồ địa chính thì diện tích đất bà A đang quản lý, sử dụng là nằm ở phía sau diện tích đất tranh chấp, đồng thời thể hiện diện tích đất đang tranh chấp chính là lối đi duy nhất để ra đường lộ. Chính vì vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đồng nghĩa với việc nguyên đơn không có đường đi. Đây là vấn đề cần phải xem xét.

Vì vậy, để việc giải quyết tranh chấp được đúng quy định của pháp luật và thấu đáo trong việc đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của các đương sự, Hội đồng xét xử xét thấy cần hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để giải quyết lại.

[4]. Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao là không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[5]. Do hủy án sơ thẩm, vì vậy bà A được miễn án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

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

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị A.

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 07/2022/DS-ST ngày 15 tháng 02 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh LA.

Chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm để giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh LA;
- VKSND tỉnh LA;
- Cục THADS tỉnh LA;
- Nguyên đơn;
- Bị đơn;
- NCQL&NVLQ;
- Lưu: HS, VP, 21bTNB.

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

Phạm Công Mười