

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK NÔNG**

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

Bản án số: 60/2022/DS-PT

Ngày 18/11/2022

*“Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và yêu
cầu hủy giấy chứng nhận QSD đất”.*

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Anh Ứng

Các Thẩm phán: Ông Bùi Danh Đại và ông Lương Đức Dương

- Thư ký phiên tòa: Ông Trừ Minh Quốc – Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Đăk Nông.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đăk Nông tham gia phiên tòa:
Ông Dương Phúc Trường - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 11 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đăk Nông xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 54/2022/TLPT-DS ngày 04 tháng 10 năm 2022 về việc *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSD đất”*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 50/2022/DS-ST ngày 25/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Đăk Nông bị bà Nguyễn Thị Anh Đ kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 49/2022/QĐ-PT ngày 14 tháng 10 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Anh Đ; địa chỉ: tổ 3, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Đăk Nông – Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị Anh Đ: Ông Nguyễn Văn T – Luật sư tại Công ty Luật TNHH S, địa chỉ: Đường C, khối 2, thị trấn K, huyện Đ, tỉnh Đăk Nông – Có mặt

- *Bị đơn:* Bà Hồ Thị Ngọc T; địa chỉ: tổ 3, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Đăk Nông – Vắng mặt.

- *Người đại diện theo ủy quyền cho bị đơn:* Ông Nguyễn Trung X; địa chỉ: tổ 3, thị trấn E, huyện C, tỉnh Đăk Nông – Có mặt

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: - Ông Nguyễn Xuân S; địa chỉ: tổ 3, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – Văng mặt.

- Ông Dương Trí H; địa chỉ: tổ 3, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – Văng mặt

- UBND huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đồng Văn G – Chức vụ: Trưởng phòng tài nguyên và môi trường huyện Đ– Có đơn xin xét xử vắng mặt.

- UBND thị trấn Đ, huyện Đ; địa chỉ: tổ 3, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Văn D – Phó chủ tịch UBND thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – Có đơn xin xét xử vắng mặt.

Do có kháng cáo của Bà Nguyễn Thị Anh Đ là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Nguyễn Thị Anh Đ trình bày:

Năm 1995, bà Hồ Thị Ngọc T có mua một mảnh đất của anh Đoàn Văn L nhưng do có sự tranh chấp và mảnh đất mua của anh Long không có mặt bằng, không tiện cho việc dừng đỗ xe. Vì bà T lúc bấy giờ muốn kinh doanh mở quán cơm nên bà Nguyễn Thị Anh Đ đồng ý đổi cho bà T mảnh đất sát bên nhà bà Đ để ở (Diện tích đất này có nguồn gốc do bà Đ mua của ông Trần Văn H vào năm 1993 và khai phá thêm tổng diện tích khoảng 03ha) với yêu cầu sau này bà T phải bồi mảnh đất của bà T có mặt bằng như mảnh đất mà bà Đ đã đổi cho bà T làm nhà. Khoảng 5 năm sau, bà Đ có đề cập đến việc bồi đất như thỏa thuận thì bà T đang khó khăn nên chưa có khả năng bồi đất.

Đến nay đã hơn 20 năm nhưng bà Đ vẫn chưa thấy bà T nói gì về chuyện bồi đất mà bà Đ đã đổi cho bà T và bà Đ chưa làm bất cứ một văn bản nào giao đất hoặc đổi đất hoặc sang nhượng cho bà T nhưng bà T đã cung cấp cho Ủy ban nhân dân (UBND) thị trấn Đ, huyện Đ giấy chuyển nhượng đất có chữ ký của bà Đ. Sau khi được cán bộ địa chính thị trấn Đ cung cấp bản photo giấy chuyển nhượng đất của bà T thì bà Đ phát hiện ra giấy chuyển nhượng có chữ ký của bà Đ là chữ ký giả.

Nay bà T đã làm giấy tờ sang nhượng giả không phải do bà Đ ký làm căn cứ để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) đã xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình bà Đ nên bà yêu cầu bà T dỡ nhà, trả lại đất tại thửa đất số 108, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại tổ 3, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông. Đồng thời yêu cầu Tòa án tuyên hủy GCNQSDĐ số CS 480608, do UBND huyện Đ cấp ngày 25 tháng 5 năm 2020 cho ông Nguyễn Xuân S, bà

Hồ Thị Ngọc T vì bà cho rằng việc UBND huyện Đ cấp GCNQSDĐ cho bà T, ông S trong thời gian đất đang có tranh chấp, đang có kiến nghị của bà Đ.

