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

Bản án số 167/2024/DS-PT
Ngày 22-4-2024
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 HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Nguyễn Tất Nam;
Các Thẩm phán: ông Trần Quang Minh;
ông Nguyễn Thế Lệ.

- Thư ký phiên tòa: bà Nguyễn Thị Thanh Mai - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội: bà Nguyễn Thị Thu Trang - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 22 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 423/2023/TLPT-DS ngày 11 tháng 11 năm 2023 về tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do Bản án số 96/2023/DS-ST ngày 28-9-2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4074/2024/QĐXXPT-DS ngày 04-4-2024 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: chị Trương Thị H sinh năm 1976 và anh Chu Quang K sinh năm 1977. Chị H có mặt, vắng mặt anh K.

Đều trú tại: thôn S, xã I, huyện T, tỉnh Thanh Hóa.

Người đại diện theo ủy quyền của chị H, anh K: ông Trần Bá P sinh năm 1961; trú tại: tổ xx, phường S, quận L, thành phố Hà Nội; có mặt.

- Bị đơn: anh Nguyễn Văn M sinh năm 1979; trú tại: thôn S, xã I, huyện T, tỉnh Thanh Hóa; có mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của anh M: Luật sư Trần Văn H - Công ty luật H, Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội; có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Uỷ ban nhân dân huyện T, tỉnh Thanh Hóa.

Người đại diện: ông Nguyễn Văn T - Trưởng phòng tài nguyên - môi trường;

có mặt.

+ Ủy ban nhân dân xã I, huyện T, tỉnh Thanh Hóa.

Người đại diện hợp pháp: ông Nguyễn Sỹ H - Chủ tịch; có mặt.

+ Ông Nguyễn Văn R sinh năm 1960; chị Bùi Thị H sinh năm 1979 và anh Nguyễn Văn B sinh năm 1982; đều trú tại: thôn S, xã I, huyện T, tỉnh Thanh Hóa. Người đại diện theo ủy quyền: anh Nguyễn Văn M.

Người kháng cáo: nguyên đơn - chị Trương Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn trình bày: anh K và chị H có một lô đất diện tích 140 m^2 tại thửa đất số 259, tờ bản đồ số 30 tại thôn S, xã I, huyện T, Thanh Hóa. Nguồn gốc đất: nhận chuyển nhượng của ông Đặng Ngọc G vào ngày 28/02/2011 (việc chuyển nhượng giữa chị H, anh K và ông G không thể hiện bằng hình thức theo quy định của pháp luật, không sang tên đổi chủ chỉ viết giấy tay với nhau và đã giao tiền đầy đủ), anh K và chị H đã làm nhà ở trên đất từ năm 2011 không có tranh chấp gì, đến năm 2019 được Ủy ban nhân dân (UBND) xã I kiểm tra, xác nhận làm thủ tục và đã được cấp GCNQSDĐ số CQ791419 ngày 22/07/2019. Anh chị làm nhà và công trình phụ để ở, nhưng anh Nguyễn Văn M cản trở không cho gia đình anh chị xây dựng và quản lý với lý do anh M đã đổi đất với ông Đặng Ngọc G chiều ngang 7 m, sâu 16 m. Việc anh M và ông G đổi đất cho nhau, anh K và chị H không biết. Thủ tục đổi đất giữa anh M và ông G không thể hiện bằng hình thức theo quy định của pháp luật, không sang tên đổi chủ, không có biên bản trao đổi của hai bên. Tại biên bản hòa giải của UBND xã I ngày 05/11/2021, anh M trực tiếp tham gia buổi hòa giải nhưng không ký vào biên bản hòa giải, thể hiện sự không hợp tác và không tôn trọng quyết định của chính quyền địa phương. Nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận QSDĐ của chị H, anh K tại thửa đất số 259, tờ bản đồ số 30 tại thôn S, xã I, huyện T, Thanh Hóa. Đề nghị Tòa án cấm mọi hành vi cản trở của anh M đối với việc quản lý, xây dựng, sử dụng đất của anh K, chị H.

