TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: **08**/2022/DS - PT

Ngày: 05/01/2022

V/v:"Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"

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 **Nguyễn Văn Tào**

Các Thẩm phán: Ông **Nguyễn Tấn Long**

Ông **Trần Quốc Cường**

- ***Thư ký phiên tòa***: Ông Nguyễn Thành An, Thẩm tra viên Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Ông Đinh Văn Chánh, Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 01 năm 2022, 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 231/2021/TLPT-DS ngày 13 tháng 8 năm 2021 về việc: *"Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2021/DS-ST ngày 06/7/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 719/2021/QĐ-PT ngày 10 tháng 12 năm 2021, giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Bà Đỗ Thị X; địa chỉ: Thôn 1, thị trấn S, huyện S, tỉnh Kon Tum. Có mặt.

* *Bị đơn:* Bà Đỗ Thị C, ông Hoàng Văn C; địa chỉ: Thôn 1, thị trấn S, huyện S, tỉnh Kon Tum. Vắng (có đơn xin xét xử vắng mặt).

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

- Ủy ban nhân dân huyện S, tỉnh Kon Tum. Do ông Dương Công P – Phó Chủ tịch làm đại diện ủy quyền. Có mặt.

- Ông Trương Đ (chết).

- Bà Trần Thị S

Địa chỉ: Thôn 1, thị trấn S, huyện S, tỉnh Kon Tum.

Địa chỉ liên lạc: tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu. Vắng.

- Cháu Trương Thế T, Trương Thế H; địa chỉ: tỉnh Lâm Đồng. Vắng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 22/10/2018, đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 13/01/2020, các Bản tự khai, các tài liệu có tại hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn – bà Đỗ Thị X trình bày:

Gia đình tôi sử dụng ổn định đất nông nghiệp trồng cây cao su diện tích 19.633m^2 tại làng K, thị trấn S. Căn cứ điểm b, e, d, đ, e, i, h khoản 4 Điều 95 và khoản 5 Điều 95 Luật đất đai năm 2013 nên năm 2013 tôi đã làm đơn đăng ký biến động quyền sử dụng đất *(được viết tắt là QSDĐ)* số R167176 ngày 07/4/2000 có số vào sổ 00243 mang tên ông Hoàng Văn K đứng tên chủ hộ. Ngày 19/10/2015, khi tôi có ý kiến với Ủy ban nhân dân *(được viết tắt là UBND)* huyện S thì Chủ tịch UBND huyện đã chỉ đạo các phòng ban chuyên môn rà soát để đăng ký biến động đất cho tôi. Ngày 27/10/2015, Phòng Tài nguyên môi trường và UBND thị trấn S cùng chính quyền địa phương đến đo đạc thực tế tại rẫy trồng cây cao su của tôi có diện tích 19.633m^2 đúng ranh giới, hiện trạng, phù hợp với quy hoạch. Ngày 15/8/2016, tôi đã hoàn tất thủ tục hồ sơ chờ UBND huyện S ký cấp bìa. Nhưng Lý Hoài D (Cán bộ phòng Tài nguyên) đã cung cấp thông tin sai sự thật để Hoàng Văn C ngăn cản việc tôi xin đăng ký biến động quyền sử dụng đất. Vì tư thù cá nhân nên ông C cho rằng tôi và ông C có tranh chấp 602m^2 đất cao su trong tổng số 19.633m^2 đất tôi yêu cầu cấp bìa đỏ nên UBND huyện S trì hoãn không cấp bìa cho tôi, mặc dù ông C và bà C không có đơn tranh chấp. Ngày 29/8/2016, UBND huyện S mời tôi và gia đình ông C, bà C đến rẫy cao su để xác định vị trí 602m^2 đất đang có tranh chấp: *Phía Bắc giáp đất bà X: 56,9m; Phía Nam giáp đất ông Trương Đ 49,0m; Phía tây giáp đường đi và đất của bà X 11m; Phía đông giáp đất ông Đ (nay là khe suối) và góc ao cá của bà X: 19m; Địa chỉ thửa đất: Làng K, thị trấn S.* Do Lý Hoài D đo vẽ và trích dẫn gian dối, sai sự thật là 602m^2 đất này là nằm trong bìa đỏ của ông Trương Đ, còn diện tích 3.203m^2 đất của tôi chưa được cấp bìa đỏ ngày 07/4/2000.

