TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: **73**/2024/DS-PT
Ngày: 21/3/2024
V/v: "Tranh chấp về 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: Bà Lê Hồng Hương

Các Thẩm phán: Bà Phan Thị Thu Hương

Bà Nguyễn Thị Lệ Trang

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Huy Hoàng – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai: Bà Nguyễn Hoàng Thế Anh – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 21 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 104/2023/TLPT-DS ngày 15 tháng 3 năm 2023 về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 59/2022/DS-ST ngày 20/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 170/2023/QĐPT-DS ngày 15 tháng 6 năm 2023; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 412/2023/QĐPT-DS; Thông báo mở lại phiên tòa số 18/TB-TA ngày 08/01/2024; Thông báo thay đổi ngày xét xử số 72/TB-TA ngày 31/01/2024; Thông báo thay đổi ngày xét xử số 132/TB-TA ngày 07/03/2024; Thông báo thay đổi ngày xét xử số 174/TB-TA ngày 14/3/2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* 1. Bà **Châu Thị Bích H**, sinh năm 1978. (Có mặt)

2. Ông **Bùi Thanh T**, sinh năm 1983. (Có mặt)

Cùng địa chỉ: Tổ A, ấp G, xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H, ông T: Chị **Trần Thị T1**, sinh năm 1991. (Theo Giấy ủy quyền ngày 15/12/2020) (Có mặt)

Địa chỉ: Tổ A, ấp C, xã A, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà H: Luật sư **Vũ Văn T2**, sinh năm 1962 – Văn phòng L1 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đ. (Theo Giấy giới thiệu ngày 21/3/2023) (Có mặt)

Địa chỉ: Số F, tổ C, khu phố E, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

- *Bị đơn:* Bà **Nguyễn Thị Kim Q**, sinh năm 1978. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ A, ấp G, xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Q: Ông **Nguyễn Minh T3**, sinh năm 1978. (Theo Giấy ủy quyền ngày 18/8/2020) (Có mặt)

Địa chỉ: D, tổ A, khu phố D, phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

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

1. Ông **Lê Văn K**, sinh năm 1975. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ A, ấp G, xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của ông K: Ông **Nguyễn Minh T3**, sinh năm 1978. (Theo Giấy ủy quyền ngày 18/8/2020)

Địa chỉ: D, tổ A, khu phố D, phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

2. Bà **Nguyễn Thị Bạch T4**, sinh năm 1969. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ A, ấp G, xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

3. Ông **Huỳnh Tấn H1**, sinh năm 1966. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số E, ấp E P, quận B, thành phố Hồ Chí Minh.

4. Ông **Châu Quốc H2**, sinh năm 1970. (Vắng mặt)

5. Bà **Trương Thị H3**, sinh năm 1970. (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số B Hòa Bình, phường H, quận T, thành phố Hồ Chí Minh.

Chỗ ở hiện nay: Số A L, phường H, quận T, thành phố Hồ Chí Minh.

6. Bà **Nguyễn Thị L**, sinh năm 1970. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ A, ấp A, xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm:

+ Tại đơn khởi kiện ngày 26/10/2019, bản tự khai ngày 14/01/2020 và các lời khai tiếp theo tại Tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn chị Trần Thị T1 trình bày:

Diện tích 2.253,6m^2, thửa đất số 79, tờ bản đồ số 16, xã P. Nguồn gốc, do ông Châu Kim H4 (cha) cho bà H từ năm 1998, bà H là người trực tiếp quản lý, sử dụng đất ổn định từ năm 1998 cho đến nay. Đến năm 2013 bà H kê khai xin

cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng chưa được xét cấp. Đến năm 2019, bà H kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phát hiện bà Nguyễn Thị Kim Q đã kê khai và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất Số CR 302852 ngày 04/4/2019 đứng tên bà Nguyễn Thị Kim Q.

Nay vợ chồng bà H, ông T yêu cầu Tòa án công nhận diện tích 2.253,6m^2, thửa đất số 79, tờ bản đồ số 16, xã P được giới hạn bởi các mốc (1, 2, 3, 4) theo bản đồ hiện trạng thửa đất số 10005/2020 ngày 22/12/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh L2 thuộc quyền sử dụng của vợ chồng bà Châu Thị Bích H, ông Bùi Thanh T.

