TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 185/2019/DS-PT
Ngày: 28 - 11 - 2019
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: Ông Ngô Thanh Sỹ

Các Thẩm phán: Bà Hà Thị Thanh Nữ

Ông Trần Thanh Phong

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Ngân - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai: Ông Nguyễn Đình Thắng – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 28 tháng 11 năm 2019, tại Hội trường 6 - Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 107/2019/TLPT-DS ngày 22 tháng 4 năm 2019 về tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 81/2018/DS-ST ngày 31 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện N bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 214/2019/QĐ-PT ngày 25 tháng 10 năm 2019, Quyết định hoãn phiên tòa số 418/2019/QĐ-PT ngày 14 tháng 11 năm 2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lưu Quốc T, sinh năm 1976

Địa chỉ: Số 39/5, Huỳnh Văn B, Phường 17, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Dương Thị Tuyết D – Luật sư Văn phòng Luật sư T thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H.

2. Bị đơn: Ông Lê Văn T, sinh năm 1962

Địa chỉ: 25/1, tổ 17, ấp C, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

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

3.1. Bà Trần Thị Ngọc H, sinh năm 1963.

3.2. Anh Lê Trí H, sinh năm 1981.

3.3.Anh Lê Quốc H, sinh năm 1983.

Cùng địa chỉ: 25/1, tổ 17, ấp C, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của anh H, anh H (Văn bản ủy quyền ngày 11/10/2017): Ông Lê Văn T, sinh năm 1962, địa chỉ: Ấp Cát Lái, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

3.4. Ông Phạm Bá L, sinh năm 1971.

Địa chỉ: Ấp V, xã V, huyện N, Đồng Nai

3.5. Bà Đoàn Thị Thùy D, sinh năm 1973.

Địa chỉ: Số 204/107C , Phường 14, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.6. Bà Phạm Thị Thu H, sinh năm 1970.

Địa chỉ: Số 19 Đ, khu N, phường T, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.7. Ủy ban nhân dân huyện N, tỉnh Đồng Nai.

3.8. Ủy ban nhân dân xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Lưu Quốc T.

5. Viện kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện N.

(Ông T, Luật sư D, ông T, bà H: có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm,

- Bà D Thị Tuyết D là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Lưu Quốc T trình bày:

Năm 2008, ông T nhận chuyển nhượng của ông Phạm Bá L diện tích đất 131m^2 giá 330.000.000 đồng, nhưng đất này do bà Phạm Thị Thu H còn đứng tên giấy chứng nhận, nên hồ sơ chuyển nhượng do bà H ký cho ông T. Ngày 29/9/2008, ông T được UBND huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 333690, thửa 1673, diện tích 81m^2 (đất trồng cây lâu năm) và giấy chứng nhận số AN 333638, thửa số, 1674 diện tích 50m^2 (đất thổ cư) cùng tờ bản đồ 08, xã P. Khi chuyển nhượng, ông L đã giao đất chỉ ranh trên thực địa, ông T cắm 04 trụ bê tông làm mốc ở 4 góc của thửa đất, cụ thể: bề ngang trên dưới đều rộng 7m, chiều dài một bên 19m, một bên 19,5m. Khi làm bản vẽ có đo đạc, nhưng không

có lập biên bản cho các hộ giáp ranh ký tên, thời điểm đó cũng không biết đất giáp ai. Từ khi nhận chuyển nhượng, ông bỏ đất trống, không sử dụng vào mục đích gì.

Đến năm 2010, khi qua thăm đất, thì phát hiện cột mốc phía con đường đi bên hông bị xê dịch. Con đường này là do ông T tự mở, để đi vào phần đất của ông T ở phía sau. Sau đó, ông làm đơn thưa ra xã nhờ xác định vị trí đất cho đúng diện tích đất trong giấy chứng nhận mà ông được cấp. Khi cắm cọc xong, ông T tự ý nhổ bỏ, theo bản vẽ ngày 06/9/2018, thì ông T đã lấn qua đất của ông 46m^2, vị trí đất của ông được cấp trước đây cũng bị xê dịch qua phần đất của ông T. Việc ông T xuất trình bản hợp đồng cam kết trừ đường đi, ngày 12/4/2004 có chữ ký của bà D, nhưng bà không thừa nhận chữ ký của mình, ông T cũng không xác định có phải chữ ký của bà D hay không, nên ông T không yêu cầu giám định.

