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: 1076/2024/DS-PT
Ngày: 30-12-2024
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu huỷ 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 Võ Văn Khoa

Các thẩm phán: Ông Đặng Văn Ý

Ông Nguyễn Văn Minh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Tú Anh và bà Nguyễn Thị Châu Loan, Thư ký viên 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 Trần Anh Dũng, Kiểm sát viên.

Từ ngày 23/12 đến ngày 30/12/2024, 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 772/2024/TLPT-DS ngày 18/10/2024, về việc "Tranh chấp tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2024/DS-ST ngày 23/5/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3229/2024/QĐ-PT ngày 29 tháng 11 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1957; Địa chỉ: Khu phố L, phường L, thị xã T, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của ông T: Bà Nguyễn Thị Hà T1, sinh năm 1981; Địa chỉ: Khu phố L, phường L, thị xã T, tỉnh Tây Ninh (Văn bản ủy quyền ngày 08/3/2022, có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T: Ông Nguyễn Thanh H, là Luật sư của Văn phòng Luật sư Nguyễn Thanh H, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh T (có mặt).

- *Bị đơn*: Ông Trần Văn L, sinh năm 1975; Địa chỉ: Khu phố L, phường L, thị xã T, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của ông L: Ông Cao Quốc T2, sinh năm 1990; Địa chỉ: ấp B, xã N, huyện C, tỉnh Tây Ninh (Văn bản ủy quyền ngày 08/3/2022, có mặt).

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

1. Bà Đặng Thị N, sinh năm 1958; Địa chỉ: Khu phố L, phường L, thị xã T, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

2. Bà Nguyễn Thị R, sinh năm 1936; Địa chỉ: Khu phố L, phường L, thị xã T, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

3. Bà Cao Hồng N1, sinh năm 1981; Địa chỉ: Khu phố L, phường L, thị xã T, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

3. UBND thị xã T, tỉnh Tây Ninh

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Tương Q, Chức vụ: Chủ tịch (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Quốc Q1, Chức vụ: Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Văn T là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn, người đại diện của nguyên đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Theo đơn khởi kiện, ông T yêu cầu ông L trả lại thửa đất số 881, tờ bản đồ 28, tọa lạc tại khu phố L, phường L, thị xã T, tỉnh Tây Ninh và yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho QSDĐ giữa bà R với ông L đối với thửa đất 881.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông T thay đổi yêu cầu khởi kiện, ông T rút lại yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho QSDĐ và thay đổi yêu cầu khởi kiện, ông T chỉ yêu cầu ông L trả lại phần đất có diện tích đất đo đạc thực tế là 551m^2 gồm: một phần trong thửa 881 (479,9m^2), trong thửa 880 (71,1m^2), tờ bản đồ 28 (BĐ 2005), tương ứng trong thửa 1193, tờ bản đồ số 6 (BĐ 299), tọa lạc tại khu phố L, phường L, thị xã T, tỉnh Tây Ninh.

Do nguồn gốc đất này của ông bà ông T để lại cho ông T, ông T đã kê đăng ký và được cấp giấy chứng nhận QSDĐ năm 1996. Ông T đã quản lý, sử dụng đất này từ khi được ông bà, cha mẹ để lại cho đến khi ông L tranh chấp.

Ông T đồng ý với kết quả thẩm định, đo đạc và giá trị tài sản tranh chấp mà hai bên đã thống nhất giá.

Bị đơn - ông L và người đại diện của ông L trình bày:

Ông L không đồng ý với yêu cầu của ông T. Vì đất này có nguồn gốc từ ông bà để lại cho ông ngoại của ông L, ông ngoại để lại cho cha mẹ của ông L và năm 2010 mẹ của ông L là cụ Nguyễn Thị R tặng cho lại cho ông L. Ông L

đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ và quản lý sử dụng đất từ năm 2010 cho đến nay.

Việc cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ông T đối với thửa 881, tờ bản đồ 28 (tương ứng với thửa 1193, tờ bản đồ 6) nêu trên là không đúng nên ông L yêu cầu Tòa án hủy một phần giấy chứng nhận QSDĐ đã cấp cho ông T đối với thửa đất 1193, tờ bản đồ 06, tọa lạc tại khu phố L, phường L, thị xã T, tỉnh Tây Ninh.

