TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 06/2023/DS-PT
Ngày: 07 - 02 - 2023
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 BÀ RỊA- VŨNG TÀU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Văn Tâm

Các Thẩm phán: Ông Đào Đức Thiện

Ông Đặng Đức Hào

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Lê Thanh Hà – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu: Bà Nguyễn Thị Thanh T1 - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 07 tháng 02 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 155/2022/TLPT-DS ngày 11 tháng 11 năm 2022 về việc: "Tranh chấp quyền sử dụng đất; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 101/2022/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện X.M, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 135/2022/QĐ-PT ngày 29/12/2022, Thông báo thay đổi thời gian mở phiên tòa số 02/2023/TB-TA ngày 05/01/2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 08/2023/QĐ-PT ngày 17/01/2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà T.T.Th, sinh năm 1985; Địa chỉ: Tổ 8, ấp B.H, xã B.C, huyện X.M, tỉnh B.R– V.T. (Có mặt).

- Bị đơn: Bà P.T.K, sinh năm 1967; Địa chỉ: Tổ 8, ấp B.H, xã B.C, huyện X.M, tỉnh B.R– V.T. (Có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà P.T.K:

+ Ông N.T.L, sinh năm 1983. (Vắng mặt).

+ Ông Đặng Thanh Hải, sinh năm 1995. (Có mặt).

Địa chỉ: Số 427/3 N.A.N, phường 9, thành phố V.T, tỉnh B.R– V.T.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

+ Uỷ ban nhân dân huyện X.M; Người đại diện theo pháp luật: Bà L.T.T.Đ - Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện X.M (Vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt);

+ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X.M; Người đại diện theo ủy quyền: Bà N.T.Y.Ng, sinh năm 1984 - chức vụ: Địa chính viên hạng 3. (Vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

+ Ông N.T.Tr, sinh năm 1963; Địa chỉ: Số 243/15 đường B.G, phường 8, thành phố Vũng Tàu, B.R– V.T. (Có mặt).

+ Bà P.T.T1, sinh năm 1962; Địa chỉ: Số 243/15 đường B.G, phường 8, thành phố Vũng Tàu, tỉnh B.R– V.T. (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà T1: Ông N.T.Tr, sinh năm 1963; Địa chỉ: Số 243/15 đường B.G, phường 8, thành phố V.T, tỉnh B.R– V.T. (Có mặt).

+ Ông L.V.L, sinh năm 1957; Địa chỉ: Tổ 10, ấp B.H, xã B.C, huyện X.M, tỉnh B.R– V.T. (Có mặt).

+ Ông T.H.C, sinh năm: 1949; Địa chỉ: Số 1/1 ấp Thèo Nèo, xã B.C, huyện X.M, tỉnh B.R– V.T.(Có mặt).

- Người làm chứng:

+ Bà T.T.H, sinh năm 1979; Địa chỉ: Tổ 4, ấp B.H, xã B.C, huyện X.M, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Có mặt).

+ Bà N.T.Q, sinh năm 1969; Địa chỉ: Tổ 10, ấp B.H, xã B.C, huyện X.M, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Vắng mặt)

+ Bà P.T.Y, sinh năm 1958; Địa chỉ: Tổ 3, ấp 3, xã N.Đ, huyện N.B, thành phố H.C.M. (Có mặt).

+ Ông T.D, sinh năm 1963; Địa chỉ: Ấp B.H, xã B.C, huyện X.M, tỉnh B.R– V.T. (Vắng mặt).

+ Ông N.X.H; Địa chỉ: Tổ 10, ấp B.H, xã B.C, huyện X.M, B.R– V.T. (Vắng mặt).

- Người kháng cáo: Bà P.T.K là bị đơn trong vụ án.

