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

Bản án số: 602/2024/DS-PT
Ngày: 02 - 12 - 2024
V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy quyết định cá biệt

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Thái Duy Nhiệm;

Các Thẩm phán: Bà Hoàng Thị Bích Hải;

Bà Lê Thị Mai.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phan Nhật Phong - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa: Ông Đỗ Văn Hữu - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 02 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội mở phiên tòa để xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 439/2024/TLPT-DS ngày 19 tháng 9 năm 2024 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy quyết định cá biệt".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2024/DS-ST ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai có kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 12799/2024/QĐ-PT ngày 15 tháng 11 năm 2024, giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Bà Lê Thị N và ông Trương Công L, vắng mặt.

Địa chỉ: Tổ A, phường B, thành phố L, tỉnh Lào Cai.

* *Bị đơn:* Bà Đỗ Thị Kim O, vắng mặt;

Địa chỉ: Tổ A, phường B, thành phố L, tỉnh Lào Cai;

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đỗ Thị Kim O: Bà Đỗ Thị H;

Địa chỉ: Tổ A, phường B, thành phố L, tỉnh Lào Cai, có mặt.

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

1. Ủy ban nhân dân thành phố L, tỉnh Lào Cai.

Địa chỉ: Số E đường H, phường K, thành phố L, tỉnh Lào Cai.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng Văn P, chức vụ: Trưởng phòng tư pháp thành phố L, có đơn xin xét xử vắng mặt.

2. Ông Trương Công T, vắng mặt;

Địa chỉ: Tổ A, phường B, thành phố L, tỉnh Lào Cai.

* *Người kháng cáo:* Bà Đỗ Thị Kim O.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn trình bày:

Ngày 05/12/1990, hộ gia đình bà Lê Thị N nhận chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất, nhà và hoa màu của ông Nguyễn Văn H1 và anh Nguyễn Văn Q. Giấy chuyển nhượng viết tay có xác nhận của tổ nhân dân và UBND phường B, thị xã C cũ (nay là thành phố L) vào ngày 07/12/1990. Theo Quyết định số 127/QĐ-UB ngày 08 tháng 12 năm 1999 của UBND thị xã C hộ gia đình nhà bà Lê Thị N được UBND thị xã C, tỉnh Lào Cai cấp cho quyền sử dụng các loại đất gồm:

- 244,0m^2 đất ở tại thửa đất số 76;

- 306,0m^2 đất vườn tạp tại thửa đất số 79;

- 22.281,0m^2 là đất trồng rừng bao gồm: Thửa số 77 diện tích 14.744m^2, thửa số 78 diện tích 3.192,0m^2, thửa số 81 diện tích 1.794,0m^2, thửa số 98 diện tích 2.551,0m^2.

Tất cả các thửa đất này nằm tại tờ bản đồ số 11, địa chỉ trước đây tại tổ G (nay là tổ A) phường B, thành phố L, tỉnh Lào Cai.

Từ khi nhận chuyển nhượng và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các loại đất trên gia đình bà Lê Thị N sử dụng ổn định, không có tranh chấp gì. Đến tháng 5 năm 2022, khi bà Lê Thị N thuê Công ty TNHH Đ về đo đạc, xác định mốc tọa độ để tặng đất cho con trai thì được biết ngôi nhà bà Lê Thị N xây dựng từ năm 2006 đang ở và sử dụng ổn định từ lâu nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Đỗ Thị Kim O, số BE470300 cấp ngày 30/9/2011 vào sổ cấp số 00451 do UBND thành phố L cấp cho bà Đỗ Thị Kim O, cụ thể là chồng lấn lên thửa số 72.