+ Tại bản tự khai ngày 14/01/2020 của bị đơn bà Nguyễn Thị Kim Q và các lời khai tiếp theo tại Tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Minh T3 trình bày:

Thửa đất số 63, tờ bản đồ số 4, thuộc bản đồ địa chính cũ có tổng diện tích là 9.192,0m^2 và theo bản đồ địa chính mới là thửa đất số 76, tờ bản đồ số 17 (diện tích 6.976,0m^2); thửa đất số 79, tờ bản đồ số 16 (diện tích 2.253,6m2) xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai do ông Châu Quốc H2 và bà Trương Thị H3 sử dụng đã được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 562750 ngày 19/4/2004.

Năm 2004, ông H2 viết giấy tay chuyển nhượng và giao toàn bộ thửa đất số 63, tờ bản đồ địa chính số 4 cho bà Nguyễn Thị Kim Q. Sau đó, ông Châu Quốc H2 và bà Trương Thị H3 đã ký hợp đồng chuyển nhượng trọn diện tích thửa đất số 63, tờ bản đồ số 4, thuộc bản đồ địa chính cũ nay theo bản đồ địa chính mới là thửa đất số 76, 79 tờ bản đồ số 17, 16 xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai cho bà Nguyễn Thị Kim Q theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 178, quyển số: 01/2009TP/CC-SCT/HĐGD Ủy ban nhân dân xã P chứng thực ngày 23/10/2009, bà Q đã hoàn thành các thủ tục và được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất nêu trên. Việc bà Châu Thị Bích H và ông Bùi Thanh T khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 2.253,6m^2, thửa đất số 79, tờ bản đồ số 16 xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai bà Q không đồng ý. Vì bà Q là người nhận chuyển nhượng hợp pháp toàn bộ phần diện tích đất nêu trên từ ông Châu Quốc H2 và bà Trương Thị H3.

Hơn nữa, năm 2019 bà Nguyễn Thị Kim Q đã chuyển nhượng 01 phần diện tích trong thửa 79, tờ bản đồ số 16 xã P cho bà Nguyễn Thị L được Sở Tài

nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 302851 ngày 04/4/2019 (đồng sở hữu), mỗi người ½ thửa đất 79, tờ bản đồ số 16, xã P, huyện L. Đề nghị Tòa án nhân dân huyện Long Thành xem xét giải quyết theo quy định.

+ Tại bản tự khai ngày 14/5/2020 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Bạch T4, ông Huỳnh Tấn H1 trình bày:

Diện tích 2.253,6m^2, thửa đất số 79, tờ bản đồ số 16, xã P vợ chồng bà sử dụng từ năm 2009 cho đến năm 2019 thì giao lại cho bà Q sử dụng, vì là đất bà Q nhận chuyển nhượng từ ông Châu Quốc H2 và bà Trương Thị H3 trước đó. Sau khi vợ chồng bà giao lại thửa đất số 79 cho bà Q, bà Q đã làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và bà Q trực tiếp quản lý, sử dụng đất cho đến nay. Việc bà H và bà Q tranh chấp diện tích 2.253,6m^2, thửa đất số 79, tờ bản đồ số 16, xã P bà không có yêu cầu hay tranh chấp gì, cũng không có yêu cầu độc lập đối với bà H, việc bà H chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà, bà với bà H sẽ tự giải quyết với nhau. Nếu không giải quyết được bà sẽ kiện bà H bằng vụ kiện dân sự khác.

+ Tại biên bản lấy lời khai ngày 16/6/2020; 08/12/2020 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Châu Quốc H2, bà Trương Thị H3 trình bày:

Diện tích 9.192,0m^2, thửa đất số 63, tờ bản đồ số 4, xã P, huyện L là của vợ chồng ông (nguồn gốc nhận chuyển nhượng từ ông H5 vào năm 1992). Ông đã được Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 562750 ngày 19/4/2004. Ngày 26/7/2008, vợ chồng ông đã chuyển nhượng thửa đất số 63, tờ bản đồ số 4, xã P cho bà Nguyễn Thị Kim Q, có lập giấy sang nhượng đất ngày 26/7/2008, vợ chồng ông đã giao quyền sử dụng đất cho bà Q, khi giao đất có chỉ ranh đất cho bà Q biết. Sau đó, bà Q đã làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất Số CQ 822498 ngày 25/01/2019 diện tích 6.976.0m^2, thửa đất số 76, tờ bản đồ số 17, xã P, huyện L. Riêng thửa đất số 79, tờ bản đồ số 16, xã P theo ông không phải là 01 phần của thửa đất số 63, tờ bản đồ số 4, xã P mà vợ chồng ông đã chuyển nhượng cho bà Q, thửa đất số 79 là 01 phần thửa đất của ông Châu Kim H4 đã tặng cho bà Châu Thị Bích H. Hiện tại, vợ chồng bà Châu Thị Bích H, ông Bùi Thanh T tranh chấp với vợ chồng bà Q diện tích

2.253.6m^2, thửa đất số 79, tờ bản đồ số 16, xã P, huyện L vợ chồng ông không có ý kiến gì.

