

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: **110/2018/DS-PT**

Ngày: 12-6-2018

V/v: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu
hủy quyết định cá biệt của UBND huyện C*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Hồng Tuyền**

Các Thẩm phán: Ông **Ngô Thanh Sỹ**

Ông **Vũ Hồng Luyến**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Lê Quốc Bình** – Thư ký tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai: Bà **Vũ Thị Mỹ Liên**

- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 12 tháng 6 năm 2018, tại trụ sở tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 107/2017/TLPT-DS ngày 31/7/2017 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy quyết định cá biệt của UBND huyện Trảng Bom*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 10/2017/DS-ST ngày 25 tháng 5 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử 115/2018/QĐ-PT ngày 04 tháng 5 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Lê Văn P**, sinh năm 1945.

Địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông **Đoàn Văn S**, sinh năm 1934.

Địa chỉ: Ấp D, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Nai là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (theo văn bản ủy quyền ngày 21/9/2010).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư **Trương Thị H1** - Văn phòng luật sư Việt Nhân - Đoàn luật sư tỉnh Đồng Nai.

- Bị đơn: Ông **Từ Văn Tr**, sinh năm 1930.

Trú tại: thôn E, Ấp F, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông **Huỳnh Văn Th**, sinh năm 1987.

Địa chỉ: thôn E, ấp F, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Nai (theo văn bản ủy quyền 04/12/2014).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư **Vũ Mạnh H2** thuộc Công ty luật trách nhiệm hữu hạn một thành viên Công danh - Đoàn luật sư tỉnh Đồng Nai.

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

1/ Bà **Nguyễn Thị L**, sinh năm 1934.

2/ Bà **Từ Thị Đ1**, sinh năm 1962.

Cùng trú tại: thôn E, ấp F, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

3/ Bà **Từ Thị N**, sinh năm 1966.

4/ Bà **Từ Thị S**, sinh năm 1970.

Cùng trú tại: thôn E, ấp F, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

5/ Bà **Từ Thị H**, sinh năm 1974.

6/ Bà **Từ Thị Đ2**, sinh năm 1964.

Cùng địa chỉ: thôn E, ấp F, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà L, bà Đ1, bà N, bà S, bà H và bà Đ2: Ông **Huỳnh Văn Th**, sinh năm 1987;

Địa chỉ: thôn E, ấp F, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Nai là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (theo văn bản ủy quyền ngày 04/12/2014, ngày 23/11/2012, ngày 28/11/2012, ngày 01/9/2015).

7/ Ông **Đỗ Viết H**, sinh năm 1945.

8/ Bà **Lâm Thị Ng**, sinh năm 1950.

Cùng địa chỉ: số thôn E, ấp F, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

9/ Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo pháp luật: Bà **Vũ Thị Minh Ch** – chức vụ: Chủ tịch ủy ban nhân dân huyện C.

Người đại diện theo ủy quyền của UBND huyện Trảng Bom: Bà **Lương Thị L** – chức vụ: Phó chủ tịch (theo văn bản ủy quyền ngày 12/8/2016).

- *Người kháng cáo:* Ông **Lê Văn Ph** là Nguyên đơn.

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện C, tỉnh Đồng Nai.

(Ông S, ông Th và hai Luật sư có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo án sơ thẩm;

- *Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Đoàn Văn S và Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà Trương Thị H1 trình bày:*

Vợ chồng cụ Lê Văn M2 (M1, M2) chết ngày 14/01/2003 và cụ Nguyễn Thị S chết ngày 14/4/2010 có 01 người con duy nhất là ông Lê Văn Ph. Năm 1967 vợ chồng ông M2 khai phá được khoảng 27.000m² (2,7ha) đất hai bên đường tại khu

