

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: **167/2020/DS-PT**

Ngày: 29-9-2020

V/v: “Tranh chấp quyền sử dụng đất,
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 **Nguyễn Thị Hồng Tuyền**

Các Thẩm phán: Ông **Nguyễn Bá Nhu**

Ông Võ Văn Toàn

Thư ký phiên tòa: Bà **Nguyễn Trần Trúc Thủy** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:
Ông La Minh Dũng - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 198/2020/TLPT-DS ngày 21 tháng 8 năm 2020 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 59/2019/DS-ST ngày 28 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện T bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 201/2020/QĐ-PT ngày 25 tháng 8 năm 2020, quyết định hoãn phiên tòa số 319/2020/QĐ-PT ngày 14 tháng 9 năm 2020, quyết định hoãn phiên tòa số 338/2020/QĐ-PT ngày 25 tháng 9 năm 2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1944

Địa chỉ: Ấp B, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Diệu H, sinh năm 1964

HKTT: 20/C65 (số mới 436A/84), đường X, phường P, Quận H, thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: 590/E9, đường C, phường H, Quận B, thành phố Hồ Chí Minh.

Bà H có đơn xin xét xử vắng mặt.

Bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà H có Luật sư Trần Việt C – Công ty Luật hợp danh T.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ủy ban nhân dân huyện T:

Do đại diện: Bà Nguyễn Thị Giang H (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: Khu Trung tâm hành chính huyện T, tỉnh Đồng Nai.

+ Bà **Phạm Thị T**, sinh năm 1942.

*Người đại diện hợp pháp của bà T là: Ông **Nguyễn Văn T**, sinh năm 1944 (văn bản ủy quyền ngày 29/01/2018 – chứng thực số 27/2018 quyền số 02/2017-SCT/CK,ĐC)*

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

+ Ông **Nguyễn Ngọc A**, sinh năm 1953.

HKTT: 67A, phường T, quận P, thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: 110/1/21 đường T, phường T, quận P, thành phố Hồ Chí Minh.

+ Bà **Lê Thị C**, sinh năm 1965.

HKTT: 67/9, đường A, phường H, Quận P, thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: 69 lầu 1, đường A, phường H, Quận P, thành phố Hồ Chí Minh.

+ Ông **Hoàng Văn T1**, sinh năm 1962.

*Người đại diện hợp pháp của ông T1 là: Bà **Nguyễn Thị Diệu H**, sinh năm 1964 (Văn bản ủy quyền ngày 06/6/2018 – số công chứng 006820, quyền số 01.TP/CC-SCC/HĐGD).*

Cùng địa chỉ: 20/C65 (số mới 436A/84), đường X, phường P, Quận H, thành phố Hồ Chí Minh.

+ Ông **Phan Đình T2**, sinh năm 1977.

Địa chỉ: 26 đường A, phường X, Quận T, thành phố Hồ Chí Minh.

+ Bà **Nguyễn Đặng Cát D**, sinh năm 1975.

Địa chỉ: 216/2 đường D, phường X, quận G, thành phố Hồ Chí Minh.

+ Ông **Võ Minh T**, sinh năm 1972.

HKTT: 153 đường C, phường V, thành phố G, tỉnh Kiên Giang.

Địa chỉ liên lạc: Tòa nhà A, căn 3.12A, tầng 3, số 181 C nội dài, phường Q, Quận H, thành phố Hồ Chí Minh.

+ Ông **Nguyễn Văn E**, sinh năm 1957.

Địa chỉ: ấp B, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

(Luật sư Trần Việt C có mặt; các đương sự khác vắng mặt).

