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: 85/2023/DS-PT
Ngày 28-02-2023
V/v "Tranh chấp quyền sử dụng đất; Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử đụng 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: Bà Nguyễn Thị Thụy Vũ;

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thu Thủy;

Ông Dương Tuấn Vinh.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Nguyễn Hữu Trung – Thư ký 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 Nguyễn Gia Viễn - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 21 và 28 tháng 02 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 510/2022/TLPT-DS ngày 28 tháng 10 năm 2022 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất; Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử đụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2022/DSST ngày 24 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3089/2022/QĐ-PT ngày 25 tháng 11 năm 2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Trần Văn T, sinh năm 1962. *(Vắng mặt)*

Địa chỉ: xóm 02, thôn Đ, xã X1, huyện H1, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Võ Thị Xuân NUQ1, sinh năm 1988. *(Có mặt)*

Địa chỉ: phường 2, Quận Q1, thành phố Hồ Chí Minh

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1948. *(Vắng mặt)*

Địa chỉ: xóm 02, thôn Đ 2, xã X1, huyện H1, tỉnh Bình Thuận

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Cao Thị Ngọc NUQ2, sinh năm 1994. *(Có mặt)*

Địa chỉ: xã X2, huyện H2, tỉnh Trà Vinh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư LS – Đoàn Luật sư TPHCM. *(Có mặt)*

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

1. Ủy ban nhân dân huyện H1.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Ngọc D – Chủ tịch. *(Xin xét xử vắng mặt)*

2. Bà Mai Thị NLQ1, sinh năm 1964. *(Vắng mặt)*

Địa chỉ: xóm 02, thôn Đ, xã X1, huyện H1, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Võ Thị Xuân NUQ1, sinh năm 1988. *(Có mặt)*

Địa chỉ: phường 2, Quận Q1, thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo*: Bị đơn bà Nguyễn Thị N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Trần Văn T trình bày:

Thửa đất số 417 và thửa đất 418, ở khu vực thôn Đ 2, xã X1, huyện H1, tỉnh Bình Thuận có nguồn gốc của bà Nguyễn Thị E. Bà E đã được Ủy ban nhân dân huyện H1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 731709 ngày 28 tháng 3 năm 1994. Năm 1998, bà Nguyễn Thị E đã làm giấy chuyển nhượng 02 thửa đất số 417 và thửa đất 418 cho ông Trần Văn T và bà Mai Thị NLQ1.

Sau đó, ông Trần Văn T và bà Mai Thị NLQ1 đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng và được Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh H1 cập nhật biến động, sang tên cho ông Trần Văn T vào ngày 14 tháng 6 năm 2019.

Sau đó ông Trần Văn T liên hệ để làm thủ tục đổi sổ mới thì được nhân viên địa chính xã X1 cho biết thửa đất số 418 với diện tích 536m² đã được Uỷ ban nhân dân huyện H1 cấp giấy chứng nhận số CK 963744 ngày 27 tháng 9 năm 2017 cho bà Nguyễn Thị N. Do đó ông Trần Văn T không thể làm thủ tục để đổi sổ mới.

Nay ông Trần Văn T yêu cầu Tòa án xử buộc bà Nguyễn Thị N trả lại thửa đất số 418 diện tích 536m² ở khu vực thôn Đ 2, xã X1, huyện H1, tỉnh Bình Thuận và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 963744 ngày 27 tháng 9 năm 2017 mà UBND huyện H1 đã cấp cho bà Nguyễn Thị N.

Đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Văn M trình bày:

Nguồn gốc đất của bà N trước đây là của ông Nguyễn Thanh B, là anh ruột của bà Nguyễn Thị E, bà Nguyễn Thị N mua của ông B vào ngày 07/12/1999, với diện tích hơn 500m², thời điểm mua là 6 chỉ vàng y. Đến ngày 23/02/2001 bà N bán giấy tay lại cho ông Nguyễn Văn M 60m² để làm đường giao thông nông thôn; ngày 20/3/2006 bà N tiếp tục chuyển nhượng hết phần đất còn lại cho ông M. Giá chuyển nhượng tổng cộng là 6.500.000 đồng.