+ Tại biên bản lấy lời khai ngày 03/02/2021 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L trình bày:

Quyền sử dụng đất của bà đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 302851 ngày 04/4/2019, là ½ diện tích của thửa đất số 79, tờ bản đồ số 16, xã P, huyện L. Nguồn gốc do bà nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị Kim Q vào năm 2019, có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chứng thực tại Văn phòng C. Bà đã giao đủ tiền cho vợ chồng bà Q và vợ chồng bà Q cũng đã giao đất cho bà sử dụng, đã cấm mốc ranh đất. Việc vợ chồng bà H khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất với bà Q đối với thửa đất số 79, tờ bản đồ số 16, xã P, huyện L diện tích 2.253.6m^2 bà không có ý kiến hay yêu cầu tranh chấp gì. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 59/2022/DS-ST ngày 20/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Châu Thị Bích H, ông Bùi Thanh T đối với bà Nguyễn Thị Kim Q về việc "Tranh chấp về quyền sử dụng đất".

Diện tích 2.253.6m^2, thửa đất số 79, tờ bản đồ số 16, xã P, huyện L được giới hạn bởi các mốc (1, 2, 3, 4) theo bản đồ hiện trạng thửa đất số: 10005/2020 ngày 22/12/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ- Chi nhánh L2 thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà Nguyễn Thị Kim Q và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất Số CQ 822498 ngày 25/01/2019 đứng tên bà Nguyễn Thị Kim Q.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về lệ phí, án phí, nghĩa vụ chậm trả, việc thi hành bản án và quyền kháng cáo của đương sự theo luật định.

Ngày 30/9/2022, chị Trần Thị T1 là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Ngày 04/10/2022, Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai kháng nghị đề nghị hủy bản án sơ thẩm do vi phạm thủ tục tố tụng, chưa thu thập chứng cứ đầy đủ.

** Quan điểm của Luật sư T2:*

- Bản án sơ thẩm bị Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành kháng nghị, nguyên đơn kháng cáo là hoàn toàn chính xác, có căn cứ; tài liệu trong hồ sơ cho thấy Toà án cấp sơ thẩm chưa làm rõ được những mâu thuẫn của các văn bản trả lời của các cơ quan cấp giấy (lúc nói đúng, lúc nói sai) mà đã đưa ra phán quyết bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ.

-Toà án cấp sơ thẩm cũng chỉ đánh giá đúng thực tế giao dịch mua bán đất giữa các bên vì tại thời điểm bị đơn nhận chuyển nhượng thì các chứng cứ đã chứng minh chỉ mua của ông H2 2m ngang và của bà T5, bà H 10,8m ngang, dài 70m, đã nhận ranh, mốc, phù hợp với diện tích thửa 16, tờ 17 và các bên đều biết ông Châu Quốc H2 không phải là chủ sử dụng của thửa 79, tờ bản đồ 16, xã P và ông Châu Quốc H2 cũng thừa nhận không phải là chủ sử dụng của thửa 79, tờ bản đồ 16. Tại thời điểm chuyển nhượng (giấy tay năm 2008), ông H2 cũng ghi trong giấy viết tay này diện tích sử dụng ngang chỉ có khoảng 15m, dài 70m, trong khi thửa 79 có chiều ngang gần 42m. Ngoài ra, cấp sơ thẩm cũng không hề xem xét tới lời khai của những người làm chứng, trong đó có bà T5 là người bán cho bà H 10,8m. Sau đó, bà H đã bán cho bà Q 10,8m ngang này.

Như vậy, cấp sơ thẩm bác đơn khởi kiện của bà H chỉ dựa vào việc bà Q đã được Sở tài nguyên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên với diện tích trên giấy là 9.192m^2 mà không dựa vào thực tế vợ chồng bà H đã và đang quản lý sử dụng diện tích 2.253,6m^2 với chiều ngang 42m mặt đường suốt 25 năm qua. Diện tích đất trên cấp cho bà Q nhưng trên thực tế bà Q cũng thừa nhận không sử dụng 42m mặt đường (của bà H). Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm bác đơn khởi kiện của bà H là không có cơ sở và yêu cầu khởi kiện của vợ chồng bà H là hoàn toàn chính đáng, có căn cứ pháp luật đề nghị cấp phúc thẩm xem xét công nhận phần diện tích đất 2.253,6m^2 (thửa số 79, tờ bản đồ 16, xã P) thuộc quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của vợ chồng bà H.

** Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:*

- Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử tại phiên tòa, Thẩm phán chủ tọa và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật. Các đương sự tham gia phiên tòa thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định.

- Về việc giải quyết vụ án:

Xét kháng cáo của nguyên đơn, kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành (kháng nghị toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 59/2022/DS-

ST ngày 20/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành) đề nghị Tòa cấp phúc thẩm giải quyết theo hướng hủy bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhận thấy:

Vợ chồng bà Châu Thị Bích H, ông Bùi Thanh T yêu cầu Tòa án công nhận diện tích 2.253,6m^2, thửa đất số 79, tờ bản đồ số 16, xã P được giới hạn bởi các mốc (1, 2, 3, 4) theo bản đồ hiện trạng thửa đất số 10005/2020 ngày 22/12/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh L2 thuộc quyền sử dụng của vợ chồng bà H, ông T. Diện tích đất này đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất Số CQ 822498 ngày 25/01/2019 đứng tên bà Nguyễn Thị Kim Q.

Về nguồn gốc diện tích đất tranh chấp, theo nguyên đơn cho rằng thửa đất số 79, tờ bản đồ số 16 có thửa cũ là 44, tờ bản đồ số 04 còn theo bị đơn cho rằng thửa đất số 79, tờ bản đồ số 16 có thửa cũ là 63, tờ bản đồ số 4. Theo hồ sơ vụ án thì nguồn gốc thửa đất số 79, tờ bản đồ số 16 còn có nhiều mâu thuẫn chưa được làm rõ, cụ thể như sau:

* Sự mâu thuẫn trong văn bản trả lời của UBND xã P:

+ Tại Tờ trình số 091/TT-UBND ngày 17/6/2013 của UBND xã P xác định thửa 44 có số thửa mới là 77, 78, 79, tờ bản đồ số 16 (BL 52). Tuy nhiên, tại Tờ trình số 03/TT-UBND ngày 18/01/2019 của UBND xã P lại xác nhận thửa 63, tờ bản đồ số 04 có số thửa mới là 79, tờ bản đồ 16 (BL 114)

* Sự mâu thuẫn trong các văn bản trả lời của Cơ quan tài nguyên và môi trường:

+ Trong đơn xin tách thửa của bà Châu Thị Bích H Cơ quan tài nguyên và môi trường có ghi: Cho phép ông (bà) Bùi Thanh T tách thửa đất số 51 tờ bản 16 (tài liệu cũ là thửa 44 tờ bản đồ 04), tách thành 3 thửa mới (thửa 77, 78, 79 tờ bản đồ số 16) (BL 365). Nhưng tại Văn bản cung cấp thông tin số 2716/TNMT-DĐ ngày 11/5/2021 Phòng T7 trả lời cho Tòa án lại xác định thửa 63 tờ bản đồ 04 tách ra thửa 76 tờ 17 và 79 tờ 16 (BL 276).

* Sự mâu thuẫn giữa cơ quan VPĐK ĐĐ với UBND xã P trong việc xác định thửa 63 được tách ra làm mấy thửa:

+ Tại phiếu cung cấp thông tin số 253/CCTT-VPDK.LT-TTLT ngày 15/12/2020 của VPĐK đất đai – chi nhánh L2 xác định thửa 63 được tách thành 02 thửa là 76 tờ 17 và 79 từ 16 (BL 222). Nhưng trong hồ sơ cấp giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn T6 được UBND xã P xác định thửa 77, tờ 17 được tách từ thửa 63, tờ 04 (BL 341).

Mặc dù hồ sơ vụ án có thể hiện Tòa án cấp sơ thẩm đã có công văn số 1380/CV-TA ngày 17/8/2022 gửi Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh L2 và công văn số 1399/CV-TA ngày 18/8/2022 gửi UBND xã P để cung cấp thông tin nhưng hai văn bản trả lời của các cơ quan này là Công văn số 152/UBND ngày 05/9/2022 của UBND xã P và Công văn /số 1183VPĐK.LT-TTLT ngày 07/9/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh L2 trả lời không đúng trọng tâm, không làm rõ được mâu thuẫn về nguồn gốc của diện tích đất tranh chấp.