NỘI D VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng giải quyết vụ án, nguyên đơn bà T.T.Th trình bày: Năm 2018, bà Th nhận chuyển nhượng của ông N.T.Tr và bà P.T.T1 thửa đất số 1252, tờ bản đồ 35, xã B.C, huyện X.M, diện tích 170,1m^2 theo Giấy chứng nhận QSD đất số AP 820557 do UBND huyện X.M cấp ngày 09/12/2009 cho ông Tr và bà T1. Bà Th đã thanh toán đủ số tiền chuyển nhượng 170.000.000 đồng và nhận đất của ông Tr, bà T1 để sử dụng. Ngày 04/12/2018 bà Th được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện X.M chỉnh lý sang tên tại trang tư trên GCNQSD Đất. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, khoảng 03 tháng sau bà Th phát hiện bà P.T.K xây dựng nhà bếp, nhà vệ sinh và làm chuồng nuôi gà lấn sang phần đất của bà Th mua của ông Tr, bà T1 nên đã yêu cầu bà K không được lấn chiếm đất thì bà K có thái độ khó chịu, chửi bới, thách thức bà Th. Hiện nay bà K đã

ngang nhiên chiếm đất, làm rào chắn và không cho bà Th vào phần đất của mình. Trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án, bà K có ý kiến muốn mua lại thửa đất 1252 của bà Th với giá 170.000.000 đồng và hỗ trợ thêm 20.000.000 đồng làm giấy tờ thì bà Th không đồng ý vì bà Th mua đất của ông Tr, bà T1 để sống gần cha mẹ.

Bà Th yêu cầu bà K tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên đất để trả lại diện tích đất 165,3m^2 thuộc thửa 1252, tờ bản đồ số 35, xã B.C cho bà Th (theo Mảnh trích đo địa chính ngày 22/3/2021 của Chi nhánh VPĐK đất đai huyện X.M).

Đối với yêu cầu phản tố của bà P.T.K yêu cầu: Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 820557 ngày 09/12/2009 cho ông N.T.Tr, bà P.T.T1; Hủy chỉnh lý trang tư của bà Th ngày 04/12/2018; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng quyền sử dụng đất ký ngày 15/11/2018 giữa ông N.T.Tr, bà Phạm Thị T1 và bà Th tại Văn phòng công chứng X.M; Công nhận quyền sử dụng đất 165,3m^2 (theo sơ đồ vị trí đo do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X.M lập ngày 22/3/2021) đối với thửa đất số 1252, tờ bản đồ số 35, xã B.C, huyện X.M cho bà K thì bà Th không đồng ý.

- Theo đơn phản tố và quá trình tố tụng giải quyết vụ án, bị đơn bà P.T.K trình bày: Thửa đất số 1252, tờ bản đồ số 35, xã B.C, diện tích 170,1m^2 có nguồn gốc vào năm 1991 vợ chồng bà K, ông T.T.T2 (chết năm 2020) mua của bà N.T.XK (đã chết) vợ ông L.V.L với giá 05 chỉ vàng 24k, bà K và ông T2 đã giao đủ vàng cho bà XK, còn ông L đang đi biển nên không biết việc mua bán đất này. Bà XK có báo lại với ông L hay không thì bà K không biết, còn bà K không báo cho ông L. Sau khi ông L đi biển về thì ông L chỉ ranh giới đất bà XK bán cho vợ chồng bà K. Khi mua bán đất giữa vợ chồng bà K và bà XK có làm giấy tay mua bán đất với nhau, có mặt vợ cH bà K, vợ chồng ông Tr, bà T1, bà XK và cùng ký tên. Sau đó bà K đã giao giấy mua bán đất này cho ông Tr quản lý vì ông Tr hứa sẽ đổi cho bà K thửa đất khác còn thửa đất mua của bà XK sẽ trả lại cho Nhà nước. Tuy nhiên ông Tr không đổi được đất, cũng không trả lại giấy mua bán đất cho bà K nên bà K vẫn sử dụng đất từ năm 1991 đến nay. Năm 2009 ông Tr, bà T1 được cấp giấy chứng nhận QSD Đất thì vợ chồng bà K có biết và ông Tr nói với vợ chồng bà K chỉ đứng tên dùm nhưng hai bên không làm văn bản thỏa T2, cũng không ai chứng kiến. Đến năm 2018, vợ chồng bà K có ý kiến với ông Tr, bà T1 sang tên trên sổ đỏ cho vợ chồng bà K nhưng ông Tr, bà T1 không đồng ý vì bà T1 nói với bà K đất này là để siết các khoản nợ từ ngày xưa của vợ chồng bà K đối với ông Tr, bà T1. Năm 2004 - 2008 bà K cho bà T.T.H, năm 1992 - 1993 cho bà N.T.Q và năm 2001- 2015 cho bà Phạm Kim Y làm nhà nhỏ trên đất để ở, những người này làm mực thuê cho bà K.