Trong các bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án, anh Nguyễn Văn M trình bày: gia đình anh có thửa đất ở sử dụng từ năm 1980 tại thửa đất số 264 tờ bản đồ số 30, bản đồ địa chính xã I vị trí thửa đất đường 217 thôn S, xã I, huyện T, Thanh Hóa. Năm 2010 gia đình ông Đặng Ngọc G có thửa đất bên cạnh chiều ngang bám đường 217 là 14 m, chiều sâu là 10 m, do ông Giao có nhu cầu lấy chiều sâu nên ông Giao đã đổi với gia đình anh 7 m chiều ngang bám đường 217 lấy phần đất nhà anh giáp phía sau nhà ông Giao là 16 m chiều sâu (thể hiện bằng văn bản viết tay ông Giao chuyển nhượng cho Nguyễn Văn B là em trai của anh M 7 m đất chiều ngang giáp đường 217, chiều sâu 10 m; ông G nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn R là bố đẻ của anh M phần đất phía sau đất mà ông Giao còn lại là 7 m chiều ngang với chiều sâu là 16 m), hình thể thửa đất sau khi đổi đất cho nhau còn lại là nhà ông Đặng Ngọc G 7 m mặt đường và sâu 26 m. Việc chuyển nhượng trên được lập thành 2 văn bản vào ngày 18/12/2010 có chữ ký của ông Đặng Ngọc G. Một thời gian sau anh được biết nhà ông Giao

có bán đất cho nhà chị H và chị H đã xây nhà ở ổn định theo hiện trạng đất 7 m chiều ngang, 26 m chiều sâu từ năm 2011 đến nay. Việc chuyển nhượng đất giữa ông G và gia đình chị H, anh không có tranh chấp gì về giáp ranh, diện tích đất từ khi gia đình chị H đến ở đến năm 2021 nhà chị H phá nhà cũ để xây nhà mới thì nhà chị H đòi sử dụng 14 m chiều ngang trong đó có cả 7 m chiều ngang gia đình anh đã đổi nên anh không đồng ý để chị H xây nhà trên đất gia đình anh đã đổi. Anh xác định ông G đã đổi đất cho gia đình anh, đã có giấy chuyển nhượng, sơ đồ rõ ràng từ trước khi chuyển nhượng cho gia đình chị H, anh K. Anh cho rằng hiện tại GCNQSDĐ đã cấp cho gia đình anh và gia đình chị H không đúng với hiện trạng đất của hai gia đình đang sử dụng ổn định, anh đề nghị nếu hai bên thỏa thuận được đổi đất cho nhau thì anh đồng ý để chị H anh K sử dụng 7,5 m chiều mặt đường, chiều sâu hết phần đất của gia đình anh. Nếu gia đình chị H không đồng ý, anh yêu cầu Tòa án hủy GCNQSDĐ số CQ791419 ngày 22/07/2019 đã cấp cho gia đình chị H, anh K; hủy GCNQSDĐ số CO 670911 ngày 03/8/2018 đã cấp cho gia đình anh để làm thủ tục cấp lại GCNQSDĐ theo đúng thực tế đất của hai gia đình.

Trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của UBND huyện T trình bày: khi UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữa các bên được cấp không bị cấp chồng lấn, khi cấp giấy chứng nhận các hộ đã ký giáp ranh cho nhau. Trình tự, thủ tục cấp đúng theo quy định của pháp luật, nên không đồng ý yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tuy nhiên trong quá trình giải quyết vụ án, có tài liệu chứng cứ mới phát sinh liên quan đến hiện trạng, gianh giới cũng như giấy tờ chuyển nhượng đất nên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền UBND xã I trình bày: đề nghị các bên hòa giải với nhau để đi đến thống nhất giải quyết tranh chấp. Đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh Nguyễn Văn M đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là chị Bùi Thị Hiệp trình bày:

Chị là vợ của anh Nguyễn Văn M, chị không thống nhất với yêu cầu khởi kiện của chị H, anh K. Thống nhất với ý kiến của chồng chị là Nguyễn Văn M, yêu cầu chị H sử dụng đúng phần đất của ông G đã chuyển nhượng sau khi trừ đi diện tích đất đã đổi cho gia đình chị.

Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn R và anh Nguyễn Văn B trình bày:

Ông R là bố của anh Nguyễn Văn M, anh B là em của anh M. Năm 2010 ông R và ông G đã đổi đất cho nhau, Hai bên làm giấy và vẽ sơ đồ, sau đó ông R làm giấy chuyển nhượng cho anh B. Năm 2011 ông G bán đất cho chị H, có sự chứng kiến của ông R và những người khác, khi đó giao đất các mốc giới vẫn giữ nguyên theo hiện trạng ông R và ông G đã đổi cho nhau, hiện trạng này đã được chị H thừa nhận và làm nhà ở ổn định từ năm 2011 đến nay. Việc chị H

được cấp giấy chứng nhận có cả phần đất của ông R đã đổi cho ông G là không đúng. Do đó ông R và anh B thống nhất với ý kiến của anh M đề nghị Tòa án công nhận phần đất đã đổi cho nhau theo sơ đồ là thuộc quyền sử dụng của gia đình anh M.

