

Bản án số: 165/2023/DS-PT

Ngày: 18-7-2023

V/v: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất,
hủy quyết định cá biệt*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:

Ông Lê Tự

Các Thẩm phán:

Ông Trần Quốc Cường

Ông Phạm Ngọc Thái

- Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Thị Thanh Yên, Thư ký Tòa án.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên
tòa:** Bà Bùi Thị Dung, Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 53/2023/TLPT-DS ngày 13 tháng 4 năm 2023 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, hủy quyết định cá biệt*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2023/DS-ST ngày 23/02/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam bị kháng cáo, kháng nghị.

Giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Phan Thị C, sinh năm 1927.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Bá S, sinh năm 1960,
Cùng địa chỉ: Tổ Đ, thôn K, xã T, huyện P, tỉnh Quảng Nam.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị G, sinh năm 1939.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Phan Văn A, sinh năm 1965
Cùng địa chỉ: Tổ Đ, thôn K, xã T, huyện P, tỉnh Quảng Nam.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Quảng Nam.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Huỳnh Tuấn N - Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện phú N1.

Địa chỉ: thị trấn P, huyện P, tỉnh Quảng Nam.

+ Ông Lê Bá T, địa chỉ: Tổ C, ấp E, xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

+ Ông Lê Bá S, địa chỉ: Tổ Đ, thôn K, xã T, huyện P, tỉnh Quảng Nam.

+ Bà Hồ Thị P (P1), địa chỉ: Tổ Đ, thôn K, xã T, huyện P, tỉnh Quảng Nam.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Bá S.

- + Ông Phan Văn Ấ;
- + Bà Phan Thị N2;
- Cùng địa chỉ: Tổ Đ, thôn K, xã T, huyện P, tỉnh Quảng Nam.
- + Bà Phan Thị H, địa chỉ: thôn K, xã T, huyện P, tỉnh Quảng Nam.
- + Bà Phan Thị Ấ, địa chỉ: thôn P, xã T, huyện P, tỉnh Quảng Nam.
- + Bà Nguyễn Thị K, địa chỉ: Tổ B, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng.

Người kháng cáo: bị đơn bà Nguyễn Thị G

Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các lời khai có trong hồ sơ vụ án nguyên đơn bà Phan Thị C và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bà C là ông Lê Bá S trình bày:

Bà Phan Thị C được UBND thị xã T cấp Giấy CNQSD đất số 353171 ngày 26/12/1996 đối với thửa đất 175b, tờ bản đồ số 26, diện tích 1.040m² mục đích sử dụng: đất thổ cư.

Diện tích đất trên có nguồn gốc do ông bà để lại, sau giải phóng năm 1975 gia đình bà C về làm nhà trên mảnh đất này. Tuy nhiên, trong Giấy CNQSD đất của bà C được cấp đất ở 1.040m² tại thửa 175b, tờ bản đồ số 26 nhưng ngoài thực địa chỉ có khoảng 740m², diện tích đất còn lại khoảng 300m² lại nằm ở thửa 175a, tờ bản đồ số 26 trong Giấy chứng nhận được cấp cho bà Nguyễn Thị G là người cùng thôn. Như vậy, Nhà nước đã cấp Giấy CNQSD đất tại thửa đất số 175a diện tích 2.400m² cho bà Nguyễn Thị G là không đúng thực tế diện tích đất mà bà Nguyễn Thị G đang sử dụng đồng thời cấp Giấy CNQSD đất ở cho bà C 1.040m² cũng không đúng với thực tế diện tích đất đang sử dụng.

Gia đình bà C đã làm đơn gửi đến UBND xã T và được tổ chức hòa giải tại 2 biên bản hòa giải ngày 29/8/2019 và ngày 09/9/2019 nhưng buổi hòa giải không thành. Bà C đã làm đơn gửi đến Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam yêu cầu hủy 2 Giấy CNQSD cấp không đúng trên. Sau khi Tòa án nhân dân tỉnh thụ lý vụ án đã tiến hành hòa giải, đại diện cho bà Phan Thị C là ông Lê Bá S, đại diện cho bà Nguyễn Thị G có ông Phan Văn Ấ. Hai bên đã thống nhất ông Phan Văn Ấ sẽ chịu trách nhiệm trả số tiền 190.000.000 đồng cho ông Lê Bá S để ông Lê Bá S giao phần diện tích đất phía trước nhà bà Phan Thị C cho bà Nguyễn Thị G (có biên bản thỏa thuận ngày 07/5/2021 kèm theo). Sau buổi hòa giải ông Lê Bá S đã rút đơn khởi kiện. Tuy nhiên, sau đó ông Phan Văn Ấ người đại diện cho bà Nguyễn Thị G không thực hiện như biên bản hòa giải mà thỏa thuận bán phần đất tranh chấp phía trước nhà bà C cho người khác. Ông Phan Văn Ấ đã nhận tiền đặt cọc của người mua số tiền 200.000.000 đồng và lập thủ tục tách thửa để chuyển nhượng cho người khác. Do đó, bà C đơn phương hủy nội dung thỏa thuận theo biên bản thỏa thuận trước đây và tiếp tục khởi kiện vụ án dân sự.