vực Cầu 3, Ấp A, xã B, huyện C được Ủy ban nhân dân xã G (nay là xã B) xác nhận năm 1975. Diện tích đất này có hướng đông giáp đất của bà Nguyễn Thị C (sau này bà C bán lại cho bà Hoàng Thị H, bà H lại tiếp tục bán cho ông Đoàn Văn S và ông Đỗ Việt H), Tây giáp đường đất, Nam giáp đường nhựa (trước là đường đất), Bắc giáp bà C (nay giáp ông H). Cụ M2 canh tác đất liên tục, đóng thuế đầy đủ và có biên lai nộp thuế năm 1979 và thông báo nộp thuế năm 1984. Từ năm 1985 đến năm 1988, cụ M2 chuyển nhượng lần lượt cho 6 người khác nhau. Còn lại khoảng 4.000m², cụ M2 để lại canh tác. Đến năm 1985, cụ M2 phát hiện Trám rừng của huyện H (cũ) trồng cây rừng trên diện tích đất còn lại này nên khiếu nại và năm 1995 cụ Miên làm đơn xin lại đất được ông Lương Hữu Th xác nhận, đại diện chính quyền địa phương ký chứng thực và trả lại đất cho cụ M2 canh tác. Năm 1998, cụ M2 tiếp tục chuyển nhượng cho ông Nghiêm Xuân T 1.440m², số còn lại nay đo đạc có diện tích là 2.290,1m² thuộc thửa đất số 35, tờ bản đồ số 12, xã B cụ M2 tiếp tục canh tác. Năm 2000, cụ M2 ốm nặng và không canh tác, trông coi được đất nên ông Từ Văn Tr đã chiếm diện tích đất này. Từ năm 2001 đến năm 2003 cụ M2 khiếu nại tranh chấp đất với ông Tr nhưng chưa được giải quyết dứt điểm thì năm 2003 cụ M2 chết, cụ Nguyễn Thị S (vợ cụ M2) tiếp tục khiếu nại nhưng không được giải quyết dứt điểm. Năm 2010, cụ S chết, ông Lê Văn Ph là con duy nhất của cụ M2 và cụ S tiếp tục việc khiếu nại tranh chấp đất đến nay. Tại buổi hòa giải ngày 11/9/2010, UBND xã B hòa giải thì ông Ph mới biết 2.969m² đất này đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Tr với số thửa là 35, tờ bản đồ số 12, xã B. Do vậy ông Ph khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Tr phải trả lại cho ông Ph quyền sử dụng 2.290,1m² đất thuộc thửa đất số 35, tờ bản đồ số 12, xã B, yêu cầu Tòa án hủy quyết định số 000/QĐ.CT.UBH ngày 30/5/2003 của UBND huyện H (nay là huyện C), hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Từ Văn Tr đối với quyền sử dụng 2.969 m² đất tại thửa đất số 35, tờ bản đồ số 12, xã B, huyện C. Trước khi xét xử, UBND huyện C đã thu hồi quyết định số 000/QĐ.CT.UBH ngày 30/5/2003 và giấy chứng nhận quyền sử dụng số W 000000 ngày 30/5/2003 của UBND huyện H (cũ) nên ngày 30/4/2017 ông Ph rút yêu cầu khởi kiện về việc hủy quyết định số 000/QĐ.CT.UBH ngày 30/5/2003 và giấy chứng nhận quyền sử dụng số W 000000 ngày 30/5/2003.

Trên đất tranh chấp có 01 căn nhà cấp 4 (chia làm 02 căn) của vợ chồng ông Tr tạo dựng năm 2014 trị giá 500.000.000đ và 01 giếng khoan trị giá 15.000.000đ, ông Ph đồng ý nhận tài sản và thanh toán trị giá cho ông Tr. Về trị giá đất tranh chấp các bên thỏa thuận là 130.000đ/1m².

Đối với 01 chòi lá, 02 cây xà cừ, 10 cây tràm, 02 cây bạch đàn và 02 kiốt xây dựng năm 2005 trị giá không đáng kể; Đối với diện tích 499m² thuộc thửa đất số 49 và 50 tờ bản đồ số 02 xã B thì nguyên đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này.

- Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (bà Nguyễn Thị L, bà Từ Thị Đ1, bà Từ Thị N, bà Từ Thị S, bà Từ Thị H, bà Từ Thị Đ2) do anh Huỳnh Văn Th đại diện trình bày:

Năm 1973, gia đình ông Từ Văn Tr khai phá được hai thửa đất khoảng 5.000m² hai bên đường (hai thửa đất đối diện nhau) tại khu vực Cầu 3, ấp A, xã B, huyện C. Ông Tr canh tác liên tục và đóng thuế đầy đủ và có giấy xác nhận đóng thuế được chính quyền địa phương chứng thực, các biên lai nộp thuế từ năm 1997 đến năm 2001, từ năm 2001 đến nay Nhà nước miễn thuế cho người dân. Năm 1985 do thực hiện trương trình “Phủ xanh đồi trọc” nên Trạm Trồng rừng huyện H (cũ) đã trồng rừng trên 01 thửa đất nay là thửa đất số 35, tờ bản đồ số 12, xã B có diện tích 2.290,1m² hiện các bên đang tranh chấp; còn 01 thửa đất khoảng 2000m² gia đình ông Tr canh tác đến năm 1991 thỏa thuận miệng cho bà Từ Thị Đ1 và năm 1992 bà Đ1 chuyển nhượng cho ông Huỳnh Mộng A. Khoảng năm 1996, sau khi rừng được thu hoạch xong ông Tr làm đơn khiếu nại, xin lại đất thì được Trạm Trồng rừng huyện H trả lại và Phòng địa chính huyện H (cũ) thụ lý giải quyết và ngày 25/11/1996 ban hành kết luận số 150/BC-ĐC công nhận đất này cho ông Tr, gia đình ông Tr canh tác ổn định từ năm 1997 cho đến nay. Năm 2003 ông Tr đăng ký kê khai quyền sử dụng đất, ngày 30/5/2003 được UBND huyện H cũ (nay là huyện C) ban hành Quyết định số 000/QĐ.CT.UBH về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Tr và ngày 30/5/2003 được UBND huyện H cũ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 000000 cho ông Tr. Diện tích đất tranh chấp hiện nay có hướng đông giáp đất ông Đoàn Văn S, Tây giáp đất ông Tr bán cho ông Đỗ Viết H, Nam giáp đường nhựa, Bắc giáp ông Đỗ Viết H.

Trên đất tranh chấp ông Tr đã đầu tư xây dựng 01 căn nhà cấp 4 (chia làm 02 căn) xây dựng năm 2014 có diện tích 324m², các bên thỏa thuận trị giá 500.000.000đ và 01 giếng khoan trị giá 15.000.000đ. Đất tranh chấp các bên thỏa thuận trị giá 130.000đ/1m².

Ngoài ra, trên đất còn có 01 chòi lá xây dựng năm 2005, 02 cây xà cừ, 10 cây tràm, 02 cây bạch đàn và 01 căn nhà cấp 4 (ngăn làm 02 kiốt) diện tích 80m² đã xuống cấp hiện bỏ trống, trị giá không đáng kể, bị đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này.

Ông Tr, bà L và các con đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn vì kiện không có căn cứ.

Đối với diện tích 499m² thuộc thửa đất số 49 và 50 tờ bản đồ số 02 xã B thì bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ủy ban nhân dân huyện C do bà Lương Thị L đại diện trình bày:

Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 35, tờ bản đồ số 12, xã B có diện tích 2.969m² cho hộ ông Từ Văn Tr là đúng quy trình, thủ tục pháp luật quy định.

Về thẩm quyền ký quyết định cấp giấy và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Tr do chủ tịch UBND huyện ký là có sai sót chưa đúng thẩm quyền pháp luật quy định.

