

Bản án số: 109/2023/DS-PT

Ngày: 17 - 7 - 2023

V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA- VŨNG TÀU**

- Th4 phần hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Văn Tâm

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Minh Châu

Ông Đặng Đức Hòa

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lý - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu: Bà Nguyễn Thị Th5 Thủy - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 17 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 136/2022/TLPT-DS ngày 08 tháng 11 năm 2022 về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 10/2022/DS-ST ngày 16 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 117/2022/QĐ-PT ngày 30/11/2022, Quyết định hoãn phiên tòa, Thông báo v/v mở phiên tòa, Quyết tạm ngừng phiên tòa số 83/2023/QĐ-PT ngày 15/6/2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà P.T.K.L, sinh năm 1963 và ông P.T.T, sinh năm 1991; Địa chỉ: 339 N.T.Th, phường 1, Quận 3, Th4 phố Hồ Chí Minh. (Ông T có mặt, bà L vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà L: Ông P.T.T, sinh năm 1991; Địa chỉ: 339 N.T.Th, phường 1, Quận 3, Th4 phố Hồ Chí Minh. (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà L và ông T: Bà V.T.L1, sinh năm 1958 – Văn phòng luật sư M.L thuộc Đoàn luật sư thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ: 445/16 L.L.Q, phường 5, quận 11, thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt).

- Bị đơn: Ông N.V.T1, sinh năm 1974; Địa chỉ: Số 120 P.N.Th1, Tổ 08, khu phố Q.P, phường P.M, thị xã P.M, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu. (Vắng mặt).

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: Ông N.T.L2, sinh năm 1977; Địa chỉ: Khu phố 3, phường P.Tr, thành phố B.R, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Có mặt).

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

+ Ông P.V.T2, sinh năm 1966; Địa chỉ: Tổ 1, Ấp 3, xã T.To, thị xã P.M, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu. (Có mặt).

+ Bà N.T.T.T3, sinh năm 1991; Địa chỉ: Số 120 P.N.Th2, Tổ 08, khu phố Q.P, phường P.M, thị xã P.M, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu. (Vắng mặt, có đơn xin vắng mặt).

+ Ủy ban nhân dân thị xã P.M, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; Người đại diện theo pháp luật: Ông N.V.T4 – Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã P.M.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông T.V.H – Phó trưởng phòng Tài Nguyên Môi trường. (Vắng mặt, có đơn xin vắng mặt).

+ Ông P.H.T5, sinh năm 1995; Địa chỉ: Số 02, khu nhà ở H.B, khu phố 7, Hiệp B.C, Th4 phố T.Đ, thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt, có đơn xin vắng mặt).

- Người làm chứng:

+ Ông L.Đ.C, sinh năm 1956 và bà V.T.B, sinh năm 1956; Địa chỉ: Tổ 1, Ấp 3, xã T.T, thị xã P.M, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu. (ông C có mặt, bà B vắng mặt).

+ Ông T.Q.T6, sinh năm 1957 và bà Đ.T.X, sinh năm 1960; Địa chỉ: Tổ 1, Ấp T.N, xã C.P, thị xã P.M, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Bà X có mặt, ông T6 vắng mặt).

+ Ông H.S.T7, sinh năm 1952 và bà P.T.N.Th3, sinh năm 1960; Địa chỉ: 67/6 B.S, phường 11, thành phố Vũng Tàu. (Vắng mặt).

+ Ông N.V.Cg và bà L.T.Th4; Địa chỉ: Tổ 4, Thôn T.P, xã C.P, thị xã P.M, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Vắng mặt, có đơn xin vắng mặt).

+ Bà V.T.L2, sinh năm 1983; Địa chỉ: Tổ 2, Ấp L.LB, xã T.T, thị xã P.M, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu. (Vắng mặt).

+ Bà N.T.H2, sinh năm 1980; Địa chỉ: Tổ 12, thôn T.N, xã C.P, thị xã P.M, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu. (Vắng mặt).

