

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **20/2022/DS-PT**

Ngày: 21-01-2022

V/v: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và
hủy giấy chứng nhận 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 Trương Thị Thảo.

Các thẩm phán: Bà Phan Thị Thu Hương.

Bà Đỗ Thị Nhung.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Trang – Thư ký Tòa án ND tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:

Bà Vũ Thị Hồng Uyên – Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 01 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 200/2020/TLPT-DS ngày 21 tháng 8 năm 2020 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2020/DS-ST ngày 12 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 232/2020/QĐ-PT ngày 19 tháng 10 năm 2020; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 585/2020/QĐ-PT ngày 18 tháng 11 năm 2020; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 592/2020/QĐ-PT ngày 27 tháng 11 năm 2020; Quyết định tạm ngừng phiên tòa 604/2020/QĐ-PT ngày 10 tháng 12 năm 2020; Quyết định tạm đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án dân sự số 03/2021/QĐ-PT ngày 13/01/2021; Quyết định tiếp tục giải quyết vụ án dân sự số 270/2021/QĐPT-DS ngày 04 tháng 11 năm 2021; Thông báo mở lại phiên tòa số 610/2021/TB-TA ngày 04 tháng 11 năm 2021; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 298/2021/QĐ-PT ngày 24 tháng 11 năm 2021; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 362/2021/QĐ-PT ngày 28 tháng 12 năm 2021; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 15/2021/QĐ-PT ngày 14 tháng 01 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Phan Văn Q, sinh năm 1969.(có mặt)

Bà Phạm Thị Thu H, sinh năm 1979.

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

Người đại diện ủy quyền của bà H: Ông Phan Văn Q (Văn bản ủy quyền ngày 22/7/2015).

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1969.(có mặt)

Bà Trịnh Thị H1, sinh năm 1973.

Địa chỉ: Ấp E, phường F, thành phố G, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện ủy quyền của bà H1: Ông Nguyễn Văn T (Văn bản ủy quyền ngày 03/8/2015).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông T (do Công ty Luật TNHH Ngân hàng – Chứng khoán – Đầu tư Chi nhánh S (B) giới thiệu):

1. Luật sư Nguyễn Đỗ Thùy D – Thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hà Nội.(có mặt)

2. Luật sư Tô Hồng D1 – Thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.(vắng mặt)

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

1. Ông Nguyễn Tiến D2, sinh năm 1960.(vắng mặt)

2. Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1968.(vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Khu phố H, ấp I, xã I, huyện J, tỉnh Đồng Nai.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông D2 (do Công ty Luật TNHH H và Cộng sự giới thiệu): Luật sư Trần Kim H1 và luật sư Nguyễn Đức H2 – Thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.(ông H1 có mặt, ông H2 vắng mặt)

3. Ủy ban nhân dân thành phố G, tỉnh Đồng Nai.

4. Ủy ban nhân dân huyện J, tỉnh Đồng Nai.

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Theo nguyên đơn ông Phan Văn Q (đồng thời cũng là người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị Thu H) trình bày:*

Năm 2004 vợ chồng ông nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Tiến D2 thửa đất số 839 cắt từ thửa 670, tờ bản đồ số 03 xã F (nay là phường F) có diện tích 1.260m² và đã được UBND huyện J cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 016162 ngày 10/12/2004.

Vợ chồng ông nhận đất và sử dụng đến năm 2007 thì bị ông Nguyễn Văn T (chồng bà Trịnh Thị H1) lấn chiếm 620m² đất của vợ chồng ông để trồng mì. Biết việc, ông đã đến gặp ông T giải quyết nhưng ông T cho rằng phần đất trên là của vợ chồng ông T và không cho ông cắm lại cột mốc, ông đã gửi đơn kiện ông T ra UBND xã F đề nghị giải quyết nhưng không thành, vợ chồng ông T vẫn tự ý xây dựng tường rào sử dụng phần đất lấn chiếm như đã nêu trên của vợ chồng ông.

Nay vợ chồng ông yêu cầu ông T và bà H1 phải tháo dỡ tường rào và trả lại phần đất đã lấn chiếm lại cho vợ chồng ông theo diện tích đo đạc thực tế theo bản vẽ của Tòa án nhân dân huyện Long Thành đã thực hiện là 382m².