Người kháng cáo: Bị đơn bà **Nguyễn Thị Diệu H.**

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm:

** Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T (có đại diện hợp pháp là anh Lê Huy H) trình bày:*

Vào khoảng năm 1975 ông T nhận chuyển nhượng của ông Trần Minh T một khu đất rẫy tại ấp B, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Nai, canh tác đến năm 1999 thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (8837m² thửa 246 tờ bản đồ 19). Ngoài ra còn 01 phần diện tích đất khoảng 634m² giáp ranh với thửa 246 tờ bản đồ 19 nêu trên ông T khai hoang từ 1975 và canh tác ổn định đến nay nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đến ngày 22/10/2001, ông T chuyển nhượng cho ông Nguyễn Ngọc A toàn bộ diện tích đất 8837m² thửa 246 tờ bản đồ 19, hai bên có tiến hành đo lại đất và cắm trụ bê tông + kẽm gai. Ông T hỏi ông A mua luôn diện tích đất còn lại hay không thì ông A không đồng ý vì đất chưa được cấp sổ đỏ, do vậy ông T tiếp tục quản lý, sử dụng đất.

Năm 2002, khi ông A chuyển nhượng diện tích đất nêu trên cho bà Lê Thị C, bà C xây ranh giới 3 bên có mời ông T đến xác định ranh đất (phân ranh với đất của ông T bằng tường gạch cao khoảng 30cm), đồng thời bà C mở rộng con đường đi bên hông đất. Con đường này trước đây là do ông T tự mở cho các hộ dân có đất phía trong đi nhờ (con đường nhỏ, sau này bà C chừa đất rộng hơn).

Năm 2012, ông T tiến hành đăng ký kê khai phần đất 634m² thửa 93 tờ bản đồ 45 và đã được UBND xã P niêm yết danh sách công khai để được xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi ông T đăng ký để được xét cấp giấy, ông bị UBND xã P xử phạt vi phạm hành chính vì sử dụng đất (diện tích 634m² thửa 93 tờ bản đồ 45) mà không đăng ký quyền sử dụng đất lần đầu. Sau khi ông nộp hồ sơ, UBND huyện T, thẩm tra thì xác định phần đất 634m² của ông T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Diệu H (thuộc 01 phần thửa 246 tờ bản đồ 19 xã P). Do vậy, ông T đã khởi kiện vụ án hành chính, được Tòa án nhân dân huyện T thụ lý số 04/2015/TLST-HC ngày 06/3/2015 nhưng sau đó ông T rút đơn khởi kiện hành chính (Tòa án đình chỉ ngày 30/12/2015 tại Quyết định số 10/2015/QĐST-HC) để khởi kiện vụ án dân sự.

Nay ông T yêu cầu hủy 01 phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 115772 do UBND huyện T cấp cho bà Nguyễn Thị Diệu H đối với diện tích đất 8.837m² thửa 246 tờ bản đồ 19 xã P và buộc Bà H trả cho ông T diện tích đất 634m² thuộc 01 phần thửa 246 tờ bản đồ 19 (thửa mới 93 tờ bản đồ 45) xã P.

Ông T không tranh chấp phần diện tích đất bị thiếu tại thửa 93 tờ bản đồ 45, không yêu cầu Tòa án giải quyết. Kể cả các phần đất khi chỉ ranh lấn qua các thửa liền kề, ông T cũng không tranh chấp, không yêu cầu giải quyết.

* Bị đơn bà Nguyễn Thị Diệu H, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Văn T trình bày:

Năm 2004 Bà H nhận chuyển nhượng trọn thửa đất số 246 tờ bản đồ 19 xã P của bà Lê Thị C với diện tích là 8.837m². Khi nhận chuyển nhượng bà có đến lô đất để xem ranh đất nhưng do nhận chuyển nhượng trọn thửa nên không tiến hành đo đạc thực tế vì thửa đất đã có bản đồ địa chính thể hiện. Từ đó đến nay Bà H vẫn sử dụng ổn định, không có tranh chấp. Tường gạch cao 30cm Bà H không xây dựng và không nhớ rõ việc xây dựng này.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất, gia đình bà trồng trà, trồng mì nhưng do chi phí cao và giá sản phẩm hạ nên không tiếp tục trồng.