Tháng 6/2023, bà N thuê công ty TNHH Đ đo kiểm tra toàn bộ diện tích hiện trạng sử dụng đất thửa 77 liền kề với thửa đất của bà Đỗ Thị V (đã chết) thừa kế cho con trai là Lê Xuân B. Khi lồng ghép bản đồ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng (sau đây gọi tắt là GCNQSD) đất thì thấy thửa 73,74,75 mang tên Đỗ Thị H và thửa 72 mang tên Đỗ Thị Kim O nằm chồng lên diện tích đất thửa 77 của gia đình bà N. Thực tế ngôi nhà cấp 4 nhà bà Lê Thị N xây từ năm 2006 trên thửa đất số 77 nhưng năm 2011 lại nằm trên sơ đồ thửa 72 đã cấp cho Đỗ Thị Kim O. Thửa đất 74 của Đỗ Thị Kim O là đất vườn tạp nhưng trên thực địa thửa 77 của gia đình bà Lê Thị N là nền nhà cũ của gia đình bà Lê Thị N và 1 cái ao nhỏ.

Thửa 72 trên GCNQSD đất là đất rừng sản xuất nhưng trên trích lục bản đồ địa chính là đất trồng cây lâu năm. Từ năm 1998 đến nay bà Đỗ Thị Kim O không có đất trên các thửa 72,73,74,75. Trên thực địa khi cấp đổi GCNQSD đất năm 2011 mới có

GCNQSD đất các thửa 72,73,74,75 tờ bản đồ số 12. Tờ bản đồ số 12 có bản đồ địa chính, thửa 73,74,75 không có trích lục bản đồ địa chính.

Nguyên đơn bà Lê Thị N, ông Trương Công L khởi kiện đề nghị Tòa án: Huỷ GCNQSD đất của bà Đỗ Thị Kim O thửa 72 tờ bản đồ số 12 có seri phát hành BE470300, diện tích là 812m^2. Buộc bà O trả lại diện tích đất này cho gia đình bà N, ông L.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Đỗ Thị H trình bày:

Bà Đỗ Thị Kim O sinh sống tại tổ A, phường B từ năm 1973 nhưng đến năm 1975 mới chuyển hộ khẩu về ở và sinh sống cho tới nay (trước đó là tổ G phường B). Lúc đó bà O cùng bố mẹ khai hoang được rất nhiều đất để trồng cấy. Đến năm 1983 bố bà O chết và năm 1984, mẹ bà O đi làm ăn xa, để lại toàn bộ diện tích đất khai hoang cho bà O. Trong đó có các thửa đất số 42, 43, 71, 72 tờ bản đồ số 12 đều có nguồn gốc là do gia đình bà O khai phá, dựng nhà, canh tác, trồng cây; còn thửa số 73, 74, 75 thì do bà O khai hoang từ năm 1990 đến nay.

Năm 1998, bà O được UBND thị xã C cấp GCNQSD đất số L 373446, vào sổ cấp GCNQSD đất số 00377, QSDĐ/LN-BL. QĐ- H98 và GCNQSD đất số L373447 vào sổ cấp GCNQSD đất số 00378 QSDĐ/NN-BL. QĐ-H98 cấp ngày 24/10/1998. Trước khi được cấp GCNQSD đất cũng như từ khi được Nhà nước cấp GCNQSD đất bà O sử dụng ổn định, không tranh chấp với bất cứ ai và sử dụng đất đúng mục đích trên các thửa đất đã được Nhà nước cấp GCNQSD đất.

Năm 2011 do GCNQSD đất bị cũ, thiếu tên đệm của chủ sử dụng đất nên bà O đã làm thủ tục cấp đổi và được UBND thành phố L cấp GCNQSD đất số phát hành: BE 470300; số vào sổ cấp GCN 00451 ngày 30/9/2011 với các thửa số 42, diện tích 1926,0m^2, đất vườn rừng; thửa số 71, diện tích 1186,0m^2, đất vườn rừng; thửa số 75, diện tích 3256,0m^2, đất vườn rừng; thửa số 72, diện tích 812m^2, đất vườn rừng; thửa số 73, diện tích 342,0m^2, đất vườn rừng; thửa số 74, diện tích 224,0m^2, đất vườn tạp. Tổng diện tích được cấp là 7.746,0m^2 và bà O vẫn sử dụng đất ổn định đến thời điểm tranh chấp.