Dại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Hồ Thị Ngọc T và người liên quan ông Nguyễn Xuân S trình bày:

Đồng ý giữa bà Đ với bà T có việc đổi đất cho nhau bằng miệng từ năm 1997 và bà Đ đã giao đất cho bà T sử dụng, năm 1999 có lập văn bản có nội dung về việc chuyển đổi đất nhưng hình thức ghi giấy chuyển nhượng đất, các bên hoàn toàn tự nguyện.

Tháng 9 năm 2000, UBND huyện Đ tiến hành kiểm kê đất để phục vụ cho việc thành lập huyện Đ thì lô đất của gia đình ông S, bà T có số kiểm kê là 184 có tứ cận: Phía Đông giáp đất ông Dương Trí H, bà Nguyễn Thị Anh Đ dài 30m; Phía Tây giáp đất bà Nguyễn Ngọc Diễm L dài 30m; Phía Nam giáp QL 14 có chiều dài 29m; Phía Bắc giáp phần đất rẫy trống có chiều dài 29m.

Năm 2005 thì UBND huyện Đ có tiến hành thu hồi không bồi thường một phần đất chiều ngang QL 14 là hơn 3m để xây dựng công trình trụ sở của Ủy ban dân số - Kế hoạch hóa gia đình huyện Đ. Kể từ đó cho đến nay thì hiện trạng sử dụng đất giữa gia đình bà T và gia đình bà Đ vẫn sử dụng ổn định, không tranh chấp, ông S, bà T đã làm nhà, xây dựng công trình phụ, chuồng heo sử dụng hiện tại có vị trí tứ cận: Phía Đông giáp đất ông H, bà Đ dài 35m; Phía Tây giáp đất bà Nguyễn Ngọc Diễm L dài 35m; Phía Nam giáp QL 14 có chiều dài 30m; Phía Bắc giáp phần đất rẫy trống có chiều dài 30m.

Năm 2011, bà Nguyễn Thị Anh Đ đã khiếu nại việc thực hiện hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa hai gia đình bà Đ và gia đình bà T, yêu cầu gia đình bà T trả lại 5m đất chiều ngang mặt đường QL 14. Tại quyết định giải quyết khiếu nại số 408/UBND-TNMT, ngày 17/5/2011 do UBND huyện Đ ban hành đã khẳng định không có việc tranh chấp đất giữa gia đình bà Đ và gia đình bà T đồng thời bác nội dung khiếu nại và hướng dẫn bà Đ khởi kiện vụ án dân sự tại Tòa án vì đây là tranh chấp hợp đồng dân sự.

Từ đó đến nay gia đình bà Đ không khởi kiện hay khiếu nại gì về việc sử dụng đất, hai bên gia đình là chủ sử dụng đất liền kề vẫn giữ nguyên hiện trạng sử dụng đất và không có tranh chấp với nhau. Ngày 25/5/2020 UBND huyện Đ đã cấp GCNQSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông S, bà T theo GCNQSDĐ số CH 08878 ngày 25/5/2020 đối với thửa đất số 108; tờ bản đồ số 29; diện tích 1.051,7m²; trong đó có 300m² đất ở; 751,7m² đất trồng cây lâu năm.

Nay bà Nguyễn Thị Anh Đ khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất đối với gia đình bà T buộc gia đình ông S, bà T dỡ nhà trả lại

phần đất thuộc thửa đất số 108 nêu trên thì ông S, bà T không đồng ý. Đồng thời đề nghị Tòa án áp dụng thời hiệu khởi kiện liên quan đến hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất để đình chỉ giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Dương Trí H trình bày: Ông là chồng của bà Đ. Sự việc đổi đất giữa bà Đ và bà T cụ thể thì ông không biết vì hai bà là bạn thân thiết từ thời còn học thân, việc đổi đất năm 1997 là sau khi ông kết hôn với bà Đ, nhưng về sau ông có biết vì chính ông đã giúp hai bà viết một giấy đổi đất (viết năm 1999 vì bà Đ chữ xấu mà lúc đó bị ốm nặng). Sau khi đổi đất bà T sử dụng đất được đổi đúng vị trí, diện tích nhưng về sau huyện lấy bớt để xây dựng cơ quan, còn lại khoảng hai mấy mét (lúc đổi 75m mặt đường quốc lộ 14). Bà T có giao diện tích đất đã đổi cho vợ chồng ông (đổi diện ủy ban huyện bây giờ) nhưng ông H, bà Đ không sử dụng được vì tranh chấp giữa bà T với ông B. Bà T vẫn sử dụng đất được đổi. Còn nội dung giấy đổi đất thể hiện trước kia bà T nhờ bà Đ mua giùm đất của ông L để cất nhà nhưng sau đó có tranh chấp nên bà T trả lại diện tích đất này cho bà Đ và bà Đ nhượng lại cho bà T số đất thổ cư đủ 75m, tứ cận Đông giáp QL 14, Tây giáp rẫy cà phê bà Đ, Nam giáp ông Tùng, Bắc giáp bà An. Bà T và bà Đ cùng đồng ý thỏa thuận hoán đổi hai thửa đất trên cho nhau và không còn gì thay đổi nữa. Nếu có ai sai phạm phải chịu trách nhiệm trước pháp luật. Hai bên đồng ý ký tên và cam kết. Phần bên dưới tên Hồ Thị Ngọc T và Nguyễn Thị Anh Đ do chính ông viết, còn chữ ký của cả hai thì ông không biết. Quan điểm của ông là đồng ý với yêu cầu khởi kiện và trình bày của bà Đ, ông cho rằng bà T sử dụng đất đã đổi là đúng thực tế nhưng bà không thực hiện được cam kết đổi với phần đất đã đổi cho vợ ông (không bồi đất) là lật lọng, không phải người tốt.