Việc chuyển nhượng diện tích 634m² giữa ông T và ông A, bà C, bà không rõ vì bà không nhận chuyển nhượng diện tích lẻ này. Thửa đất số 246 có diện tích 8.837m², việc thêm thửa nhỏ (thửa 93) là do đơn vị đo đạc sau này tách ra vì nhầm có thêm thửa 93 trong thửa 94 (thửa mới). Thực ra thửa 246 gồm thửa 93 + 94 mới đủ diện tích 8.837m² mà bà đã nhận chuyển nhượng. Diện tích đất này do Bà H đứng tên hợp pháp, trên giấy chứng nhận đã ghi rõ. Việc xác định ranh đất, diện tích đất là do cơ quan quản lý đất đai thực hiện. Bà nhận chuyển nhượng trọn thửa nên không thể lý giải việc số thửa hay diện tích thay đổi. Việc khiếu nại của ông T đã xảy ra nhiều lần và địa chính xã P là cơ quan quản lý đất đai tại địa phương trả lời, còn người dân ở xa khu đất như bà chỉ biết trên giấy tờ và sử dụng đất hiệu quả.

Năm 2015-2016 ông T có khiếu nại về ranh đất của ông, Ủy ban xã P đã tiến hành xác minh, sau đó Tòa án đã đình chỉ giải quyết vụ án hành chính. Nay ông T yêu cầu bà trả đất, thực tế bà không biết ông T là ai, không giao dịch gì với ông T, bà cũng không chiếm đất ông T nên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

Diện tích đất tại thửa 246 tờ bản đồ 19 xã P là tài sản chung của vợ chồng Bà H và ông T1. Nay bà không tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà C nên không yêu cầu giải quyết.

* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện T trình bày:

- Về quy hoạch: theo quyết định số 4696/QĐ-UBND ngày 26/12/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 huyện T thì vị trí thửa đất số 93 tờ số 45 bản đồ địa chính xã P thuộc một phần quy hoạch đất giao thông và một phần quy hoạch đất ở nông thôn, thửa đất số 94 tờ bản đồ 45 bản đồ địa chính xã P thuộc một phần quy hoạch đất sản xuất kinh doanh và một phần quy hoạch đất ở nông thôn, tại thời điểm hiện nay chưa có nhà đầu tư thực hiện dự án.

- Điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất: thực hiện theo quy hoạch tại Điều 188 Luật đất đai 2013.

- Diện tích tối thiểu được phép tách thửa: thực hiện theo Quyết định số 03/2018/QĐ-UBND ngày 30/01/2018 quy định về diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

- Về chênh lệch ranh giới giữa bản đồ cũ và bản đồ mới, giá trị của bản đồ: Về kỹ thuật đo đạc xây dựng bản đồ địa chính ở hai thời điểm khác nhau (năm 1997, 2008) thì việc xảy ra ranh giới bản đồ có sự chênh lệch trong một số trường hợp là vấn đề khó tránh khỏi. Ngoài ra, qua thời gian sử dụng ranh giới đất có thể có sự thay đổi do các yếu tố khách quan hoặc chủ quan khác.

Về giá trị pháp lý của bản đồ địa chính là khi tài liệu bản đồ đó được sử dụng vào việc thành lập hồ sơ địa chính và kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong quá trình xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có đối chiếu bản đồ cũ, mới. Tùy trường hợp cụ thể, bản đồ địa chính được vận dụng đảm bảo mang tính pháp lý và phù hợp với thực tế, hiện trạng sử dụng đất.

* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc A trình bày:

Vào ngày 22/10/2001, ông nhận chuyển nhượng diện tích đất 8.837m² thửa 246 tờ bản đồ 19 xã P của ông Nguyễn Văn T với giá 62.000.000đồng/1.000m², đã giao nhận đủ tiền. Ngày 29/10/2001 ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi nhận chuyển nhượng từ ông T, có tiến hành đo đạc thực tế thửa đất, xây tường rào gạch, cắm trụ bê tông, rào kẽm gai để xác định ranh đất, ông để trống đất chứ không quản lý sử dụng.