Tại Bản án số 96/2023/DS-ST ngày 28-9-2023, Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa đã căn cứ vào khoản 1 Điều 30; khoản 4 Điều 32; điểm b khoản 2 Điều 193 Luật tố tụng hành chính; căn cứ vào các điều 100, 106, 166, 170, 203 Luật đất đai năm 2013; các điều 34, 147, 157 Bộ luật tố tụng dân sự; quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Trương Thị H và anh Chu Quang K về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp của chị Trương Thị H và anh Chu Quang K đối với diện tích đất 140 m^2 tại thửa đất số 259, tờ bản đồ số 30 tại thôn S, xã I, huyện T, Thanh Hóa, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CQ791419 ngày 22/7/2019 của UBND huyện T.

2. Chấp nhận yêu cầu của anh Nguyễn Văn M: tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ791419 ngày 22/7/2019 của UBND huyện T cấp cho bà Trương Thị H, ông Chu Văn K tại thửa đất số 259, tờ bản đồ số 30, diện tích 140 m^2 và GCNQSDĐ số CO 670911 ngày 03/8/2018 cho ông Nguyễn Văn M và bà Bùi Thị H tại thửa đất số 264, tờ bản đồ số 30, với diện tích đất là 742 m^2.

Gia đình chị Trương Thị H và gia đình anh Nguyễn Văn M có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được hướng dẫn làm các thủ tục, xem xét cấp lại GCNQSDĐ theo đúng quy định.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và án phí theo quy định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 13-10-2023, nguyên đơn - chị Trương Thị H kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm, giải quyết lại vụ án chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền giữ nguyên yêu cầu kháng cáo hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án, với lí do: bị đơn không phải là người có quyền lợi bị xâm hại trong vụ án. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của bị đơn hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho nguyên đơn, khi bị đơn không có yêu cầu phản tố là không đúng pháp luật.

Bị đơn và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp đề nghị không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát cấp cao đề nghị hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án với lí do: trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn - anh M yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà H, Tòa án cấp sơ thẩm không hướng dẫn anh M làm thủ tục yêu cầu phản tố nhưng vẫn chấp nhận yêu cầu của anh M là không đúng. Khi xem xét, thẩm định tại chỗ, Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành thẩm định đối với thửa đất của gia đình anh M, để xác

định diện tích hiện trạng là bao nhiêu, diện tích đất chồng lấn là bao nhiêu và chồng lấn ở vị trí nào …. Ngoài ra, đối với phiên tòa ngày 28-9-2023, theo Biên bản phiên tòa thể hiện phiên tòa kết thúc vào hồi 10 giờ 00 phút, nhưng theo Biên bản nghị án thì Hội đồng xét xử nghị án từ 10 giờ đến 10 giờ 30 phút (nghị án sau khi tuyên án) là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được kiểm tra, tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1]. Về thẩm quyền giải quyết vụ án: đương sự yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất liên quan đến thửa đất tranh chấp. Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa thụ lí, giải quyết vụ án là đúng.

[2]. Về nội dung vụ án

- Về thửa đất cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho anh M

Nguồn gốc thửa đất số 264 của anh M là đất khai hoang sử dụng trước ngày 15/10/1993 do bố, mẹ anh M tặng cho. Ngoài ra, ngày 18/12/2010, giữa ông G với ông Nguyễn Văn R (bố anh M) và anh Nguyễn Văn B (em anh M) có xác lập 02 Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo đó ông G chuyển nhượng cho anh B 70 m^2 đất có chiều rộng bám mặt đường 07 m, chiều sâu 10 m, giáp nhà ông Sĩ; ông R chuyển nhượng cho ông G diện tích đất 112 m^2 (dài 16 m, rộng 7 m) kề theo mương thủy lợi. Cả hai giấy chuyển nhượng đều có sơ đồ kèm theo và chữ ký của hai bên nhưng không được công chứng, chứng thực.

Ngày 16/3/2017, vợ chồng anh M, chị H đã có đơn đăng ký cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất 264, diện tích đất là 742 m^2. Phòng tài nguyên và môi trường cùng với UBND xã I tiến hành đo đạc kiểm tra sử dụng đất của hộ anh M xác định tổng diện tích thửa đất 264 là 742 m^2 (400 m^2 ở và 342 m^2 đất vườn), các hộ giáp ranh trong đó có chị H ký biên bản đo đạc. Ngày 03/8/2018, Ủy ban nhân dân huyện T cấp GCNQSDĐ SỐ CO670911 đối với thửa đất số 264, tờ bản đồ 30 tại thôn S, xã I, huyện T, tỉnh Thanh Hóa, diện tích 742 m^2.