Khoảng năm 2005 - 2006 bà Lê Thị N và ông Trương Công L đã lấn chiếm khoảng 300m^2 trên tổng số 812m^2 tại thửa số 72 của bà O đã được Nhà nước cấp GCNQSD đất từ năm 1998 để làm nhà trái phép trên đất của bà O, làm sai mục đích (làm nhà trên đất nông nghiệp). Bà O nhiều lần yêu cầu trả đất nhưng bà N nói sau này sẽ mua lại.

Đến khoảng ngày 24/4/2022 bà O được Tổ trưởng tổ dân phố báo đến họp để hòa giải tranh chấp đất đai với bà N; đến ngày 28/4/2022 bà O làm đơn ra UBND phường B yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai. Kết quả hòa giải không thành.

Ngày 17/7/2022, gia đình bà O phát hiện rất nhiều cây cối ở các thửa đất 72,73,74,75 của nhà bà O và nhà bà H bị bà N nhổ, chặt phá. Bà N không có bất kỳ giấy tờ pháp lý về đất tại thửa đất 72, tờ bản đồ 12, diện tích 812m^2 mà đi lấn chiếm tạo ra tranh chấp để biến thành tài sản của mình. Trong khi đó, thửa đất số 72, diện tích 812m^2 là đất của bà O, đã sử dụng từ năm 1973 đến năm 1998 được Nhà nước cấp GCNQSD

đất đến năm 2011, được Nhà nước cấp đổi lại GCNQSD đất, không chồng lên đất của bà N, ông L.

Bà O đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai xem xét giải quyết cho bà O yêu cầu sau:

- Buộc bà Lê Thị N chấm dứt hành vi lấn chiếm cản trở trái pháp luật quyền sử dụng đất của bà O, tại thửa 72 tờ bản đồ 12, diện tích 812m^2.

- Buộc hộ bà Lê Thị N trả lại phần đất đã lấn thửa tại thửa đất số: 72 tờ bản đồ số: 12 được UBND thành phố L cấp GCNQSD đất số: BE 470300 ngày 30/9/2011; địa chỉ thửa đất tại: Tổ dân phố số A, phường B, thành phố L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố L trình bày:

Ngày 15/5/1998, bà Đỗ Thị O có đơn xin giao đất và đăng ký quyền sử dụng đất đối với các thửa đất thuộc tổ G phường B, thị xã C, tỉnh Lào Cai: Thửa đất số 42, diện tích 1.926m^2 (mục đích sử dụng đất: Vườn rừng); thửa đất số 43, diện tích 298m^2 (mục đích sử dụng đất: Đất ở); thửa đất số 71, diện tích 1.186m^2 (mục đích sử dụng đất: Vườn rừng); thửa đất số 72, diện tích 812m^2 (mục đích sử dụng đất: Vườn rừng); thửa đất số 73, diện tích 342m^2 (mục đích sử dụng đất: Vườn rừng); thửa đất số 74, diện tích 224m^2 (mục đích sử dụng đất: Vườn tạp); thửa đất số 75, diện tích 3.256m^2 (mục đích sử dụng đất: Vườn rừng).

Ngày 25/5/1998, UBND phường B, thị xã C (nay là thành phố L) có ý kiến: *Nhất trí đề nghị giao đất theo đơn*. Ngày 10/9/1998, phòng Địa chính thị xã C có ý kiến: *Đủ điều kiện cấp giấy CNQSDĐ*. Ngày 22/9/1998, UBND phường B ban hành Tờ trình số 01/TT-UB, về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giải quyết các trường hợp chưa đủ điều kiện cấp GCNQSD đất (danh sách hộ gia đình đủ điều kiện cấp GCNQSD đất kèm theo Tờ trình số 01/TT-UB: Hộ bà Đỗ Thị O, số thứ tự 33).