Từ trước năm 1991 giữa đất của vợ chồng bà K, ông T2 đang sử dụng (đất không tranh chấp) và đất của ông T.Đ.B (cha bà Th) không có đường đi chung, hai nhà chỉ giáp ranh bờ tường với nhau, do không có thửa đất đi ra phía sau nên bà XK vợ ông L đã bán đất lại cho bà K, việc bà Th cho rằng bà K tự rào lối đi để được cấp giấy chứng nhận QSD Đất là không đúng, giữa hai thửa đất không có lối đi chung.

Bà K không đồng ý yêu cầu của bà Th về việc tháo dỡ toàn bộ công trình trên đất, trả lại diện tích đất 165,3m^2 thuộc thửa đất 1252, tờ bản đồ số 35, xã B.C cho bà Th.

Bà K có thiện chí hòa giải với bà Th muốn được mua lại thửa đất tranh chấp trên từ bà Th với giá 170.000.000 đồng và thêm 20.000.000 đồng cho bà Th làm giấy tờ đất nhưng bà Th không đồng ý. Nếu bà Th không đồng ý với ý kiến trên của bà K thì bà K có yêu cầu phản tố đối với bà Th: Yêu cầu Tòa án công nhận diện tích đất tranh chấp 165,3m^2 thuộc thửa 1252, tờ bản đồ 35, xã B.C thuộc quyền sử dụng của bà K; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 5686 lập ngày 15/11/2018 tại Văn phòng công chứng X.M và hủy Giấy chứng nhận QSD đất số AP 820557 do UBND huyện X.M cấp ngày 09/12/2009 cho ông N.T.Tr, bà P.T.T1 và hủy chỉnh lý trang tư cho bà T.T.Th ngày 04/12/2018.

- Bà P.T.K và ông T.T.T2 (chết năm 2020) có 05 người con là T.H Nh, sinh năm 1987; T.T.T3, sinh năm 1991; T.H.Ng, sinh năm 1994; T.N.M, sinh năm 1996 và T.T.V, sinh năm 1999; HKTT: Tổ 8, ấp B.H, xã B.C, huyện X.M, tỉnh B.R-V.T, nhưng đều không có mặt tham gia giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm.

- Quá trình tố tụng giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông N.T.Tr, bà P.T.T1 trình bày: Vào khoảng năm 1991 vợ chồng ông Tr và bà T1 nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông L.V.L và bà N.T.XK diện tích đất 170,1m^2 thuộc thửa 1252, tờ bản đồ 35, xã B.C. Khi nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông L, giữa hai bên có làm giấy tay với nhau. Năm 2009 vợ chồng ông Tr, bà T1 làm đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông T.T.T2 (cH bà K) là người chỉ ranh cho cán bộ địa chính xã B.C đo đạc đất. Sau khi nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông L thì ông Tr, bà T1 có sinh sống trên thửa đất 1252, tờ bản số 35, xã B.C để buôn bán hải sản, phía trước là nhà của ông T.T.T2, bà P.T.K, hai gia đình có con đường đi chung khoảng 03 mét giáp với đất của ông T.Đ.B (cha bà Th), gia đình ông Tr đi qua con đường này để đi ra đường lớn. Năm 1994 ông Tr, bà T1 chuyển về Vũng Tàu sinh sống và làm việc nhưng 15 ngày ở Vũng Tàu, 15 ngày về B.C để buôn bán hải sản, vợ chồng ông Tr vẫn sinh sống trên đất. Năm 2018 ông Tr, bà T1 không có nhu cầu sử dụng đất nên đã chuyển nhượng thửa đất 1252, tờ bản số 35, cho bà T.T.Th với giá 170.000.000 đồng. Đến khoảng đầu năm 2019 ông T.T.T2 nhờ anh trai là ông T.H.C đến nhà ông Tr, bà T1 ngỏ ý muốn mua thiếu thửa đất 1252, tờ bản đồ số 35 để liền 2 thửa đất với nhau nhưng vợ cH ông Tr không đồng ý vì đã chuyển nhượng đất cho bà Th vào năm 2018.

