

Bản án số: 118/2024/DS-PT

Ngày: 03-5-2024

V/v: “*Tranh chấp 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: Ông Trần Thanh Phong

Các Thẩm phán: Ông Trần Vĩnh Yên

Ông Nguyễn Đình Trung

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Ngọc Đức - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai: Bà Trần Thị Loan - Kiểm sát viên.

Vào các ngày 23/4/2024 và 03/5/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 186/2022/TLPT-DS ngày 08/12/2022 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2022/DS-ST ngày 19 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 209/2022/QĐ-PT ngày 15/12/2022; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 05/2023/QĐ-PT ngày 09/01/2023; Quyết định tạm đình chỉ xét xử phúc thẩm số 31/2023/QĐPT-DS ngày 31/7/2023; Thông báo mở lại phiên tòa xét xử phúc thẩm số 161/2024/TB-TA ngày 12/3/2024; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 203/2024/QĐ-PT ngày 28/3/2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lê Quang T, sinh năm 1970

Người đại diện theo ủy quyền của ông T: Bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1972.

Cùng địa chỉ: Số H, tổ C, ấp B, xã V, huyện V, tỉnh Đồng Nai.

2. Bị đơn: Bà Trần Thị T1, sinh năm 1950.

Địa chỉ: Số F đường L, tổ F, khu phố B, thị trấn V, huyện V, tỉnh Đồng Nai.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Hà Công Đ- Đoàn Luật sư
T6

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm
1972

Địa chỉ: Số H, tổ C, ấp B, xã V, huyện V, tỉnh Đồng Nai.

4. Người kháng cáo: Bà Trần Thị T1, sinh năm 1950.

(Bà H, bà T1, Luật sư Đinh có mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm:

** Theo đơn khởi kiện đề ngày 26/3/2021, và lời khai có tại hồ sơ đại diện
nguyên đơn đồng thời là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị
Thu H trình bày:*

Vào năm 2002 ông T có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị N diện tích 440m² thuộc thửa đất số 55 tờ bản đồ số 60 thị trấn V có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng (QSD) đất và được Ủy ban nhân dân (UBND) thị trấn V chứng thực, phần đất này đã có Quyết định cấp đất vào năm 1991. Cũng vào năm 2002 ông T có nhờ chị gái là bà Lê Thị T2 đứng tên nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn B với diện tích 200m² thuộc một phần của thửa số 57 tờ bản đồ số 60 thị trấn V, có làm hợp đồng chuyển nhượng và được UBND thị trấn V xác nhận và phần đất này, đã có quyết định cấp đất vào năm 1991, bà T2 đã viết giấy tặng cho ông T vào năm 2002. Cũng trong thời gian này ông T nhờ chị gái là Vũ Thị B1 đứng ra nhận chuyển nhượng với diện tích 240m² một phần của thửa số 57 tờ bản đồ số 60 thị trấn V, có làm hợp đồng chuyển nhượng và được UBND thị trấn V chứng thực, bà B1 đã viết giấy tặng cho ông T vào năm 2002. Sau khi nhận chuyển nhượng và được tặng cho ông T đã quản lý và sử dụng từ đó cho đến năm 2019. Đến tháng 5/2019 bà Trần Thị T1 đến chiếm đất của ông T và trồng tràm trên đất, bà T1 cho rằng phần đất này là do bà khai phá vào năm 1975 nhưng bà T1 không có bất cứ tài liệu chứng cứ gì để chứng minh là đất của bà. Vì vậy nay ông T đề nghị Tòa án công nhận QSD đất này cho ông T và đề nghị bà T1 phải trả lại cho ông T phần diện tích đất trên.

Đối với tài sản là cây trồng trên đất và phần đất bà T1 đổ vào để trồng tràm, nay để giải quyết vụ án cho đơn giản ông T đồng ý nhận số cây và đất đã đổ và

đồng ý thanh toán giá trị cho bà T1 theo chứng thư thẩm định giá hoặc giá trị mà bà T1 đã bỏ ra.