Vợ chồng ông không đồng ý với yêu cầu phản tố của ông T và bà H1 về việc yêu cầu Tòa án công nhận phần diện tích đất 508m² (theo bản đồ hiện trạng khu đất số 5320 ngày 16/6/2016 được giới hạn bởi các mốc 2, 28, 27, 26, 2) thuộc quyền sử dụng của ông T và bà H1, bởi lẽ phần diện tích đất trên nằm trong thửa đất 839, tờ bản đồ số 03 (nay là tờ bản đồ số 24) xã F thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông theo giấy chứng nhận mà vợ chồng ông đã được cấp. Do vậy, vợ chồng ông cũng không đồng ý với yêu cầu của ông T và bà H1 về việc đề nghị hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB016-162 do UBND huyện J cấp ngày 10/12/2004 cho vợ chồng ông đối với phần diện tích đất 508m² như đã nêu trên.

Vợ chồng ông thống nhất với kết quả đo vẽ tại bản đồ hiện trạng khu đất số 5320/BĐHT ngày 16/6/2016 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Biên Hòa và kết quả thẩm định giá theo chứng thư thẩm định giá số 3141

ngày 19/12/2016 của Công ty Cổ phần thẩm định giá Đồng Nai, không yêu cầu đo vẽ, thẩm định giá lại.

** Theo bị đơn ông Nguyễn Văn T (đồng thời cũng là người đại diện cho bà Trịnh Thị H1) trình bày:*

Vào tháng 6/2004 vợ chồng ông có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Mạnh Hùng 02 thửa đất gồm thửa 671 và 672, tờ bản đồ số 3 xã F có tổng diện tích 7.010m² và vợ chồng ông cũng đã được UBND huyện J cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y937680 vào ngày .

Nguồn gốc 02 thửa đất trên là của vợ chồng ông Mai Xuân Hường và bà Nguyễn Thị Hà khai phá từ năm 1983, năm 1994 cả hai được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đến năm 2002 thì chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Mạnh Hùng. Khi vợ chồng ông nhận chuyển nhượng diện tích đất trên thì đất vẫn còn trồng cây tràm khoảng 04 năm tuổi, hai lần cao thấp khác nhau và vợ chồng ông tiếp tục canh tác, sử dụng cho đến nay không có tranh chấp gì.

Năm 2004, ông Nguyễn Tiến D2 mới nhận sang nhượng diện tích đất thuộc thửa 670 liền kề với đất của vợ chồng ông. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông D2 đã phân chia thửa đất ra thành nhiều lô bán lẻ, vợ chồng ông xác định phần diện tích đất ông D2 chuyển nhượng cho vợ chồng ông Q là ảo, không có ngoài thực tế và ông D2 đã cắm mốc sang phần đất của vợ chồng ông để giao đất cho vợ chồng ông Q. Do vậy, diện tích đất vợ chồng ông Q tranh chấp là đất thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông nên vợ chồng ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Q.

Nay, vợ chồng ông yêu cầu Tòa án công nhận phần diện tích đất 508m² được giới hạn bởi các mốc 2, 28, 27, 26, 2 (theo như bản đồ hiện trạng khu đất số 5320 ngày 16/6/2016 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Biên Hòa) thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông. Đồng thời, vợ chồng ông cũng yêu cầu Tòa án hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB016-162 do UBND huyện J cấp ngày 10/12/2004 cho ông Q và bà H, bởi lẽ phần đất 508 như đã nêu trên của vợ chồng ông đã được đo vẽ cho thửa đất số 839, tờ bản đồ số 03 (nay là tờ bản đồ 24) xã F và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Q và bà H.

Vợ chồng ông thống nhất với kết quả đo vẽ tại bản đồ hiện trạng khu đất số 5320/BĐHT ngày 16/6/2016 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Biên Hòa và kết quả thẩm định giá theo chứng thư thẩm định giá số 3141 ngày 19/12/2016 của Công ty Cổ phần thẩm định giá Đồng Nai, không yêu cầu đo vẽ, thẩm định giá lại.