Ngoài ra, trong thời gian từ năm 2001 ông Tr có đơn khiếu nại ông Đoàn Văn S lấn chiếm 457m² đất của ông Tr đã được giải quyết bởi Quyết định 001/QĐ.CT.UBH ngày 15/3/2002 của chủ tịch UBND huyện H, trong phần Quyết định này có thừa nhận diện tích đất 2.969m² thuộc thửa đất số 35, tờ bản đồ số 12, xã B cho hộ ông Tr; cùng thời điểm năm 2001 ông Lê Văn M2 cũng có đơn khiếu nại ông Tr đối với diện tích đất 2.969m² thuộc thửa đất số 35, tờ bản đồ số 12, xã B nhưng chưa được giải quyết. Vì vậy Quyết định số 001/QĐ.CT.UBH ngày 15/3/2002 của chủ tịch UBND huyện thừa nhận diện tích 2.969m² đất cho hộ ông Tr đang tranh chấp với hộ ông Lê Văn M2 mà chưa được giải quyết là chưa đúng quy định pháp luật. Do Quyết định 001/QĐ.CT.UBH chưa phù hợp quy định pháp luật, dẫn đến việc ký Quyết định số 000/QĐ.CT.UBH ngày 30/5/2003, về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Tr chưa đảm bảo quy định pháp luật do đất đang tranh chấp chưa được giải quyết.

Ngày 21/3/2017 UBND huyện C ban hành Quyết định số 0011/QĐ-UBND về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 00000 ngày 30/5/2003 và ngày 21/4/2017 UBND huyện C ban hành Quyết định số 0011/QĐ-UBND thu hồi quyết định số 000/QĐ.CT.UBH ngày 30/5/2003 của UBND huyện H (cũ) với lý do: Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Từ Văn Tr tại thửa đất 35, tờ bản đồ số 12, xã B khi đang có tranh chấp giữa ông Lê Văn M2 với ông Tr chưa được giải quyết là trái quy định pháp luật đất đai nên phải thu hồi. UBND huyện C đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Ông Đỗ Viết H và bà Lâm Thị Ng trình bày:

Vào năm 2002 vợ chồng ông H nhận chuyển nhượng của ông Từ Văn Tr diện tích 110m² đất thuộc thửa 35, tờ bản đồ 12, xã B. Do các bên không tranh chấp 110m² đất này nên ông bà cũng không yêu cầu Tòa án giải quyết đất trên trong vụ án này.

Theo trích lục và đo vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 1111/2015 ngày 27/7/2015 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh C thì phần đất được giới hạn bởi các mốc (9,13,4,3,1,9) thuộc thửa đất 49 và 50, tờ bản đồ số 02, xã B có diện tích 499m² là tài sản của ông H và bà Ng, ông bà không yêu cầu Tòa án giải quyết diện tích 499m² đất trên trong vụ án này.

Nguồn gốc thửa đất 49 và 50, tờ bản đồ số 02, xã B do ông bà khai phá trước năm 1975 và canh tác cho đến nay. Từ năm 1975 đến nay, thửa đất 49 và 50 có ranh phía Nam giáp thửa đất số 35 tờ bản đồ 12 xã B của ông Từ Văn Tr, nguồn gốc do ông Tr khai phá trước năm 1975 và canh tác ổn định cho đến nay.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 10/2017/DS-ST ngày 25 tháng 5 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện C tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu của ông Lê Văn Ph đối với ông Từ Văn Tr về việc yêu cầu trả lại quyền sử dụng 2.290,1m² đất thuộc thửa đất số 35, tờ bản đồ số 12, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Nai, được giới hạn bởi các mốc (4,5,6,7,8,9,4)

theo trích lục và đo vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 1111/2015 ngày 27/7/2015 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh C.

Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn Ph về việc: Hủy quyết định số 000/QĐ.CT.UBH ngày 30/5/2003 của UBND huyện H cũ (nay là huyện C) và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 000000 ngày 30/5/2003 của UBND huyện H cũ (nay là huyện C) cấp cho hộ ông Từ Văn Tr đối với thửa đất số 35, tờ bản đồ số 12, xã B, huyện C.

Ngày 26/5/2017, nguyên đơn ông Lê Văn Ph kháng cáo đề nghị phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm do cấp sơ thẩm xét xử không khách quan làm ảnh hưởng quyền lợi của nguyên đơn.

Ngày 09/6/2017 Viện kiểm sát nhân dân huyện C có Quyết định kháng nghị số 369/QĐ/KNPT-DS đề nghị hủy bản án sơ thẩm số 10/2017/DS-ST ngày 25 tháng 5 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện C do thu thập chứng cứ không đầy đủ, vi phạm thủ tục tố tụng trong quá trình tiến hành tố tụng.