Nay bà C khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết:

- Buộc bà Nguyễn Thị G trả lại cho bà diện tích đất qua đo đạc là 578,2m² thuộc thửa đất 175a, tờ bản đồ số 26 tại thôn K, xã T, huyện P, tỉnh Quảng Nam.

- Hủy một phần Giấy CNQSD đất do UBND thị xã T (nay là huyện P) cấp cho hộ bà Phan Thị C ngày 26/12/1996 đối với thửa đất 175b, tờ bản đồ số 26, diện tích 1.040 m² tại thôn K, xã T, huyện P, tỉnh Quảng Nam.

- Hủy một phần Giấy CNQSD đất do UBND thị xã T (nay là huyện P) cấp cho bà Nguyễn Thị G ngày 26/12/1993 đối với thửa đất 175a, tờ bản đồ số 26, diện tích 2.400 m² tại thôn K, xã T, huyện P, tỉnh Quảng Nam.

Tại các lời khai có trong hồ sơ vụ án, bị đơn bà Nguyễn Thị G và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bà G là ông Phan Văn Á trình bày:

Bà Nguyễn Thị G được UBND thị xã T (nay là huyện P) cấp Giấy CNQSD đất ngày 26/12/1993 thửa đất số 175a, tờ bản đồ số 26, diện tích 2.400m² tại xã T. Nguyên diện tích đất trên có nguồn gốc của ông bà để lại và đến nay do bà G quản lý, sử dụng. Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Bá Thông thông n như lời trình bày của bà Phan Thị C và ông Lê Bá S.

Tại Công văn số 324/UBND-TNMT ngày 27/3/2020 và Công văn số 745/TNMT ngày 28/12/2022 UBND huyện P trình bày:

Qua quá trình kiểm tra hồ sơ Sổ mục kê đất đai lập theo Nghị định 64/CP thì thửa đất số 175a, tờ bản đồ số 26, diện tích 2.400 m², loại đất thổ cư do bà Nguyễn Thị G kê khai, đăng ký đứng tên. Bà Phan Thị C kê khai, đăng ký đứng tên tại thửa đất số 175b, tờ bản đồ số 26, diện tích 1.040m², loại đất thổ cư. Ngày 26/12/1996, UBND thị xã T (cũ) cấp Giấy CNQSD đất cho hộ bà Nguyễn Thị G và hộ bà Phan Thị C tại các thửa đất đã kê khai đăng ký nêu trên. Như vậy, trình tự thủ tục kê khai, đăng ký và cấp Giấy CNQSD đất cho hộ bà Nguyễn Thị G và hộ bà Phan Thị C được thực hiện theo quy định của Nghị định 64/CP.

Tuy nhiên, trong quá trình sử dụng đất 02 hộ gia đình không sử dụng đất theo ranh giới, diện tích của Giấy CNQSD đất đã cấp. Theo đó, hộ bà Nguyễn Thị G (ông Phan Văn Á) sử dụng một phần thửa đất số 175a và một phần thửa đất số 175b, tờ bản đồ số 26 để xây dựng nhà ở và sản xuất nông nghiệp; hộ bà Phan Thị C (ông Lê Bá S) sử dụng một phần thửa đất số 175a và một phần thửa đất số 175b để trồng keo. Do đó, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 05/01/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị K trình bày:

Bà có ký hợp đồng đặt cọc với ông Phan Văn Á vào ngày 01/6/2021 và hai bên có lập hợp đồng đặt cọc với nội dung ông Á đồng ý bán cho bà thửa đất số 175a, tờ bản đồ số 26, tại thôn K, xã T, huyện P với diện tích 250m² (10m x 25m) với giá 400.000.000 đồng. Bà đã đặt cọc trước số tiền 130.000.000 đồng, số tiền còn lại khi nào có sổ đỏ và ra công chứng bà sẽ giao đủ. Hiện nay thửa đất này đang tranh chấp, bà đề nghị được tiếp tục thực hiện hợp đồng. Trường hợp hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu, bà yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2023/DS-ST ngày 23/02/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 26, 34, 37, 39 khoản 1 điều 157, khoản 1 điều 165, khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 4 Điều 32 của Luật Tố tụng hành chính; các Điều 11, 15, 115, 163 và 168 của Bộ luật Dân sự; các Điều 3, 21

Luật Đất đai năm 1993; khoản 7, 9 Điều 3, khoản 1, 2, 3 Điều 26, các Điều 53, 99, 100 và 101 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Thị C về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy quyết định cá biệt*” với bị đơn bà Nguyễn Thị G.