Năm 2001, tôi và ông Hoàng Văn K có bán cho vợ chồng ông Trương Đ và bà Trần Thị S 8.800m^2 đất rẫy nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất *(được viết tắt là GCNQSD đất)* số R167176 ngày 07/4/2000 đứng tên chủ hộ Hoàng Văn K. Sau đó tôi và ông K bán thêm cho vợ chồng ông Đ 2.000m^2 đất ruộng trồng rau giáp phía dưới do tôi chưa khai hoang thêm nên chưa được cấp bìa đỏ vào năm 2000. (Năm 2008 diện tích đất ruộng bị sụt lở hoàn toàn không sử dụng được nữa). Ngày 26/02/2001, tôi và bà S (vợ ông Đ) đến UBND thị trấn S làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Năm 2004, tôi bảo vợ chồng ông Đ, bà S có làm bìa đỏ thì để tôi tách nhưng họ bảo chưa cần. Sau đó, bà S bỏ đi biệt tích, ông Đ đột ngột qua đời. Do vậy, ông Đ, bà S và các con hoàn toàn không biết việc UBND huyện S cấp GCNQSD đất số 00610 ngày 03/12/2003.

Đến ngày 16/6/2009, tại UBND thị trấn S là ngày bàn giao GCN QSD đất nông nghiệp cho làng K thì Nguyễn Thị Thúy H (Cán bộ địa chính) và Nguyễn H C (Cán bộ phòng Tài nguyên) định giao GCN QSD đất số Y871370 cấp ngày 03/12/2003 mang tên Trương Đ và Trần Thị S cho ông Hoàng Văn C. Tôi phát hiện giấy này có nguồn gốc giả nên đã kiến nghị không giao giấy này. Do vậy, hiện nay GCN QSD đất số Y871370 có số vào sổ 00610 ngày 03/12/2003 đứng tên Trương Đ, Trần Thị S vẫn đang lưu giữ tại Phòng TN-MT huyện S. Việc mua bán đất giữa ông Trương Đ và ông Hoàng Văn C, tôi không biết và theo tôi biết là chưa được phép của cơ quan có thẩm quyền. Năm 2006, Hoàng Văn C có phá ranh giới giữa đất của tôi và ông Trương Đ để chiếm đoạt 1,3ha đất của tôi. Tôi đã khởi kiện tại Tòa án và ông C đã viết giấy trả lại 1,3ha đất cho tôi (trong đó có diện tích 602m^2 đất đang tranh chấp). Năm 2008, ông C lại tiếp tục phá ranh giới chiếm 660m^2 đất của tôi để trồng cây cao su. Vì thế, tôi đã cuốc 17 cây cao su. Sự việc này Công an huyện đã giải quyết ngày 03/8/2008 thì ông C không có giấy tờ hợp pháp gì để chứng minh. Từ đó, tôi sử dụng ổn định và trồng cây lâu năm (năm 2010 tôi trồng cây cao su) thì ông C cũng không có ý kiến gì.

Việc UBND huyện S cấp GCN QSD đất số Y871370 có số vào sổ 00610 ngày 03/12/2003 đứng tên Trương Đ, Trần Thị S là trái pháp luật và có nguồn gốc giả vì tại Báo cáo giải trình số 91 cho rằng GCN QSD đất này có nguồn gốc từ GCNQSD đất số K088802 (đây là GCN QSD đất của ông Nguyễn Khắc Đ ở thôn N, xã S, ngày 19/11/1996). Trong khi năm 2004 tôi chưa tách bìa đỏ cho ông Trương Đ nên việc UBND huyện S cấp bìa đỏ cho ông Trương Đ nhưng không có hồ sơ gốc và không đúng với bản hợp đồng ngày 26/02/2001 của tôi.

Do vậy, tôi yêu cầu cụ thể như sau:

1. *Đề nghị Tòa án tuyên việc mua bán đất bằng giấy viết tay ngày 27/7/2004 giữa ông Trương Đ, bà Trần Thị S với ông Hoàng Văn C, bà Đỗ Thị C là vô hiệu.*

2. *Đề nghị tuyên 602m^2 đất đang tranh chấp có tứ cận: Phía bắc giáp đất bà X: 56,9m; Phía nam giáp đất ông Trương Đ 49,0m; Phía tây giáp đường đi và đất của bà X 11m; Phía đông giáp đất ông Đ (nay là khe suối) và góc ao cá của bà X: 19m thuộc sở hữu của bà X. Ông Hoàng Văn C và bà Đỗ Thị C phải dừng việc ngăn cản bà xin đăng ký biến động quyền sử dụng đất.*

3. *Yêu cầu ông Hoàng Văn C và bà Đỗ Thị C phải bồi thường thiệt hại từ khi phát sinh đơn đến khi kết thúc vụ án.*

4. *Yêu cầu Tòa án hủy GCN QSD đất số Y871370, số vào sổ 00610 do UBND huyện S cấp ngày 03/12/2003 cho hộ ông Trương Đ và bà Trần Thị S vì có nguồn gốc giả là khai hoang và từ GCN QSD đất số K088802 ngày 19/11/1996 của ông Nguyễn Khắc Đ thôn Nhơn Khánh xã Sa Nhơn.*

5. *Yêu cầu Tòa án xem xét, thẩm định tại chỗ lại diện tích 602m^2 mà Hoàng Văn C đang tranh chấp tại thửa đất số 10, tờ bản đồ số 19 trong GCNQSD đất số R167176 cấp ngày 07/4/2000 của hộ ông Hoàng Văn K.*

