

Bản án số: 28/2023/DS-PT

Ngày: 09/02/2023

*“V/v Tranh chấp 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 Phan Tô Ngọc

Các Thẩm phán:

Ông Phan Văn Yên

Ông Nguyễn Văn Minh

- Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Hồng Vân - Thư ký Toà 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 Đoàn - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 09 tháng 02 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, Toà án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 560/2021/TLPT-DS ngày 14 tháng 12 năm 2021 về việc: *“Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2021/DS-ST ngày 10 tháng 9 năm 2021 của Toà án nhân dân tỉnh Đắk Nông bị kháng cáo; kháng nghị.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 369/2023/QĐPT-DS ngày 16 tháng 01 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Lữ Th**, sinh năm 1989

Địa chỉ: Thôn TH 1, xã Ea, huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk

Và các đồng nguyên đơn: Ông Lữ Ch, bà Nguyễn Thị Đ, anh Lữ V, anh Lữ Q, chị Lữ Thị D và chị Nguyễn Th Th Th,

Người đại diện theo ủy quyền của ông Ch, bà Đ, anh V, anh Q, chị D, chị Th là: Anh Lữ Th.

Đại diện theo ủy quyền của ông Lữ Th: Ông **Nguyễn Thanh T**, sinh năm 1973.

Địa chỉ: Thôn TH, xã Đ G, huyện Đắc Mil, tỉnh Đắc Nông.

2. Bị đơn: Ông Trần Thanh T2.

Địa chỉ: Số 12 đường Nc, khu dân cư Ph H, thành phố TDM, tỉnh BD.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Bùi Thị D (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ 6, phường Ngh Th, thành phố G N, tỉnh Đắc Nông.

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

3.1. Ông Nguyễn Văn B và bà Võ Thị Q.

Địa chỉ: Thôn 9, xã N N'j, huyện Đắc Song, tỉnh Đắc Nông.

3.2 Bà Lưu Thị BNg.

Địa chỉ: Thôn 9, xã NN'j, huyện Đắc Song, tỉnh Đắc Nông.

3.3 Bà Lưu Thị Ng L.

Địa chỉ: Thôn 9, xã NN'j, huyện Đắc Song, tỉnh Đắc Nông.

3.4 Bà Nguyễn Thị D, địa chỉ: Số 12 đường Nc, khu dân cư PH, thành phố TDM, tỉnh Bình Dương.

3.5 Ông Phạm HH và anh Nguyễn Thành Q, cùng địa chỉ: Thôn 9, xã Năm N'j, huyện Đắc Song, tỉnh Đắc Nông.

- Ủy ban nhân dân huyện Đắc Song, tỉnh Đắc Nông.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đồng Văn G – Trưởng phòng Tài nguyên và môi trường huyện Đắc Song, tỉnh Đắc Nông.

Người kháng cáo: nguyên đơn

Người kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắc Nông

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại các đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của các đồng nguyên đơn anh Lữ Th và người đại diện theo ủy quyền của anh Lữ Th trình bày:

Ông Lữ Th có mua một phần diện tích đất của bà Lưu Thị Ngọc L, cư trú tại thôn 9, xã Năm N'Jang, huyện Đắc Song, tỉnh Đắc Nông với diện tích 1.100m², chiều ngang theo Quốc lộ 14 là 21m, chiều dài 52,3m, bên phải thửa đất giáp ông Lưu Văn Thoát và bên trái chưa có người ở (đất cũng đang tranh chấp giữa bà Ng với hộ dân khác) và một mặt giáp rẫy cà phê, tiêu. Thực tế về nguồn gốc diện tích đất này là do bà Lưu Thị Ngọc L nhận chuyển nhượng từ bà Lưu Thị Bích Ng (Bà Ng là cháu ruột của bà Lan), hai bên có làm giấy chuyển nhượng viết tay, hiện không biết ai lưu giữ giấy này, hai bên chưa hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định nhưng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) vẫn đứng tên bà Lưu Thị Bích Ng. Để hợp thức hóa việc chuyển nhượng thì anh Th, bà Lan với bà Ng thống nhất làm hợp đồng chuyển nhượng trực tiếp từ bà Lưu Thị Bích Ng sang cho anh Lữ Th. Ngày 30/3/2009 hai bên hoàn tất thủ tục bằng hợp đồng chuyển nhượng được chứng thực tại UBND xã N

N'J. Ngày 09/7/2009 anh Lữ Th đã được UBND huyện Đắk Song cấp GCNQSDĐ số AP 853324, tại thửa đất số 06b, tờ bản đồ số 89, diện tích 1.100m².