Đối với thửa đất số 55 tờ bản đồ số 60 thị trấn V có một phần nằm ngoài phần tranh chấp giữa ông T với bà T1 vì vậy đề nghị Tòa án không tiến hành xem xét. Cụ thể tại các điểm 3,a,b,4,3 có diện tích là 35,3m². Do vậy chỉ yêu cầu Tòa án công nhận phần diện tích đất là 454,4m² tại thửa số 55.

Đối với thửa đất số 57 tờ bản đồ số 60 thị trấn V nằm ngoài phần tranh chấp giữa ông T với bà T1 vì vậy đề nghị Tòa án không tiến hành xem xét. Cụ thể tại các điểm 3,a,b,4,3 có diện tích là 32,6m². Do vậy chỉ yêu cầu Tòa án công nhận phần diện tích đất là 442,3m² tại thửa số 57.

Bà đồng ý với bản đồ trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 3910-1 và số 3910-2 ngày 24/8/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh V và chứng thư thẩm định giá số 2944/CT-ĐNI ngày 06/9/2022 của Công ty cổ phần T7.

Về chi phí tố tụng ông T tự nguyện chịu, nên đề nghị Tòa án không xem xét.

** Bị đơn bà Trần Thị T1 trình bày:*

Bà hoàn toàn không đồng ý với yêu cầu của ông T trình bày, vì bà không có mua bán gì với ông T nên ông T không được kiện bà mà ông T phải kiện người bán cho ông T mới đúng. Bà chỉ biết phần diện tích đất này trước đây do bà đi khai phá kinh tế mới năm 1975 theo chủ trương của Đảng và Nhà N1 kêu gọi, gia đình bà khai hoang được 2.000m² tại các thửa đất 55,56,57,58 tờ bản đồ số 60 thị trấn V. Đến năm 1983 gia đình bà cùng 200 hộ dân hiến đất làm công trình thủy điện trong 290 ha còn lại 190 ha trong đó có đất của gia đình bà tạm cấp cho thủy lợi 4 làm bãi đổ vật tư. Đến năm 1987, 1988 công trình hoàn thành có lệnh trả lại cho dân mà cán bộ địa phương thiếu trách nhiệm không trả cho dân mà quản lý lỏng lẻo và treo bản đồ quy hoạch. Sau này đến năm 2005, 2006 bà mới phát hiện ra những cán bộ này làm sai và phải đi tù nên bà cố tình đi đòi đất đến bây giờ. Bà đã làm đơn gửi đi khắp nơi nhưng không ai giải quyết cho bà, đến năm 2008 bà ra cấm chòi núp mưa, núp nắng để trồng tràm thì bị chính quyền địa phương ra cưỡng chế, lý do đưa ra là thửa 55 ông Nguyễn Văn T3 là Công an thị trấn đi đăng ký mà ông T3 không có kê khai gì cả, nên ông ba T3 không có tranh chấp gì, còn thửa số 57 thì cho rằng của ông Nguyễn Văn B2, nhưng cũng không thực hiện đăng ký gì và cũng không có tranh chấp gì. Và bây giờ là ông Lê Quang T khởi kiện bà 02 lô đất này. Nay bà đề nghị Tòa án xem xét nguồn gốc của thửa đất tranh chấp này và bác đơn khởi kiện của ông T để trả lại cho bà 2 thửa đất này và đề nghị ông T phải khởi kiện đối với người bán cho ông T.

Đối với tài sản là cây trồng trên đất và phần đất do bà đổ vào để trồng tràm, hai lần với số tiền là 25.250.000 đồng và cây tràm trên đất bà trồng nhưng bị ông T cho người nhổ hết chỉ còn một ít cây tràm còn sống.

Đối với thửa đất số 55 tờ bản đồ số 60 thị trấn V một phần nằm ngoài phần tranh chấp giữa ông T với bà, vì vậy đề nghị Tòa án không tiến hành xem xét. Cụ thể tại các điểm 3,a,b,4,3 có diện tích là 35,3m². Do vậy chỉ yêu cầu Tòa án xem xét phần diện tích đất là 454,4m² tại thửa số 55.