Ngày 26/3/2002, ông lập hợp đồng chuyển nhượng 8.837m² thửa 246 tờ bản đồ 19 xã P cho bà Lê Thị C, không nhớ giá bao nhiêu nhưng ông đã nhận đủ tiền.

Ông T có diện tích khoảng 600-700m², có bảo ông mua luôn nhưng ông không đồng ý mua vì không có giấy tờ. Con đường bên hông đất ở hướng Nam lúc đó không có, sau này ai mở ông không biết.

Nay ông T khởi kiện yêu cầu hủy 01 phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Bà H, buộc Bà H trả cho ông T diện tích đất 639m², ông đề nghị giải quyết theo quy định.

Do bận công việc nên ông xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị C trình bày:

Trước đây bà có đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 246 tờ bản đồ 19 xã P. Vì thời gian quá lâu nên bà không nhớ gì về việc chuyển nhượng hay nhận chuyển nhượng thửa đất nói trên. Nay do bận việc gia đình nên bà xin vắng mặt trong các buổi làm việc, hòa giải, đối chất và xét xử.

Ông T khởi kiện Bà H yêu cầu Tòa án hủy 01 phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, buộc Bà H trả lại cho ông T diện tích 639m², bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phan Đình T2 trình bày:

Diện tích đất tại thửa 228 tờ bản đồ 45 xã P là của ông và bà Nguyễn Đăng Cát D cùng hùn chung tiền để nhận chuyển nhượng, ông bà đã được Văn phòng

đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 828915 (do ông T2 đứng tên) và CI 828916 (bà D đứng tên). Đất của ông và bà D có ranh giới rõ ràng, sử dụng ổn định và không tranh chấp.

Tuy nhiên Tại “Trích lục và đo theo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính” số 1712/2018 ngày 02/5/2018 và “Sơ đồ chồng ghép giữa tờ 19 bản đồ thành lập năm 1997 và tờ 45 bản đồ thành lập năm 2008” của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai chi nhánh T (do Tòa án cung cấp) thì tại phần đất tranh chấp giữa ông Nguyễn Văn T với bà Nguyễn Thị Diệu H (được giới hạn bởi các mốc 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,1) tổng diện tích 9.801m² gồm thửa 282, 93, 94, 228, 389 tờ bản đồ 45 xã P (bản đồ thành lập năm 2008).

Kết quả đo đạc do nguyên đơn và bị đơn chỉ ranh có lẫn ranh sang các thửa đất liền kề, trong đó có thửa 228 tờ bản đồ 45 xã P (do ông và bà Nguyễn Đăng Cát D đứng tên) là 3m².

Nay ông T chỉ tranh chấp đất tại thửa 93, 94 tờ bản đồ 45 với Bà H, không tranh chấp gì đối với thửa 228 nên ông không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật. Đối với phần đất 3m² tại thửa 228 thể hiện trong bản vẽ thì đề nghị Tòa án trừ ra không giải quyết trong hồ sơ này. Ông và bà D không có tranh chấp gì nên cũng không yêu cầu Tòa án giải quyết. Do không tranh chấp nên ông xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Đăng Cát D trình bày:

Diện tích đất tại thửa 228 tờ bản đồ 45 xã P là của bà và ông Phan Đình T2 hùn chung tiền để nhận chuyển nhượng, bà và ông T2 đã được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 828915 (Phan Đình T2 đứng tên) và CI 828916 (Nguyễn Đăng Cát D đứng tên). Đất của bà và ông T2 có ranh giới rõ ràng, sử dụng ổn định và không tranh chấp.