Bị đơn bà Đỗ Thị C trình bày:

Năm 2001, trước khi ra Tòa ly hôn bà Đỗ Thị X và ông Hoàng Văn K có bán cho ông Trương Đ và bà Trần Thị S 01 mảnh đất rẫy tại làng K, thị trấn S với diện tích 10.800m^2. Đến năm 2004, ông Đ, bà S sang nhượng lại cho vợ chồng tôi, diện tích bìa đỏ đến đâu vợ chồng tôi làm đến đó. Sau đó, ông K và bà X ly hôn, phần đất còn lại ông K và bà X tự chia. Lúc đó, ông K được cấp GCNQSD đất số R167176 cấp năm 2000 cùng với diện tích 22.744m^2 đất. Sau khi ly hôn xong toàn bộ diện tích tại GCNQSD đất R167176 được chia làm 03 sổ gồm: 01 sổ của bà Đỗ Thị X, 01 sổ của ông Hoàng Văn K và 01 sổ của ông Trương Đ, bà Đỗ Thị S đều cấp cùng ngày 03/12/2003. Đến năm 2007, bà X khởi kiện tôi yêu cầu trả 22.744m^2 đất là diện tích đất bán cho ông Đ, bà S. Năm 2007, tôi trồng cây cao su, bà X xuống chặt 36 cây và tranh chấp 602m^2 đất. Bà X cho rằng số đất của bà X bán thừa ra 602m^2 nhưng khi ông Đ được bà X bán cho số đất rẫy 10.800m^2 còn có 01 mảnh đất của ông Bùi Văn Đoàn (thôn Nghĩa Long, xã Sa Nghĩa) cũng không làm nữa, đến năm 2002, ông Đoàn bán cho ông Đ. Vậy, số diện tích ông Đ mua của ông Đoàn là 2.000m^2. Từ năm 2007, bà X có đưa đơn ra Tòa và thừa nhận có bán cho ông Đ. Vậy ông Đ được cấp GCNQSD đất năm 2003 là đúng, chúng tôi nhận sang nhượng đất đến đâu thì làm đến đó. Tôi đề nghị Tòa án căn cứ theo GCNQSD đất đã cấp cho ông Trương Đ để tuyên buộc bà X phải trả lại 602m^2 đất cho gia đình tôi. Khi chúng tôi mua đất của ông Đ thì có cùng ông K và vợ chồng ông Đ, bà S lên phòng Tài nguyên và Môi trường huyện S xin cấp đổi bìa đỏ nhưng lúc đó chưa thể cấp được vì lý do bà X không giao lại sổ Quyền sử dụng đất năm 2000 nên ông K và bà S không nhận được. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, diện tích đất chúng tôi mua được của ông Đ, bà S thì bà X không có quyền tranh chấp 602m^2 đất của vợ chồng tôi.

Ông Hoàng Văn C thống nhất với lời trình bày của bà Đỗ Thị C nêu trên.

**** Với nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2019/DS-ST ngày 22/5/2019 của Tòa án nhân dân huyện S đã quyết định:***

- Chấp nhận một phần đơn khởi kiện của bà Đỗ Thị X về *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"* đề ngày 22/10/2018. Bà X có toàn quyền sở hữu, sử dụng diện tích 602m^2.

- Đình chỉ một phần đơn khởi kiện ngày 22/10/2018 đối với việc bà X yêu cầu ông Hoàng Văn C phải bồi thường thiệt hại từ khi phát sinh đơn đến khi kết thúc vụ án. Bà X có quyền khởi kiện lại vụ án theo quy định của pháp luật.

- Không chấp nhận yêu cầu tuyên việc mua bán đất bằng giấy viết tay ngày 27/7/2004 là vô hiệu.

***** Ngày 05/6/2019, bị đơn bà Đỗ Thị C có đơn kháng cáo một phần Bản án dân sự sơ thẩm, yêu cầu:

1. Đề nghị sửa án sơ thẩm, không giao 602m^2 đất tranh chấp cho bà Đỗ Thị X, tuyên đất này thuộc quyền sử dụng của bà Đỗ Thị C và ông Hoàng Văn C theo GCNQSD đất năm 2003 của ông Trương Đ và bà Trần Thị S.

2. Bà Đỗ Thị C không đồng ý kiến nghị thu hồi GCNQSD đất của ông Trương Đ và bà Trần Thị S số Y871370 do UBND huyện S cấp ngày 03/12/2003.

3. Bà Đỗ Thị C không đồng ý nộp án phí sơ thẩm.

**** Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 08/2019/DSPT ngày 22/10/2019, Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum đã quyết định:***

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2019/DSST ngày 22/5/2019 của Tòa án nhân dân huyện S, tỉnh Kon Tum, lý do: Tòa cấp sơ thẩm không đưa ông Trương Đ và bà Trần Thị S vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là vi phạm tố tụng. Bên cạnh đó, cấp sơ thẩm còn vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử.