Bà Th khởi kiện yêu cầu bà K trả lại diện tích đất 165,3m^2 thuộc thửa 1252, tờ bản đồ số 35, xã B.C và tháo dỡ toàn bộ công trình trên đất thì ông Tr, bà T1 đồng ý vì đất ông Tr, bà T1 chuyển nhượng cho bà Th là đất nhận chuyển nhượng hợp pháp của ông L.V.L, không phải đất của ông T2, bà K.

Đề nghị Tòa án nhân dân huyện X.M căn cứ các quy định của pháp luật hiện hành (Bộ Luật Tố tụng dân sự 2015, Nghị quyết số 05/2012/NQ-HĐTP ngày 03 tháng 12 năm 2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao) để xem xét những nội D mà bà K yêu cầu là "yêu cầu phản tố" hay chỉ là "ý kiến của bị đơn để chấp nhận hay bác đơn yêu cầu phản tố của bà P.T.K;

Bà T.T.Th nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất của ông Tr, bà T1 trên cơ sở GCNQSD đất số AP 820557 do Ủy ban nhân dân huyện X.M cấp, được Văn phòng Công chứng huyện X.M xác nhận là công khai, minh bạch và đúng pháp luật;

Việc bà K yêu cầu "Hủy GCNQSD đất số AP 820557 do Ủy ban nhân dân huyện X.M cấp ngày 09/12/2009, đăng ký biến động sang tên cho bà T.T.Th ngày 04/12/2018, Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 15/11/2018 giữa vợ cH ông N.T.Tr, bà P.T.T1 và bà T.T.Th tại văn phòng Công chứng X.M; Công nhận quyền sử dụng đất 165,3m2 (theo Sơ đồ vị trí do Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện X.M lập ngày 22/3/2021) đối với thửa đất số 1252 tờ bản đồ 35 xã B.C, huyện X.M cho bà P.T.K". Yêu cầu này có chủ thể mà bị đơn hướng tới và "có tranh chấp" là cơ quan đã cấp GCNQSD là Ủy ban nhân dân huyện X.M và Văn phòng Công chứng huyện X.M chứ không phải nguyên đơn là bà T.T.Th. Khi giải quyết vụ án tranh chấp về quyền sử dụng đất có yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Tòa án bắt buộc phải xem xét, đánh giá tính hợp pháp của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho nguyên đơn. Qua đó mới có căn cứ quyết định chấp nhận hay không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bị đơn.

Do đó yêu cầu hủy giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất của bị đơn là không độc lập với yêu cầu của nguyên đơn. Vì vậy, yêu cầu hủy GCNQSD đất của bị đơn không phải là yêu cầu phản tố vì không thỏa mãn các điều kiện của yêu cầu phản tố được quy định tại khoản 2 Điều 200 Bộ Luật Tố tụng dân sự 2015;

Mặt khác, việc Ủy ban nhân dân huyện X.M cấp GCNQSD đất số AP 820557 ngày 09/12/2009 cho ông Tr, bà T1 là hoàn toàn phù hợp các quy định của pháp luật nên việc ông Tr, bà T1 chuyển quyền sử dụng đất đó cho bà T.T.Th cũng hoàn toàn tuân thủ quy định của pháp luật. Không có bất cứ lý do gì để "Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 15/11/2018 giữa vợ cH ông N.T.Tr, bà P.T.T1 và bà T.T.Th tại văn phòng Công chứng X.M; Công nhận quyền sử dụng đất 165,3 m2 (theo Sơ đồ vị trí do Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện X.M lập ngày 22/3/2021) đối với thửa đất số 1252 tờ bản đồ 35 xã B.C, huyện X.M cho bà P.T.K."

Ông Tr, bà T1 không rõ nội D "Đơn xác nhận công trình xây dựng trên đất" có xác nhận của Trưởng Ấp B.H, xã B.C, huyện X.M của bà P.T.K nộp cho Tòa án nhân dân huyện X.M có nội D gì, nhưng theo ông Tr, đây cũng chỉ là sự ngụy tạo, gian trá mà bà K đã từng làm trước đây là nhờ ông L.V.L- người đã chuyển nhượng nhà đất cho ông Tr, bà T1 xác nhận dùm là chỉ nhờ ông Tr, bà T1 đứng tên nhưng ông L không đồng ý.