Tuy nhiên Tại “Trích lục và đo theo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính” số 1712/2018 ngày 02/5/2018 và “Sơ đồ chồng ghép giữa tờ 19 bản đồ thành lập năm 1997 và tờ 45 bản đồ thành lập năm 2008” của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai chi nhánh T (do Tòa án cung cấp) thì tại phần đất tranh chấp giữa ông Nguyễn Văn T với bà Nguyễn Thị Diệu H (được giới hạn bởi các mốc 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,1) tổng diện tích 9.801m² gồm thửa 282, 93, 94, 228, 389 tờ bản đồ 45 xã P (bản đồ thành lập năm 2008). Kết quả đo đạc do nguyên đơn và bị đơn chỉ ranh có lẫn ranh sang các thửa đất liền kề, trong đó có thửa 228 tờ bản đồ 45 xã P (do bà và ông T2 đứng tên) là 3m².

Nay ông T chỉ tranh chấp đất tại thửa 93, 94 tờ bản đồ 45 với Bà H, không tranh chấp gì đối với thửa 228 nên bà không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật. Đối với phần đất 3m² tại thửa 228 thể hiện trong bản vẽ thì đề nghị Tòa án trừ ra không giải quyết trong hồ sơ này. Bà không có tranh chấp gì nên cũng không yêu cầu Tòa án giải quyết. Do không tranh chấp nên bà xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn E trình bày:

Thửa đất số 389 tờ bản đồ 45 xã P là của ông khai hoang và sử dụng ổn định từ khoảng năm 1976 cho đến nay. Giữa ranh đất của ông với ông T có cắm trụ bê tông, đất của ai người đó sử dụng, không ai lấn ranh của ai.

Tuy nhiên qua bản vẽ đo đạc thì phần đất mà ông T chỉ ranh có lấn qua thửa 389 của ông 20m² (thửa 389a: 6m²; 389b: 14m²) nhưng chỉ là thể hiện trên bản vẽ. Nay ông T không tranh chấp 20m² nêu trên nên ông cũng không yêu cầu Tòa án giải quyết, giữa ông với ông T sẽ tự thỏa thuận.

Do ông không tranh chấp diện tích đất 20m² nêu trên với ông T nên xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Minh T trình bày:

Diện tích đất tại thửa 282 tờ bản đồ 45 xã P là của ông nhận chuyển nhượng từ bà Đinh Thị H vào năm 2016, đã làm thủ tục chuyển nhượng xong (được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai chi nhánh T chính lý sang tên ông trên trang 04 vào ngày 23/9/2016). Đất của ông có ranh giới rõ ràng với các thửa đất liền kề, sử dụng ổn định và không tranh chấp.

Tuy nhiên Tại “Trích lục và đo theo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính” số 1712/2018 ngày 02/5/2018 và “Sơ đồ chồng ghép giữa tờ 19 bản đồ thành lập năm 1997 và tờ 45 bản đồ thành lập năm 2008” của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai chi nhánh T (do Tòa án cung cấp) thì tại phần đất tranh chấp giữa ông Nguyễn Văn T với bà Nguyễn Thị Diệu H (được giới hạn bởi các mốc 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,1) tổng diện tích 9.801m² gồm thửa 282, 93, 94, 228, 389 tờ bản đồ 45 xã P (bản đồ thành lập năm 2008). Kết quả đo đạc do nguyên đơn và bị đơn chỉ ranh có lấn ranh sang các thửa đất liền kề, trong đó có thửa 282 tờ bản đồ 45 xã P (do ông đứng tên) là 224m².