Về nội dung: Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ chưa đủ căn cứ giải quyết vụ án, mặt khác chưa tiến hành định giá tài sản xác định giá trị đất tranh chấp làm căn cứ tính án phí. Ngoài ra, việc Tòa án sơ thẩm kiến nghị UBND huyện S thu hồi GCNQSD đất của ông Đ, bà S để cấp lại cho các hộ đang trực tiếp sử dụng ổn định là ảnh hưởng đến quyền lợi của ông Đ, bà S và cũng không nằm trong yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Sau khi Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện S giải quyết lại theo thủ tục chung, ngày 13/01/2020 và ngày 08/9/2020, nguyên đơn bà Đỗ Thị X có đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện với nội dung yêu cầu hủy GCN QSD đất số Y871370, số vào sổ 00610 ngày 03/12/2003 do UBND huyện S cấp trái pháp luật cho hộ ông Trương Đ và bà Trần Thị S. Việc xem xét hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên của UBND huyện S thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum. Do đó, Tòa án nhân dân huyện S ra Quyết định chuyển hồ sơ vụ án số 10/QĐST-DS ngày 24/02/2020 chuyển hồ sơ vụ án lên Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum thụ lý, giải quyết.

- Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 18/8/2020 thể hiện:

+ Vị trí đất tranh chấp: Toàn bộ diện tích đất tranh chấp thuộc thửa số 5, tờ bản đồ số 46, tại làng K, thị trấn S, huyện S, tỉnh Kon Tum. Theo bản đồ đo đạc chính quy năm 2003. Hiện tại bà Đỗ Thị X đang sử dụng toàn bộ và trồng cây cao su trên đất.

+ Diện tích đất tranh chấp đo được: 602m^2, hiện đang nằm trong GCN QSD đất số Y871370 cấp ngày 03/12/2003 mang tên ông Trương Đ và bà Trần Thị S.

+ Vị trí tứ cận: Phía tây giáp đường đi sản xuất: 11,0m; Phía nam giáp cao su ông Hoàng Văn C và bà Đỗ Thị C đang canh tác: 49,6m (nguồn gốc đất của ông Trương Đ và bà Trần Thị S); Phía đông giáp đất ông Đ nay đã bị sạt lở: 19,3m; Phía bắc giáp đất ông Hoàng Văn K, hiện nay bà Đỗ Thị X đang trồng cây cao su: 58,1m.

+ Hiện trạng: Trên đất đang trồng 51 cây cao su do bà Đỗ Thị X trồng năm 2011. Trong đó có 19 cây chưa cạo mủ vì phát triển kém và 32 cây đang cạo mủ được 02 năm.

+ Nguồn gốc đất: Từ GCN QSD đất số R167176 (Số vào sổ 00243) do UBND huyện S cấp ngày 07/4/2000 đứng tên chủ hộ Hoàng Văn K. GCN QSD đất này đã bị thu hồi theo Quyết định số 971/QĐ-UB ngày 03/12/2003 của UBND huyện S.

- Kết quả định giá tài sản ngày 18/8/2020 thể hiện:

+ Diện tích 602m^2 đất trồng cây hàng năm tại làng K, thị trấn S, huyện S, tỉnh Kon Tum có giá là 4.695.600đ *(Bốn triệu sáu trăm chín mươi lăm ngàn sáu trăm đồng).*

+ 51 cây cao su trên đất do bà Đỗ Thị X trồng năm 2011. Trong đó có 19 cây chưa cạo mủ vì phát triển kém và 32 cây phát triển bình thường, đang cạo mủ được 02 năm. Áp dụng đơn giá cây trồng theo đúng quy định tại phụ lục 1, 2 Quyết định số 24/2019/QĐ-UBND ngày 19/12/2019 của UBND tỉnh Kon Tum về việc ban hành bảng đơn giá các loại cây trồng trên địa bàn tỉnh Kon Tum có giá tổng cộng: 22.018.800đ *(Hai mươi hai triệu không trăm mười tám ngàn tám trăm đồng).*

Tổng cộng tài sản đất và tài sản trên đất (Cây cao su): **26.714.400đ**.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị S trình bày:

Năm 2001, vợ chồng tôi nhận chuyển nhượng 10.800m^2 của vợ chồng bà Đỗ Thị X và ông Hoàng Văn K và đã được cấp GCN QSD đất số Y871370, số vào sổ 00610 ngày 03/12/2003 do UBND huyện S cấp cho vợ chồng tôi là Trương Đ và Trần Thị S. Sau đó, vợ chồng tôi chuyển nhượng toàn bộ cho ông Hoàng Văn C và bà Đỗ Thị C, với diện tích đất là 10.972,5m^2 với giá 5.000.000 đồng, chuyển nhượng bằng hình thức giấy viết tay vào ngày 27/7/2004, trong đó có diện tích đất 602m^2 bà X đang tranh chấp. Tôi đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cháu Trương Thế T và Trương Thế H trình bày:

Ông Đ và bà S có lô đất tại Làng K, thôn 1, thị trấn S, huyện S, tỉnh Kon Tum thì tôi có biết vì lúc đó tôi đã 9 tuổi. Nguồn gốc lô đất trên nhận chuyển nhượng từ ai, mua từ thời gian nào và hình thức chuyển nhượng ra sao thì chúng tôi không rõ. Ông Đ và bà S đã chuyển nhượng lô đất đó cho ông Hoàng Văn C và bà Đỗ Thị C, trú tại thôn 1, thị trấn S, huyện S, tỉnh Kon Tum với diện tích đất là 10.972,5 m^2, vào sổ số 00610QSDĐ/970/2003/QĐ-UB cấp ngày 03/12/2003, trong đó có 602 m^2 đất bà Đỗ Thị X đang tranh chấp thì tôi (T) có nghe nói đất có tranh chấp, tôi (H) không biết. Nội dung đất tranh chấp cụ thể chúng tôi không rõ. Do bố tôi đã chết, trước đó bố mẹ tôi đã chuyển nhượng lô đất trên cho ông C bà C thì nay chúng tôi không có ý kiến gì, chúng tôi đồng ý với việc chuyển nhượng đất của bố mẹ tôi cho ông C và bà C.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Đại diện Ủy ban nhân dân huyện S, tỉnh Kon Tum trình bày:

Quá trình cấp GCNQSD đất cho hộ gia đình ông Đ bà S:

Về nguồn gốc sử dụng đất: Hộ gia đình ông Đ bà S nhận chuyển nhượng QSD đất của hộ gia đình bà X ông K với diện tích đất 10.800m^2 vào ngày 26/01/2001, mục đích sử dụng là đất nông nghiệp và nhận chuyển nhượng 2.000m^2 đất của ông Bùi Văn Đoàn vào năm 2002. Tổng diện tích nhận chuyển nhượng là 12.800 m^2. Tuy nhiên, quá trình đo đạc thực tế để cấp GCNQSD đất thì diện tích thực tế là 10.972,5m^2 (giảm so với nhận chuyển nhượng 1.827,50 m^2) gồm 02 thửa: Thửa đất số 5, tờ bản đồ số 46 (9.779,10m^2) và thửa đất số 1, tờ bản đồ số 46 (1.193,40m^2).

Ngày 15/11/2002, ông Đ nộp đơn xin đăng ký QSD đất với 02 thửa đất nêu trên và được UBND thị trấn S xác nhận ngày 25/8/2003. Trên cơ sở đo đạc địa chính chính quy năm 2003 do Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện, kết quả xét duyệt của UBND thị trấn S thì UBND huyện S cấp GCN QSD đất số Y871370, số vào sổ 00610 ngày 03/12/2003 cho hộ ông Trương Đ và bà Trần Thị S, phù hợp với quy định của Thông tư 1990/2001/TT-TCĐC ngày 30/11/2001 của Tổng cục địa chính hướng dẫn đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp GCNQSD đất và Luật đất đai năm 1993. Trong GCNQSD đất đã cấp cho hộ gia đình ông Đ có diện tích 602m^2 đất nông nghiệp mà hiện nay bà X đang tranh chấp. Vì sau khi chuyển nhượng cho ông Đ thì bà X không giao lại GCNQSD đất số R167176, cấp ngày 07/4/2000, mặt khác ông Đ mất năm 2004, vợ và các con của ông Đ không còn ở huyện S nên GCN QSD đất số Y871370 cấp cho ông Đ bà S hiện vẫn còn lưu giữ tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện S. Tại thời điểm cấp GCN QSD đất cho 03 hộ bà X, ông K và ông Đ, bà S đều không có ý kiến gì.

Giấy viết tay sang nhượng đất giữa ông Trương Đ, bà Trần Thị S với ông Hoàng Văn C và bà Đỗ Thị C xác lập sự thỏa thuận tự nguyện, không trái pháp luật, nhưng chưa thực hiện các thủ tục tại cơ quan có thẩm quyền. Nếu không có tranh chấp thì chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện S sẽ làm thủ tục cấp GCN QSD đất cho hộ ông Hoàng Văn C và bà Đỗ Thị C. Đề nghị Tòa án căn cứ vào các tài liệu đã thu thập để giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2021/DS-ST ngày 06/7/2021, Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 34, Điều 37, Điều 101, Điều 143, Điều 144, Khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, Điều 158, Khoản 1 Điều 165, Điều 166, Điều 227, Điều 228 và khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Khoản 2 Điều 3; Khoản 2 Điều 31; Điều 33; Khoản 2 Điều 36 Luật đất đai năm 1993, sửa đổi bổ sung năm 2001;

Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Thông tư 1990/2001/TT-TCĐC ngày 30/11/2001 của Tổng cục địa chính;

Điều 394; Điều 395; Điều 400 Bộ luật dân sự năm 1995;

Điều 24, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 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.