Do ở xa nên anh Lữ Th ít sử dụng phần diện tích đất này, đến ngày 10/8/2018 anh Th phát hiện trên đất anh đã mua của bà Lan, ông Nguyễn Văn B và bà Võ Thị Quỳnh Tr hiện đang sinh sống và xây nhà cấp IV. Qua tìm hiểu thì mới biết hiện đất này là do ông Trần Thanh T2 mua lại của ông Phạm HH, cư trú tại thôn c, xã N N'J, huyện Đắk Song năm 2011 bằng giấy tờ viết tay không được công chứng, chứng thực và hiện cho ông B, bà Tr ở nhờ.

Sau khi phát hiện thì anh Th có làm đơn đề nghị UBND xã xác minh, hòa giải nhưng không thành. Do đó anh Th khởi kiện yêu cầu buộc ông Trần Thanh T2 phải trả lại diện tích tại thửa đất số 06b, tờ bản đồ số 89, diện tích 1.100m².

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Bùi Thị D trình bày: Ngày 20/8/2011, anh Trần Thanh T2 có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Thành Quang và ông Phạm HH (là bố vợ của ông Nguyễn Thành Quang) một thửa đất có diện tích khoảng 1.190m² (Chiều ngang theo QL14 dài 23,8m, chiều dài khoảng 50m) trên đất có 01 căn nhà diện tích khoảng 40m² và 01 thửa đất có diện tích 9.000m² (60x50) ở xã Nâm N'Jang, huyện Đắk Song với giá 191.000.000 đồng. Anh Tuấn đã thanh toán hết tiền ông H và ông Quang đã bàn giao đất cho anh Tuấn sử dụng từ đó cho đến nay.

Sau khi nhận chuyển nhượng anh T2 có xây dựng căn nhà khoảng 40m² và phá toàn bộ cà phê trên đất để trồng tiêu. Không hiểu vì lý do gì anh Th lại khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc anh T2 phải trả lại diện tích 1.100m² mà anh T2 đã mua và đang sử dụng. Do đó, bà D đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của anh Lữ Th.

Ngày 20/12/2019, ông Trần Thanh T2 có đơn yêu cầu phản tố, cụ thể: Yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên hủy GCNQSDĐ số AP 853324, tại thửa đất số 06b, tờ bản đồ số 89, diện tích 1.100m² do UBND huyện Đắk Song cấp cho ông Lữ Th.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn B, bà Võ Thị Quỳnh Tr trình bày: Ông B, bà Tr là anh em bà con với anh Trần Thanh T2. Về nguồn gốc đất của ông T2 từ đâu mà có thì ông, bà không biết nhưng năm 2012, ông, B, bà Tr được anh T2 cho ở nhờ trên đất, khi ông, bà đến ở thì đã có 01 căn nhà gỗ và 01 căn nhà cấp 4, từ đó đến nay gia đình ông B, bà Tr sinh sống trên căn nhà này, có trồng một số cây ăn quả. Về việc khởi kiện và tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn thì ông bà không có ý kiến gì và ông bà chỉ là người ở nhờ trên đất. Nếu Tòa xử đất là của anh Th thì ông bà chấp nhận di dời toàn bộ tài sản trên đất do ông bà tạo lập và trả lại đất, nhà cho anh Tuấn và di dời đi nơi khác. Trường hợp đất là của anh Tuấn và anh Tuấn tiếp tục cho ông bà ở nhờ thì ông bà vẫn ở trên đất.

Ông Phạm HH trình bày: Ông H không có mối quan hệ họ hàng gì với nguyên đơn và bị đơn. Về nguồn gốc diện tích đất đang tranh chấp là do năm 1996 ông khai hoang được một thửa đất với diện tích khoảng 03 hécta và bao gồm cả diện tích bán cho anh Trần Thanh T2. Năm 1998 ông đã trồng cà phê trên ½ diện tích đất đã khai hoang này và sử dụng ổn định. Năm 2011 ông H đã cắt một phần và đã bán cho anh Tuấn diện tích đất khoảng 01 ha, có chiều ngang giáp QL14 dài 23.8m và chiều sâu 100m, tứ cận thời điểm chuyển nhượng không giáp ai vì lúc đó chưa có ai ở với giá 5.000.000đ/m ngang, thời điểm đó trên đất đã trồng cà phê. Việc chuyển nhượng bằng giấy tờ viết tay. Từ khi khai hoang, sử dụng và sang nhượng không có ai tranh chấp.