** Theo ông Nguyễn Tiến D2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông trình bày:*

Vào năm 2004, ông có nhận chuyển nhượng 6.358m² đất thuộc thửa 670, tờ bản đồ số 3 xã F, huyện J (nay là thành phố G). Thời điểm ông nhận đất thì thửa đất của ông với thửa đất của vợ chồng ông T có hàng cây tràm làm ranh giới, sau đó ông có cửa hàng tràm và yêu cầu đội đo đạc huyện Long Thành đến cắm cọc bê tông theo ranh cây tràm ông đã cửa, khi đó ông T cũng có biết nhưng không có ý kiến gì. Một thời gian sau đó, ông đã chia lô đất trên ra thành nhiều lô nhỏ và chuyển nhượng cho nhiều người, phần đất 1.260m² ông chuyển nhượng cho vợ

chồng ông Q thuộc thửa đất số 839 (được cắt từ thửa đất số 670, tờ bản đồ số 3 xã F). Sau khi vợ chồng ông Q nhận chuyển nhượng, ông đã thực hiện nghĩa vụ bàn giao đất đầy đủ theo cột mốc bê tông đã cắm trước đó cho vợ chồng ông Q. Năm 2007 khi cày đất trồng trọt thì vợ chồng ông T đã cày lấn chiếm sang cả phần đất của vợ chồng ông Q, do vậy nên nay ông xác định phần đất chuyển nhượng cho vợ chồng ông Q là phần đất thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông, vợ chồng ông đã chuyển nhượng hợp pháp cho vợ chồng ông Q từ năm 2004 nên yêu cầu Tòa án xem xét lại bản đồ năm 2003 và hiện trạng đất theo bản đồ năm 2016 để làm căn cứ giải quyết vụ án.

Ông thống nhất với kết quả đo vẽ tại bản đồ hiện trạng khu đất số 5320/BĐHT ngày 16/6/2016 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Biên Hòa và kết quả thẩm định giá theo chứng thư thẩm định giá số 3141 ngày 19/12/2016 của Công ty Cổ phần thẩm định giá Đồng Nai, không yêu cầu đo vẽ, thẩm định giá lại.

** Theo ý kiến của Ủy ban nhân dân thành phố G:*

Phần đất có diện tích 1.260m² thuộc thửa 839, tờ bản đồ 03 xã F, thành phố G có nguồn gốc của ông Nguyễn Tiến D2, ông D2 được UBND huyện J cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y973250 ngày 26/12/2003. Sau đó ông D2 đã chuyển nhượng cho ông Q theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND xã F xác nhận vào ngày 25/11/2004.

Ngày 25/11/2004, ông Q có đơn xin chuyển mục đích sử dụng phần đất diện tích 300m² và được UBND xã F xác nhận, thẩm định. Ngày 07/12/2004, UBND huyện J cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB016162 cho ông Phạm Văn Q (không phải ông Phan Văn Q), trong đó có 300m² đất ở nông thôn và 960m² đất trồng cây lâu năm.

Như vậy, việc UBND huyện J cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Q là đúng quy định, tuy nhiên có sai sót về thông tin chủ sử dụng đất là ông Phạm Văn Q (không phải ông Phan Văn Q). Nội dung này thuộc trách nhiệm của UBND huyện J. Trường hợp trong quá trình xác minh và xét xử có phát sinh các tình tiết, chứng cứ xác định nguồn gốc sử dụng đất, quá trình sử dụng đất, hiện trạng sử dụng đất theo kê khai của ông Q, cùng ý kiến xét duyệt của UBND xã F có sai lệch so với hồ sơ đăng ký kê khai thì đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa căn cứ quy định của pháp luật hiện hành để giải quyết theo quy định.

** Theo ý kiến của Ủy ban nhân dân huyện J:*

Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phan Văn Q tại xã F đã được bàn giao về Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Biên Hòa. Đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa liên hệ Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Biên Hòa để xác minh thu thập chứng cứ xét xử vụ án theo quy định. Ngoài ra UBND huyện J không có ý kiến gì thêm.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2020/DS-ST ngày 12/6/2020, Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa đã căn cứ vào Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 227, Điều 228, Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2005; điểm d khoản 2 Điều 106, Điều 136 Điều 195 Luật Đất đai; Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án của UBTVQH số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn Q và bà Phạm Thị Thu H.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn T và bà Trịnh Thị H1.

Công nhận cho ông Nguyễn Văn T và bà Trịnh Thị H1 được quyền sử dụng phần diện tích đất 508m² giới hạn bởi các mốc (02, 28, 27, 26, 02) theo bản đồ hiện trạng khu đất số 5320/BDHT ngày 16/6/2016 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Biên Hòa.

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 18/6/2020, ông Nguyễn Tiến D2 có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2020/DS-ST ngày 12 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn Q.