Nay yêu cầu ông T phải trả lại cho ông T diện tích đất 46m^2 thuộc một phần của thửa 1673 và 1674 của tờ bản đồ số 08 cũ (thửa tạm B tờ bản đồ số 19 mới) xã P. Việc ông T có yêu cầu phản tố đề nghị hủy hai giấy chứng nhận do UBND huyện N cấp cho ông T, ông T không đồng ý.

Ông T thống nhất với lời trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông, nên không bổ sung gì thêm.

- Bị đơn ông Lê Văn T đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Trí H, Lê Quốc H trình bày:

Ngày 12/4/2004, ông chuyển nhượng cho bà Đoàn Thị Thùy D diện tích 10.749m^2 gồm các thửa 81, 82, 83, 84, 85, 117, 122, 154, 155 và 165 tờ bản đồ số 08 xã P giá 135.000.000 đồng/1.000m^2. Hai bên thỏa thuận chừa con đường đi chính chiều ngang 6m (ông chịu 3,5m, bà D chịu 2,5m). Ngoài ra ông còn chừa 2 đường rẽ vào đất còn lại của ông, 1 đường giáp đất bà H, bà Yến ngang 7,5m, một đường cuối đất ngang 3,5m, tổng diện tích là 1.151m^2 (thửa 165 diện tích 170m^2, các thửa còn lại diện tích là 981m^2, có sơ đồ kèm theo) không tính tiền bà D. Diện tích của bà D chừa đường là 874m^2, cộng với diện tích đất ông chừa làm đường đi 1.151m^2, tổng cộng là 2.025m^2 đã đo đạc, cắm mốc đường đi. Sau đó, bà D yêu cầu chuyển nhượng, tách sổ tổng diện tích trên cho 09 hộ gồm: bà D, Nguyễn Thị Thanh P, Lâm Thị Lệ C, Huỳnh Kim Y, Phạm Thị Thu H, Nguyễn Thị Lệ Q, D Xuân Nam B, Vũ Thị Quỳnh N và Phạm Thị T. Năm 2007 ông thấy ông Phạm Bá L đứng ra san lấp mặt bằng phần đất giáp với móng gạch đường đi ngang 7,5m này, nhưng không có ý kiến gì.

Con đường ngang 7,5m chừa ra để đi vào phần đất còn lại diện tích 2.029m^2, thửa 25 (thửa mới 308), năm 2011 ông đã tặng cho một phần đất cho 2 con là Lê

Trí H và Lê Quốc H đứng tên và đã cất nhà ở riêng, sẽ sử dụng phần đường này để làm lối đi. Phần đất chừa đường này, ông đã cắm trụ bê tông rào kẽm gai từ năm 2004, đến đầu năm 2008, ông xây tường gạch ở hướng tây giáp đường đi chính và hướng nam, hướng bắc giáp tường nhà bà Út, các hộ ở gần như bà Huỳnh Thị U, ông Lê Văn S đều biết rõ.

Tại biên bản hòa giải ngày 09/3/2010, bà D khai lúc mua của ông T thời điểm đó các hộ như bà H, Y là ông T 7,5m theo thỏa thuận. Ngày 31/3/2010 UBND xã đến lập biên bản kiểm tra hiện trạng theo yêu cầu của ông T, nhưng không có mời ông chứng kiến. Tối cùng ngày, ông phát hiện các cột mốc cắm qua đất của ông nên mới nhổ bỏ, từ đó phát sinh tranh chấp.

Theo bản vẽ ký ngày 06/9/2018, của Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh N thể hiện hai thửa đất 1673, 1674 của ông T được cấp giấy chứng nhận năm 2008, đã lấn sang đất của ông. Việc cấp giấy của UBND huyện N như vậy là không đúng, nên ông đề nghị hủy hai giấy chứng nhận trên, để cấp lại cho đúng hiện trạng thực tế. Về ranh thực tế ở hướng đông giáp thửa 25 thể hiện có lấn sang đất của ông một ít, nhưng thực tế thì không có lấn nên ông không có ý kiến ý gì.

Nay ông T cho rằng ông lấn ranh đất và yêu cầu trả lại diện tích đất 46m^2 là không đúng, nên ông không đồng ý.

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

+ Bà Trần Thị Ngọc H trình bày: Bà thống nhất với lời khai và yêu cầu của chồng bà là ông T, nên bà không bổ sung gì thêm. Việc ông T yêu cầu trả lại diện tích đất 46m^2 bà không đồng ý.