Hồ sơ vụ án cũng thể hiện ông Nguyễn Văn T6 là chủ sử dụng thửa đất số 77, tờ bản đồ 17. Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn T6 được UBND xã P xác định thửa 77, tờ 17 được tách từ thửa 63, tờ 04 của ông Châu Quốc H2, ông Châu Quốc H2 đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất này cho bà Nguyễn Thị Kim Q. Như vậy cần xác định ông Nguyễn Văn T6 là người có quyền và nghĩa vụ liên quan nhưng Tòa cấp sơ thẩm không đưa ông T6 tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền và nghĩa vụ liên quan là bỏ sót tư cách tố tụng của đương sự.

Từ những phân tích trên nhận thấy, Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ những mâu thuẫn trong việc xác định nguồn gốc đất tranh chấp, bỏ sót tư cách đương sự là vi phạm nghiêm trọng thủ tục vì vậy cần phải hủy toàn bộ bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ cho Tòa cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án. Đối với đường lối giải quyết vụ án sẽ được xem xét khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án sau khi đánh giá toàn diện các chứng cứ đã được thu thập đầy đủ.

Như vậy, kháng cáo của nguyên đơn là có cơ sở để chấp nhận một phần, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành đề nghị hủy án do Tòa cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, bỏ sót tư cách đương sự, thu thập chứng cứ chưa đầy đủ là có căn cứ.

Từ những phân tích trên, đề xuất:

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành.

Áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 59/2022/DS-ST ngày 20/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, bỏ sót tư cách đương sự, thu thập chứng cứ chưa đầy đủ. Đối đường lối giải quyết vụ án sẽ được xem xét khi

Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án sau khi đánh giá toàn diện các chứng cứ đã được thu thập đầy đủ.

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 tố tụng:

Đơn kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai làm trong thời hạn luật định và nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm. Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không có kháng cáo và đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đương sự theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án:

- Nguyên đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

- Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai kháng nghị đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Hội đồng xét xử nhận thấy như sau:

Vợ chồng bà Châu Thị Bích H, ông Bùi Thanh T yêu cầu Tòa án công nhận diện tích 2.253,6m^2, thửa đất số 79, tờ bản đồ số 16, xã P được giới hạn bởi các mốc (1, 2, 3, 4) theo bản đồ hiện trạng thửa đất số 10005/2020 ngày 22/12/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh L2 thuộc quyền sử dụng của vợ chồng bà H, ông T. Diện tích đất này đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất Số CQ 822498 ngày 25/01/2019 đứng tên bà Nguyễn Thị Kim Q. Sau đó, bà Q chuyển nhượng ½ diện tích trên cho bà Nguyễn Thị L theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 302851 ngày 04/4/2019 (bà L và bà Q đồng sở hữu).

Về nguồn gốc diện tích đất tranh chấp: Theo nguyên đơn, thửa đất số 79, tờ bản đồ số 16 có thửa cũ là 44, tờ bản đồ số 04 còn theo bị đơn cho rằng thửa đất số 79, tờ bản đồ số 16 có thửa cũ là 63, tờ bản đồ số 04 nhưng trong quá trình giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm chưa làm rõ nguồn gốc của thửa đất trên. Tại các

văn bản trả lời, xác minh nguồn gốc thửa đất số 79, tờ bản đồ số 16 của các cơ quan còn có nhiều mâu thuẫn, cụ thể:

+ Tờ trình số 091/TT-UBND ngày 17/6/2013 của UBND xã P xác định thửa 44 có số thửa mới là 77, 78, 79, tờ bản đồ số 16 (Bút lục 52). Tuy nhiên, tại Tờ trình số 03/TT-UBND ngày 18/01/2019 của UBND xã P lại xác nhận thửa 63, tờ bản đồ số 04 có số thửa mới là 79, tờ bản đồ 16 (Bút lục 114). Như vậy, theo Văn bản xác nhận của UBND xã P thì 02 thửa cũ 44 và 63 đều có thửa đất 79?.