Tuyên xử: Không chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn – bà Đỗ Thị X đề ngày 22/10/2018, đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 13/01/2020. Cụ thể:

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu ông Hoàng Văn C và bà Đỗ Thị C phải bồi thường thiệt hại từ khi phát sinh đơn đến khi kết thúc vụ án.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất đối với diện tích 602m^2 đất rẫy tại làng K, thị trấn S, huyện S bởi vì toàn bộ diện tích 602m^2 đất đang tranh chấp nằm trong GCNQSD đất số Y871370, số vào sổ 00610 ngày 03/12/2003 cấp cho ông Trương Đ và bà Trần Thị S nên bà Đỗ Thị X không có quyền khởi kiện đối với diện tích 602m^2 đất này.

Buộc bà Đỗ Thị X có nghĩa vụ thu hoạch, di dời số lượng 51 cây cao su để trả lại phần đất có diện tích 602m^2 thuộc thửa số 5, tờ bản đồ số 46 tại làng K, thị trấn S, huyện S, tỉnh Kon Tum, hiện do ông Trương Đ và bà Trần Thị S đứng tên quyền sử dụng theo GCN QSD đất số Y871370 được Ủy ban nhân dân huyện S cấp ngày 03/12/2003. Diện tích đất tranh chấp có tứ cận như sau:

+ Phía tây giáp đường đi sản xuất: 11,0m;

+ Phía nam giáp cao su ông Hoàng Văn C và bà Đỗ Thị C đang canh tác: 49,6m (nguồn gốc đất của ông Trương Đ và bà Trần Thị S);

+ Phía đông giáp đất ông Đ nay đã bị sạt lở: 19,3m;

+ Phía bắc giáp đất ông Hoàng Văn K, hiện nay bà Đỗ Thị X đang trồng cây cao su: 58,1m.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện hủy GCN QSD đất số Y871370, số vào sổ 00610 do UBND huyện S cấp ngày 03/12/2003, việc cấp GCNQSD đất cho ông Trương Đ và bà Trần Thị S được thực hiện đúng về trình tự, thủ tục và thẩm quyền cấp GCNQSD đất; Không chấp nhận yêu cầu tuyên việc mua bán đất bằng giấy viết tay ngày 27/7/2004 giữa ông Trương Đ, bà Trần Thị S với ông Hoàng Văn C, bà Đỗ Thị C là vô hiệu bởi việc mua bán sang nhượng đất không liên quan và không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của bà Đỗ Thị X.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo và thi hành án theo quy định của pháp luật.

* Ngày 19/7/2021, nguyên đơn bà Đỗ Thị X có đơn kháng cáo cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của bà là không đúng pháp luật, nên đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét các nội dung sau:

- Đề nghị Tòa án tuyên việc mua bán đất bằng giấy viết tay ngày 27/7/2004 giữa ông Trương Đ, bà Trần Thị S với ông Hoàng Văn C, bà Đỗ Thị C là vô hiệu.

- Đề nghị tuyên 602m^2 đất đang tranh chấp có tứ cận: Phía bắc giáp đất bà X: 56,9m; Phía nam giáp đất ông Trương Đ 49,0m; Phía tây giáp đường đi và đất của bà X 11m; Phía đông giáp đất ông Đ (nay là khe suối) và góc ao cá của bà

X: 19m, thuộc sở hữu của bà X. Ông Hoàng Văn C và bà Đỗ Thị C phải dừng việc ngăn cản bà xin đăng ký biến động quyền sử dụng đất.

- Yêu cầu Tòa án hủy GCN QSD đất số Y871370, số vào sổ 00610 do UBND huyện S cấp ngày 03/12/2003 cho hộ ông Trương Đ và bà Trần Thị S vì có nguồn gốc giả là khai hoang và từ GCN QSD đất số K088802 ngày 19/11/1996 của ông Nguyễn Khắc Đ, thôn Nhơn Khánh, xã Sa Nhơn.

- Yêu cầu ông Hoàng Văn C và bà Đỗ Thị C phải bồi thường thiệt hại từ khi phát sinh đơn đến khi kết thúc vụ án.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng phát biểu quan điểm về giải quyết vụ án:

- Về việc chấp hành pháp luật: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bà Đỗ thị X; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được xem xét tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng; Xét thấy:

[1] Xét kháng cáo của bà Đỗ Thị X, nhận thấy:

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án có căn cứ xác định vào năm 2001 bà Đỗ thị X và chồng là ông Hoàng Văn K chuyển nhượng cho vợ chồng ông Trương Đ, bà Trần Thị S 8.800m^2 đất rẫy và 2.000m^2 đất trồng rau. Theo bà X thì 8.800m^2 là đất rẫy nằm trong GCNQSD đất số R 167176 ngày 07/4/2000 đứng tên hộ ông Hoàng Văn K, 2.000m^2 đất trồng rau giáp phía dưới do khai hoang thêm nên chưa cấp GCNQSD đất, đến năm 2008 diện tích đất này bị sụt lở hoàn toàn không sử dụng được nữa.