+ Theo bản tự khai ngày 25/7/2014 và biên bản lấy lời khai ngày 13/11/2017 bà Đoàn Thị Thùy D trình bày: Vào năm 2004, bà có nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn T diện tích đất 10.749m^2 với giá 135.000.000đồng/1.000m^2. Do ông T còn đất ở phía sau nên bà và ông thỏa thuận làm đường chính rộng 6m, ông T chịu 3,5m không tính tiền phần diện tích này, bà chịu 2,5m. Khi nhận chuyển nhượng đất, hai bên có ra thực tế cắm mốc đất có sự chứng kiến của địa chính xã và đo vẽ cụ thể. Tổng diện tích đất trên tách ra cho 9 người trong đó có bà đã bao gồm cả diện tích đường đi. Vì vậy, diện tích trong giấy đỏ hoàn toàn không chính xác với diện tích sử dụng thực tế của các hộ, bởi vì một phần diện tích đã được dùng để mở lối đi. Chín người làm tờ cam kết mở đường đi nông thôn ngày 15/10/2004 kèm theo sơ đồ phát họa vị trí diện tích đất trừ đường đi của mỗi hộ. Vị trí đất của bà Yến và bà H giáp với con đường đi vào đất của ông T hiện ông T và ông T đang tranh chấp.

Theo bà được biết bà H bán phần đất của bà cho 1 người khác (không rõ tên, địa chỉ), người đó mới bán lại cho ông L, hai lần bán chỉ bằng giấy tay. Do bà H bận công việc nên đã ủy quyền miệng cho bà thực hiện các giao dịch chuyển nhượng đất đối với các chủ trước và ông L. Sau đó, ông L có Ln gặp bà nhờ nói với bà H làm giấy cam kết để ông đi làm giấy tờ. Khi đó bà có nói với ông L nếu có chuyển nhượng đất cho ai thì phải kêu ông T ra để cắm mốc làm ranh giới rõ ràng giữa diện tích bán và con đường đi vào đất ông T. Vì trước đây bà đã cắm mốc phân ranh nhưng do ông L và người chủ trước đã san lấp mặt bằng làm mất mốc ranh.

Do bận công việc nên bà xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng và khi xét xử.

+ Tại tờ tường trình ngày 07/9/2014 bà Phạm Thị Thu H trình bày:

Năm 2004, bà có nhận chuyển nhượng của ông T diện tích đất (không nhớ rõ). Do bà có công việc, nên mọi thủ tục mua bán đất trước đó và sau này bà đều thông qua bà Đoàn Thị Thuỳ D, việc bà chuyển nhượng đất cho ông L đều do bà D đứng ra thực hiện thay. Vì vậy, các vấn đề liên quan đến chuyển nhượng diện tích đất trên bà không nắm rõ nội dung cụ thể. Đề nghị Toà án làm việc với bà D. Bà đồng ý thống nhất toàn bộ ý kiến của bà D, cam kết không thắc mắc, khiếu nại.

Do bận công việc nên bà xin vắng mặt các buổi làm việc, hòa giải và xét xử.

+ Tại tờ trường trình ngày 10/01/2012 và bản tự khai ngày 05/9/2014 ông Phạm Bá L trình bày: Ngày 04/04/2008 ông chuyển nhượng diện tích đất 131m^2 thửa 1673, 1674 tờ bản đồ số 8 xã P cho ông T và đã được UBND huyện N đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 29/09/2008, ông đã cắm ranh và giao đất cho ông T.

Ngày 25/12/2009, ông T khiếu nại ông về phần đất thực tế ông mua đang bị lấn chiếm. Ngày 31/03/2010 UBND xã P đã ra thực địa lập biên bản cắm mốc ranh vị trí đất cho ông T giống như trong giấy chứng nhận ông T đứng tên. Như vậy, ông đã hoàn thành trách nhiệm của một người chuyển nhượng đất, việc ông T lấn của ông T thì ông T thưa ông T, còn ông không chuyển nhượng đất cho ông T. Do bận công việc nên ông xin vắng khi xét xử.

+ Tại Biên bản xác minh ngày 16/11/2017 UBND xã P trình bày: Ngày 19/8/2008, UBND xã P có chứng thực hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà Phạm Thị Thu H và ông Lưu Quốc T theo diện tích bản vẽ. Việc cán bộ đo đạc có đến đo đạc thực tế hay không và có ký giáp ranh giữa các hộ giáp ranh hay không, UBND xã không rõ. Theo bản đồ thành lập năm 1997, thì thửa đất của ông T giáp

thửa 117a không có đường đi. Theo bản đồ thành lập năm 2008, thì thửa đất của ông T hướng bắc giáp đường đi vào đất của ông T. Phần đường này do trước đây ông T và bà D tự thỏa thuận mở, ông T là người trực tiếp quản lý, sử dụng phần đất này, địa phương không quản lý.