Ông L đồng ý với kết quả thẩm định, đo đạc và giá trị quyền sử dụng đất đã thỏa thuận, ngoài ra ông L không yêu cầu gì khác.

Bà Đặng Thị N trình bày: Bà là vợ ông T, bà thống nhất với ý kiến và yêu cầu của ông T. Ngoài ra bà không có ý kiến gì khác.

Cụ Nguyễn Thị R, bà Cao Hồng N1 trình bày: Thống nhất với ý kiến và yêu cầu của ông L.

Đại diện UBND thị xã T trình bày:

UBND thị xã T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05747 ngày 16/8/2010 đối với thửa đất 881, tờ bản đồ 28, diện tích 479,9m^2 cho bà R là không đúng quy định pháp luật. Lý do: Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà R (đã chuyển quyền cho ông L), tại thửa 881, tờ bản đồ 28, diện tích 479,9m^2 trùng lên thửa 1193, diện tích 500m^2, tờ bản đồ số 6 đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03860QSDĐ/450906 ngày 17/6/1996 cho ông T. Hiện UNBD thị xã chưa có quyết định thu hồi phần diện tích đã cấp trùng thửa. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo pháp luật.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T trình bày: Đất tranh chấp có nguồn gốc của ông bà của ông T để lại cho ông T. Đến năm 1996, ông T đã được UBND huyện T (nay là thị xã T) cấp giấy chứng nhận QSDĐ nhưng đã quản lý, sử dụng từ trước cho đến khi ông L tranh chấp và cày đất, không cho ông T sử dụng. Đất này đã được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ông T năm 1996. Nhưng đến năm 2010, UBND huyện T tiếp tục cấp thửa đất 1193 này cho ông L là không đúng pháp luật. Từ những căn cứ trên, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T về việc yêu cầu ông L trả lại phần đất có diện tích đất đo đạc thực tế là 551m^2 gồm: một phần trong thửa 881 (479,9m^2), trong thửa 880 (71,1m^2), tờ bản đồ 28 (BĐ 2005), tương ứng trong thửa 1193, tờ bản đồ số 6 (BĐ 299), tọa lạc tại khu phố L, phường L, thị xã T, tỉnh Tây Ninh.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2024/DS-ST ngày 23/5/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh đã tuyên xử:

Căn cứ các Điều 99, 100, 101, 203 Luật Đất đai;

Căn cứ cứ khoản 9 Điều 26, Điều 34, Điều 37, Điều 217, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội,

[1] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T về việc yêu cầu ông Trần Văn L trả lại diện tích đất đo đạc thực tế là 551m^2 gồm: Một phần trong thửa 881 (479,9m^2), trong thửa 880 (71,1m^2), tờ bản đồ 28 (BĐ 2005), tương ứng trong thửa 1193, tờ bản đồ số 6 (BĐ 299), tọa lạc tại khu phố L, phường L, thị xã T, tỉnh Tây Ninh.

[2] Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn L về việc yêu cầu hủy một phần giấy CNQSDĐ số 03860 QSDĐ/150906 ngày 17/6/1996 đã cấp cho ông Nguyễn Văn T đối với thửa số 1193, tờ bản đồ số 6 (BĐ299), tại khu phố L, phường L, thị xã T, tỉnh Tây Ninh.

Các bên có trách nhiệm liên hệ cơ quan có thẩm quyền quản lý đất đai để cập nhật biến động, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, các chi phí tố tụng, các quy định về thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 30/5/2024, ông Nguyễn Văn T là nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Đề nghị Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông.

Diễn biến tại phiên tòa phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Hà T1 là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn không thay đổi, bổ sung, không rút đơn khởi kiện; không thay đổi, bổ sung và giữ nguyên yêu cầu kháng cáo ban đầu. Ông Cao Quốc T2 là người đại diện hợp pháp của bị đơn không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Các đương sự khác vắng mặt tại phiên toà nên không thể hiện ý kiến. Các đương sự không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ và không tự thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Trong phần tranh luận, các đương sự trình bày như sau:

1. Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Phần đất tranh chấp thuộc thửa 1193, tờ bản đồ số 06 theo tài liệu 299/TTg có nguồn gốc của ông bà để lại cho ông T, ông T kê khai đăng ký và sử dụng từ năm 1975 đến nay và đã được cấp giấy chứng nhận số 03860 ngày 17/6/1996. Tại Biên bản ghi lời khai ngày 08/12/2020, ông L thừa nhận từ trước đến nay không ai sử dụng thửa 881. Tại Văn bản số 206/UBND ngày 03/7/2023 của UBND thị xã T xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà R (sau này tặng cho ông L) tại thửa 881, tờ bản đồ số 28 tài liệu năm 2005 (là một phần thửa 1193 theo tài liệu 299/TTg) là cấp sai, cấp trùng. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông T, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T.