Đối với thửa đất số 57 tờ bản đồ số 60 thị trấn V một phần nằm ngoài phần tranh chấp giữa ông T với bà, vì vậy đề nghị Tòa án không tiến hành xem xét. Cụ thể tại các điểm 3,a,b,4,3 có diện tích là 32,6m². Do vậy chỉ yêu cầu Tòa án xem xét phần diện tích đất là 442,3m² tại thửa số 57.

Bà đồng ý với bản đồ trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 3910-1 và số 3910-2 ngày 24/8/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh V và Chứng thư thẩm định giá số 2944/CT-ĐNI ngày 06/9/2022 của Công ty cổ phần T7.

Về chi phí tố tụng ông T tự nguyện chịu, bà nhất trí và không có ý kiến gì.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2022/DS-ST ngày 19/10/2022 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Cửu đã tuyên xử:

* Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Quang T về việc “Tranh chấp QSD đất và Yêu cầu trả lại tài sản là QSD đất” với bà Trần Thị T1.

Tạm giao cho ông Lê Quang T được quyền sử dụng diện tích đất là 454,4m² tại thửa đất số 55 tờ bản đồ số 60 thị trấn V cụ thể tại các điểm 1,2,3,4,1 và 442,3m² đất tại thửa đất số 57 tờ bản đồ số 60 thị trấn V cụ thể tại các điểm 1,2,3,4,1 tại trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 3910-1/2022 và 3910-2/2022 ngày 24/8/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh V.

Buộc bà Trần Thị T1 phải có trách nhiệm trả lại cho ông Lê Quang T thửa đất số 55; 57 tờ bản đồ số 60 thị trấn V để ông Lê Quang T quản lý sử dụng.

Ông Lê Quang T được quyền đi kê khai đăng ký và thực hiện các nghĩa vụ theo quy định của Luật đất đai đối với hai thửa đất trên.

Buộc ông Lê Quang T phải trả cho bà Trần Thị T1 số tiền là 336.000 đồng tiền cây tràm và 25.250.000 đồng tiền đổ đất. Tổng là 25.586.000 đồng.

Ông Lê Quang T được toàn quyền quản lý sử dụng đối với số cây và đất đổ thêm.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của đương sự.

- Ngày 28/10/2022 bà Trần Thị T1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

** Quan điểm tranh luận của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:*

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ vì nguyên đơn đất mua của ông B, bà N là ở khu phố C, hiện diện tích đất tranh chấp là khu phố H (trước đây là khu phố B), hai vị trí đất khác nhau. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2002 là không đúng quy định do đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Về quá trình sử dụng đất: Bà T1 là người khai hoang và sử dụng đất từ năm 1975, sau đó đến năm 1983 giao lại cho bên Thủy điện T để làm công trình. Năm 1987 có chủ trương trả đất lại cho các hộ dân không nằm trong phạm vi công trình, tuy nhiên các lãnh đạo huyện V đã không hoàn trả mà tự ý cấp đất sai thẩm quyền và đã bị xử lý theo pháp luật. Bà T1 có kê khai, nộp thuế nông nghiệp từ năm 1992. Trong quá trình sử dụng đất bà T1 nhiều lần bị UBND thị trấn V lập biên bản vi phạm hành chính vì canh tác trên đất.

Năm 2015 bà T1 đăng ký quyền sử dụng đất và được cấp biên nhận hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, từ đó thể hiện hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T1 đã có đầy đủ các tài liệu cần thiết theo quy định, về việc không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì nằm ngoài hiểu biết của bà T1 nên không rõ.

Do đó, đề nghị chấp nhận kháng cáo của bà T1, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và bà N, ông B, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T. Đề nghị sửa toàn bộ bản án sơ thẩm, công nhận quyền sử dụng đất thửa 55, 57 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà T1.