+ Bà B.T.K, sinh năm 1954; Địa chỉ: Ấp 3, xã T.T, thị xã P.M, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu. (Vắng mặt);

+ Bà N.T.L3, sinh năm 1925; Địa chỉ: Ấp 3, xã T.T, thị xã P.M, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu. (Vắng mặt);

- Người kháng cáo: Bà P.T.K.L và ông P.T.T là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng, nguyên đơn bà P.T.K.L và ông P.T.T trình bày: Bà P.T.K.L là vợ ông P.H.Th5. Ông Th5 chết tháng 11/2018. Giai đoạn đầu bà P.T.K.L và ông P.T.T khai giữa bà L và ông Th5 khai chỉ có 01 người con duy nhất là P.T.T. Ngoài ra ông Th5 không có con riêng hay con nuôi nào khác. Cha của ông Th5 là ông P.V.L4, mẹ của ông Th5 là N.T.X1 đã chết, không có giấy chứng tử. Có văn bản xác nhận ngày ngày 05/3/2019 của UBND phường H.B.C, quận T.Đ. Tuy nhiên tại phiên toà ngày 21/4/2022 ông T đã khai thêm một người con nữa của bà L và ông Th5 là ông P.H.T2

Nguồn gốc diện tích đất tranh chấp do ông P.H.Th5 nhận chuyển nhượng một phần thửa 51, tờ bản đồ 25 từ hai gia đình: Gia đình thứ nhất ông L.Đ.C và bà V.T.B, gia đình thứ hai là ông T.Q.T6 và bà Đ.T.X. Đất tại xã T.T, thị xã P.M, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu từ năm 2004. Tại thời điểm ông Th5 nhận chuyển nhượng đất vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chưa có sổ thửa, sổ tờ bản đồ cụ thể. Sau khi nhận chuyển nhượng xong thì ông Th5 cải tạo đất, cho xe ủi đất cho bằng phẳng và trồng trụ bê tông, rào kẽm gai, nhưng không rào T1 bộ xung quanh khuôn viên đất, tuy nhiên tại phần đất đang tranh chấp thì có trồng trụ và có rào kẽm gai, sau này bị người ta cắt trộm

kẽm gai chỉ còn lại trụ bê tông. Sau đó ông Th5 giao đất tại cho ông P.V.T3 (là em ruột của ông Th5) quản lý, sử dụng, ông T3 đã trồng Tràm bông vàng, Sao, Gõ, Bằng Lăng... trên T1 bộ đất, Tràm thì ông T3 đã thu hoạch bán nhiều lần, riêng cây gõ, bằng lăng, sao... thì đã chết một phần.

Khoảng năm 2006, có một người tên K.Ph trú tại T.T, xã T.T huyện T.T tranh chấp đất với gia đình ông Th5 và ông K.P nói là đất của ông đã được cấp sổ đỏ nên đã đến chặt phá hết T1 bộ cây trên đất của ông T3. Ông Th5 đã gửi đơn UBND xã để yêu cầu giải quyết, thì ông K.P đã không tranh chấp nữa. Sau đó ông K.P đã chuyển nhượng lại cho ông T8 (không biết họ tên địa chỉ, chỉ biết nhà ở chợ C.P, hiện nay ông T8 đã chết). Lúc ông T8 còn sống ông T8 cũng xác định ranh đất là hàng trụ bê tông. Ông T8 đã chuyển nhượng lại cho ông Cg bà Th4, ông Cg, bà Th4 cũng xác định ranh là hàng trụ bê tông. Khi ông Cg, bà Th4 chuyển nhượng lại cho ông T1 thì ông T1 lại không sử dụng đúng ranh đất mà các chủ đất cũ xác nhận. Ông T1 lại dựa vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông T1 cho rằng trong giấy ông được cấp tới đâu thì ông sử dụng đến đó. Về các thủ tục chuyển nhượng giữa các chủ sử dụng đất thửa 51 trước đây có đúng thủ tục theo quy định pháp luật không thì bà L và ông T không nắm rõ.

Từ thời điểm tranh chấp đất với ông Khánh Phát thì ông Th5 chồng bà L đã nhiều lần liên hệ với UBND xã để xin làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đều chưa có kết quả. Mọi vấn đề liên quan đến giấy tờ đất này đều do ông Th5 quản lý hết nên khi ông Th5 chết thì mọi thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như thế nào bà L và ông T hoàn T1 không biết và không có tài liệu, chứng cứ gì để nộp cho Tòa án.

Theo sơ đồ vị trí mà Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Phú Mỹ cung cấp ngày 04/12/2019. Bà L và ông T xác nhận chỉ tranh chấp phần diện tích 6817m², thuộc một phần thửa 51, tờ bản đồ 25, xã T.T, thị xã P.M. Các thửa còn lại bà L và ông T xác định không tranh chấp. Nếu sau này có yêu cầu, bà L và ông T sẽ yêu cầu giải quyết bằng 01 vụ án khác.