Từ những cơ sở nêu trên, ông Tr, bà T1 đề nghị Tòa án xem xét bác đơn yêu cầu phản tố của bà P.T.K và buộc bà K phải trả lại phần đất mà bà T.T.Th đã được nhận chuyển nhượng hợp pháp.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông L.V.L trình bày: Thửa đất 1252, tờ bản đồ số 35, xã B.C, diện tích 170,1m^2 có nguồn gốc do vợ chồng ông L.V.L canh tác vào năm 1986. Đến năm 1991 do không có nhu cầu sử dụng đất nên vợ chồng ông L, bà N.T.XK (đã chết) chuyển nhượng cho vợ chồng ông N.T.Tr, bà P.T.T1. Khi chuyển nhượng đất, giữa ông L và ông Tr, bà T1 có làm giấy tay với nhau. Thửa đất 1252, tờ bản đồ số 35, là của vợ cH ông L nên khi chuyển nhượng đất cho bà T1, ông Tr thì ông L không cần báo cho ông T2, bà K biết. Thửa đất 1252, tờ bản đồ số 35, xã B.C nằm phía sau thửa đất của ông T2, bà K, giữa hai gia đình có một lối đi chung khoảng 03 mét. Việc bà K cho rằng đã nhận chuyển

nhượng thửa đất 1252, tờ bản đồ số 35, xã B.C của vợ ông L là bà XK là không đúng.

Vào đầu năm 2020 ông T2 chồng bà K có xuống gia đình ông L nhờ xác nhận thửa đất 1252, tờ bản đồ số 35, xã B.C trước đây đã bán cho bà K, ông T2 và nhờ vợ chồng ông Tr, bà T1 đứng tên giùm nhưng ông L không đồng ý vì không đúng sự thật, ông L chuyển nhượng và nhận tiền của ông Tr, bà T1 chứ không chuyển nhượng và nhận tiền của ông T2, bà K.

Ông L không có ý kiến gì về yêu cầu khởi kiện của bà Th đối với bà K mà chỉ có ý kiến thửa đất hiện đang tranh chấp có nguồn gốc là của vợ cH ông L canh tác sau đó chuyển nhượng lại cho vợ cH ông Tr, bà T1 chứ không liên quan tới ông T2, bà K.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông T.H.C trình bày: Ông T.T.T2 là em ruột của ông C. Về nguồn gốc đất tranh chấp do ông T.T.T2 mua của ông L.V.L cách đây khoảng 30 năm. Ông C không chứng kiến việc mua bán đất giữa hai bên mà chỉ nghe ông T2 kể lại. Thửa đất đang tranh chấp là đất nằm phía sau đất nhà bà K, ông T2 nên ông T2 mua lại đất của ông L để sử dụng. Sau khi vợ chồng bà K, ông T2 nhận chuyển nhượng đất của ông L thì ông C nghe ông T2 kể lại là ông T2 có nhờ ông Tr đứng tên giùm. Còn vì sao ông T2, bà K không đứng tên mà nhờ ông Tr đứng tên thì ông C không rõ, chỉ nghe ông T2 kể lại.

- Uỷ ban nhân dân huyện X.M trình bày: Trường hợp đương sự yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 8250557 do Uỷ ban nhân dân huyện X.M cấp ngày 09/12/2009 cho ông N.T.Tr, bà P.T.T1 đối với thửa đất số 1252 tờ bản đồ số 35 xã B.C thì Uỷ ban nhân dân huyện không có ý kiến, đề nghị Tòa án căn cứ hồ sơ, chứng cứ để giải quyết theo quy định.

- Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X.M trình bày: Ông N.T.Tr và bà P.T.T1 được Uỷ ban nhân dân huyện X.M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây gọi tắt là Giấy chứng nhận) số AP 820557 ngày 09/12/2009 đối với diện tích 170,1m2 đất trồng cây hàng năm khác thuộc thửa đất số 1252 tờ bản đồ số 35 tại xã B.C.