** Quan điểm và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:*

Theo lời trình bày của nguyên đơn ông T: Vào năm 2002 ông T có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị N (bà N có quyết định cấp đất của UBND thị trấn V vào năm 1991) diện tích 440m² thuộc thửa đất số 55 tờ bản đồ số 60 thị trấn V có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng (QSD) đất và được Ủy ban nhân dân (UBND) thị trấn V chứng thực. Cũng vào năm 2002 ông T có nhờ chị gái là bà Lê Thị T2 đứng tên nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn B (ông B có quyết định cấp đất của UBND thị trấn V vào năm 1993) với diện tích 200m² thuộc một phần của thửa số 57 tờ bản đồ số 60 thị trấn V, có làm hợp đồng chuyển

nhượng và được UBND thị trấn V xác nhận, bà T2 đã viết giấy tặng cho ông T vào năm 2002. Cũng trong thời gian này ông T nhờ chị gái là Vũ Thị B1 đứng ra nhận chuyển nhượng với diện tích 240m² một phần của thửa số 57 tờ bản đồ số 60 thị trấn V, có làm hợp đồng chuyển nhượng và được UBND thị trấn V chứng thực, bà B1 đã viết giấy tặng cho ông T vào năm 2002.

Bà Trần Thị T1 khai nguồn gốc đất tranh chấp trước đây do bà đi khai phá kinh tế mới năm 1975 theo chủ trương của Đảng và Nhà N1 kêu gọi, gia đình bà khai hoang được 2.000m² tại các thửa đất 55,56,57,58 tờ bản đồ số 60 thị trấn V. Đến năm 1983 gia đình bà cùng 200 hộ dân hiến đất làm công trình thủy điện trong 290 ha còn lại 190 ha trong đó có đất của gia đình bà tạm cấp cho thủy lợi 4 làm bãi đổ vật tư. Đến năm 1987, 1988 công trình hoàn thành có lệnh trả lại cho dân mà cán bộ địa phương thiếu trách nhiệm không trả cho dân mà quản lý lỏng lẻo và treo bản đồ quy hoạch. Sau này đến năm 2005, 2006 bà mới phát hiện ra những cán bộ này làm sai và phải đi tù nên bà có tình đi đòi đất đến bây giờ.

Theo văn bản số 364/BC-PTNMT ngày 18/8/2021 của Phòng Tài nguyên và môi trường huyện V báo cáo kết rà soát giải quyết đơn của bà Trần Thị T1 (BL171), trong đó có nội dung: Về hồ sơ đăng ký các thửa đất số 55, 56, 57, 58, tờ bản đồ số 60, thị trấn V thể hiện như sau: Thửa đất số 55, do ông Nguyễn Văn T3 đăng ký năm 1999; Thửa đất số 57, chưa có người đăng ký hiện ông Lê Quang T có đơn tranh chấp với bà Lê Thị Mộng T4 (ông T có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị N (bà N có quyết định do UBND thị trấn V cấp năm 1991) được UBND thị trấn V chứng thực năm 2002).

Sau khi các đương sự có kháng cáo, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đã có văn bản đề nghị UBND tỉnh cung cấp tài liệu, chứng cứ. Ngày 26/2/2024, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ chi nhánh V có văn bản số 476/VPĐK.VC-TTLT về việc cung cấp tài liệu chứng cứ trong vụ án dân sự, trong đó có nội dung:

Hiện tại, thửa đất số 55, 57, tờ bản đồ số 60, thị trấn V chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo dữ liệu kê khai đăng ký xin cấp giấy chứng nhận năm 2017:

Thửa đất số 55, tờ bản đồ số 60, thị trấn V do ông Nguyễn Văn B3 kê khai đăng ký.

Thửa đất số 57, tờ bản đồ số 60, thị trấn V do bà Nguyễn Thị Ú kê khai đăng ký.

Như vậy thửa đất số 55, 57 mà ông T và bà T1 đang tranh chấp trên thực tế có nhiều người cùng kê khai đăng ký. Ngoài ra qua xem xét Báo cáo số 83/BC.TTT ngày 1/8/2005 về kết quả thanh tra việc quản lý sử dụng đất của UBND Thị trấn V và Kết luận số 6149/KL-UBND-NC ngày 28/9/2005 của Chủ

tịch UBND tỉnh về kết luận thanh tra thì trong giai đoạn từ năm 1988 đến năm 2002 có tình trạng cấp đất sai thẩm quyền, lấn chiếm đất công, và sang nhượng trái phép tại Thị trấn V, huyện V.

Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng chưa làm rõ nguồn gốc đất tranh chấp; chưa xác định được việc cấp đất cho bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Văn B có đúng không. Bà Nguyễn Thị T5 và những người kê khai đăng ký có liên quan đến 2 thửa đất tranh chấp như thế nào... là ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự khác.

Từ những phân tích trên, đề xuất không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị T1, áp dụng khoản 3, Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục kháng cáo: Đơn kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị T1 nộp trong thời hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Nguyên đơn ông Lê Quang T khởi kiện yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa 55, 57 tờ bản đồ số 60 thị trấn V, huyện V; buộc bà Trần Thị T1 phải trả lại cho ông các quyền sử dụng đất nói trên.

[2.1] Về nguồn gốc tài sản tranh chấp:

Theo nguyên đơn trình bày, nguồn gốc thửa 55 là do ông T nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị N ngày 25/01/2002 (hợp đồng được UBND thị trấn V chứng thực ngày 08/02/2002). Thửa 57 là do ông T nhờ bà Lê Thị T2 và bà Vũ Thị B1 đứng tên nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn B ngày 25/01/2002 (hợp đồng được UBND thị trấn V chứng thực ngày 08/02/2002), sau đó bà T2, bà B1 làm giấy cho tặng và thỏa thuận trả lại cho ông T quyền sử dụng đất nói trên.

Bị đơn bà T1 trình bày đất do bà khai hoang năm 1975, đến năm 1983 Nhà nước có chủ trương xây dựng Thủy điện Trị An nên giao đất cho Liên hiệp các Xí nghiệp Thủy lợi 4 theo Quyết định 132/QĐ-UBND ngày 27/02/1983 của UBND tỉnh Đ. Diện tích đất của bà được sử dụng làm kho vật tư. Sau khi hoàn tất công trình nhưng không trả lại cho người dân, để đất trống và treo bằng quy hoạch.

[2.2] Về quá trình quản lý, sử dụng đất và đăng ký quyền sử dụng đất:

Nguyên đơn ông T trình bày, sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông T quản lý và sử dụng đất từ năm 2002 đến năm 2019 thì bà T1 đến chiếm

đất của ông. Do đó hai bên phát sinh mâu thuẫn, tiến hành hòa giải tại địa phương nhưng không thành nên ông T khởi kiện tại Tòa án.

Bị đơn bà T1 trình bày năm 2008 do nhận thấy đất trống, không ai sử dụng nên bà và một số hộ dân đã đến dựng chòi tạm, trồng cây thì bị xử phạt vi phạm hành chính. Năm 2015 bà đăng ký quyền sử dụng đất với thửa 55, 57 được cấp biên nhận hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất tuy nhiên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Theo báo cáo số 364/BC-PTNMT ngày 18/8/2021 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện V (BL 171) và văn bản 1741/UBND ngày 31/8/2022 của UBND thị trấn V (BL 239) thể hiện thửa 55 do ông Lê Quang B4 đăng ký quyền sử dụng đất ngày 11/01/1999 tuy nhiên chủ sử dụng đất lại ghi là ông Nguyễn Văn T3, thửa 57 chưa có người đăng ký. Đến năm 2015 bà T1 đăng ký quyền sử dụng đất với thửa 55, 57 tuy nhiên chưa có cơ sở để xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đồng thời hướng dẫn trong trường hợp bà T1 có tranh chấp quyền sử dụng đất thì sẽ xem xét xử lý theo quy định.