Nay ông T chỉ tranh chấp đất tại thửa 93, 94 tờ bản đồ 45 với Bà H, không tranh chấp gì đối với thửa 282 nên ông không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật. Đối với phần đất 224m² tại thửa 282 thể hiện trong bản vẽ thì đề nghị Tòa án trừ ra không giải quyết trong hồ sơ này. Ông không có tranh chấp gì nên không yêu cầu Tòa án giải quyết. Do không tranh chấp nên ông xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Bản án sơ thẩm số 59/2019/DS-ST ngày 28-11-2019 , Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 38/2019/QĐ-SCBSBA ngày 18/12/2019 của Tòa án nhân dân huyện T:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T về việc buộc bà Nguyễn Thị Diệu H trả lại diện tích đất 138m² thuộc một phần thửa 246 tờ bản đồ 19 xã P (thửa mới 93 tờ bản đồ 45).

2. Chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T về “Tranh chấp quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” với bà Nguyễn Thị Diệu H.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 115772 do UBND huyện T cấp cho bà Nguyễn Thị Diệu H ngày 08/9/2004 (thửa 246 tờ bản đồ 19 xã P).

Buộc bà Nguyễn Thị Diệu H trả cho ông Nguyễn Văn T quyền sử dụng diện tích đất 496m² theo đo đạc thực tế tại 01 phần thửa 246 tờ bản đồ 19 (thửa mới 93 tờ bản đồ 45) .

Ông T, Bà H có trách nhiệm liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký kê khai đất theo quy định pháp luật.

3. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị Diệu H phải chịu 29.503.671 đồng (trả lại cho ông T).

4. Về án phí: Bà Nguyễn Thị Diệu H phải chịu 400.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bản án còn tuyên về quyền kháng cáo.

Ngày 11/12/2020, bị đơn bà Nguyễn Thị Diệu H có đơn kháng cáo với nội dung: Bản án sơ thẩm là chưa khách quan, không đúng quy định của pháp luật, không đảm bảo quyền lợi hợp pháp của gia đình bà. Đề nghị xét xử phúc thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 12/12/2019, Viện trưởng viện kiểm sát nhân dân huyện T có Quyết định số 906/QĐKNPT-VKS-DS kháng nghị đề nghị hủy bản án sơ thẩm số 57/2019/DS-ST của TAND huyện T.

Quan điểm luật sư tham gia phiên tòa bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Bản án sơ thẩm là thiếu khách quan, không đúng quy định của pháp luật thể hiện: Đất của bị đơn bà Diệu H đã chuyển nhượng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng quy định của pháp luật. Lập luận của bản án sơ thẩm cho rằng đất nguyên đơn sử dụng ổn định, lâu dài là không có căn cứ, không phù hợp với quy định của pháp luật. Các chứng cứ do nguyên đơn đưa ra là không có cơ sở khi đất tranh chấp ở ngay cạnh phần đất nguyên đơn chuyển nhượng cho người khác mà không có lý giải nào hợp lý cho việc hơn 20 năm, nguyên đơn không đăng ký kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát về việc cần thu thập chứng cứ làm rõ phần diện tích đất con đường thuộc một phần thửa đất 246 của Bà H thì nội dung này là không cần thiết vì thực tế đất của Bà H thiếu rất nhiều so với giấy chứng nhận được cấp nhưng thửa đất 246 khi chuyển nhượng có ghi tứ cận và hiện trạng tứ cận cũng như khi sang nhượng là bao gồm cả phần đất nguyên đơn đang tranh chấp. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật từ khi thụ lý đến khi xét xử. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đúng thành phần, đảm bảo vô tư khách quan, trình tự phiên tòa được Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Thư ký thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng về nhiệm vụ, quyền hạn của mình.

Về đề xuất đường lối giải quyết vụ án: Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát về việc bỏ sót tư cách đương sự là chưa chính xác. Những người có đất

liền kê có chồng lấn diện tích đất với thửa 246 của Bà H nhưng các đương sự không có tranh chấp, không cần đưa tham gia tố tụng nên Viện kiểm sát đề nghị rút một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện T về nội dung cho rằng bỏ sót tư cách tham gia tố tụng. Về chứng cứ, cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, chưa đủ căn cứ để giải quyết vụ án. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát về thu thập chứng cứ, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Bà Nguyễn Thị Diệu H, Ủy ban nhân dân huyện T có đơn xin xét xử vắng mặt, những người khác đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai vẫn vắng mặt nên xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa, Đại diện Viện kiểm sát xin rút một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện T về nội dung cho rằng bỏ sót tư cách tham gia tố tụng. Việc rút một phần kháng nghị của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với quy định tại Điều 284 của Bộ luật tố tụng dân sự nên chấp nhận.