Anh Nguyễn Thành Quang trình bày: Ngày 10/8/2011, anh Quang cùng với bố vợ là ông Phạm HH có bán cho ông Trần Thanh T2 diện tích đất và tài sản trên đất gồm đất mặt tiền giáp QL14 cũ là 23,8m x 50m, trên diện tích đất này có căn nhà số 48 diện tích 8m x 5m và một thửa đất rẫy chiều ngang 60m và chiều sâu khoảng 150m tới đòai thông. Việc mua bán bằng giấy tờ viết tay như ông H đã trình bày. Về nội dung cụ thể theo giấy tờ viết tay ông T2 đã cung cấp cho Tòa án.

Bà Nguyễn Thị Duyên trình bày: Bà là vợ của ông Trần Thanh T2. Thửa đất hiện nay đang tranh chấp với anh Lữ Th là do ông T2 trực tiếp mua bán, giao dịch với ông Phạm HH và anh Nguyễn Thành Quang, mọi giao dịch và cải tạo đất do ông T2 thực hiện, sau đó vợ chồng bà đã cho em là ông Nguyễn Văn Bộ ở và trông coi đất cho vợ chồng ông, bà từ năm 2011 đến nay. Ngoài ra bà Duyên đồng ý với lời trình bày của ông Trần Thanh T2 và không bổ sung gì thêm.

Đại diện theo UBND huyện Đăk Song trình bày:

Về thủ tục cấp GCNQSDĐ cho anh Lữ Th: Ngày 30/3/2009, bà Lưu Thị Bích Ng, địa chỉ thường trú tại thôn 4, xã Nâm N'Jang, huyện Đăk Song lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Lữ Th tại thửa đất số 06b, tờ bản đồ số 89, diện tích 1.100m², đất cà phê tọa lạc tại thôn 9, xã Nâm N'jang, huyện Đăk Song và hợp đồng này đã được UBND xã chứng thực.

Sau khi anh Th, bà Ng thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính, ngày 09/7/2009, UBND huyện Đăk Song ban hành Quyết định số 846/QĐ-UBND về việc thu hồi, cấp GCNQSDĐ số AP 853324, tại thửa đất nêu trên cho anh Lữ Th. Qua kiểm tra hồ sơ, việc cấp GCNQSDĐ cho anh Lữ Th là đảm bảo đúng theo trình tự và quy định của pháp luật.

Tòa án đã tiến hành đối chất để làm rõ một số nội dung trong vụ án và tiến hành hòa giải để các bên đương sự thống nhất được với nhau về việc giải quyết vụ án nhưng không tiến hành được do các đương sự đều có đơn xin vắng mặt và đề nghị Tòa án đưa vụ án ra xét xử mà không tiến hành hòa giải.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 12/2021/DS-ST ngày 10 tháng 9 năm 2021 của Toà án nhân dân tỉnh Đắk Nông đã quyết định:

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Lữ Th và các đồng nguyên đơn về việc yêu cầu buộc ông Trần Thanh T2 phải trả lại diện tích 1.100m² tại thửa đất số 06b, tờ bản đồ số 89, đất tọa lạc tại thôn 9, xã Nam N'Jang, huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Thanh T2. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 853324, tại thửa đất số 06b, tờ bản đồ số 89, diện tích 1.100m² do Ủy ban nhân dân huyện Đắk Song cấp cho hộ ông Lữ Th, đất tọa lạc tại thôn 9, xã Nam N'Jang, huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông.

Ngoài ra án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo, nghĩa vụ chấp hành bản án.

Ngày 08/10/2021 nguyên đơn ông Lữ Th kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông.