Theo tờ trình 37/Ttr-UBND ngày 28/5/2012 của UBND thị trấn V về việc xin chủ trương xử lý khu đất tại tổ A, khu phố H thị trấn V thể hiện thửa 55 do ông Nguyễn Văn T3 đăng ký trong sổ mục kê, thửa 57 do ông Nguyễn Văn B3 đăng ký trong sổ mục kê vào năm 1999. Tuy nhiên đến 2007 không thực hiện đăng ký, kê khai theo chủ trương. Ngày 02/4/2009 bà T1 phát cỏ, dựng chòi trên các thửa đất trên. Đến ngày 11/4/2009, 28/4/2009 UBND thị trấn lập biên bản vi phạm hành chính và ban hành Quyết định xử phạt vi phạm hành chính. Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 08/8/2022 thể hiện trên diện tích đất tranh chấp hiện bà T1 đang trồng tràm.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn:

Tại cấp phúc thẩm, bà T1 trình bày năm 2005 Đoàn Thanh tra UBND tỉnh Đ đã có kết luận thanh tra liên quan đến sai phạm trong việc giao đất, Quyết định cấp đất. Theo văn bản 284/TT-NV3 ngày 02/02/2024 của Thanh tra tỉnh Đồng Nai cung cấp tài liệu, chứng cứ cho Tòa án thể hiện ngày 01/8/2005 Đoàn Thanh tra UBND tỉnh Đ có báo cáo số 83/BC.TTT và ngày 28/9/2005 Chủ tịch UBND tỉnh Đ ban hành Kết luận 6149/KL-U về kết luận thanh tra việc quản lý sử dụng đất tại thị trấn V.

[3.1] Về xác định quan hệ tranh chấp, xác định tư cách tham gia tố tụng của đương sự:

Ông Lê Quang T khởi kiện yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất tại các thửa 55, 57 tờ bản đồ số 60 thị trấn V và yêu cầu bà T1 trả lại quyền sử dụng đất, tuy nhiên ông T chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, cấp sơ

thẩm xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp quyền sử dụng đất và kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất” là chưa chính xác, quan hệ pháp luật trong vụ án cần được xác định là “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Ông T trình bày nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà N; bà T2, bà B1 nhận chuyển nhượng đất của ông B và bà T2, bà B1 trả lại quyền sử dụng đất cho ông T. Do thời điểm chuyển nhượng đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hiện nay đất cũng chưa được cấp giấy CNQSD đất nên cần đưa bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Văn B, bà Lê Thị T2, bà Vũ Thị B1 vào tham gia với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[3.2] Về quá trình nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quản lý sử dụng đất của nguyên đơn:

Ngày 25/01/2002 ông T ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị N đối với thửa 55, hợp đồng được UBND thị trấn V chứng thực ngày 08/02/2002, diện tích chuyển nhượng là 440m².

Cùng ngày 25/01/2002 bà Lê Thị T2 ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất một phần thửa 57 với diện tích 200m², bà Vũ Thị B1 ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất một phần thửa 57 với diện tích 240m² với ông Nguyễn Văn B, các hợp đồng được UBND thị trấn V chứng thực ngày 08/02/2002.

Tại Quyết định 569/QĐ-UBND ngày 16/7/1991 của UBND thị xã V về việc cấp đất làm nhà ở cho CB CNV trong khu quy hoạch dân cư trung tâm thị xã thể hiện cấp cho bà N lô 27 bản vẽ dân cư số 3 với diện tích 418m². Tương tự, tại Quyết định 229/QĐ.UBND ngày 01/7/1993 thể hiện UBND thị xã V cấp cho ông B lô 25 bản vẽ dân cư số 3 với diện tích 418m². Khi thực hiện chuyển nhượng cho ông T, diện tích chuyển nhượng mỗi thửa là 440m². Do có sai lệch về diện tích so với Quyết định nên UBND thị trấn V đã lập các biên bản kiểm tra xác định biến động đất đai, các biên bản xác định ranh giới thửa đất ngày 25/01/2002. Tại các biên bản nói trên ghi nhận tứ cận phần diện tích của bà N có phía Tây giáp đất của ông Lê Quang B4, phía Đông giáp đất của ông Phạm Văn Q; phần diện tích đất của ông B (phần chuyển nhượng cho bà B1) phía Tây cũng giáp đất của ông Lê Quang B4 là không phù hợp về vị trí. Đồng thời, các biên bản này không có chữ ký của các chủ sử dụng đất tứ cận.