- Phát biểu của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Tiến D2: Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Tuy nhiên, trong quá trình nghiên cứu hồ sơ ở cấp phúc thẩm và tại phiên tòa nhận thấy theo bản trích đo bản đồ địa chính số 4825 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Long Thành thể hiện thửa đất số 839, tờ bản đồ số 03 có diện tích 1260 m², nhưng tại bản trích lục số 5320 ngày 16/6/2016 mà Tòa án dùng làm căn cứ để xét xử thì không có thửa 839 mà chỉ có thửa 74 bao gồm luôn cả diện tích của thửa 839. Do Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ thửa 74 là của ai, ai đang sử dụng... vì có một số tình tiết mới nên tại phiên tòa hôm nay đề nghị cấp phúc thẩm xem xét hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại.

- Phát biểu của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Văn T: Vợ chồng ông Mai Xuân Hường và bà Nguyễn Thị Hà khai phá và sử dụng ổn định 7.010m² đất thuộc hai thửa 671, 672 (nay là thửa 67) xã F từ năm 1983, năm 1994 cả hai được cơ quan Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sử dụng đất năm 2002 thì chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Mạnh Hùng, năm 2004 ông Hùng chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông T toàn bộ hai thửa đất trên. Đối với diện tích đất của ông D2, ông D2 đã chia lô, tách thành nhiều thửa vượt quá diện tích đất mà ông D2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng, sau đó ông D2 chuyển nhượng cho ông Q một trong số các thửa đất. Về nguyên tắc đất là bất động sản, diện tích sẽ không thể nhỏ lại cũng không thể nở ra nên vì sao diện tích đất của ông D2 lại tăng lên, phần tăng lên ở đâu mà có trong khi đó diện tích đất của bà T lại thiếu đi. Điều này, chứng tỏ việc Tòa án cấp sơ thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đã xem xét một cách khách quan, minh bạch, phù hợp với thực tế cũng như quy định của pháp luật. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông D2 và y án sơ thẩm.

- Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Về việc tuân theo pháp luật ở giai đoạn phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Theo hồ sơ thể hiện thửa đất số 839, tờ bản đồ số 03, xã F, huyện J trước đây có diện tích là 1260m² đã được UBND huyện J cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng số AB016-162 ngày 10/12/2004 cho ông Phan Văn Q (trong đó có 300m² đất ở nông thôn và 960m² đất trồng cây lâu năm). Nguồn gốc thửa đất trên là do ông Nguyễn Tiến D2 chuyển nhượng lại cho ông Q vào cuối 2004, tuy nhiên năm 2007 khi tờ bản đồ số 03, xã F được thay đổi thành tờ bản đồ số 24, xã F thì thửa đất số 839 của ông Q đã không còn tồn tại. Qua đối chiếu ranh mốc giữa Trích đo bản đồ địa chính khu đất số 4825/BĐĐC tỷ lệ 1/5000 do ông D2 đứng tên chủ công trình vào năm 2004 với Bản vẽ các thửa đất thuộc tờ bản đồ địa chính số 24 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai duyệt vào 23/10/2007 thì nhận thấy thửa đất 839 của ông Q đã được nhập vào thửa 74 có tổng diện tích là 1.876m² và được bao gồm từ nhiều thửa. Do vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm không xác minh làm rõ chủ sử dụng thửa đất số 74, tờ bản đồ số 24, xã F là ai để đưa họ vào tham gia tố tụng nhằm làm rõ diện tích đất thực tế họ đang sử dụng có liên quan đến diện tích thửa đất 839 của ông Q hay không, từ đó làm rõ cả phần diện tích đất thực tế hiện ông Q còn đang sử dụng để có cơ sở dành quyền khởi kiện cho ông Q đối với ông D2 về số đất còn thiếu so với hợp đồng chuyển nhượng là một thiếu sót nghiêm trọng. Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm cũng chưa làm rõ vì sao diện tích thửa đất 670, tờ bản đồ số 03 xã F theo bản Trích lục bản đồ địa chính khu đất 3356/BĐ.ĐC ngày 06/2/2002 của Phòng địa chính huyện Long Thành có sự thay đổi từ 6.358m² xuống còn 5.558m².

Do Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, bỏ sót tư cách của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nên đường lối giải quyết vụ án chưa đảm bảo đúng quy định của pháp luật, vì vậy Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm tuyên hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2020/DS-ST ngày 12/6/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN;

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1]Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tiến D2 trong hạn luật định, đồng thời ông D2 cũng đã nộp tiền tạm ứng án phí đúng quy định nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]Về quan hệ pháp luật: Tòa án cấp sơ thẩm xác định đúng.