Việc tranh chấp giữa ông T và ông T, UBND xã đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật. Do công việc, nên UBND xã xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng và khi xét xử ở Tòa án các cấp.

+ Tại văn bản số 5282/UBND-TD ngày 22/8/2018 UBND huyện N có ý kiến:

Việc cấp giấy chứng nhận cho ông Lưu Quốc T: Ngày 21/7/2008 UBND huyện cấp giấy chứng nhận QSD đất số AL 959927 cho bà Phạm Thị Thu H thửa số 117 diện tích 351m^2 mục đích sử dụng trồng cây lâu năm, giấy chứng nhận số AL 959927 thửa số 1657 diện tích 200m^2, mục đích sử dụng đất ở nông thôn cùng tờ bản đồ số 08 (cũ) xã P. Ngày 19/8/2008 bà H chuyển nhượng cho ông T diện tích 131m^2 thửa số 1673 (cắt thửa 117), thửa số 1674 (cắt thửa 1657) tờ bản đồ 08 xã P, hợp đồng được UBND xã P chứng thực ngày 19/8/2008. Ngày 29/9/2008, UBND huyện cấp giấy chứng nhận số AN 333690 cho ông T, thửa 1673, diện tích 81m^2, đất trồng cây lâu năm; Giấy chứng nhận số AN 333638, thửa 1674, diện tích 50m^2, đất ở nông thôn, tờ bản đồ 08 xã P.

Qua rà soát hồ sơ, nhận thấy UBND huyện cấp giấy chứng nhận cho ông T như trên, đúng với hợp đồng chuyển nhượng giữa bà H với ông T được chứng thực và theo trình tự, thủ tục quy định của pháp luật. Do đó, việc ông T yêu cầu hủy 2 giấy chứng nhận mang tên ông T, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Vì lý do công tác, nên đề nghị xét xử vắng mặt theo quy định.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 181/2018/DS-ST ngày 31/10/2018 của Tòa án nhân dân huyện N đã Căn cứ Điều 26, 34, 35, 39, 144, 147, 157, 158, 165, 200, 220, 228, 235, 264, 266, 267, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng vào Điều 688 của Bộ luật dân sự 2005; Điều 136 Luật đất đai năm 2003; Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH ngày 27/02/2009 về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lưu Quốc T với bị đơn ông Lê Văn T về "Tranh chấp quyền sử dụng đất" đối với diện tích 46m^2 thửa tạm B tờ bản đồ 19 xã P (theo bản vẽ trích lục và đo hiện trạng khu đất số

4505 ngày 06/9/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Nhơn Trạch).

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lê Văn T về "yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 333690 thửa 1673 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 333638 thửa số 1674 cùng tờ bản đồ 08 (cũ) xã P do UBND huyện N cấp cùng ngày 29/9/2008 cho ông Lưu Quốc T.

Đương sự có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký kê khai quyền sử dụng đất của mình theo quy định của pháp luật.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, thẩm định giá và chi phí tố tụng khác tổng cộng là 14.273.678 đồng ông T phải chịu (đã nộp xong).

Về án phí: Ông T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 17.450.000 đồng, nhưng được trừ đi số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 7.500.000đồng theo biên lai thu số 00102 ngày 08/11/2011 và biên lai thu số 001803 ngày 23/11/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện N, tỉnh Đồng Nai; ông T còn phải nộp 9.950.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho ông T 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phản tố theo biên lai thu số 002529 ngày 20/02/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện N, tỉnh Đồng Nai.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 12/11/2018, ông Lưu Quốc T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm vì cho rằng: Phán quyết của Tòa án cấp sơ thẩm không khách quan, không phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án là ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị sửa án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nếu xét thấy có vi phạm thủ tục tố tụng, đề nghị hủy án sơ thẩm.

Ngày 12/11/2018, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện N Kháng nghị toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T - Luật sư Dương Thị Tuyết D phát biểu tranh luận:

Toà án cấp sơ thẩm căn cứ lời khai của bị đơn về việc chừa đường đi và bản vẽ chồng ghép để bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ. Phần đất tranh chấp là phần đất ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất. Việc cấp giấy cho ông T được UBND huyện N xác định là đúng qui định pháp luật. Khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được đo vẽ, xác định hiện trạng thực tế, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và ông T là hợp pháp, nên việc các bên không ký giáp ranh với các chủ đất liền kề không phải là điều kiện bắt buộc.