Đại diện theo ủy quyền của UBND thị trấn Đức An, trình bày: Ngày 04/02/2020, UBND thị trấn Đ tiếp nhận hồ sơ đăng ký, cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của hộ ông Nguyễn Xuân S, bà Hồ Thị Ngọc T, địa chỉ: tổ 3, thị trấn Đức An, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông; Sau khi kiểm tra hồ sơ hợp lệ, UBND thị trấn Đ đã có thông báo số 08/TB-UBND, ngày 04/02/2020 về việc công khai danh sách cấp giấy chứng nhận QSD đất tại thị trấn Đ. Trong thời gian công khai kể từ ngày 04/02/2020 đến ngày 19/02/2020. UBND thị trấn Đ không tiếp nhận được bất cứ đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai, đơn khiếu nại, đơn tố cáo gì liên quan đến thửa đất xin cấp của hộ ông Nguyễn Xuân S, bà Hồ Thị Ngọc T; Ngày 24/02/2020, UBND thị trấn Đ ban hành tờ trình số 16/TTr-UB, đề nghị UBND huyện Đ về việc cấp giấy chứng nhận QSD đất cho 03 hộ gia đình, cá nhân trong đó có hộ ông Nguyễn Xuân S, bà Hồ Thị Ngọc T, đến ngày 03/3/2020, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ ban hành Công văn số 43/CV-CNVPĐKKĐĐ về việc trả lời đơn đề nghị của công dân và trả hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận QSD đất của hộ ông Nguyễn Xuân S, bà Hồ Thị Ngọc T về UBND thị trấn Đ; Ngày 20/3/2020, UBND thị trấn Đ đã hoàn trả lại toàn bộ hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận QSD đất cho hộ ông Nguyễn

Xuân S, bà Hồ Thị Ngọc T với lý do: Chưa đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận QSD đất.

Việc thỏa thuận giữa gia đình bà Đ và gia đình bà T thì bà Đ căn cứ công văn số 43/CV-CNVPĐKĐĐ của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ để liên hệ giải quyết theo quy định của pháp luật.

Về giấy tờ sang nhượng mà bà Hồ Thị Ngọc T cung cấp để làm cơ sở xin cấp giấy chứng nhận QSD đất tại thửa đất trên, bà Đ cho là giấy tờ giả thì bà liên hệ với cơ quan công an để được xử lý theo quy định.

Đại diện theo ủy quyền của UBND huyện Đ trình bày: Đối với yêu cầu của bà Nguyễn Thị Anh Đ về việc đề nghị hủy GCNQSDĐ số CH 08878 ngày 25/5/2020 đối với thửa đất số 108; tờ bản đồ số 29; diện tích 1.051,7m²; trong đó có 300m² đất ở; 751,7m² do UBND huyện Đ cấp ngày 25/5/2020 thì UBND huyện không đồng ý vì:

Ngày 04/02/2020, bà Hồ Thị Ngọc T có đơn đăng ký cấp giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất nêu trên và theo nội dung đơn xác nhận của UBND thị trấn Đ thì tại thửa đất đề nghị cấp giấy chứng nhận QSD đất là đất không tranh chấp. Theo Tờ trình số 16/TTr-UBND của UBND thị trấn Đ về việc cấp giấy chứng nhận QSD đất cho 3 hộ gia đình, cá nhân trong đó có ông S, bà T tại thửa đất số 108 và ngày 03/3/2020 Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai có công văn số 43/CV-CNVPĐKĐĐ về việc trả lại đơn của bà Nguyễn Thị Anh Đ yêu cầu tạm dừng hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSD đất của ông S, bà T. Theo chức năng nhiệm vụ của Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai Đ không thể ngăn chặn bất cứ trường hợp nào của người dân trong quá trình giao dịch. Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Đ chỉ thực hiện ngăn chặn, không giao dịch đối với trường hợp đã nhận được văn bản của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc ngăn chặn, không giao dịch theo các văn bản này. Do đó, để giải quyết nội dung trong đơn của bà Nguyễn Thị Anh Đ, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Đ đề nghị bà đến Tòa án nhân dân nơi có đất để được hướng dẫn cụ thể về việc đề nghị ngăn chặn, không giao dịch. Trong thời hạn 10 ngày làm việc (kể từ ngày 03/3/2020 đến 16/3/2020) không có văn bản của Cơ quan có thẩm quyền thì Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai Đ sẽ giải quyết hồ sơ của ông Nguyễn Xuân S, bà Hồ Thị Ngọc T theo quy định. Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai Đ chuyển trả hồ sơ bà Hồ Thị Ngọc T ra bộ phận tiếp nhận và trả kết quả huyện Đ để tạm dừng hồ sơ theo quy định.