Nay bà L và ông T yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận diện tích 6817m², thuộc một phần của thửa 51, tờ bản đồ 25, xã T.T, thị xã P.M, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu thuộc quyền sử dụng của bà L và ông T.

- Quá trình tố tụng giải quyết vụ án, bị đơn ông N.V.T1 và người đại diện theo ủy quyền của ông T1 trình bày: Ông T1 nhận chuyển nhượng T1 bộ thửa đất số 51, tờ bản đồ 25, diện tích 7359m², xã T.T, huyện T.T, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu từ ông N.V.Cg và bà L.T.Th4 vào năm 2016 và được UBND huyện T.T chỉnh lý sang tên chủ sử dụng ngày 20/4/2016. Tại thời điểm ông T1 nhận chuyển nhượng là đất trống. Ông T1 không nhớ là có ranh đất cũ hay không nhưng ông T1 có mời cán bộ địa chính đo đạc thực tế và ông Cg là người trực tiếp chỉ ranh đúng theo ranh hồ sơ địa chính được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thời điểm đó không thực hiện việc ký tứ cận. Sau đó ông T1 đã cắm ranh đất theo hồ sơ được cấp giấy là những trụ bê tông mới. Thời điểm ông T1 cắm ranh không có ai tranh chấp gì, sau này khi ông thực hiện việc khai thác thì mới phát sinh tranh chấp.

Về phần sơ đồ vị trí mà chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Phú Mỹ cung cấp ngày 04/12/2019: Ông T1 xác định ông được cấp giấy tới đâu thì ông sử dụng và khai thác theo đúng diện tích được cấp giấy chứng nhận. Việc khai thác của ông T1 có đầy đủ pháp lý, giấy phép của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà N.T.T.T4 trình bày: Bà T4 là vợ của ông N.V.T1. Bà T4 thống nhất với ý kiến ông T1.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông P.V.T3 trình bày: Ông T3 là em ruột của ông P.H.Th5. Ông T3 xác định nguồn gốc phần đất tranh chấp đúng như lời trình bày của bà L và ông T. Khoảng năm 2006 ông T3 được ông Th5 giao trực tiếp quản lý và canh tác phần diện tích đất tranh chấp thuộc thửa số 51, tờ bản đồ 25, diện tích 6817m², xã T.T, huyện T.T, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Ông T3 đã trồng cây tràm bông vàng, sao, gõ, bằng lăng... trên T1 bộ đất. Ông T3 đã thu hoạch tràm và bán nhiều mùa vụ từ trước đến nay. Riêng cây gõ, bằng lăng, sao... đã chết một phần, phần còn lại đã khai thác. Hiện nay trên đất chủ yếu còn cây tràm bông vàng. Trước đây phần vị trí đất có ranh giới cụ thể là trụ bê tông. Tuy nhiên hiện nay các trụ bê tông cũ không còn vì đã bị ông T1 phá, chỉ còn lại các trụ bê tông do ông T1 mới cắm sau này.

- Ông H.S.T7 và bà P.T.N.Th3 trình bày: Nguồn gốc thửa đất 51, tờ bản đồ 25, xã Tóc Tiên do ông T7 khai phá từ trước năm 1989, được nhà nước cấp cho sử dụng đến năm 1997 mới làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thời điểm đó ông có trồng cây điều trên đất và đất không có ranh giới cụ thể. Ông T7 xác định phần đất của ông sử dụng và được cấp giấy kéo dài từ chân núi lên trên triền núi. Ông T7, bà Th3 không nhớ rõ đến năm nào thì ông, bà chuyển nhượng lại T1 bộ thửa đất 51, tờ bản đồ 25, xã Tóc Tiên cho ông N.V.Cg và bà L.T.Th4 với giá 100.000.000 đồng, nhưng thực tế trừ các khoản chi phí thì ông bà chỉ nhận 80.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng chỉ chuyển nhượng trên giấy tờ, không tổ chức đo đạc thực tế.

- Ý kiến của Ủy ban nhân dân thị xã P.M: Ngày 15/6/1994, ông H.S.T7 L2 hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 57, tờ bản đồ 16, diện tích 7903m² và thửa số 51, tờ bản đồ 25, diện tích 7390m². Về nguồn gốc đất theo Đơn xin cấp giấy CNQSDĐ thể hiện: “thửa 57 tờ bản đồ 16 nguồn gốc sang nhượng của ông Toàn năm 1989; thửa 51 tờ bản đồ 25 nguồn gốc khai phá năm 1989” và được UBND xã T.T xác nhận.