Ngày 24/10/1998, UBND thị xã C ban hành Quyết định số 199/QĐ-UB về việc cấp GCNQSD đất và cấp GCNQSD đất số vào sổ 00378/QSDĐ, thửa đất số 74, tờ bản đồ 12, diện tích 224m^2 (mục đích sử dụng đất: Vườn tạp); GCNQSD đất số 00377/QSDĐ đối với các thửa đất số 42, diện tích 1.926m^2 (mục đích sử dụng đất: Vườn rừng); thửa đất số 71, diện tích 1.186m^2 (mục đích sử dụng đất: Vườn rừng); thửa đất số 72, diện tích 812m^2 (mục đích sử dụng đất: Vườn rừng); thửa đất số 73, diện tích 342m^2 (mục đích sử dụng đất: Vườn rừng); thửa đất số 75, diện tích 3.256m^2 (mục đích sử dụng đất: Vườn rừng) đều thuộc tờ bản đồ số 12. GCNQSD đất số 00379/QSDĐ đối với thửa đất số 43, tờ bản đồ 12, diện tích 298m^2 (mục đích sử dụng đất: Đất ở).

Ngày 03/8/2011, bà Đỗ Thị O có đơn đề nghị cấp đổi GCNQSD đất, lý do xin cấp đổi: Thiếu tên đệm. Ngày 03/8/2011, UBND phường B xác nhận: *Bà Đỗ Thị Kim O và Đỗ Thị O là một, GCNQSD đất viết thiếu tên đệm.* Ý kiến xác nhận của Văn phòng Đ1 phố Lào Cai: *Đồng ý với đề nghị cấp đổi giấy chứng nhận*.

Ngày 26/9/2011, Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố L có Tờ trình số 336/TTr-TNMT, về việc thu hồi và cấp đổi đối với 03 GCNQSD đất, cụ thể: GCNQSD đất số vào sổ 00378/QSDĐ; GCNQSD đất số 00379/QSDĐ; GCNQSD đất số 00377/QSDĐ đều cùng ngày 24/10/1998.

Tháng 9/2011, UBND thành phố L ban hành quyết định về việc thu hồi và cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo đó, thu hồi 03 GCNQSD đất của hộ bà Đỗ Thị O như trên; đồng thời cấp đổi 02 GCNQSD đất mang tên hộ bà Đỗ Thị Kim O (Tổ 14, phường B), lý do cấp đổi: GCNQSD đất cũ ghi thiếu tên đệm của chủ sử dụng đất. Cụ thể: GCNQSD đất số seri phát hành BE 470300 đối với các thửa đất số 42,71,72,73,75 tờ bản đồ 12, diện tích 7.522m^2 (mục đích sử dụng đất: Vườn rừng) và thửa đất số 74, diện tích 224m^2 (mục đích sử dụng đất: Vườn tạp) đều thuộc tờ bản đố số 12; GCNQSD đất số seri phát hành BE 470237 đối với thửa đất số 43, tờ bản đồ 12, diện tích 298m^2 (mục đích sử dụng đất: Đất ở).

Qua rà soát lại hồ sơ địa chính (sổ mục kê, sổ địa chính, bản đồ địa chính năm 1997) không có sự chồng chéo giữa các thửa đất của nhà bà Đỗ Thị Kim O và nhà bà Lê Thị N.

Từ những căn cứ trên, UBND thành phố L nhận thấy việc cấp GCNQSD đất trên cho hộ bà Đỗ Thị Kim O, đối với thửa đất số 72, tờ bản đồ số 12 là đảm bảo đúng quy định. Bà Lê Thị N và ông Trương Công L yêu cầu huỷ một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 470300 ngày 30/9/2011, do UBND thành phố L cấp cho bà Đỗ Thị Kim O, thửa 72 có liên quan đến 812m^2 đất bị cấp chồng lên diện tích đất của hộ bà N là không có cơ sở giải quyết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Công T trình bày:

Ông Trương Công T được mẹ là bà Lê Thị N tặng cho quyền sử dụng đất với diện tích 400m^2 đất vườn rừng thuộc thửa 77 vào năm 2006 đã tách thửa, đến tháng 9/2014 ông T được UBND thành phố L cấp GCNQSD đất số BT 258476, số vào sổ cấp GCN: 471, diện tích 120m^2, mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị (kèm theo ý kiến có trích lục hợp đồng chuyển nhượng và trích lục hồ sơ tách đất ở đô thị của Trương Công T).