Cấp sơ thẩm căn cứ bản cam kết chừa đường đi, kèm theo bản vẽ ngày 12/04/2004 là giả mạo, do chữ ký trong bản vẽ không phải của bà D. Bị đơn cung cấp 02 bản cam kết chừa đường đi, nhưng nội dung lại không giống nhau.

Trong hợp đồng đặt cọc lần II, có nội dung sau khi đã nhận đủ sổ đỏ, hai bên cùng ra Công chứng ký xác nhận về việc chừa đường đi với diện tích là 2.025m^2, nhưng bị đơn không cung cấp được bất kỳ tài liệu nào đã được công chứng theo thỏa thuận chừa đường đi.

Cấp sơ thẩm xác minh tại UBND xã để cho rằng phần đất tranh chấp là do trước đây bà D và ông T có thỏa thuận chừa làm lối đi, ông T là người quản lý, sử dụng, địa phương không quản lý, để từ đó nhận định đất thuộc quyền sử dụng của Tấn và tuyên ông T có nghĩa vụ kê khai là không có căn cứ. Vì đất của ông T đã chuyển nhượng hết diện tích các thửa nên không thể nói phần đất tranh chấp là của ông T.

Ông T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp, đã thực hiện các quy định pháp luật, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên theo quy định của Luật đất đai, ông T phải được nhà nước bảo vệ. Sau khi đo vẽ và chồng ghép bản đồ năm 2018, xác định diện tích đất tranh chấp là 46m^2, cấp sơ thẩm không tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ lại, để xác định diện tích đất tranh chấp có đất nông nghiệp và đất ở, nên kết quả thẩm định giá chỉ xác định là giá đất nông nghiệp là không đúng thực tế. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ bản vẽ chồng ghép năm 2018, để cho rằng UBND huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T không đúng, để tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của T là không có căn cứ.

Tòa án cấp sơ thẩm có phiếu chuyển hồ sơ theo thẩm quyền nhưng không chuyển hồ sơ là vi phạm thủ tục tố tụng. Ông T nhận chuyển nhượng đất của bà H thì hướng Bắc thửa đất không hề có đường đi, ông T đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích các thửa đất cho bà D nên không thể cho rằng phần đất đường đi là của ông T như bản án sơ thẩm đã nhận định.

Do bản án sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét hủy án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phát biểu quan điểm:

Về việc tuân theo pháp luật của người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của pháp luật.

Về đường lối giải quyết vụ án: Sau khi nhận chuyển nhượng đất từ bà H, ngày 29/9/2008 ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 333638 diện tích 50m^2, thửa 1674, tờ bản đồ 08, mục đích sử dụng: đất ở nông thôn và số AN 333639 diện tích 81m^2, thửa 1673, tờ bản đồ số 08, mục đích sử dụng: đất trồng cây lâu năm tại xã P, huyện N. Tại công văn số 767/VPĐK ngày 01/8/2017, của Văn phòng đăng ký đất đai –Chi nhánh N xác định: "Ngày 29/9/2008 ông Lưu Quốc T thửa đất số 1673 diện tích 81m^2, mục đích sử dụng: đất CLN thuộc tờ bản đồ số 08 (bản đồ địa chính thành lập năm 1997) xã P", còn đối với thửa 1674 diện tích 50m^2 chưa xác định cấp theo bản đồ địa chính năm 1997 hay 2008. Theo trích lục đo vẽ hiện trạng khu đất bản đồ địa chính, bản vẽ chồng ghép khu đất số 4505/2008 ngày 06/9/2018 của Văn phòng đăng ký, thì cấp sơ thẩm chưa có văn bản đề nghị cơ quan chuyên môn xác định rõ thửa đất số 46 tương ứng với thửa đất cũ nào, tờ bản đồ cũ nào. Chưa xác định rõ tình trạng sử dụng đất hiện nay do ai quản lý, sử dụng, đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai, để xác định diện tích đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ai, vì diện tích thửa 1673, 1674, tờ bản đồ số 08, bản trích lục 2018 là thửa đất số 46 tờ bản đồ 19 theo bản đồ địa chính thành lập năm 2008.