Mặc dù ông Nguyễn Văn M không canh tác trên đất này, nhưng ông có để một con đường đất ngang 4m trên đất. Hiện tại bà N đã được UBDN huyện H1 cấp Giấy chứng nhận số CK 963744 ngày 27 tháng 9 năm 2017, nhưng bà N hiện tại vẫn chưa sang tên cho ông Nguyễn Văn M.

Trước yêu cầu của ông T, ông Nguyễn Văn M đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Ý kiến của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị NLQ1: bà NLQ1 thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của ông T và không trình bày gì thêm.

Ý kiến của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Uỷ ban nhân dân huyện H1: tại Văn bản số 2713/UBND-NC ngày 06 tháng 11 năm 2020, Uỷ ban nhân dân huyện H1 chấp thuận yêu cầu của ông Trần Văn T, đồng ý hủy Giấy chứng nhận số CK 963744, ngày 27 tháng 9 năm 2017 đã cấp cho bà Nguyễn Thị N. Lý do việc cấp Giấy chứng nhận số CK 963744, ngày 27 tháng 9 năm 2017 đã cấp cho bà Nguyễn Thị N là không đúng nguồn gốc sử dụng và cấp trùng lên thửa đất số 418 diện tích 536m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 731709 ngày 28 tháng 3 năm 1994 đứng tên bà Nguyễn Thị E.

Theo Biên bản xem xét, thẩm định và đo đạc tại chỗ do Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận lập ngày 24 tháng 8 năm 2020 thì hiện trạng đất trũng, đọng nước không canh tác sử dụng được (ngoài một phần bà N có trồng rau muống). Thửa đất số 418, nay được xác định là thửa số 248, tờ bản đồ số 47 (212452-1) đo thực tế có diện tích 379m², cạnh hướng Tây, hướng Nam và hướng Đông có đường đi bao quanh thửa đất. Theo ông Nguyễn Văn M thì con đường này do ông tự mở để làm lối đi từ nhà ở ra đường công cộng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2022/DSST ngày 24 tháng 5 năm 2022, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận đã quyết định:

1. Áp dụng: Khoản 2 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 4 Điều 32 Luật tố tụng hành chính; Điều 221 Bộ luật dân sự; Điều 99, 100, 106 Luật đất đai và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

2. Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn T.

3. Buộc bà Nguyễn Thị N phải trả lại cho ông Trần Văn T và bà Mai Thị NLQ1 một phần thửa đất số 418 nay là thửa số 248, tờ bản đồ số 47 (212452-1) có diện tích 379m² ở thôn Đ 2, xã X1, huyện H1, tỉnh Bình Thuận (theo Mảnh chỉnh lý thửa đất ngày 17/5/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H1 kèm theo).

4. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 963744, ngày 27 tháng 9 năm 2017 do Uỷ ban nhân dân huyện H1 cấp cho bà Nguyễn Thị N.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo vụ án theo luật định.

Ngày 06/6/2022, bị đơn bà Nguyễn Thị N có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với nội dung đề nghị cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và cho rằng diện tích đất tranh chấp đã được bà N nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Thanh B (anh ruột bà Nguyễn Thị E) từ năm 1999. Sau đó bà N chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Văn M từ năm 2001 và trên đất lúc trước bà N có trồng rau muống để bán. Ông T không sử dụng đất hay trồng trọt gì trên đất này. Bên cạnh đó ông M đã làm đường đi có bề ngang 04 mét trên đất mà không ai có ý kiến tranh chấp nên việc ông T được đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên diện tích này là sai quy định.