Với nội dung trên, tại Bản án dân sự số 12/2024/DS-ST ngày 30/7/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai đã quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26; Điều 34; Điều 37; Điều 147; Điều 157; Điều 158; Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 32; Điều 193 Luật Tố tụng hành chính; Luật Đất đai năm 2013; Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị N và ông Trương Công L: Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 470300, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: 00451 do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp ngày 30/9/2011 cho hộ bà Đỗ Thị Kim O. Buộc bà O trả lại diện tích đất này cho gia đình bà N, ông L.

(Vị trí, ranh giới thửa đất theo Sơ đồ trích đo thửa đất kèm theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 24/4/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai là một phần không thể tách rời của Bản án).

Giao toàn bộ cây cối, hoa màu của bị đơn trồng trên đất của nguyên đơn (theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 24/4/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai)

cho nguyên đơn quản lý, sử dụng. Buộc nguyên đơn phải trả cho bị đơn số tiền là 155.220 đồng *(một trăm năm mươi lăm nghìn hai trăm hai mươi đồng).*

Không chấp nhận yêu cầu của bị đơn bà Đỗ Thị Kim O về việc:

- Buộc bà Lê Thị N chấm dứt hành vi lấn chiếm, cản trở trái pháp luật quyền sử dụng đất của bà O, tại thửa 72 tờ bản đồ 12, diện tích 812 m^2.

- Buộc hộ bà Lê Thị N trả lại phần đất đã lấn chiếm tại thửa đất số: 72 tờ bản đồ số: 12 được UBND thành phố L cấp GCNQSD đất số: BE 470300 ngày 30/9/2011; địa chỉ thửa đất tại: Tổ dân phố số A, phường B, thành phố L.

Ngoài ra, bản án còn quyết định nghĩa vụ chịu án phí, chi phí tố tụng và tuyên quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 12/8/2024 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lào Cai ban hành Quyết định kháng nghị số 12/QĐ/KNPT-VKS-DS kháng nghị đối với bản án sơ thẩm; ngày 12/8/2024 bị đơn là bà Đỗ Thị Kim O có đơn kháng cáo toàn bộ bản án, đề nghị cấp phúc thẩm xét xử sửa bản án sơ thẩm để bác yêu cầu khởi kiện của ông L, bà N và chấp nhận yêu cầu phản tố của bà O.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội giữ nguyên nội dung kháng nghị; bà Đỗ Thị Kim O giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Phía bị đơn trình bày: Cơ bản giữ nguyên ý kiến như đã trình bày tại cấp sơ thẩm; nguồn gốc đất do bố, mẹ bà O khai hoang từ những năm 1993, đến năm 1998 được cấp GCNQSD đất, năm 2011 được cấp đổi lại. Năm 2006 do nhà ông L, bà N bị cháy nên vợ chồng ông L có đặt vấn đề xin gia đình bà O nhượng một phần đất để làm nhà, năm 2022 chính bà N đã chủ động đến đặt vấn đề thanh toán cho gia đình bà O số tiền 60.000.000đ, nhưng sau đó bà N không thực hiện mà lại khởi kiện ra Tòa án. Bà H cho rằng, bản án sơ thẩm giải quyết không đúng quy định của pháp luật, đánh giá chứng cứ không khách quan, nên đã chấp nhận đơn khởi kiện của ông L, bà N mà không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà O là thiếu căn cứ, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà O. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm để bác yêu cầu khởi kiện của ông L, bà N và chấp nhận yêu cầu phản tố của bà O.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Sau khi phân tích đánh giá chứng cứ, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội cho rằng, Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là thiếu căn cứ, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của phía bị đơn.

Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lào Cai

và kháng cáo của bà Đỗ Thị Kim O, sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của ông L, bà N; chấp nhận yêu cầu phản tố của bà O.