Ông T cho rằng quản lý sử dụng đất từ 2002 đến năm 2019 tuy nhiên theo hồ sơ thể hiện trong các năm 2008, 2009 bà Trần Thị Thành l chòi tạm, trồng cây và bị xử phạt vi phạm hành chính. Trong suốt thời gian từ 2002 đến năm 2019 không có tài liệu nào thể hiện ông T có canh tác trên đất. Do đó, việc ông T trình bày về quá trình quản lý, sử dụng đất liên tục là chưa có cơ sở vững chắc để xem

xét. Đồng thời ông T cũng không thực hiện việc kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất và về thông tin người đăng ký sử dụng đất theo sổ mục kê và theo các Quyết định cấp đất cũng chưa đủ cơ sở kết luận về nguồn gốc phần đất tranh chấp.

[3.3] Về quá trình giao đất, cấp đất:

Theo Quyết định số 132/QĐ.UBT ngày 07/02/1983 của UBND tỉnh Đ thể hiện tạm giao đất cho Ban Q1 gồm 290ha thuộc khu tuyến đập và 190ha khu đất nhà máy T8. Theo báo cáo số 364/BC-PTNMT ngày 18/8/2021 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện V, diện tích đất tranh chấp nằm trong diện tích tạm giao cho Ban Q1 như nêu trên, sau khi công trình hoàn thành thì không giao cho địa phương quản lý. Như vậy, cần xác định rõ cơ quan, tổ chức nào quản lý phần diện tích này.

Tại Báo cáo thanh tra 83/BC.TTT ngày 01/8/2005 xác định từ năm 1988 đến 2002 UBND thị xã V đã cấp đất sai thẩm quyền theo quy định của Luật đất đai 1988 và 1993.

Tại Quyết định cấp đất số 569/QĐ-UBTX ngày 16/7/1991 và số 229/QĐ.UBTX ngày 01/7/1993 do UBND thị xã cấp làm nhà ở trong khu quy hoạch dân cư, tuy nhiên theo báo cáo số 364/BC-PTNMT ngày 18/8/2021 diện tích đất tranh chấp thuộc phần đất được tạm giao để làm công trình thủy điện. Do đó, cần xác định rõ nguồn gốc diện tích đất tranh chấp và các trường hợp được cấp đất này có thuộc những trường hợp sai phạm theo Báo cáo thanh tra số 83/BC.TTT hay không. Đồng thời tại Quyết định cấp đất ghi nhận đất thuộc bản vẽ dân cư số 3, hiện các đương sự xác định phần đất tranh chấp tọa lạc tại khu phố H thị trấn V. Do đó, cần làm rõ về vị trí của diện tích được cấp và diện tích tranh chấp thực tế.

Từ những nội dung trên, nhận thấy tại cấp phúc thẩm phát sinh tình tiết mới nên cần hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2022/DS-ST ngày 19/10/2022 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Cửu để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Do đó, kháng cáo của bà T1 yêu cầu sửa án sơ thẩm là không có căn cứ để chấp nhận

[4] Về án phí phúc thẩm: Do án sơ thẩm bị hủy nên bà Trần Thị T1 không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

[5] Về án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng: Án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng sẽ được xem xét, giải quyết lại theo quy định khi xét xử sơ thẩm lại vụ án

[6] Quan điểm và đề nghị 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 các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308; Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điểm b khoản 1, khoản 2 Điều 117; Điều 122; Điều 127, Điều 129, Điều 407, Điều 501 và Điều 502 Bộ luật dân sự 2015; Nghị định 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015;

Áp dụng Khoản 1, khoản 4 Điều 26, điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị T1.

Tuyên xử:

1. Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số: 31/2022/DS-ST ngày 19 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai.

2. Về án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng sẽ được xem xét, giải quyết theo quy định khi xét xử sơ thẩm lại vụ án.

Bà Trần Thị T1 không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

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

Trần Thanh Phong