Ngày 12/8/1997, UBND xã T.T có Tờ trình số 46/TT.UB về việc xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 389 hộ đợt 2 năm 1997 xã Tóc Tiên.

Ngày 01/10/1997, Phòng địa chính UBND huyện T.T có Tờ trình số 112/TT.ĐC về việc phê duyệt cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 09/10/1997, UBND huyện T.T có Quyết định số 307/QĐ.UB về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (389 hộ). Theo đó, kèm theo danh sách các hộ gia đình và cá nhân được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại xã T.T, trong đó có tên ông H.S.T7 đối với 02 thửa đất số 57 tờ bản đồ 16 diện tích 7903m² và thửa đất số 51 tờ bản đồ 25 diện tích 7390m².

Ngày 11/7/1997, UBND huyện T.T (nay là UBND thị xã P.M) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 9756145 đối với các thửa đất trên tại xã T.T cho ông H.S.T7.

Từ những cơ sở nêu trên, việc UBND huyện T.T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H.S.T7 là đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật.

- Ông N.V.Cg và bà L.T.Th4 trình bày: Nguồn gốc thửa đất trên ông Cg bà Th4 đã nhận chuyển nhượng từ ông H.S.T7 và bà P.T.N.Th3 từ năm 2016. Khi nhận chuyển nhượng từ ông T7 bà Th3 ranh giới giáp với đất của ông Th5 là hàng cây tràm. Cũng năm 2016 ông Cg, bà Th4 chuyển nhượng lại thửa đất trên cho ông N.V.T1 và có làm thủ tục

cắm mốc theo quy định. Thời điểm đó ông Th5 còn sống và ông Th5 không tranh chấp gì về ranh giới đất. Sau này ông Th5 chết thì ông Cg mới biết vợ và con ông Th5 tranh chấp với ông T1. Ông Cg, bà Th4 xác định thời điểm ông chuyển nhượng đất cho ông T1 có đo đạc và có mốc cụ thể những trụ bê tông của cơ quan có thẩm quyền cắm mốc theo quy định.

- Bà Đ.T.X trình bày: Theo các biên bản trình bày trước đây tại Tòa án bà X trình bày khoảng năm 1992, ông T6 chồng bà X có khai phá khoảng hơn một mẫu đất ở núi Tầm Phục thuộc xã T.T hiện nay. Thời điểm đó ông bà trồng Mỳ và Bắp. Đất của ông bà giáp với đất của bà H0, ông Hg, ông C. Khoảng năm 2004 thì ông bà chuyển nhượng lại T1 bộ cho 1 người tên Th5 ở Thành phố Hồ Chí Minh với giá khoảng 80.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng cho ông Th5 thì đất vẫn chưa cấp được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông bà chỉ L2 giấy tay mua bán với nhau. Ông T6 xác định đất của ông từ trên đỉnh núi kéo dài xuống chân núi và không có ranh giới cụ thể. Khi chuyển nhượng cho ông Th5, ông T6 có chỉ cho ông Th5 biết đất từ đâu tới đâu. Sau khi chuyển nhượng cho ông Th5 đến nay thì ông không biết ông Th5 sử dụng đất để canh tác gì và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay chưa.

Tại phiên tòa bà X trình bày phần đất mà ông T6 chồng bà khai phá trên Núi Tầm phục bà chỉ lên đó có một lần, nên bà không nhớ rõ cụ thể ranh giới, vị trí như thế nào, mọi giấy tờ mua bán liên quan đến phần đất ông Th5 đều do chồng bà là ông T6 ký tên. Đồng thời phần đất mà chồng bà bán cho ông Th5 đã được cấp giấy chứng nhận thời đứng tên ông T6.

- Ông L.Đ.C trình bày: Ông C là người trực tiếp khai phá phần đất dưới đồi khoảng 2 ha từ năm 1988, ông trực tiếp canh tác vừa cây ngắn ngày (khổ qua, bắp...) và cây dài ngày (tràm bông vàng...). Ông C có cho ông P.H.Ng (đã chết) diện tích khoảng 5 sào đất (sau này ông Ng bán lại ông N.T.L4 và ông L4 bán lại cho ông Tr (không biết rõ họ tên, chỉ biết địa chỉ tại xã T.T, thị xã P.M) và cho ông C.M (không biết rõ họ tên, chỉ biết địa chỉ) khoảng 5 sào.