[1.1] Tại Thông Báo số 177/TB-UBND ngày 16/9/2013 của UBND huyện S về ý kiến của UBND huyện tại cuộc họp giải quyết đơn khiếu nại của bà Đỗ Thị X xác định: *GCNQSD đất số R 167176 ngày 07/4/2000 đứng tên hộ ông Hoàng Văn K đã được UBND huyện S thu hồi tại Quyết định số 971/QĐ-UB ngày 03/12/2003 và cấp lại thành 03 GCNQSD đất cho hộ gia đình, cá nhân sau:*

- Cấp cho bà Đỗ Thị X tại GCNQSD đất số AC 855621 gồm các thửa 87,95 thuộc tờ bản đồ số 42 với tổng diện tích 6.637,1m^2, tại làng K,Leng, thị trấn S;

- Cấp cho ông Hoàng Văn K tại GCNQSD đất số Y 871337 gồm các thửa 83,89,85,90,88 thuộc tờ bản đồ số 42 và thửa số 4 tờ bản đồ số 46 với tổng diện tích 10.411m^2, tại làng K,Leng, thị trấn S;

- Cấp cho hộ gia đình ông Trương Đ tại GCNQSD đất số Y 871370 gồm các thửa 1,5 thuộc tờ bản đồ số 46 với tổng diện tích 10.972,5m^2, tại làng

K,Leng, thị trấn S. (Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông Hoàng Văn K và hộ ông Trương Đ đã được UBND thị trấn S chứng thực ngày 26/2/2001).

Tuy nhiên bà Đỗ thị X cho rằng không có việc thu hồi GCNQSD đất vì GCNQSD đất số R 167176 ngày 07/4/2000 đứng tên hộ ông Hoàng Văn K hiện bà còn lưu giữ và chưa tiến hành tách thửa cho vợ chồng ông Trương Đ theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông Hoàng Văn K và hộ ông Trương Đ.

[1.2] Tại Quyết định số 971/QĐ-UB ngày 03/12/2003 của UBND huyện S, *V/v thu hồi 324 GCNQSD đất nông nghiệp cấp năm 1998, với lý do: GCNQSD đất được cấp theo bản đồ giải thửa (không có hệ tọa độ)*; còn GCNQSD đất số R 167176 đứng tên hộ ông Hoàng Văn K được cấp ngày 07/4/2000, như vậy có được điều chỉnh theo Quyết định 971/QĐ-UB ngày 03/12/2003 hay không, chưa được xác minh, thu thập chứng cứ để làm rõ.

Mặt khác theo Quyết định số 971/QĐ-UB ngày 03/12/2003 nêu trên việc thu hồi GCNQSD đất nông nghiệp cấp năm 1998 là làm thủ tục cấp đổi GCNQSD đất, chứ không phải để tách thửa do chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Các nội dung này chưa được xác minh, thu thập chứng cứ để làm rõ.

[1.3] Tại Công văn số 07/CV-PTN&MT ngày 12/02/2020 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện S gửi Tòa án nhân dân huyện S xác định: *Diện tích đất trong GCNQSD đất số Y 871370 ngày 03/12/2003 đứng tên hộ ông Trương Đ có nguồn gốc: Ông Trương Đ, bà Trần Thị S nhận chuyển nhượng của ông Hoàng Văn K, bà Đỗ Thị X 10.800m^2, nhận chuyển nhượng của ông Bùi Văn Đoàn 2.000m^2. Đồng thời xác định diện tích 602m^2 đất nông nghiệp (DT đất tranh chấp) bà X đang sử dụng nằm trong GCNQSD đất số Y 871370 của ông Trương Đ và bà Trần Thị S cấp năm 2003 là trên cơ sở ông Trương Đ, bà Trần Thị S nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp của ông Hoàng Văn K và ông Bùi văn Đoàn. Ông K, ông Đ chỉ dẫn ranh giới sử dụng đất cho Đoàn đo đạt bản đồ địa chính quy năm 2002 thực hiện.* Tuy nhiên chưa thu thập tài liệu đo đạt này để xác định ranh giới đất giữa các bên khi chuyển nhượng.

Mặt khác bà Trần Thị S cho rằng diện tích trong GCNQSD đất số Y 871370 nhiều hơn diện tích nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Hoàng Văn K vì trong đó có nhận chuyển nhượng thêm 2.000m^2 của ông Bùi Văn Đoàn; tuy nhiên tại Giấy viết tay bán đất của ông Bùi Văn Đoàn cho ông Trương Văn Đ không ghi rõ địa điểm, tứ cận của thửa đất, không ghi ngày tháng năm và không có xác nhận của chính quyền địa phương. Do đó cần xác minh, thu thập chứng cứ xác định diện tích đất ông Đoàn chuyển nhượng ở đâu và cần đưa ông Bùi Văn Đoàn tham gia tố tụng trong vụ án để làm rõ vấn đề trên.