Ngày 15/11/2018, ông N.T.Tr và bà P.T.T1 chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất nói trên cho bà T.T.Th theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 5686 quyển số 01/2018/TP/CC SCC/HĐGD được Văn phòng công chứng X.M chứng thực cùng ngày.

Ngày 04/12/2018, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện X.M thực hiện xác nhận nội dung biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại trang 4 Giấy chứng nhận số AP 820557 cấp ngày 09/12/2009 cho bà T.T.Th.

Căn cứ Điểm a, b khoản 4 Điều 95 Luật Đất đai năm 2013 quy định về Đăng ký biến động được thực hiện đối với trường hợp đã được cấp Giấy chứng nhận hoặc đã đăng ký mà có thay đổi và Khoản 1, 2 Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2013: Qua kiểm tra hồ sơ giải quyết chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lưu trữ tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện X.M, căn cứ quy định pháp luật về đất đai được nêu trên, xác định ông N.T.Tr cùng vợ là bà P.T.T1 và bà

T.T.Th được quyền đăng ký biến động chuyển quyền sử dụng đất, và việc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện X.M xác nhận biến động tên chủ sử dụng đất vào ngày 04/12/2018 tại trang 4 Giấy chứng nhận số AP 820557 là đúng với trình tự thủ tục và thẩm quyền được luật định.

- Tại bản án dân sự sơ thẩm số 101/2022/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện X.M đã quyết định như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà T.T.Th đối với bà bị đơn P.T.K về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Buộc bà P.T.K phải trả lại thửa đất số 1252, tờ bản đồ 35, xã B.C, huyện X.M, tỉnh BRVT diện tích đất 165,3m^2 (đất nông nghiệp) và tháo dỡ các công trình xây dựng trên đất để trả lại cho bà T.T.Th (Theo Lô A và B Mảnh trích đo địa chính ngày 22/3/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X.M);

Về chi phí tháo dỡ tài sản trên đất tranh chấp do bà K tự chịu.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn bà P.T.K đối với bà T.T.Th gồm: Yêu cầu Tòa án công nhận diện tích đất tranh chấp 165,3m^2 thuộc thửa 1252, tờ bản đồ 35, xã B.C thuộc quyền sử dụng của bà P.T.K; yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 5686 lập ngày 15/11/2018 tại Văn phòng công chứng X.M giữa ông N.T.Tr, bà P.T.T1 và bà T.T.Th; yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 820557 do Uỷ ban nhân dân huyện X.M cấp ngày 09/12/2009 cho ông N.T.Tr, bà P.T.T1 và hủy chỉnh lý biến động trang tư cho bà T.T.Th ngày 04/12/2018.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.

- Ngày 04/10/2022 bà P.T.K kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng thời chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà K.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố, bị đơn thay đổi kháng cáo, yêu cầu hủy bản án sơ thẩm để giải quyết sơ thẩm lại vì án sơ thẩm không đưa người thừa kế của ông T.T.T2 tham gia tố tụng giải quyết vụ án, ảnh hưởng đến quyền lợi của những người này. Các đương sự không tự thỏa T2 được với nhau về việc giải quyết vụ án và không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh BRVT tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn bà P.T.K thay đổi nội dung kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm số 101/2022/DS-ST ngày 29/09/2022 của Tòa án nhân dân huyện X.M.

Xét nội dung kháng cáo của bà P.T.K, nhận thấy: Về nguồn gốc diện tích đất đang tranh chấp 165,3m^2 (theo mảnh trích đo sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X.M lập ngày 23/3/2021) thuộc thửa 1252, tờ bản đồ số 35 tại xã B.C, huyện X.M: Theo bà K trình bày, năm 1991 vợ cH bà K và ông T.T.T2 (chết năm 2020) mua của bà N.T.XK (đã chết) vợ ông L.V.L với giá 05 chỉ vàng 24k, bà K và ông T2 đã giao đủ vàng cho bà XK. Vợ cH bà sử dụng đất ổn định từ năm 1991 đến nay. Tài sản trên đất (theo biên bản định giá ngày 18/5/2021) gồm: căn nhà gỗ,