Khoảng năm 1994, nhà ông bị cháy do khó khăn nên đã bán phần đất còn lại cho ông V.V.M1 (không rõ địa chỉ), ông M1 canh tác được khoảng 6 tháng nhà ông M1 cũng bị cháy, ông M1 bán lại cho ông H3 (không rõ họ tên, ở C.P). Khoảng năm 1995 thì ông H3 bán lại cho ông C bà B. Sau đó ông C, bà B có cho ông M5 Sào đất. Sau này thì ông M5 cũng đã bán lại cho P.H.Th5.

Ông C, bà B tiếp tục canh tác đến khoảng năm 2004 thì chuyển nhượng lại cho ông P.H.Th5 phần diện tích còn lại khoảng 12.000m².

Tất cả việc mua bán nêu trên đều có giấy tay. Tại thời điểm chuyển nhượng đất chưa có sổ thửa, sổ tờ bản đồ cụ thể như bây giờ, không có ranh giới cụ thể, nhưng đã được một tờ chứng nhận tạm thời cụ thể tên gọi là gì ông không nhớ rõ. Sau khi ông bà bán lại cho ông Th5 thì ông Th5 có trồng trụ bê tông làm ranh giới cụ thể.

- Tại bản án dân sự sơ thẩm số 10/2022/DS-ST ngày 16 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ đã quyết định như sau:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà P.T.K.L và ông P.T.T đối với ông N.V.T1 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà P.T.K.L và ông P.T.T về việc công nhận diện tích đất 6817m², thuộc thửa 51, tờ bản đồ 25 tọa lạc tại xã Tóc Tiên, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu thuộc quyền sử dụng của bà Phạm Thị Kim L và ông P.T.T.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.

- Ngày 27/6/2022 bà P.T.K.L và ông P.T.T kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Sửa T1 bộ bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận diện tích đất 6.817m² thửa 51, tờ bản đồ 35, xã Tóc Tiên, thị xã Phú Mỹ thuộc quyền sử dụng của bà L và ông T.

- Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, thay đổi yêu cầu kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để giải quyết sơ thẩm lại vụ án do bản án sơ thẩm không đưa ông H.S.T7, bà P.T.N.Th3, ông N.V.Cg và bà L.T.Th4 tham gia tố tụng giải quyết vụ án với T3 cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan; các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Hiện nay bà X được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1642. Tại phiên tòa phúc thẩm một số nhân chứng xác định ông T7 không sử dụng đất tranh chấp. Cần thu thập thêm tài liệu chứng cứ liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T7, bà X; cần phải đưa ông H.S.T7, ông N.V.Cg và bà L.T.Th4 tham gia tố tụng với T3 cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan; tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn có yêu cầu phía nguyên đơn di dời, tháo dỡ T1 bộ tài sản trên đất trả lại đất cho bị đơn, những nội dung này cấp phúc thẩm không bổ sung khắc phục được nên hủy án sơ thẩm để xem xét lại T1 diện khách quan vụ án. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để xét xử sơ thẩm lại vụ án.

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 vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Nguyên đơn bà P.T.K.L và ông P.T.T yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận cho bà L và ông T quyền sử dụng đất diện tích 6817m², thuộc một phần thửa số 51, tờ bản đồ số 25, xã Tóc Tiên, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Theo bà L và ông T, nguồn gốc đất tranh chấp do ông P.H.Th5 là chồng bà L (ông Th5 chết năm 2018) nhận chuyển nhượng một phần thửa đất từ hai gia đình là gia đình ông L.Đ.C, bà V.T.B và gia đình ông T.Q.T6, bà Đ.T.X từ năm 2004. Tại thời điểm ông Th5 nhận chuyển nhượng đất thì chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chưa có sổ thửa, sổ tờ bản đồ cụ thể. Sau khi nhận chuyển nhượng xong thì ông Th5 cải tạo và sử dụng đất, trồng trụ bê tông, rào kẽm gai, sau này bị người ta cắt trộm kẽm gai chỉ còn lại trụ bê tông. Sau đó ông Th5 giao đất lại cho ông P.V.T3 (là em ruột của ông Th5) quản lý, sử dụng trồng cây trà bông vàng, sao, gõ, bằng lăng..., cây trà thì ông T3 đã thu hoạch bán nhiều lần, cây gõ, bằng lăng, sao... đã chết một phần.