[1.4] Tại Công văn số 1590/VPĐKĐĐ-KTĐC ngày 04/9/2020 của Văn phòng Đ ký đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Kon Tum, V/v phúc đáp Công văn số 185/2020/CV-TDS của Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum có nội dung: *Ngày 18/8/2020, Văn phòng Đ ký đất đai đã phân công cán bộ tham gia cùng hội đồng định giá tài sản và xem xét thẩm định tại chỗ. Tại buổi*

xem xét thẩm định, trên cơ sở số liệu đã được Chi nhánh Văn phòng Đ ký đất đai huyện S đo vẽ và cung cấp tại buổi thẩm định ngày 28/2/2019 của Tòa án nhân dân huyện S, liên ngành và nguyên đơn, bị đơn thống nhất không tổ chức đo vẽ lại (vì kích thước và diện tích đất không thay đổi) mà sử dụng số liệu đã được Chi nhánh Văn phòng Đ ký đất đai huyện S đo vẽ; vị trí đất tranh chấp có diện tích 602m^2 thuộc thửa đất số 5, tờ bản đồ số 46 theo bản đồ địa chính quy năm 2013. Diện tích đất này hiện tại bà Đỗ Thị X đang sử dụng trồng cây cao su. Từ lý do trên, Văn phòng Đ ký đất đai chưa đủ cơ sở để xác định và giải thích rõ diện tích đất tranh chấp thuộc GCNQSD đất nào; trường hợp Tòa án muốn xác định rõ thì có thể thuê đơn vị tư vấn độc lập có chức năng đo đạc phối hợp với chính quyền địa phương đo đạc xác định lại toàn bộ diện tích đất của bà Đỗ Thị X và ông Hoàng Văn C đang sử dụng, từ kết quả đo đạc đối chiếu với bản đồ địa chính và giấy chứng nhận đã được UBND huyện S đã cấp mới xác định chính xác vị trí đất tranh chấp thuộc GCNQSD đất nào, đã cấp cho ai.

Như vậy sau khi xác minh, thu thập chứng cứ nêu tại Mục [1.1] đến Mục [1.3] nêu trên, nếu có đủ căn cứ xác định việc thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông Hoàng Văn K và hộ ông Trương Đ đã được UBND thị trấn S chứng thực ngày 26/2/2001 và đã tách thửa, chỉnh lý biến động diện tích đất đã chuyển nhượng là đúng quy định pháp luật, thì Tòa án phải yêu cầu đương sự trong vụ án thực hiện việc ký hợp đồng với đơn vị tư vấn độc lập có chức năng đo đạc phối hợp với chính quyền địa phương đo đạc xác định lại toàn bộ diện tích đất của bà Đỗ Thị X và ông Hoàng Văn C đang sử dụng, từ kết quả đo đạc đối chiếu với bản đồ địa chính và giấy chứng nhận đã được UBND huyện S đã cấp để xác định chính xác vị trí đất tranh chấp thuộc GCNQSD đất nào.

Từ các vấn đề chưa rõ nêu trên, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, nên cần hủy bản án dân sự sơ thẩm số 01/2021/DS-ST ngày 06/7/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum để giải quyết lại theo trình tự sơ thẩm.

[2]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị hủy để giải quyết lại theo trình tự sơ thẩm, nên bà Đỗ Thị X không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

Căn cứ khoản 1 Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự.

QUYẾT ĐỊNH:

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 01/2021/DS-ST ngày 06/7/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum; giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Bà Đỗ Thị X; địa chỉ: Thôn 1, thị trấn S, huyện S, tỉnh Kon Tum.

* *Bị đơn:* Bà Đỗ Thị C, ông Hoàng Văn C; địa chỉ: Thôn 1, thị trấn S, huyện S, tỉnh Kon Tum.

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

- Ủy ban nhân dân huyện S, tỉnh Kon Tum.
- Ông Trương Đ (chết).
- Bà Trần Thị S;

Địa chỉ: Thôn 1, thị trấn S, huyện S, tỉnh Kon Tum.

Địa chỉ liên lạc: Tổ 14, H H 2, thị trấn Long H, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu

- Cháu Trương Thế T, Trương Thế H; địa chỉ: thôn 6, xã Lộc An, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum để giải quyết lại theo trình tự sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm. Bà Đỗ Thị X không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho bà Đỗ Thị X 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004865 ngày 05/8/2021 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Kon Tum.

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

Nơi nhận:
- Toà án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Kon Tum;
- VKSND tỉnh Kon Tum;
- Cục Thi hành án DS tỉnh Kon Tum;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu hồ sơ, VT, Phòng HCTP.

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Tào