căn nhà gạch xây dựng từ năm 2008, 01 căn nhà gỗ xây dựng năm 2018, là do vợ cH bà K xây dựng. Năm 2020, ông T.T.T2 chết. Như vậy, tài sản trên được coi là tài sản chung của vợ cH bà K, ông T2. Vợ cH bà K có 05 người con, gồm: T.H.N, sinh năm 1987; T.T.T3, sinh năm 1991; T.H.N, sinh năm 1994; T.N.M, sinh năm 1996 và T.T.V, sinh năm 1999; HKTT: Tổ 8, ấp B.H, xã B.C, huyện X.M, tỉnh BRVT. Do đó, 05 người con chung được xác định hàng thừa kế thứ nhất của ông T2. Vì trong vụ án có xem đến tài sản chung vợ chồng, cần phải đưa những người con vào để đảm bảo việc giải quyết vụ án được toàn diện. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm không đưa những người con của ông T2 vào tham gia phiên tòa với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã làm ảnh hưởng đến quyền lợi nghĩa vụ của họ. Mặc khác, ở giai đoạn phúc thẩm, 5 người con có đơn kiến nghị đề nghị được tham gia phiên tòa.

Việc không đưa những người con của bị đơn vào tham gia tố tụng của cấp sơ thẩm là vi phạm nghiêm trọng tố tụng, ảnh hưởng đến quyền lợi của các đương sự trong vụ án, mà ở cấp phúc thẩm không thể bổ sung được.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, căn cứ khoản 3 Điều 308, khoản 2 Điều 310 BLTTDS hủy Bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện X.M, tỉnh BRVT giải quyết lại theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Theo bị đơn thì diện tích đất tranh chấp do bà P.T.K và ông T.T.T2 nhận chuyển nhượng của bà N.T.XK là vợ của ông L.V.L năm 1991, sau khi nhận chuyển nhượng đất thì bà K và ông T2 xây dựng nhà và kiến trúc trên đất sử dụng từ đó đến nay; nguyên đơn thừa nhận bị đơn là người sử dụng đất; biên bản định giá thể hiện tài sản trên đất phát sinh từ năm 2008 và năm 2018; Bà K và ông T2 (ông T2 chết năm 2020) có 05 người con là T.H.N, sinh năm 1987; T.T.T3, sinh năm 1991; T.H.N, sinh năm 1994; T.N.M, sinh năm 1996 và T.T.V, sinh năm 1999.

Như vậy, xác định diện tích đất và tài sản gắn liền với đất đang tranh chấp trong vụ án có liên quan đến quyền và nghĩa vụ của ông T.T.T2, ông T2 chết thì phải đưa người thừa kế của ông T2 theo quy định tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án để giải quyết. Tại Tòa án cấp phúc thẩm, những người con của ông T.T.T2 đề nghị được tham gia tố tụng giải quyết vụ án để bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp cho họ, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để giải quyết sơ thẩm lại.

Để bảo đảm giải quyết vụ án, bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự thì cần phải đưa người thừa kế của ông T.T.T2 theo quy định của pháp luật vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án để giải quyết. Tòa án cấp sơ thẩm không đưa người thừa kế của ông T2 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan để giải quyết là không bảo đảm giải quyết vụ án, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự. Mặt khác, theo bà K năm 2004 - 2008 bà K cho bà T.T.H ở trên đất, năm 1992 - 1993 cho bà N.T.Q ở trên đất và năm 2001- 2015 cho bà P.T.Y làm nhà ở

trên đất, những người này làm mực thuê cho bà K. Như vậy, cần phải làm rõ tài sản trên đất có liên quan đến người nào khác hay không để giải quyết. Tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung khắc phục được nên hủy bản án sơ thẩm để giải quyết sơ thẩm lại vụ án.

[2] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà P.T.K không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự.

QUYẾT ĐỊNH:

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 101/2022/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện X.M, tỉnh B.R-V.T xét xử vụ án "Tranh chấp quyền sử dụng đất; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" giữa nguyên đơn là bà T.T.Th với bị đơn là bà P.T.K.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện X.M, tỉnh B.R-V.T giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà P.T.K không phải chịu. Hoàn lại cho bà K số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0011286 ngày 04/10/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện X.M, tỉnh B.R-V.T.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND H. X.M;
- Chi cục THADS H.X.M;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trương Văn Tâm