Quan điểm Luật sư tham gia phiên tòa bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn cho rằng: Nguồn gốc thửa đất số 35, bản đồ số 12, xã B nằm trong tổng diện tích 2,7ha ông M2 khai phá trước 1975, có thông báo thuế và nộp thuế (có cán bộ thu thuế ghi rõ diện tích đất thu thuế ở mặt sau). Từ năm 1984 ông M2 bán cho một số hộ dân gần hết đất nên không tiếp tục đóng thuế. Đất này không nằm trong quy hoạch trồng rừng, đã được các nhân chứng xác nhận là đất của ông Miên. Từ khi gửi đơn tranh chấp đến nay, nguyên đơn khẳng định thống nhất một vị trí đất. Phía bị đơn nêu tứ cận đất trong các đơn, trong quá trình tranh chấp là không thống nhất. Xác nhận của ông Nguyễn Văn C về đóng thuế của bị đơn là không đáng tin cậy, không có căn cứ xác định đóng thuế cho diện tích đất nào. Chứng cứ nguyên đơn cung cấp đủ cơ sở chứng minh nguồn gốc đất tranh chấp là của nguyên đơn. Đề nghị HĐXX chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Quan điểm Luật sư tham gia phiên tòa bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn cho rằng: Nguyên đơn khởi kiện thì phải có nghĩa vụ chứng minh đất có nguồn gốc là của mình. Chứng cứ nguyên đơn cung cấp là xác nhận của ông Trịnh Văn H nhưng ông H cũng xác định là chỉ xác nhận vào đơn của ông S chứ không biết cụ thể vị trí của thửa đất ở đâu. Các nhân chứng và chứng cứ do nguyên đơn đưa ra đều không xác định được vị trí thửa đất của ông M2 khai là khai phá. Tại phiên tòa hôm nay, chính đại diện nguyên đơn cũng xác định từ năm 1984 đến nay không đóng thuế cho diện tích đất nào và trong quá trình nhà nước làm đường thì cũng đã có một phần đất của ông M2 sử dụng làm đường. Như vậy, nếu cộng cả đất làm đường, đất đã bán thì đất nguyên đơn không còn. Vụ án đã kéo dài nhiều năm, nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ nào mới chứng minh đất tranh chấp là của mình nên Tòa án cấp sơ thẩm qua hai lần xét xử đều bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Đề nghị HĐXX bác kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Phát biểu của Đại diện VKS tham gia phiên tòa:

Về thủ tục: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật từ khi thụ lý đến khi xét xử và tại phiên tòa hôm nay đảm bảo đúng quy định của pháp luật.

Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Về nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát và kháng cáo của nguyên đơn: Chứng cứ cấp sơ thẩm thu thập chưa đủ cơ sở để xác định đất tranh chấp là của nguyên đơn hay bị đơn và chưa làm rõ quyền và nghĩa vụ của những người đã chuyển nhượng đất, những người đang sống trên đất tranh chấp để đưa họ tham gia tố tụng là thiếu sót. Đề nghị HĐXX chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện C, hủy án sơ thẩm theo khoản 3 Điều 308 BLTTDS.

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;

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn làm trong hạn luật định, đóng tam ứng án phí đúng quy định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