Quá trình xét xử tại cấp sơ thẩm ông M tham gia tố tụng với tư cách đại diện theo ủy quyền cho bà N, cấp sơ thẩm không đưa ông vào tham gia tố tụng và tuyên án buộc bà N trả đất cho ông T là sai vì bà N không có đất để trả, ông M bị ảnh hưởng quyền lợi khi vụ án được giải quyết mà cấp sơ thẩm không đưa ông vào tham gia tố tụng là sai sót nghiêm trọng về thủ tục tố tụng. Đề nghị hủy án sơ thẩm.

Đại diện theo ủy quyền của ông Trần Văn T yêu cầu giữ nguyên án sơ thẩm vì đã xét xử đúng quy định. Bà N không có trồng trọt canh tác gì trên đất

và đây là phần đất trũng thuộc giấy chứng nhận do bà Nguyễn Thị E đứng tên từ năm 1994. Năm 2017 Ủy ban nhân dân huyện H1 lại cấp một phần thửa đất này cho bà N là cấp chồng lấn lên đất của bà E. Ông T thừa nhận trên đất hiện có đường đi chiều ngang 04 mét do ông Nguyễn Văn M tạo và sử dụng chung cho các hộ dân có đất xung quanh. Việc sang nhượng đất giữa ông T và bà E là từ năm 1998 nhưng đến 2019 ông T mới kê khai đăng ký để được cấp giấy chứng nhận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Về thủ tục tố tụng Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đã chấp hành theo các quy định về tố tụng. Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành tố tụng đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Qua xem xét nội dung vụ án cùng với kháng cáo của các đương sự nhận thấy:

Án sơ thẩm đã giải quyết có cơ sở và đúng quy định của pháp luật, đối với ông Nguyễn Văn M đã có ý kiến không khiếu nại về việc chuyển nhượng giữa ông với bà N nếu Tòa án tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T nên cấp sơ thẩm không đưa vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đúng quy định. Ủy ban nhân dân huyện H1 đã có trả lời việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N là sai do cấp chồng lên đất của bà E nên án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T là có căn cứ.

Bà N kháng cáo nhưng không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới nên đề nghị không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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 và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về hình thức:

Bị đơn kháng cáo trong thời hạn luật định nên đơn kháng cáo là hợp lệ, được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Án sơ thẩm đã xác định quan hệ pháp luật trong vụ án là "Tranh chấp quyền sử dụng đất; Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử đụng đất" là đúng và thẩm quyền giải quyết thuộc Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận là đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2] Về nội dung:

Ông Trần Văn T khởi kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 963744 do Ủy ban nhân dân huyện H1 cấp ngày 27/9/2017 cho bà Nguyễn Thị N; buộc bà N trả lại cho ông T và vợ là Mai Thị NLQ1 một phần thửa đất số 418 (nay là thửa 248) tờ bản đồ số 47 (212452-1) và đã được Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện.

Xét thấy,

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn và quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm cho rằng nguồn gốc đất tranh chấp thuộc một phần thửa 418 (cũ), tờ bản đồ số tờ bản đồ số 47 tọa lạc tại thôn Đ 2, xã X1, huyện H1, tỉnh Bình Thuận do bà Nguyễn Thị E đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 1994, đến năm 2019 ông Trần Văn T và bà Mai Thị NLQ1 được đứng tên toàn bộ diện tích đất nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị E.

Tuy nhiên, các tài liệu thu thập trong hồ sơ không có tài liệu nào thể hiện việc chuyển nhượng giữa ông T, bà E mà chỉ thu thập được Giấy sang nhượng ruộng (viết tay) giữa bà Nguyễn Thị N với ông Nguyễn Thanh B vào năm 1999 với diện tích 500m² (BL 39), giấy sang nhượng đất (viết tay) giữa bà Nguyễn Thị N và ông Nguyễn Văn M vào năm 2001 và 2006 (BL 37, 38) đối với diện tích đất tranh chấp.