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 và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy:

** Về tố tụng:*

[1] Về thẩm quyền: Ông Trương Công L và bà Lê Thị N khởi kiện yêu cầu buộc bà Đỗ Thị Kim O trả lại diện tích đất 812m^2, đồng thời huỷ GCNQSD đất seri phát hành BE470300 do UBND thị xã C cấp cho bà Đỗ Thị Kim O đối với thửa 72 tờ bản đồ số 12 tại tổ A, phường B, thành phố L, tỉnh Lào Cai. Đây là tranh chấp quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo thủ tục tố tụng dân sự; ngoài tranh chấp quyền sử dung đất phía nguyên đơn còn có yêu cầu hủy GCNQSD đất; đây là quyết định hành chính cá biệt của UBND cấp huyện, nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án và thẩm quyền giải quyết theo trình tự sơ thẩm thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân cấp tỉnh. Vì vậy, Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai đã thụ lý, giải quyết theo trình tự sơ thẩm là đúng quy định tại khoản 9 Điều 26; Điều 34; Điều 37 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính.

[2]. Về xác định tư cách đương sự tham gia tố tụng: Cấp sơ thẩm đã xác định nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án đúng quy định của pháp luật. Quá trình giải quyết vụ án, một số đương sự vắng mặt nhưng đã có người đại diện theo ủy quyền có mặt, hoặc đã được tống đạt văn bản tố tụng hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt, hoặc đã có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ là đúng quy định tại Điều 227; Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

** Về nội dung:* Xét kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lào Cao và kháng cáo của bà Đỗ Thị Kim O, thấy:

[3] Căn cứ hồ sơ quản lý đất đai thể hiện:

[3.1] Ngày 15/5/1998, bà Đỗ Thị Kim O có đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất đối với các thửa đất thuộc tổ G phường B, thị xã C, tỉnh Lào Cai, bao gồm: Thửa đất số 42, diện tích 1.926m^2 (mục đích sử dụng đất: Vườn rừng); thửa đất số 43, diện tích 298m^2 (mục đích sử dụng đất: Đất ở); thửa đất số 71, diện tích 1.186 m^2 (mục đích sử dụng đất: Vườn rừng); thửa đất số 72, diện tích 812m^2 (mục đích sử dụng đất: Vườn rừng); thửa đất số 73, diện tích 342m^2 (mục đích sử dụng đất: Vườn rừng); thửa đất số 74, diện tích 224m^2 (mục đích sử dụng đất: Vườn tạp); thửa đất số 75, diện tích 3.256m^2 (mục đích sử dụng đất: Vườn rừng). Ngày 25/5/1998, UBND phường B, thị xã C (nay là thành phố L) có ý kiến: *Nhất trí đề nghị giao đất theo đơn*. Ngày 10/9/1998, phòng Địa chính thị xã C có ý kiến: *Đủ điều kiện cấp giấy CNQSDĐ*. Ngày 22/9/1998, UBND phường B ban hành Tờ trình số 01/TT-UB, về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giải quyết các trường hợp chưa đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận QSDĐ (danh sách hộ gia đình đủ điều kiện cấp GCNQSD đất kèm theo Tờ trình số 01/TT-UB: Hộ bà Đỗ Thị O, số thứ tự 33). Ngày 24/10/1998, UBND thị xã C ban hành Quyết định số 199/QĐ-UB về việc cấp GCNQSD đất. Ngày 24/10/1998, hộ bà Đỗ Thị O được UBND thị xã C cấp các GCNQSD đất; trong đó có