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

[3] Về tư cách đương sự: Tại phiên tòa, ông S khẳng định phần đất tranh chấp ông M2 đã bán cho ông S và 06 người khác đúng như đơn trình bày của ông M2 ngày 16/7/2003 (BL 51). Ông S nhận tiền của 06 người trả cho ông M2 để nhận chuyển nhượng đất. Hiện ông M2 và gia đình ông M2 chưa trả lại tiền cho ông cùng 06 người mua đất, họ đều cư trú ở địa phương. Tại cấp sơ thẩm, các đương sự không khai rõ nội dung này để Tòa án làm rõ và xác định tư cách tham gia tố tụng là bỏ sót. Đồng thời, cũng tại phiên tòa phúc thẩm, ông Th đại diện cho bị đơn và những người liên quan khẳng định trên đất đang tranh chấp có căn nhà cấp 4 xây dựng năm 2014 hiện do hai gia đình của con gái ông Từ Văn Tr đang ở là vợ chồng bà Từ Thị N và con gái, vợ chồng bà Từ Thị S và hai con. Tại cấp sơ thẩm, các đương sự cũng không khai rõ để xác định, tiền làm nhà, xây dựng công trình là của ai, quyền và nghĩa vụ của chồng và các con bà N, bà S trên đất và tài sản gắn liền đất tranh chấp như thế nào để xác định tư cách tham gia tố tụng của họ là bỏ sót.

Đối với kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện C về nội dung: Cấp sơ thẩm không có thông báo kết quả công khai chứng cứ đối với người vắng mặt là đúng. Tuy nhiên, hồ sơ thể hiện, mặc dù không thông báo kết quả nhưng Tòa án cấp sơ thẩm đã cung cấp bản photo biên bản công khai chứng cứ cho người vắng mặt biết nên thiếu sót của cấp sơ thẩm không vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng về nội dung này. Cấp sơ thẩm cần lưu ý, trong quá trình tiến hành tố tụng, Tòa án thu thập thêm nhiều chứng cứ nhưng không có thông báo kết quả thu thập chứng cứ là vi phạm khoản 5 Điều 97 BLTTDS.

Đối với kháng nghị của Viện kiểm sát về việc cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ không đầy đủ và kháng cáo của nguyên đơn cho rằng cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ không đúng xét thấy:

Chứng cứ của hai bên cung cấp đều không đủ căn cứ để chứng minh phần đất tranh chấp có nguồn gốc là của nguyên đơn hay bị đơn khai phá. Phần chứng cứ nguyên đơn cung cấp không có tài liệu nào chứng minh vị trí đất. Các nhân chứng do nguyên đơn đưa ra cũng không ai khẳng định đất đang tranh chấp là của nguyên đơn. Việc nguyên đơn cho rằng, nguồn gốc đất tranh chấp khoảng 2,7 ha. Chứng cứ nguyên đơn cung cấp là tờ Thông báo nộp thuế năm 1984 có mặt sau ghi “diện tích 2ha75” – BL 27 nhưng cấp sơ thẩm chưa làm rõ nội dung này do ai ghi, ký tên để xác định giá trị pháp lý của nội dung này làm căn cứ xác định nguồn gốc đất của nguyên đơn. Cấp sơ thẩm chưa yêu cầu đương sự cung cấp chứng cứ làm rõ, ngoài chuyển nhượng cho 8 người khác từ những năm 1984, 1985 khoảng hơn 2,3 ha (BL 41-47 và 53) và tại cấp phúc thẩm, đại diện nguyên đơn khẳng định, quá trình nhà nước mở đường, đất của nguyên đơn được chia làm 2 phần, phần tranh chấp và phần bà Từ Thị Đ1 chuyển nhượng cho ông Huỳnh Mộng Á thì phần đưa vào làm đường diện tích là bao nhiêu, đất tranh chấp có phải phần còn lại của nguyên đơn không. Ông S khẳng định hiện ông Huỳnh Mộng Á vẫn cư trú tại địa phương nhưng cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ để xác định diện tích đất bà Đ1 chuyển nhượng cho ông Á là 2 sào hay 3 sào, nguồn gốc của ai giao cho bà Đ1 (nếu là của ông M2 thì cộng phần này vào đất ông Miền còn lại bao nhiêu) để làm rõ mâu thuẫn trong lời khai của nguyên đơn và bị đơn nhằm làm rõ tổng diện tích đất của ông M2 sau khi bán, làm đường có còn không. Đồng thời thu thập chứng cứ từ địa phương và các cơ quan liên quan để xác định, phần đất làm đường phía tiếp giáp thửa 35 bản đồ số 12 khi nhà nước làm đường thì ai là người giao đất, có đền bù hay danh sách giải tỏa đền bù không, diện tích sử dụng làm đường là bao nhiêu. Nguyên đơn cũng khẳng định, từ năm 1985 đến nay (tức là sau khi chuyển nhượng đất cho 8 người) không đóng thuế vậy thực chất là sau khi chuyển nhượng, làm đường và bán cho chồng bà Đ1 (như nguyên đơn khai) thì nguyên đơn có còn đất không?