+ Trong đơn xin tách thửa của bà Châu Thị Bích H (tháng 8/2013), Cơ quan Tài nguyên và Môi trường có ghi: Cho phép ông (bà) Bùi Thanh T tách thửa đất số 51 tờ bản 16 (tài liệu cũ là thửa 44 tờ bản đồ 04), tách thành 3 thửa mới (thửa 77, 78, 79 tờ bản đồ số 16) (Bút lục 365). Nhưng tại Văn bản cung cấp thông tin số 2716/TNMT-DĐ ngày 11/5/2021 Phòng T7 lại xác định thửa 63 tờ bản đồ 04 tách ra thửa 76 tờ 17 và 79 tờ 16 (Bút lục 276). Như vậy, cấp sơ thẩm chưa làm rõ thửa đất số 79 được tách ra từ thửa đất số 44, tờ bản đồ số 04 như nguyên đơn bà Châu Thị Bích H trình bày hay là thửa 63, tờ bản đồ 04 như bị đơn bà Q cung cấp? Những mâu thuẫn trong các Văn bản xác minh trả lời về nguồn gốc thửa đất số 79 của các Cơ quan quản lý Nhà nước vẫn chưa được làm rõ, nhưng cấp sơ thẩm lại không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là chưa có cơ sở. Mặt khác, hồ sơ thể hiện tại phiếu cung cấp thông tin số 253/CCTT-VPDK.LT-TTLT ngày 15/12/2020 của VPĐK đất đai – Chi nhánh L2 xác định thửa 63 được tách thành 02 thửa là 76 tờ 17 và 79 tờ 16 (Bút lục 222). Nhưng trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn T6 được UBND xã P xác định thửa 77, tờ 17 được tách từ thửa 63, tờ 04 (Bút lục 341) vậy thửa đất số 63 được tách thành 02 thửa (76, 79) hay là 03 thửa (76, 77, 79). Mặc dù, Tòa án cấp sơ thẩm đã có Văn bản số 1380/CV-TA ngày 17/8/2022 gửi Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh L2 và Văn bản số 1399/CV-TA ngày 18/8/2022 gửi UBND xã P để yêu cầu cung cấp thông tin nhưng hai văn bản trả lời của các cơ quan này trả lời cho Tòa án không đúng trọng tâm yêu cầu, không làm rõ được các mâu thuẫn về nguồn gốc của diện tích đất tranh chấp như đã nêu trên.

Ngoài ra, theo hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn T6 được UBND xã P xác định là chủ sử dụng của thửa 77, tờ 17 được tách từ thửa 63, tờ 04 của ông Châu Quốc H2, sau đó ông Châu Quốc H2 đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất này cho bà Nguyễn Thị Kim Q. Tuy nhiên,

cấp sơ thẩm không đưa ông T6 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền và nghĩa vụ liên quan là thiếu sót, chưa đầy đủ (bỏ sót tư cách tố tụng). Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T6 còn xác định ông đã chuyển nhượng thửa đất trên cho ông H2 (không nhớ tên và địa chỉ) từ năm 2022. Như vậy, cấp sơ thẩm chưa làm rõ chủ sử dụng mới là ai, địa chỉ ở đâu để đưa họ vào tham gia tố tụng để đảm bảo quyền lợi hợp pháp cho họ trong vụ án.

Tài liệu trong hồ sơ thể hiện bà Q nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mua đất chiều ngang mặt đường 02 lần 12m (2m + 10m) tức là bà Q chỉ có 12m chiều ngang mặt đường; trong khi đó hình thể đất số 79 được thể hiện tại bản đồ hiện trạng số 10005/2020 của VPĐKĐĐ chi nhánh L2 có chiều ngang mặt đường là 42m chênh lệch 30m (42m – 12m). Như vậy về mặt hình thể, chênh lệch này là rất lớn, không phù hợp với các tình tiết và sự thật khách quan của vụ án.

Từ những phân tích trên nhận thấy, Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ những mâu thuẫn trong việc xác định nguồn gốc đất tranh chấp, bỏ sót tư cách đương sự là vi phạm thủ tục tố tụng mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể khắc phục, bổ sung được nên cần phải hủy toàn bộ bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ cho Tòa cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án. Đối với đường lối giải quyết vụ án sẽ được xem xét khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án sau khi đánh giá toàn diện các chứng cứ đã được thu thập đầy đủ.

Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai về việc Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, bỏ sót tư cách tham gia tố tụng là có căn cứ nên được chấp nhận.

Kháng cáo của nguyên đơn đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm là có cơ sở để chấp nhận, đối với đề nghị của Luật sư về việc chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn sẽ được Tòa án nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai xem xét khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[4] Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tại giai đoạn phúc thẩm.

[5] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 59/2022/DS-ST ngày 20/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí: Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Án phí dân sự sơ thẩm sẽ được xem xét khi cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

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

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND H. Long Thành;
- Chi cục THADS H. Long Thành;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

(đã ký)

Lê Hồng Hương