[2] Về quan hệ pháp luật, cấp sơ thẩm xác định là đúng.

[3] Về tư cách đương sự, nguyên đơn chỉ tranh chấp phần đất thuộc thửa 93 tờ bản đồ số 45 xã P – tức là một phần cuối thuộc hướng Đông của thửa đất số 246 bản đồ số 19 xã P. Phần còn lại của thửa 246 (tức là thửa 94 bản đồ số 45) không có tranh chấp trong vụ án này nhưng bản án sơ thẩm xác định ông Võ Minh T là chủ sử dụng thửa đất số 282 liền kề thửa 94 bản đồ số 45 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là không đúng làm kéo dài thời gian tiến hành tố tụng. Đối với phần đất tranh chấp, ông T chỉ ranh có chồng lấn sang thửa 228 và 389, ông T có ý kiến không tranh chấp. Tuy nhiên nếu hiện trạng đã được xây rào, ông T đang quản lý thì mới phải xác định chủ sử dụng đất và người đồng sở hữu tài sản của các thửa này tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

[4] Về Quyết định sửa chữa bổ sung bản án số 38/2019/QĐ-SCBSBA ngày 18/12/2019 thì nội dung sửa chữa là không đúng quy định tại khoản 1 Điều 268. Nội dung bổ sung không có trong bản án gốc nhưng không thể hiện có sự phối hợp giữa Thẩm phán chủ tọa với các Hội thẩm nhân dân là thành viên Hội đồng xét xử đã tuyên bản án ra quyết định sửa chữa, bổ sung là vi phạm quy định tại khoản 2 Điều 268 Bộ luật tố tụng dân sự.

[5] Về kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Diệu H xét thấy:

Bà H xác định bà “..mua đất từ bà Lê Thị C diện tích trên sổ là 8.837m2 thửa 246 tờ bản đồ 19 xã P chứ không có đo đạc hiện trạng. Ranh giới khu đất là có sẵn chứ bà không có xây ranh..”.

Từ đó thể hiện Bà H nhận chuyển nhượng đất từ bà C khi đất đã có ranh giới rõ ràng, khi nhận chuyển nhượng thì chỉ căn cứ vào bản đồ địa chính và diện tích đất được cấp trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chứ không tiến hành đo đạc lại hiện trạng, cũng không kiểm tra lại diện tích đất Bà H nhận chuyển nhượng từ bà C có đủ 8.837m² hay không. Ngoài ra Bà H thừa nhận khi bà nhận chuyển nhượng đất thì có con đường nhỏ chạy dọc ranh đất, sau này mới nghe thông báo mỗi bên bỏ ra phần đất nửa con đường (BL 310).

Qua đo đạc thực tế phần đất tại thửa 246 tờ bản đồ 19 (thửa mới 93, 94 tờ bản đồ 45) và chồng ghép giữa bản đồ địa chính thành lập năm 1997 với bản đồ địa chính thành lập năm 2008 thể hiện giữa bản đồ địa chính cũ - mới có sự chênh lệch ranh giới. Lời khai của người làm chứng và đương sự trong vụ án thể hiện con đường bê tông hiện tại trước đây là đường đất, phần diện tích tính từ ngoài vào đến ngay nhà nghỉ Vườn Lan là do ông T mở cho các hộ dân đi nhờ, phần còn lại của con đường thì do chủ đất mỗi bên chừa ra ½ để mở. Như vậy phần diện tích đất còn thiếu trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Bà H có nguyên nhân là do trừ ra để mở đường và do có sự chênh lệch giữa bản đồ cũ và mới.