GCNQSD đất số 00377/QSDĐ được cấp 05 thửa đều thuộc tờ bản đồ 12, gồm: Thửa đất số 42, diện tích sử dụng 1.926m^2, mục đích sử dụng là đất vườn rừng; thửa đất số 71, diện tích sử dụng 1.186 m^2, mục đích sử dụng đất vườn rừng; thửa đất số 72, diện tích 812m^2, mục đích sử dụng đất vườn rừng; thửa đất số 73, diện tích 342m^2, mục đích sử dụng đất vườn rừng; thửa đất số 75, diện tích 3.256m^2, mục đích sử dụng đất vườn rừng. Đến năm 2011 gia đình bà O được cấp đổi lại GCNQSD đất. UBND thành phố L khẳng định, việc cấp GCNQSD đất cũng như cấp đổi lại GCNQSD đất cho hộ bà O đảm bảo đúng quy định, đúng đối tượng sử dụng đất. Theo sổ địa chính ngày 25/6/1999 của UBND phường B thể hiện hộ gia đình bà Đỗ Thị Kim O được quyền sử dụng 07 thửa đất; trong đó có thửa đất số 72, tờ bản đồ số 12 diện tích sử dụng 812m^2 đất vườn rừng. Tại hồ sơ cấp đổi lại GCNQSD đất cho hộ bà O năm 2011 có các hộ liền kề ký xác nhận; trong đó có ông Trương Công L là chồng bà N ký xác nhận. Gia đình ông L, bà N cho rằng thửa đất số 72 có sự chồng lấn lên phần diện tích gia đình đã được cấp GCNQSD đất là không có căn cứ. Bởi vì, theo UBND thành phố L là cơ quan quản lý đất đai thì sau khi lồng ghép bản đồ khẳng định không có sự chồng lấn đất đã cấp cho bà Đỗ Thị Kim O với đất của bà Lê Thị N; gia đình bà N không cung cấp được chứng cứ để chứng minh có sự chồng lấn mà chỉ theo sự chỉ dẫn của phía nguyên đơn; Tòa án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào ý kiến của nguyên đơn để khẳng định só sự chồng lần là thiếu căn cứ. Như vậy, căn cứ hồ sơ quản lý đất đai cũng như GCNQSD đất thể hiện hộ gia đình ông L, bà N không được công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 72, tờ bản đồ số 12. Ngược lại gia đình bà O đã được công nhận quyền sử dụng đất, cũng như đã được cấp GCNQSD đất đối với thửa đất này.

[3.2] Về phía nguyên đơn cho rằng: Năm 1990 Gia đình ông Trương Công L và bà Lê Thị N nhận chuyển nhượng đất, hoa màu của ông Nguyễn Văn H1 và anh Nguyễn Văn Q; việc chuyển nhượng được lập thành văn bản, có xác nhận của UBND phưởng B; đến năm 1999 được UBND thị xã C cấp GCNQSD đất. Tuy nhiên, theo giấy nhượng nhà và hoa màu được lập ngày 05/12/1990, có xác nhận của UBND phường B ngày 07/12/1990; kèm theo giấy chuyển nhượng là sơ đồ bản vẽ tay; trong giấy chuyển nhượng, sơ đồ không thể hiện rõ được diện tích, vị trí thửa đất. Ngày 08/12/1999 gia đình ông L, bà N được cấp GCNQSD đất đối với 06 thửa, bao gồm: Thửa số 79, thửa số 77, thửa số 78, thửa số 81, thửa số 98 và thửa số 76. Trong số các thửa gia đình bà N được cấp GCNQSD đất không có thửa số 72, thuộc tờ bản đồ số 12. Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập đầy đủ chứng cứ để chứng minh ông Nguyễn Văn H1 và anh Nguyễn Văn Q có phải là chủ sử dụng hợp pháp đối với thửa đất số 72 trước khi chuyển nhượng cho ông L, bà N hay không? Tại sao UBND phường B lại xác nhận vào giấy nhượng đất và hoa màu giữa ông L, bà N với ông H1, anh Q ngày 05/12/1990. Không thu thập đầy đủ chứng cứ là hồ sơ cấp GCNQSD đất của hộ gia đình ông Trương Công L và bà Lê Thị N để xác định nguồn gốc sử dụng đất của gia đình bà N là do đâu mà có, quá trình kê khai, đăng ký gia đình bà N có kê khai đối với thửa đất số 72 hay không? nếu có kê khai tại sao không được cấp GCNQSD đất? nhưng đã khẳng định thửa đất đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông L, bà N là chưa đủ căn cứ vững chắc.