Theo bản tự khai của ông Nguyễn Thanh B (BL 52) xác định ông có sang bán đất cho bà N như nội dung ghi trên Giấy sang nhượng ruộng do giữa ông và bà Nguyễn Thị E có thỏa thuận về việc hoán đổi đất giữa 02 thửa 417 và 418. Bà N đã nhận đất sử dụng từ năm 1999.

Tại Biên bản lấy khai của bà Nguyễn Thị E (BL 85), bà E xác nhận có sự việc hoán đổi đất giữa bà và ông B liên quan đến hai thửa 417 và 418 mà bà E được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 28/3/1994.

Tại các biên bản làm việc ở cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện của các đương sự đều xác định phần đất tranh chấp là đất trũng, có rau muống trên đất và tồn tại con đường ngang 04m, dài khoảng 60m bao bọc thửa đất do ông Nguyễn Văn M tạo lập và sử dụng. Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đòi lại quyền sử dụng đối với 503m² đất bao gồm cả đường đi này chứ không phải chỉ có 379m² như phần tuyên xử của tòa án cấp sơ thẩm. Bản thân ông Nguyễn Văn M đã có khiếu nại về việc không đưa ông vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan mà chỉ để ông tham gia với tư cách đại diện theo ủy quyền của bà N là có thiếu sót.

Án sơ thẩm nhận định bà N không cung cấp được địa chỉ của ông Nguyễn Thanh B nên không có cơ sở để xem xét đối với trình bày của bà về quá trình nhận chuyển nhượng đất và tiếp nhận để sử dụng trong thực tế. Đồng thời nhận

định ông Nguyễn Văn M không có yêu cầu giải quyết nào trong vụ tranh chấp nên không đưa ông vào tham gia tố tụng và đã tuyên buộc bà N trả đất cho vợ chồng ông T - nhận định này là không phù hợp với các chứng cứ đã thu thập trong hồ sơ vụ án.

Xét, án sơ thẩm đã có những sai sót nghiêm trọng về thủ tục tố tụng: không đưa đầy đủ những người có liên quan vào tham gia tố tụng trong vụ án gồm ông Nguyễn Thanh B, bà Nguyễn Thị E, bà Mai Thị NLQ1 và ông Nguyễn Văn M để làm rõ về quá trình chuyển nhượng và sử dụng đất; chưa làm rõ các lời khai của ông B, bà E về quá trình hoán đổi đất; chưa làm rõ giấy sang nhượng đất ruộng do bà N xuất trình và quá trình sử dụng đất trong thực tế của các đương sự. Nhận định của bản án sơ thẩm là chủ quan và không phù hợp với các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Trong phần quyết định, án sơ thẩm buộc bà N giao đất nhưng các bên đều thừa nhận ông M là người đang thực tế sử dụng thì người chính thức bị ảnh hưởng quyền lợi là ông Nguyễn Văn M.

Thấy rằng các sai sót về tố tụng có ảnh hưởng trực tiếp đến bản chất vụ án, án sơ thẩm chưa phản ánh đúng sự thật khách quan của việc tranh chấp, những sai sót kể trên cấp phúc thẩm không khắc phục được nên cần hủy án sơ thẩm để xác minh làm rõ các vấn đề đã nêu. Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định.

Án phí dân sự phúc thẩm và sơ thẩm các đương sự chưa phải chịu.

Chi phí tố tụng nếu có sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

Hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Chưa ai phải chịu án phí sơ và phúc thẩm.

Các chi phí tố tụng sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VKSND cấp cao tại TP.HCM (1);
- TAND tỉnh Bình Thuận (1);
- VKSND tỉnh Bình Thuận (1);
- Cục THADS tỉnh Bình Thuận (1);
- ĐS (4);
- Lưu VP(3), HS(2).15b.NHT.

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

Nguyễn Thị Thụy Vũ

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

Trần Thị Thu Thủy

Dương Tuấn Vinh

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Thụy Vũ