Hủy một phần Giấy CNQSD đất do UBND thị xã T (nay là huyện P) cấp cho bà Nguyễn Thị G ngày 26/12/1993 đối với thửa đất 175a, tờ bản đồ số 26, diện tích 2.400m² tại thôn K, xã T, huyện P, tỉnh Quảng Nam.

Hủy một phần Giấy CNQSD đất do UBND thị xã T (nay là huyện P) cấp cho hộ bà Phan Thị C ngày 26/12/1996 đối với thửa đất 175b, tờ bản đồ số 26, diện tích 1.040m² tại thôn K, xã T, huyện P, tỉnh Quảng Nam.

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị C về việc buộc bà Nguyễn Thị G trả lại cho bà Phan Thị C diện tích 578,2m² đất tranh chấp thuộc thửa đất 175a, tờ bản đồ số 26 tại thôn K, xã T, huyện P, tỉnh Quảng Nam.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo.

Kháng cáo

Ngày 06/3/2023 bị đơn bà Nguyễn Thị G nộp đơn kháng cáo bản án sơ thẩm. Lý do kháng cáo: bà không đồng ý với việc Tòa án cấp sơ thẩm hủy một phần Giấy CNQSD đất do UBND thị xã T (nay là huyện P) cấp cho bà ngày 26/12/1993 đối với thửa đất 175a, tờ bản đồ số 26, diện tích 2.400m² tại thôn K, xã T, huyện P, tỉnh Quảng Nam.

Kháng nghị

Ngày 26/3/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng kháng nghị đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2023/DS-ST ngày 23/02/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam đề nghị hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm**

Người kháng cáo giữ nguyên nội dung kháng cáo, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng giữ nguyên các nội dung kháng nghị.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng:

- Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị G trong khi xác minh thu thập tài liệu chứng cứ chưa đầy đủ.

- Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn bà Nguyễn Thị G phải trả 7.500.000đ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá cho nguyên đơn bà Phan Thị C là vi phạm khoản 4 Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Nguyên đơn rút yêu cầu về việc buộc bà Nguyễn Thị G trả lại diện tích 578,2m² đất tranh chấp thuộc thửa đất 175a, tờ bản đồ số 26 và Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này. Như vậy, vụ án dân sự không còn, Tòa án cấp sơ thẩm vẫn tiếp tục giải quyết vụ án dân sự và tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng qui định tại Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn và chấp nhận kháng nghị, tuyên huỷ bản án sơ thẩm để giải quyết lại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Tại Công văn số 324/UBND-TNMT ngày 27/3/2020, UBND huyện P đã xác nhận: theo Sổ mục kê đất đai lập theo Nghị định 64/CP, thửa đất số 175a, tờ bản đồ số 26, diện tích 2.400 m², loại đất thổ cư do bà Nguyễn Thị G kê khai, đăng ký đứng tên; bà Phan Thị C kê khai, đăng ký đứng tên tại thửa đất số 175b, tờ bản đồ số 26, diện tích 1.040m², loại đất thổ cư. Ngày 26/12/1996, UBND thị xã T (cũ) cấp Giấy CNQSD đất cho hộ bà Nguyễn Thị G và hộ bà Phan Thị C tại các thửa đất đã kê khai đăng ký nêu trên.

[2] Tuy nhiên, trong quá trình sử dụng đất, 02 hộ gia đình không sử dụng đất theo ranh giới, diện tích của Giấy CNQSD đất đã cấp. Hộ bà Nguyễn Thị G (ông Phan Văn Á) sử dụng một phần thửa đất số 175a và một phần thửa đất số 175b, tờ bản đồ số 26 để xây dựng nhà ở và sản xuất nông nghiệp; hộ bà Phan Thị C (ông Lê Bá S) sử dụng một phần thửa đất số 175a và một phần thửa đất số 175b để trồng keo.

[3] Theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 01-2022 do Văn phòng Đ đo vẽ ngày 02/4/2022 (bút lục 70), diện tích 578,2m² đất tranh chấp nằm trong thửa đất số 175a, tờ bản đồ số 26, diện tích 2.400m² được UBND thị xã T (nay là huyện P) cấp Giấy CNQSD đất cho bà Nguyễn Thị G ngày 26/12/1996.