Cấp sơ thẩm chưa thu thập hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T và việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Tấn có đúng quy định pháp luật không nên không thể xác định được diện tích đất ai lấn ai. Việc ông T khởi kiện ông T chưa có cơ sở vì hồ sơ không thể hiện thửa đất nào của ông T, còn các thửa 1674, 1675 trên sơ đồ thể hiện là của bà Lương, cũng theo trích lục đo vẽ hiện trạng khu đất số 4505/2018, thì số thửa tạm 46b có diện tích 45,8m^2 đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai, hay thuộc diện tích đất đã được cấp cho ông T. Chưa làm rõ ông T có vợ chưa, là tài sản riêng hay của chung vợ chồng. Chưa đưa bà Lương vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là vi phạm thủ tục tố tụng.

Do bản án sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, đề nghị Hội đồng xét xử hủy án sơ thẩm, về nội dung kháng cáo và kháng nghị sẽ được xem xét giải quyết lại ở cấp sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông T làm trong hạn luật định, đóng tạm ứng án phí đúng quy định; kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện N trong hạn luật định, nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về nguồn gốc, quá trình sử dụng và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Theo hồ sơ thể hiện: Phần đất tranh chấp có nguồn gốc của ông Lê Văn T, được UBND huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ngày 04/9/1998. Năm 2004, ông T chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay cho bà Đoàn Thị Thùy D diện tích 9.768m^2 gồm các thửa: 81, 82, 83, 84, 85, 117, 122, 154, 155 và 165, tờ bản đồ số 08, xã P (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông T, tổng diện tích các thửa đất trên là 10.938m^2). Theo hợp đồng các bên có thỏa thuận: Ông T phải trừ đường đi trên diện tích các số thửa mới 920, 921, tờ bản đồ số 08 với chiều ngang 4,2m, chiều dài 40,5m, cộng số thửa 165 tổng diện tích là 170m^2 (thuộc ba thửa trên). Tổng diện tích chừa làm đường đi là 2.025m^2.

Sau đó, bà D yêu cầu ông T chuyển nhượng, tách sổ tổng diện tích đất trên cho 09 hộ gồm: Bà D, Nguyễn Thị Thanh P, Lâm Thị Lệ C, Huỳnh Kim Y, Phạm Thị Thu H, Nguyễn Thị Lệ Quyên, Dương Xuân Nam Băng, Vũ Thị Quỳnh N và Phạm Thị T. Các hộ trên làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích đất nhận chuyển nhượng, theo hồ sơ đo tách thửa, khi chưa trừ diện tích đất làm đường đi. Do đó, UBND huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ trên theo diện tích đất chuyển nhượng nhưng chưa trừ đường đi. Bà D, bà H đều thừa nhận việc UBND cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 09 hộ khi chưa trừ đường đi, riêng diện tích trừ đường đi bà H và bà D khai không thống nhất với ông T.

Năm 2008, ông T nhận chuyển nhượng đất từ ông Phạm Bá L diện tích đất 131m^2 giá 330.000.000 đồng, nhưng hồ sơ chuyển nhượng do bà H ký cho ông T. Ngày 29/9/2008, ông T được UBND huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 333690, thửa 1673, diện tích 81m^2 (đất trồng cây lâu năm) và giấy chứng nhận số AN 333638, thửa số 1674 diện tích 50m^2 (đất thổ cư) cùng tờ bản đồ 08, xã P.

[2.2] Về thu thập chứng cứ và xác định tư cách người tham gia tố tụng:

Ông T cung cấp Hợp đồng mua đất (đặt cọc đợt II) với bà D, không thể hiện ngày, tháng, năm và khẳng định việc chuyển nhượng chỉ có một hợp đồng duy nhất. Cấp sơ thẩm chưa làm rõ còn có Hợp đồng mua đất nào khác hay không từ những người ký trên hợp đồng. Trường hợp chỉ tồn tại một hợp đồng thì tại sao lại ghi đặt cọc đợt II.

Bà D cung cấp "Tờ cam kết mở đường đi nông thôn" ngày 15/10/2004 kèm theo sơ đồ lối đi vẽ tay, có chữ ký của 09 hộ nhưng không có chữ ký của ông T, có nội dung: Bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 073498, diện tích 1.210m^2 thuộc thửa đất số thửa 117, 122, tờ bản đồ số 8. Diện tích trừ đường đi 3m x 64,5m = 193m^2. Ông T cung cấp bản hợp đồng cam kết trừ đường đi ngày 12/4/2004 kèm theo bản vẽ tay, có chữ ký ghi tên bà D nhưng bà D không thừa nhận chữ ký.