[2] Theo hồ sơ quản lý đất đai do cơ quan quản lý đất đai thị xã Phú Mỹ cung cấp thể hiện đất do ông H.S.T7 khai phá từ năm 1989 đăng ký kê khai sử dụng diện tích 7390m² thửa 51, tờ bản đồ 25, xã Tóc Tiên, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu, ngày 11/7/1997 UBND huyện T.T (nay là thị xã Phú Mỹ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất số D 9756145 cho ông H.S.T7; ngày 22/3/2016 ông H.S.T7 và vợ là bà P.T.N.Th3 chuyển nhượng T1 bộ quyền sử dụng đất thửa số 51, tờ bản đồ 25, diện tích 7390m² cho ông N.V.Cg và bà L.T.Th4. Ông Cg và bà Th4 làm thủ tục xin cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được UBND huyện T.T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 08/4/2016 với diện tích chỉ còn 7359m². Ngày 11/4/2016 ông N.V.Cg và bà L.T.Th4 chuyển nhượng T1 bộ quyền sử dụng thửa đất số 51, tờ bản đồ 25, diện tích 7359m² cho ông N.V.T1, ngày 20/4/2016 Phòng Tài Nguyên và Môi trường huyện Tân Th4 xác nhận đăng ký biến động chủ sử dụng sang tên ông N.V.T1.

[3] Như vậy, theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì phải xem xét việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H.S.T7 đối với thửa đất số 51, tờ bản đồ số 25, xã T.T, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu nêu trên có bảo đảm đúng quy định pháp luật hay không để giải quyết, việc xem xét giải quyết việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H.S.T7 đối với thửa đất số 51, tờ bản đồ số 25, xã Tóc Tiên nêu trên có ảnh hưởng gì đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H.S.T7, bà P.T.N.Th3 với người nhận chuyển nhượng đất sau này hay không cũng cần phải được xem xét. Do vậy, khi giải quyết vụ án cần phải đưa ông H.S.T7, bà P.T.N.Th3 và người nhận chuyển nhượng đất của ông T7 và bà Th3 là ông N.V.Cg, bà L.T.Th4 tham gia tố tụng với T3 cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan tham gia giải quyết vụ án bảo đảm thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của đương sự theo quy định, bảo đảm giải quyết T1 diện vụ án.

Tại Tòa án cấp phúc thẩm, phía nguyên đơn yêu cầu phải đưa ông H.S.T7, bà P.T.N.Th3, ông N.V.Cg, bà L.T.Th4 vào tham gia tố tụng với T3 cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án để giải quyết, đồng thời nguyên đơn yêu cầu xác minh làm rõ có việc sử dụng đất của ông H.S.T7, bà P.T.N.Th3 đối với diện tích đất đang tranh chấp hay không để giải quyết, nguyên đơn đề nghị hủy bản án sơ thẩm để giải quyết sơ thẩm lại. Xét yêu cầu này của nguyên đơn là cần thiết, bảo đảm giải quyết T1 diện vụ án.

Tại Tòa án cấp phúc thẩm, bị đơn ông N.V.T1 yêu cầu nguyên đơn bà P.T.K.L và ông P.T.T di dời tài sản trên đất tranh chấp để trả lại đất cho ông T1, ông T1 cho rằng do không hiểu rõ quy định của pháp luật nên ông T1 chưa có yêu cầu giải quyết tại Tòa án cấp sơ thẩm, nay ông T1 đề nghị Tòa án xem xét giải quyết buộc nguyên đơn phải di dời tài sản trên đất tranh chấp để trả lại đất cho ông T1.

Để bảo đảm giải quyết T1 diện, triệt để vụ án, cần phải xem xét những nội dung yêu cầu nêu trên để giải quyết. Những nội dung yêu cầu này không thể thực hiện bổ sung tại phiên tòa phúc thẩm được nên hủy án sơ thẩm để giải quyết sơ thẩm lại vụ án.

Những nội dung yêu cầu của đương sự nêu trên phát sinh tại Tòa án cấp phúc thẩm được xem là tình tiết phát sinh mới, khách quan.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà P.T.K.L và ông P.T.T không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự.

QUYẾT ĐỊNH:

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 10/2022/DS-ST ngày 16 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử vụ án “Tranh chấp quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn là bà P.T.K.L, ông P.T.T với bị đơn là ông N.V.T1.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà P.T.K.L, ông P.T.T không phải chịu. Hoàn trả cho ông T số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0006266 ngày 27/6/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu; Hoàn trả cho bà L số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0006704 ngày 02/12/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND TX Phú Mỹ;
- Chi cục THADS TX Phú Mỹ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trương Văn Tâm