Ngày 24/9/2021 Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông có quyết định kháng nghị số 3086/QĐKNPT-VKS-DS ngày 24/9/2021

Tại phiên toà phúc thẩm:

Ông Nguyễn Thanh Tuấn, đại diện cho ông Lữ Th trình bày: Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, giữ nguyên các trình bày tại cấp sơ thẩm. Cấp sơ thẩm không xem xét khách quan, toàn diện vụ án. Phần đất tranh chấp, ông Lữ Th mua của bà Lưu Thị Ngọc L. Ngày 09/7/2009 ông Lữ Th đã được UBND huyện Đắk Song cấp GCNQSDĐ số AP 853324, tại thửa đất số 06b, tờ bản đồ số 89, diện tích 1.100m². Do đó ông khởi kiện yêu cầu buộc ông Trần Thanh T2 phải trả lại diện tích tại thửa đất số 06b, tờ bản đồ số 89, diện tích 1.100m². Đồng ý với kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông, đề nghị hủy án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tham gia phiên toà phát biểu:

-Về tố tụng: Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng trình tự thủ tục theo quy định của Bộ Luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ Luật Tố tụng dân sự.

-Về nội dung: giữ nguyên kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát Nhân dân tỉnh Đắk Nông. Để xem xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn thì việc có mặt bà Lưu Thị Bích Ng, bà Lưu Thị Ngọc L là vô cùng cần thiết. Cấp sơ thẩm chưa làm rõ địa chỉ của bà Ng, chưa làm rõ các mâu thuẫn giữa các chứng cứ mà đã xét xử bác yêu cầu của nguyên đơn là không đảm bảo tố tụng. Đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho cấp sơ thẩm giải quyết lại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Lữ Th, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát Nhân dân tỉnh Đắk Nông làm trong hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Đại diện bị đơn, Đại diện UBND huyện Đắk Song có đơn xin xét xử vắng mặt; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác đã được triệu tập hợp lệ tham dự phiên tòa lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt. Vì vậy Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Về nội dung:

-Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông, kháng cáo của nguyên đơn. Hội đồng xét xử nhận định:

Tại Quyết định Ủy thác thu thập chứng cứ số 01/2021/QĐ-UTTTCC ngày 15/10/2021 (Bl số 237) Tòa án Nhân dân tỉnh Đắk Nông đã ủy thác cho Tòa án Nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột thu thập lời khai, ý kiến của bà Lưu Thị Ngọc L, địa chỉ 372/40/5 Hùng Vương, phường Tân Lập, thành phố Buôn Ma Thuột. Tại biên bản niêm yết Giấy triệu tập của Tòa án Nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột thể hiện lý do niêm yết là “vắng mặt (nhà thường xuyên đóng cửa)”. Ngoài ra trong một hồ sơ vụ án hành chính khác do Tòa án Nhân dân tỉnh Đắk Nông thụ lý, chuyển cho Tòa án Nhân dân Cấp cao tại Thành Phố Hồ Chí Minh xem xét theo thủ tục phúc thẩm; bà Lưu Thị Ngọc L có đơn kháng cáo, đơn đề nghị miễn tiền tạm ứng án phí, trong đơn và phong bì gửi Tòa án đều ghi địa chỉ bà Lưu Thị Ngọc L là 372/40/5 Hùng Vương. Như vậy có căn cứ xác định địa chỉ cư trú cuối cùng của bà Lưu Thị Ngọc Lan là 372/40/5 Hùng Vương, phường Tân Lập, thành phố Buôn Ma Thuột. Cấp sơ thẩm xác định bà Lan người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, có địa chỉ cư trú tại Thôn 9, xã Năm N’jang, huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông và niêm yết các văn bản tố tụng tại địa chỉ này mà không niêm yết tại địa chỉ cư trú cuối cùng của bà Lan. Việc niêm yết tại địa chỉ trên không bảo đảm cho người được cấp, tổng đạt, thông báo nhận được thông tin về văn bản cần được cấp, tổng đạt, thông báo. DoH đó cần hủy bản án sơ thẩm, để thực hiện thủ tục tổng đạt đúng quy định của Bộ Luật tố tụng dân sự.

[3]. Về án phí: do hủy án, ông Lữ Th không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về việc thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 12/2021/DS-ST ngày 10 tháng 9 năm 2021, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí:

2.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Được quyết định khi Tòa án tiếp tục giải quyết

2.2. Án phí dân sự phúc thẩm: ông Lữ Th không phải chịu án phí phúc thẩm, được nhận lại tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 000012 ngày 18/10/2012 của Cục Thi hành án Dân sự tỉnh Đắk Nông.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND CC tại TP Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Đắk Nông;
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- Cục THADS tỉnh Đắk Nông;
- Các đương sự;
- Lưu (VP 05, HSVA 01) (ĐHV)

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

Phan Tô Ngọc