Đối với phần diện tích đất ông R đổi cho anh B - ông G, tại Đơn đề nghị giải quyết tranh chấp đất ở ngày 02/11/2021 ông R trình bày ông vẫn đang sử dụng ổn định và đề nghị giải quyết để ông R được có quyền sử dụng phần đất ông đã đổi. Như vậy, trong trường hợp có việc đổi đất giữa anh B - ông R với ông G thì ông R, anh B cũng chưa tặng cho anh M phần đất này và do ông R chưa kê khai, đăng ký nên chưa được cấp GCNQSDĐ đối với phần đất này (hồ sơ vụ án không có tài liệu thể hiện việc tặng cho, chuyển nhượng diện tích đất này). Tòa án sơ thẩm xác định anh M là người bị thiệt hại, có quyền lợi bị ảnh hưởng trong vụ án là không có căn cứ.

- Về thửa đất cấp giấy chứng nhận cho chị H

Trong hồ sơ vụ án có 02 Giấy chuyển nhượng đất ở cùng đề ngày 28-02-2011, trong đó 01 giấy thể hiện việc ông Đặng Ngọc G chuyển nhượng

cho anh Chu Quang K và chị Trương Thị H diện tích đất ở là 182 m^2 và 01 giấy thể hiện việc ông G chuyển nhượng đất ở cho chị Trương Thị H nhưng không thể hiện cụ thể diện tích chuyển nhượng. Tại biên bản đo đạc ngày 10-3-2018, thì diện tích đo đạc thực tế thửa đất là 140 m^2, về ranh giới khu đất tiếp giáp với các hộ là ổn định, không có sự mua bán chuyển nhượng đất. Ngày 22-7-2019, Ủy ban nhân dân huyện T đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị H diện tích là 140 m^2. Như vậy, diện tích chuyển nhượng ghi trong giấy ngày 28-02-2011 và diện tích thực tế là không thống nhất, diện tích ghi trong giấy chuyển nhượng nhiều hơn so với diện tích thực tế, trong khi phía bị đơn cho rằng một phần diện tích đất tranh chấp đã được ông G chuyển nhượng cho gia đình ông R, trước khi chuyển nhượng cho chị H; tuy nhiên, nội dung này chưa được thu thập, xác minh, làm rõ để xác định chính xác diện tích thực tế ông Giao chuyển nhượng cho vợ chồng chị H.

- Về thủ tục tố tụng

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn anh Nguyễn Văn M yêu cầu hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất liên quan đến thửa đất tranh chấp, trong đó có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho chị H. Tòa án cấp sơ thẩm không yêu cầu anh M làm thủ tục yêu cầu phản tố theo quy định nhưng vẫn giải quyết yêu cầu của anh M là vi phạm nghiêm trọng quy định tại Điều 202 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tòa án cấp sơ thẩm chỉ tiến hành thẩm định tại chỗ đối với thửa đất số 259 của gia đình anh K, chị H mà không tiến hành thẩm định đối với thửa đất số 264 của gia đình anh M. Quá trình xem xét, thẩm định tại chỗ đối với thửa đất số 259, Tòa án không xác định diện tích hiện trạng là bao nhiêu, diện tích đất chồng lấn là bao nhiêu và chồng lấn ở vị trí nào là không thu thập đầy đủ chứng cứ để giải quyết toàn diện vụ án.

Ngoài ra, đối với phiên tòa sơ thẩm ngày 28-9-2023, theo Biên bản phiên tòa thể hiện phiên tòa kết thúc vào hồi 10 giờ 00 phút, nhưng theo Biên bản nghị án thì Hội đồng xét xử nghị án từ 10 giờ đến 10 giờ 30 phút (nghị án sau khi tuyên án) là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Các nội dung nêu trên ảnh hưởng đến việc xem xét đầy đủ, khách quan, toàn diện vụ án và không thể bổ sung tại phiên tòa phúc thẩm, nên có căn cứ chấp nhận ý kiến của Kiểm sát viên và kháng cáo của đương sự hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

[3]. Về án phí: nguyên đơn không phải nộp án phí phúc thẩm.

Bởi các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

1. Căn cứ khoản 3 Điều 308; Điều 310; khoản 3 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Hủy Bản án số 96/2023/DS-ST ngày 28-9-2023 của Tòa án nhân dân tỉnh

Thanh Hóa và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Chị Trương Thị H không phải nộp án phí phúc thẩm. Trả lại cho chị H 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp ngày 13-10-2023, tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Thanh Hóa.

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

Nơi nhận:
- VKSND cấp cao tại Hà Nội;
- TAND tỉnh Thanh Hóa (kèm hồ sơ vụ án);
- Cục THA dân sự tỉnh Thanh Hóa;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: HSVA, PHCTP.

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

Nguyễn Tất Nam