Ông T khai đất tranh chấp có nguồn gốc do ông phá trước năm 1975, quản lý sử dụng ổn định (trước đây trồng tràm), năm 2011 ông T mới đi đăng ký kê khai. Cấp sơ thẩm chưa yêu cầu ông T giải trình và cung cấp chứng cứ chứng minh cho lý do vì sao ông đăng ký kê khai xin cấp quyền sử dụng đất thửa 246 mà không đăng ký thửa đất tranh chấp. Tại sao khi chuyển nhượng thửa 246 lại ghi tứ cận bao gồm cả phần đất đang tranh chấp, chưa cung cấp chứng cứ cho việc ông quản lý, sử dụng thửa đất từ năm 2001 đến nay (tức là từ khi chuyển nhượng thửa 246) như thế nào.

Mặt khác, cũng cần đề nghị UBND xã P cung cấp chứng cứ làm căn cứ cho việc UBND xã P cung cấp thông tin tại biên bản xác minh ngày 24/9/2019 (bút lục 564) xác nhận phần diện tích đất tại thửa 93 tờ bản đồ 45 xã P là do ông T khai phá và sử dụng ổn định từ 1975 đến nay.

Bản án sơ thẩm nhận định diện tích đất của Bà H bị thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Bà H là do mở đường nhưng Tòa cấp sơ thẩm chưa xác minh, làm rõ diện tích đất thửa 246 cũ bị thu hẹp do làm đường H so với giấy chứng nhận Bà H được cấp là bao nhiêu? Con đường bê tông diện tích 837m² chạy dài từ mặt đường H ra phía sau diện tích đất ông T đang tranh chấp so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho Bà H bị mất do làm đường là bao nhiêu mét vuông và với sự chênh lệch như vậy thì việc chồng ghép, so sánh bản đồ cũ và mới có chính xác để khẳng định thửa 93 là một phần của thửa 246 hay không. Từ đó mới có cơ sở giải quyết tranh chấp một cách khách quan.

Ngoài ra, Bà H còn khai: “Thửa 246, tờ bản đồ số 19, bà mua của bà C trọn thửa, khi mua của bà C thì chưa có hàng gạch xây làm ranh như bây giờ, khi mua thửa đất bà có nhờ bà L ở P thuê người xây giùm đường ranh xuôi thửa đất, còn hàng rạch xây ngang bà không xây.” - BL 269. Tòa án cấp sơ thẩm không yêu cầu Bà H cung cấp thông tin để chứng minh cho lời khai này của mình.

Do bản án sơ thẩm vi phạm thủ tục tố tụng trong việc ban hành, sửa chữa bổ sung bản án và thu thập chứng cứ không đầy đủ nên không thể giải quyết vụ án một cách chính xác, đúng quy định của pháp luật nên phải hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật. Do vậy không đủ căn cứ để chấp nhận kháng cáo của Bà H và quan điểm của Luật sư.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với quá trình tranh tụng và quy định của pháp luật nên chấp nhận.

Bà H không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

Áp dụng Điều 284 , khoản 3 Điều 308 BLTTDS

QUYẾT ĐỊNH:

Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện T và việc rút một phần kháng nghị của Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa.

1. Hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 59/2019/DS-ST ngày 28-11-2019, Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 38/2019/QĐ-SCBSBA ngày 18/12/2019 của Tòa án nhân dân huyện T giải quyết “Tranh chấp quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn ông Nguyễn Văn T với bị đơn bà Nguyễn Thị Diệu H.

2. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

3. Bà H không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm. Hoàn trả Bà H 300.000đ tiền tạm ứng án phí kháng cáo theo biên lai thu số 0009914 ngày 24/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật 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 huyện T;
- Chi cục huyện T;
- Các đương sự;
- Lưu.

Nguyễn Thị Hồng Tuyền