Chứng cứ bị đơn cung cấp có nhiều mâu thuẫn về tứ cận của phần đất thể hiện; Tại Đơn xin lại đất của ông Từ Văn Tr năm 2001 ghi tứ cận: Đông giáp cô L, Tây giáp ông N Lớn, Nam giáp đường Trị An, Bắc giáp ông Bảy S (BL 82).

Theo Báo cáo Kết luận số XXX/BC-ĐC ngày 25/11/1996 của Phòng địa chính huyện H thì đất của ông Tr có tứ cận: Đông giáp đất Lâm trường đang trồng bạch đàn dài 35m, Tây giáp đất bà Mừng dài 45m, Nam giáp đường đi Trị An dài 81m, Bắc giáp đất Lâm trường dài 77m. Cũng theo báo cáo này thì đất ông Trúng khai phá từ 1973 đến 1985 nhà nước lấy để trồng bạch đàn theo dự án 327, đến năm 1995 Lâm trường khai thác trầm, ông Tr xin được canh tác lại thửa đất và kiến nghị giao ông Trúng hợp đồng trồng rừng (BL 368-370). Theo Báo cáo kết luận số YY/BC-KL.TTr ngày 07/01/2002 của Thanh tra huyện H thì có nội dung “ông Tr trình bày gia đình ông có hợp đồng trồng rừng với Lâm trường nguyên liệu giấy Đồng Nai diện tích đất 3.100m² từ năm 1994” – BL 391-396. Tuy nhiên

chứng cứ thu thập thì danh sách hợp đồng trồng rừng không có tên ông Tr (BL 375, 376, 379, 380). Cấp sơ thẩm chưa yêu cầu các cơ quan trên trả lời căn cứ tài liệu nào để có các kết luận trên và chưa làm rõ những thực tế có hay không các vị trí như trong các đơn của bị đơn đã nộp tài liệu trên và tại sao có sự khác biệt vị trí tứ cận nên không đủ cơ sở khẳng định đất tranh chấp là của bị đơn. Bị đơn khai nguồn gốc khai phá đất từ những năm 1973 khoảng 3 sào vậy phần đất bà Đ1 bán cho ông A thực tế nguồn gốc mua của ông M2 hay của ông Tr khai phá. Nếu bán cho ông thì thực tế ông Tr còn đất không? Tại sao theo báo cáo là ông Tr nhận lại đất canh tác từ 1994 mà năm 2001 ông Tr phải làm đơn xin lại và trong nội dung đơn ghi: Nay bạch đàn đã được khai thác và đất còn bỏ trống (BL 82).

Do vậy còn thiếu tư cách tham gia tố tụng, chưa thu thập đủ chứng cứ để xác định đất có nguồn gốc của nguyên đơn hay bị đơn nên không đủ căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Ph và ý kiến của các Luật sư.

Kháng nghị của và ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là có căn cứ chấp nhận.

Ông Ph không phải chịu án phí DSPT.

Vì các lẽ trên;

Áp dụng khoản 3 Điều 308 BLTTDS;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Hủy toàn bộ bản án thẩm Bản án số số 10/2017/DS-ST ngày 25/5/2017 của TAND huyện C giải quyết “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy quyết định cá biệt của UBND huyện C*” giữa nguyên đơn ông Lê Văn Ph với bị đơn ông Từ Văn Tr.

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

3. Ông Ph không phải chịu án phí DSPT. Hoàn trả ông Ph tiền tạm ứng án phí kháng cáo 300.000đ theo biên lai thu tạm ứng án phí số 000000 ngày 02/6/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C.

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

***Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS H. C;
- Các đương sự;
- Lưu.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Hồng Tuyền