2. Bà Nguyễn Thị Hà T1: Giữa ông T và ông L có bà con dòng họ với nhau. Thửa đất 1193 theo tài liệu 299/TTg có tổng diện tích 1.122,4m^2 nhưng năm 1996 mới chỉ cấp cho ông T 550m^2. Theo tài liệu năm 2005 thì được tách thành thửa 880/1.122,4m^2 và thửa 881/718,8m^2. Bà R và ông L không đăng ký, sử dụng thửa 1193. Thống nhất với đề nghị của Luật sư.

3. Ông Cao Quốc T2: Thừa nhận quan hệ gia tộc như bà T1 trình bày, thừa nhận phần đất tranh chấp có nguồn gốc của gia tộc ông T và ông L, thừa nhận bà R, ông L không cung cấp được chứng cứ chứng minh có đăng ký thửa 1193 hay thửa 881 qua các thời kỳ; đồng thời thừa nhận thửa 880/1.122,4m^2 là của ông T. Tuy nhiên tại trang số 05 của Quyết định số 3245/QĐ-UBND ngày 26/7/2013 của UBND huyện T về việc giải quyết tranh chấp thửa đất số 43, tờ bản đồ 28 theo tài liệu 2005 (thửa 1191, tờ bản đồ 06 theo tài liệu 299/TTg) có viện dẫn tại Biên bản làm việc ngày 13/6/2013 ông T thừa nhận thửa 881/718,8m^2 do ông L sử dụng. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên toà phát biểu ý kiến:

- Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của ông T làm trong hạn luật định nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận về mặt hình thức.

- Về việc chấp hành pháp luật: Xét thấy, Thẩm phán chủ toạ phiên toà, các thành viên Hội đồng xét xử, thư ký phiên toà và các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ giai đoạn thụ lý đến giai đoạn xét xử phúc thẩm.

- Về yêu cầu kháng cáo của ông T: Bản án sơ thẩm đã xem xét, đánh giá đầy đủ, khách quan, toàn diện các chứng cứ và tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T là có căn cứ. Đề nghị, Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông T và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn T làm trong hạn luật định. Ông sinh năm 1957 là người cao tuổi nên được miễn nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm. Do đó, đơn kháng cáo của ông T đủ điều kiện để thụ lý và xét xử theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án: Ông Nguyễn Văn T khởi kiện yêu cầu ông Trần Văn L trả lại 551m^2 đất thuộc một phần thửa 881 (479,9m^2), một phần thửa 880 (71,1m^2), tờ bản đồ số 28, theo tài liệu năm 2005, tọa lạc tại khu phố L, phường L, thị xã T, tỉnh Tây Ninh; ông L có yêu cầu phản tố về việc huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03860 do UBND huyện T cấp cho ông T ngày 17/6/1996 tại thửa 1193, tờ bản đồ số 06 theo tài liệu 299/TTg. Đây là vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu huỷ quyết định cá biệt. Do đó, Toà án nhân dân tỉnh Tây Ninh thụ lý, xét xử vụ án là đúng thẩm quyền, đúng quan hệ pháp luật, phù hợp với các quy định tại khoản 9 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, các điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét kháng cáo của ông T, nhận thấy:

[3.1] Về vị trí phần đất tranh chấp theo các hệ thống bản đồ:

Theo các tài liệu có trong hồ sơ thì phần đất mà ông tạo, ông L đang tranh chấp có số thửa, tờ bản đồ và diện tích qua các thời kỳ như sau:

- Theo bản đồ 299/TTg là thửa đất số 1193, tờ bản đồ 06 có diện tích 950m^2; năm 1996 đã cấp giấy chứng nhận cho ông T 550m^2;

- Theo bản đồ năm 2005 thì thửa 1193 nêu trên được tách thành thửa 880/1.122,4m^2 và thửa 881/718,8m^2, tờ bản đồ số 28, tổng diện tích 02 thửa là 1.841,2m^2.