Cấp sơ thẩm chưa thu thập hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông T sang 09 hộ, để xem xét có thỏa thuận về lối đi hay không, diện tích chuyển nhượng cho từng hộ là bao nhiêu và từng hộ được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất như thế nào. Theo các bản vẽ tay về lối đi mà các đương sự cung cấp thì trong 9 hộ nêu trên, ai là người đại diện để hợp đồng với cơ quan chức năng thực hiện đo vẽ và nộp cơ quan có thẩm quyền để xác định phần đất dành làm lối đi công cộng; cơ sở nào để cơ quan có thẩm quyền xác định phần đất các hộ nhận chuyển nhượng và tự thỏa thuận với nhau về lối đi để cơ quan có thẩm quyền xác định lối đi công cộng như đã thể hiện trên bản đồ địa chính. Trong khi đó tại bản trích lục và đo tách thửa đất bản đồ địa chính ngày 20/8/2008 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện N không thể hiện có lối đi mà chỉ còn lại phần diện tích của thửa 117a, 117h, tờ bản đồ số 08 của bà H. Bên cạnh đó, ông T cho rằng khi nhận chuyển nhượng đất được san lấp bằng phẳng không có đường đi.

Ông T cung cấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản photo) được cấp cho bà H đều vào ngày 24/8/2006, gồm: Giấy số AE 516949, thửa 117, tờ bản đồ 08, diện tích 551m^2 - đất trồng cây lâu năm; Giấy số AE 516951, thửa 122, tờ bản đồ 08, diện tích 409m^2 - đất trồng cây lâu năm – cấp đổi theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 073498 (tổng diện tích hai thửa là 960m^2). Cấp sơ thẩm chưa làm rõ lý do biến động diện tích đất của bà H từ 1.210m^2 còn 960m^2, để xác định việc bà H chuyển nhượng đất cho ông T có đúng diện tích đất được nhà nước công nhận hay không.

Tại công văn số 767/VPĐK ngày 01/8/2017 thể hiện: Thửa 117 tờ bản đồ số 8 (bản đồ địa chính thành lập năm 1997) được tách thành hai thửa và ngày

21/7/2008, bà Phạm Thị Thu H được cấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, gồm: Giấy số AL 959927, thửa 117, tờ bản đồ 08 diện tích 351m^2 đất trồng cây lâu năm; Giấy số AL 959928, thửa 1657, tờ bản đồ 08 diện tích 200m^2 đất ở nông thôn. Theo Trích lục và đo tách thửa đất bản đồ địa chính số 9696 ngày 20/8/2008 của Văn phòng Đăng ký đất đai – Chi nhánh Nhơn Trạch (theo yêu cầu của ông T) thể hiện "...tờ bản đồ số 08 xã P thành lập tháng 3/1997 được Trung tâm KTĐC Đồng Nai đã cập nhật và chỉnh lý hoàn thành tháng 8/2007 có kiểm tra đối soát ngoài thực địa...". Cấp sơ thẩm chưa làm rõ tờ bản đồ số 19, xã P được thành lập ngày tháng nào của năm 2008, vì đến ngày 29/9/2008, ông Lưu Quốc T mới được UBND huyện N cấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Theo Trích lục đo và đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 2059/2013 ngày 25/4/2013, của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất – Chi nhánh Nhơn Trạch thể hiện: Thửa A, B là số thửa tạm thời, theo BĐĐC thành lập 2008 thuộc đường đi công cộng do nhà nước quản lý. Nhưng bản Trích lục đo vẽ hiện trạng khu đất và Bản vẽ chồng ghép khu đất số 4505 ngày 06/9/2018 của Văn phòng Đăng ký đất đai- Chi nhánh N thể hiện các thửa tạm A, B theo Bản đồ địa chính thành lập năm 2008 là đường đất.

Tại Công văn số 2576/VPĐK ngày 25/9/2019 của Văn phòng Đăng ký đất đất đai - Chi nhánh Nhơn Trạch về việc cung cấp thông tin thể hiện: "Qua chồng ghép bản đồ địa chính cũ và mới (không kiểm tra rà soát thực địa) một phần thửa đất số 117, tờ bản đồ số 8 (bản đồ địa chính thành lập năm 1997) tương ứng một phần đất giao thông nội bộ, tờ bản đồ số 19 (bản đồ địa chính thành lập năm 2008).