[4] Xét kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị G:

Nguyên đơn bà Phan Thị C khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà Nguyễn Thị G trả lại diện tích 578,2m² đất thuộc thửa đất 175a, tờ bản đồ số 26; yêu cầu huỷ một phần Giấy CNQSD đất do UBND thị xã T (nay là huyện P) cấp cho hộ bà Phan Thị C ngày 26/12/1996 đối với thửa đất 175b và huỷ một phần Giấy CNQSD đất do UBND thị xã T (nay là huyện P) cấp cho bà Nguyễn Thị G ngày 26/12/1993 đối với thửa đất 175a. Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết vụ án dân sự: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, huỷ quyết định cá biệt*” là đúng quy định tại khoản 5 Điều 26 và Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5] Tuy nhiên, tại phiên toà sơ thẩm nguyên đơn rút yêu cầu về việc buộc bà Nguyễn Thị G trả lại diện tích 578,2m² đất tranh chấp thuộc thửa đất 175a, tờ bản đồ số 26 và Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này.

[6] Theo qui định tại khoản 1 Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự, khi giải quyết vụ việc dân sự, Tòa án có quyền huỷ quyết định cá biệt trái pháp luật của cơ quan, tổ chức, người có thẩm quyền xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự trong vụ việc dân sự mà Tòa án có nhiệm vụ giải quyết. Trong vụ án dân sự, việc huỷ quyết định cá biệt trái pháp luật là hệ quả của việc giải quyết tranh chấp về dân sự và là quyền của Tòa án, không phụ thuộc vào việc đương sự có yêu cầu. Việc xác định quyết định cá biệt là trái pháp luật phải căn cứ vào việc giải quyết tranh chấp về dân sự.

[7] Trong vụ án này, nguyên đơn rút yêu cầu về việc buộc bà Nguyễn Thị G trả lại diện tích 578,2m² đất tranh chấp thuộc thửa đất 175a. Như vậy, các bên không còn tranh chấp về dân sự nên việc Tòa án cấp sơ thẩm huỷ quyết định cá biệt (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) không xuất phát từ việc giải quyết

tranh chấp về dân sự là không đúng qui định tại khoản 1 Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[8] Nguyên đơn rút yêu cầu về việc buộc bà Nguyễn Thị G trả lại diện tích 578,2m² đất tranh chấp thuộc thửa đất 175a nhưng vẫn còn yêu cầu hủy một phần Giấy CNQSD đất do UBND thị xã T (nay là huyện P) cấp cho hộ bà Phan Thị C ngày 26/12/1996 đối với thửa đất 175b và yêu cầu hủy một phần Giấy CNQSD đất do UBND thị xã T (nay là huyện P) cấp cho bà Nguyễn Thị G ngày 26/12/1996 đối với thửa đất 175a. Trong trường hợp này, Tòa án cấp sơ thẩm phải điều chỉnh sơ thụ lý, chuyển sang giải quyết vụ án theo trình tự thủ tục giải quyết vụ án hành chính đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (xác định lại tư cách đương sự, xem xét thời hiệu khởi kiện...). Tòa án cấp sơ thẩm vẫn giải quyết vụ án dân sự trong khi đã đình chỉ xét xử đối với yêu cầu dân sự và tuyên hủy một phần đối với hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng pháp luật, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Vì vậy, kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị G là có căn cứ.

[9] Xét kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng:

Về thu thập chứng cứ: Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác định, đo vẽ diện tích cụ thể thửa đất số 175a, tờ bản đồ số 26 của bà Nguyễn Thị G và thửa đất số 175b, tờ bản đồ số 26 của bà Phan Thị C đang quản lý sử dụng theo hiện trạng, lồng ghép với sơ đồ, vị trí, diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sơ đồ phải thể hiện rõ sự chênh lệch, chồng chéo giữa diện tích đất của hộ bà C và hộ bà G đang quản lý sử dụng theo hiện trạng thực tế so với diện tích đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[10] Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà Nguyễn Thị G phải trả cho bà Phan Thị C chi phí xem xét, thẩm định, định giá tài sản và đo vẽ phần đất tranh chấp 7.500.000 đồng là vi phạm qui định tại khoản 4 Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn đã rút yêu cầu tranh chấp quyền sử dụng đất thì nguyên đơn phải chịu chi phí xem xét, thẩm định, định giá tài sản.

[11] Vì vậy, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng về các nội dung trên là có căn cứ.

[12] Do bản án sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng nên cần tuyên hủy để giải quyết lại.

Vì các lẽ trên;

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

QUYẾT ĐỊNH

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị G;

Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng;

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2023/DS-ST ngày 23/02/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam;

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Án phí phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị G được miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Quảng Nam;
- Cục THADS tỉnh Quảng Nam;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, P.HCTP, LT.

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

(Đã ký)

Lê Tự