Tuy nhiên, hồ sơ vụ án chỉ có "Kết quả đo đạc áp lên bản đồ địa chính" do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T - Chi nhánh T3 lập nhưng không ghi ngày tháng năm; tài liệu này chỉ áp kết quả đo đạc hiện trạng lên bản đồ năm 2005, chưa so sánh được ranh thửa 1193 (theo bản đồ 299/TTg) với các thửa 880, 881 (theo bản đồ năm 2005), trong khi hình thể các thửa 880, 881 theo kết quả đo đạc so với hình thể thửa 1193 theo Trích lục bản đồ địa chính lập ngày 27/8/2019 (do bà Tiên cung C) là khác nhau hoàn toàn. Để có căn cứ xác định ranh giới thửa 1193 tờ bản đồ 06 (tài liệu 299/TTg) và các thửa 880, 881 (tài liệu 2005) và làm rõ sự khác biệt về hình thể thì cần thiết phải đề nghị Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T lập Bản đồ hiện trạng vị trí xác định ranh giới, so sánh ranh giới (bằng 02 màu mực) giữa các thửa đất nêu trên; xác định vị trí 550m^2 đất mà ông T đã được cấp giấy chứng nhận năm 1996 thuộc vị trí nào của thửa 1193 và thửa 880, 881 hiện nay.

[3.2] Về việc kê khai đăng ký quyền sử dụng đất: Theo tài liệu 299/TTg thì thửa đất số 1193 có diện tích 950m^2, nhưng tại "Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất" ngày 25/4/1996 thể hiện ông T có đăng ký sử dụng thửa 1193, nhưng chỉ với diện tích 550m^2 và sau đó cũng chỉ được cấp giấy chứng nhận thửa 1193/550m^2. Cần làm rõ tại sao ông T không đăng ký để được cấp giấy chứng nhận đối với phần diện tích còn lại.

[3.3] Về quá trình sử dụng đất:

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông T, ông L có những lời khai khác nhau về quá trình sử dụng đất. Tuy nhiên các chứng cứ mà Toà án cấp sơ thẩm thu thập có nhiều mâu thuẫn. Cụ thể:

Tại trang số 05 của Quyết định số 3245/QĐ-UBND ngày 26/7/2013 của UBND huyện T về việc giải quyết tranh chấp thửa đất số 43, tờ bản đồ 28 theo tài liệu 2005 (thửa 1191, tờ bản đồ 06 theo tài liệu 299/TTg) xác định tại Biên bản làm việc ngày 13/6/2013 ông T thừa nhận thửa 881/718,8m^2 do ông L sử dụng. Tại Biên bản lấy lời khai của ông L ngày 08/12/2020 do Toà án nhân dân thị xã Trảng Bàng tiến hành (bút lục 220-221) thể hiện ông L không sử dụng, ông chỉ dùng làm đường đi và đào 02 cái giếng. Biên bản xác minh các nhân chứng (Nguyễn Thị D, Phạm Thị C1, Võ Văn K) có mâu thuẫn với lời khai của ông L và ông T, Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ không làm rõ hiện trạng bên trên đất tranh chấp có những gì.

[4] Từ những phân tích nêu trên, nhận thấy bản án sơ thẩm chưa xác định được ranh giới thửa đất đang tranh chấp theo 02 hệ thống bản đồ, chưa làm rõ quá trình đăng ký đất và nhất là quá trình sử dụng đất của các đương sự nhưng tuyên bác yêu cầu khởi kiện của ông T là chưa có căn cứ vững chắc. Cần thiết phải huỷ bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ cho Toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

[5] Các lập luận trên đây cũng là căn cứ để Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T, đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông T, đề nghị của người đại diện hợp pháp cho ông T, ông L, cũng như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên toà.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông T không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm.

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015,

[1] Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn T.

[2] Huỷ Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2024/DS-ST ngày 23/5/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh và chuyển hồ sơ vụ án cho Toà án nhân dân tỉnh Tây Ninh để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn T không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- Cục THADS tỉnh Tây Ninh;
- Đương sự;
- Lưu VP, HS.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Võ Văn Khoa