Kể từ khi bà H làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã không đúng với diện tích hiện trạng đất đang sử dụng, vì chưa trừ diện tích đường đi. Sau đó, bà H căn cứ vào diện tích được cấp giấy chứng nhận tách thành nhiều thửa và chuyển nhượng cho nhiều người, trong đó có ông T. Ông T căn cứ vào diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để cho rằng phần đất thửa tạm B có diện tích 46m^2, thuộc quyền sử dụng của ông. Do đó cần xác định chính xác phần đất đang tranh chấp do nhà nước quản lý hay thuộc quyền sử dụng của cá nhân, hộ gia đình để xác định thẩm quyền giải quyết vụ án. Việc cấp sơ thẩm có văn bản hỏi UBND xã và UBND xã có văn bản trả lời về việc quản lý đường đi là không đúng thẩm quyền.

Trường hợp ông T cho rằng phần đất làm lối đi vào thửa 25 tờ bản đồ số 8 ông không bán, thì phải thu thập giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T để

xem xét việc có chỉnh lý biến động hay không hoặc ông có đăng ký kê khai phần đất này hay không để xác định thẩm quyền giải quyết vụ án.

Cấp sơ thẩm căn cứ Bản đồ địa chính thành lập năm 2008, để xác định diện tích đất tranh chấp là lối đi để giải quyết vụ án, nhưng lại căn cứ ý kiến của UBND xã P để cho rằng phần đất tranh chấp do trước đây ông T và bà D tự thỏa thuận mở đường, ông T là người trực tiếp quản lý, sử dụng phần đất này, địa phương không quản lý để xác định quyền sử dụng đất phần đường đi là của ông T và tuyên ông T có nghĩa vụ đăng ký kê khai là vượt quá yêu cầu khởi kiện (phản tố), bên cạnh đó cấp sơ thẩm chưa có văn bản hỏi cơ quan có thẩm quyền để xác định nếu phần đất tranh chấp trên bản đồ địa chính thể hiện là lối đi công cộng thì có được kê khai đăng ký hay không, để đảm bảo cho việc thi hành án.

Theo trích lục đo vẽ hiện trạng khu đất số 4505/2018 thì số thửa tạm 46b có diện tích 45,8m^2, nhưng cấp sơ thẩm chưa làm rõ hiện nay đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai để đưa họ vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bỏ sót tư cách tố tụng.

Sau khi đo vẽ và chồng ghép bản đồ năm 2018, xác định diện tích đất tranh chấp là 46m^2, cấp sơ thẩm không tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ lại, để xác định diện tích đất tranh chấp có bao nhiêu mét vuông đất nông nghiệp và bao nhiêu mét vuông đất ở để xác định đúng giá trị tranh chấp.

[2.3] Về nội dung kháng nghị: Viện trưởng VKSND huyện N kháng nghị cho rằng: Việc bà H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó bà H chuyển nhượng đất cho ông T, việc chuyển nhượng là ngay tình, hợp pháp. Khi ông T nhận chuyển nhượng phần đất trên là bãi đất trống đã được san lấp, không có con đường đi như ông T khai, việc thỏa thuận chừa đường đi là của bà D với ông T, ông T không biết, ông T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng qui định pháp luật, nên đề nghị cấp phúc thẩm xem xét, chấp nhận đơn khởi kiện của ông T.

Tuy nhiên, tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phát biểu quan điểm về đường lối giải quyết vụ án đã đề nghị hủy án sơ thẩm do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, thu thập chứng cứ chưa đầy đủ và đề nghị nội dung kháng cáo và kháng nghị sẽ được xem xét giải quyết lại ở cấp sơ thẩm.

Do án sơ thẩm thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, xét cần hủy bản án sơ thẩm, phần nội dung kháng cáo và kháng nghị không đặt ra xem xét.

[3] Về án phí: Ông T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[4] Quan điểm của Luật sư đề nghị hủy án sơ thẩm phù hợp tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án nên được chấp nhận.

[5] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát đề nghị hủy án phù hợp nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308; Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Lưu Quốc T; chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện N.

Tuyên xử: Hủy bản án dân sự sơ thẩm số: 81/2018/DS-ST ngày 31/10/2018 của Tòa án nhân dân huyện N. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Về án phí: Ông Lưu Quốc T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm nên được hoàn trả 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp tại Biên lai thu số 004363 ngày 19/11/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện N.

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

Nơi nhận:
- TAND H. N;
- VKSND T. Đồng Nai;
- THADS H. N;
- Đương sự;
- Lưu.

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

Ngô Thanh Sỹ