[4] Về quá trình sử dụng đất: Hộ bà O cho rằng gia đình đã quản lý, sử dụng thửa đất số 72 từ năm 1983 đến nay, trong quá trình sử dụng không có tranh chấp với ai, gia đình canh tác trồng các loại cây trên diện tích đất; năm 2005 gia đình ông L, bà N đã lấn chiếm một phần diện tích để xây dựng nhà bà O đã có ý kiến được bà N hứa sẽ thanh toán giá trị bằng tiền. Mặc dù bà N không công nhận, nhưng căn cứ biên bản giải quyết tranh chấp được UBND phường B lập ngày 01/7/2022 thể hiện: Sau khi kiểm tra thực địa hai hộ gia đình thống nhất mép ranh giới cụ thể nhà ở tính từ mái tôn phía sau nhà xuống, phần vườn tính từ mốc giới giữa bụi tre vào rào sắt chia đôi; thủ tục tách thửa, chuyển nhượng do hộ bà N tự chịu trách nhiệm, bà O có trách nhiệm phối hợp với bà N cung cấp hồ sơ xác định ranh giới để thực hiện việc tách thửa và chuyển nhượng một phần thửa đất số 72 TBĐ 12 cho bà N. Ngoài ra hộ bà N có trách nhiệm hỗ trợ kinh phí cho bà O số tiền 60.000.000đ.

[5] Từ phân tích trên thấy rằng: Theo hồ sơ cấp GCNQSD đất thì thửa đất số 72, tờ bản đồ số 12 thuộc quyền sử dụng của gia đình bà Đỗ Thị Kim O; việc ông Trương Công L và bà Lê Thị N khởi kiện cho rằng thửa đất thuộc quyền sử dụng của mình, chưa đủ căn cứ để chứng minh. Tòa án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào lời khai của một số người làm chứng, nhưng không căn cứ vào hồ sơ quản lý đất đai, quá trình sử dụng đất để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng thời không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là thiếu căn cứ, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của đương sự. Hơn nữa, các đương sự đều thừa nhận thửa đất số 72 hiện gia đình bà N, ông L đã làm nhà trên một phần diện tích đất; phần còn lại gia đình bà O đang sử dụng để canh tác. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác định cụ thể phần diện tích thực tế sử dụng của thửa đất là bao nhiêu? gia đình ông L, bà N sử dụng diện tích bao nhiêu? gia đình bà O sử dụng diện tích bao nhiêu để làm căn cứ giải quyết vụ án, nên nếu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết luôn thì chưa đủ căn cứ vững chắc.

Tổng hợp các phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy rằng: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã đánh giá chứng cứ chưa đầy đủ, áp dụng pháp luật chưa đúng; chưa điều tra, xác minh, thu thập đầy đủ các chứng cứ để giải quyết vụ án nhưng đã quyết định hủy GCNQSD đất số BE 470300, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 00451, do UBND thành phố L cấp ngày 30/9/2011 cho hộ bà Đỗ Thị Kim O, đồng thời buộc gia đình bà O trả lại quyền sử dụng thửa đất số 72 cho ông L, bà N; không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Đỗ Thị Kim O là chưa đủ căn cứ vững chắc. Hơn nữa, Tòa án cấp sơ thẩm tuy buộc bà Đỗ Thị Kim O trả lại diện tích đất, nhưng không buộc phải trả lại diện tích cụ thể của thửa đất là bao nhiêu. Những sai sót này cấp phúc thẩm không khắc phục được, hoặc nếu khắc phục để giải quyết luôn sẽ làm ảnh hưởng đến quyền kháng cáo của các đương sự; nên cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm để giải quyết sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

[7] Án phí: Do hủy bản án sơ thẩm để giải quyết sơ thẩm lại, nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; tiền án phí, chi phí tố tụng và tiền tạm ứng án phí sơ thẩm sẽ được quyết định khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308; Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự; hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2024/DS-ST ngày 30/7/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai; chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai để thụ lý, giải quyết lại theo trình tự sơ thẩm theo đúng quy định của pháp luật.

Về án phí: Bà Đỗ Thị Kim O không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả lại cho bà Đỗ Thị Kim O 300.000đ tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp tại biên lai thu tiền số 0000123, ngày 14/8/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Lào Cai. Tiền án phí, tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng sẽ được quyết định khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

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

Nơi nhận:
- VKSND cấp cao tại Hà Nội;
- TAND tỉnh Lào Cai (kèm theo HS vụ án);
- Cục THA dân sự tỉnh Lào Cai;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Hồ sơ vụ án, HCTP.

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

Thái Duy Nhiệm