[3]Về nội dung vụ án và tư cách đương sự:

Sau khi xem xét các chứng cứ thể hiện tại hồ sơ nhận thấy thửa đất 839, tờ bản đồ số 03, xã F, huyện Long Thành trước đây có diện tích là 1260m² và đã được UBND huyện J cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng số AB016-162 ngày 10/12/2004 cho ông Phan Văn Q (trong đó có 300m² đất ở nông thôn và 960m² đất trồng cây lâu năm). Nguồn gốc thửa đất trên là do ông Nguyễn Tiến D2 chuyển nhượng lại cho ông Q vào cuối 2004 (thửa 839 được tách từ thửa 670, tờ bản đồ số 3, xã F mà ông D2 đã được UBND huyện J cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y973250 vào ngày 26/12/2003, ranh giới thửa đất 839 được thể hiện theo Trích đo bản đồ địa chính khu đất số 4825/BĐĐC tỷ lệ 1/5000 do ông D2 đứng tên chủ công trình vào năm 2004).

Tuy nhiên, năm 2007 khi tờ bản đồ địa chính số 03, xã F được thay đổi thành tờ bản đồ địa chính số 24, xã F thì thửa đất số 839 của ông Q đã không còn tồn tại (thể hiện tại Bản vẽ các thửa đất thuộc tờ bản đồ địa chính số 24 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai duyệt vào 23/10/2007). Qua đối chiếu ranh mốc giữa Trích đo bản đồ địa chính khu đất số 4825/BĐĐC tỷ lệ 1/5000 do ông D2 đứng tên chủ công trình vào năm 2004 với Bản vẽ các thửa đất thuộc tờ bản đồ địa chính số 24 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai duyệt vào 23/10/2007 thì nhận thấy thửa đất 839 của ông Q đã được nhập vào thửa 74 có tổng diện tích là 1.876m². Do vậy, việc không xác minh và đưa chủ sử dụng thửa đất số 74, tờ bản đồ số 24, xã F vào tham gia tố tụng, đồng thời không làm rõ diện tích đất thực tế hiện chủ sử dụng thửa đất số 74 đang sử dụng có liên quan đến diện tích thửa đất 839 của ông Q trước đây hay không để từ đó xác định phần đất ông Q hiện còn đang sử dụng mới có thể dành quyền khởi kiện cho ông Q đối với ông D2 về số đất còn thiếu so với hợp đồng chuyển nhượng là một thiếu sót nghiêm trọng của Tòa án cấp sơ thẩm.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm cũng chưa làm rõ vì sao diện tích thửa đất 670, tờ bản đồ số 03 xã F theo bản Trích lục bản đồ địa chính khu đất 3356/BĐ.ĐC ngày 06/2/2002 của Phòng địa chính huyện Long Thành có sự thay đổi từ 6.358m² (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) xuống còn 5.558m². Vì sao tại Trích đo bản đồ địa chính khu đất số 4825/BĐĐC tỷ lệ 1/5000 do ông D2 đứng tên chủ công trình vào năm 2004 thì tổng diện tích 15 thửa đất được ông D2 tách ra từ thửa 670 lại tăng lên thành 6.702m² (tăng 344m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tăng 1.144m² so với bản Trích lục bản đồ địa chính khu đất 3356/BĐ.ĐC ngày 06/2/2002 của Phòng địa chính huyện Long Thành). Bên cạnh đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm không đặt ra giải quyết về phần chi phí tố tụng trong bản án, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các đương sự cũng là thiếu sót.

Do Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng về việc xác minh, thu thập chứng cứ và bỏ sót tư cách tham gia tố tụng (người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan) mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được nên cần hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2020/DS-ST ngày 12/6/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[4]Về án phí dân sự sơ thẩm: Sẽ được xử lý khi vụ án được giải quyết lại tại Tòa án cấp sơ thẩm.

[5]Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị hủy nên ông D2 không phải chịu. Hoàn trả lại cho ông D2 số tiền 300.000đ tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại biên lai số 0009473 ngày 18/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa.

[6]Quan điểm của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Tiến D2 phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[7]Quan điểm của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Văn T không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[8]Quan điểm 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 những lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2020/DS-ST ngày 12-6-2020 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai; chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Sẽ được xử lý khi vụ án được giải quyết lại tại Tòa án cấp sơ thẩm.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Tiến D2 không phải chịu. Hoàn trả lại cho ông D2 số tiền 300.000đ tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại biên lai số 0009473 ngày 18/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND TP.Biên Hòa;
- Chi cục THADS TP.Biên Hòa;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Trương Thị Thảo