Ngày 22/5/2020 Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai có Báo cáo số 262/BC-CNVPĐKĐĐ về việc đề nghị cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông Nguyễn Xuân S, bà Hồ Thị Ngọc T, thường trú tại: tổ 3, thị trấn Đức An, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông. Kèm theo báo cáo là hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Xuân S, bà Hồ Thị Ngọc T.

Ngày 25/5/2020 UBND huyện Đ ban hành Quyết định số 434/QĐ-UBND về việc cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông Nguyễn Xuân S, bà Hồ Thị Ngọc

T. Như vậy việc cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông Nguyễn Xuân S, bà Hồ Thị Ngọc T của UBND huyện Đ là tuân đúng theo thủ tục, trình tự quy định của pháp luật.

Tại bản án số: 50/2022/DS-ST ngày 25/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Đắk Nông đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Anh Đ về việc yêu cầu bà Hồ Thị Ngọc T dỡ nhà, trả lại đất tại thửa đất số 108, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại tổ 3, thị trấn Đức An, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Anh Đ về yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 480608 của ông Nguyễn Xuân S, bà Hồ Thị Ngọc T, tại thửa đất số 108, tờ bản đồ số 29, diện tích 1051,7m² do UBND huyện Đ cấp ngày 25/5/2020, đất tọa lạc tại tổ 3, thị trấn Đức An, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

2.1. Về tài sản và vật kiến trúc trên đất: Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên không xem xét giải quyết.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 08/9/2022 bà Nguyễn Thị Anh Đ kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Anh Đ vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo và cho rằng: Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết không đi đúng trọng tâm của yêu cầu khởi kiện của bà, không xác minh làm rõ mảnh đất bà làm giấy chuyển nhượng (chuyển đổi) năm 1999 so với mảnh đất bà T đã đổi cho bà nằm tại vị trí nào?. Mặt khác, diện tích đất bà T đã đổi cho bà thì bà T đã giao cho bà Trần Thị Kim L nên bà Đ không được sử dụng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Đ cho rằng: Có việc đổi đất nhưng bà T không thực hiện hợp đồng chuyển đổi. Diện tích đất hiện nay bà T đang sử dụng thuộc quyền sở hữu của bà Đ đã đổi cho bà T nhưng bà T không giao diện tích đất tại thửa số 210 là vi phạm hợp đồng. Đề nghị HĐXX giải quyết sửa hoặc hủy bản án sơ thẩm.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn tại phiên tòa cho rằng: Xuất phát từ việc chuyển đổi đất trước đó và có việc bà Đ giao đất nên vào năm 1999 bà Đ có viết giấy nhượng đất cho bà T nhưng bản chất là đổi đất như đã thỏa thuận. Bà Đ thừa nhận nội dung do bà là người trực tiếp đọc nhưng không thừa nhận chữ ký cũng không làm thay đổi bản chất. Đây là chứng cứ có thật không cần phải chứng minh. Bà T sau khi được đổi đất là người quản lý, sử dụng từ năm 1997 đến nay và là người trực tiếp đăng ký kê khai. Việc chuyển đổi đất là có thật trên thực tế, và vị trí đất đã đổi cho bà Đ hiện nay nằm đối diện UBND huyện Đ và bà T đã ủy

quyền cho bà Đ quản lý, sử dụng từ thời điểm đó theo “Giấy uỷ quyền” được lập ngày 23/12/2002 giữa bà T với bà Đ. Việc bà Đ cho rằng chưa nhận đất sử dụng là lỗi của bà Đ chưa thực hiện quyền yêu cầu của mình đối với bà T. Mặt khác, việc sử dụng đất của 2 gia đình là ổn định từ thời điểm chuyển đổi đến nay. Do vậy, đề nghị HĐXX giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông phát biểu ý kiến:

Về thủ tục 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: Đại diện Viện kiểm sát cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” trên cơ sở hợp đồng năm 1999 là không đúng. Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, Biên bản đối chất ngày 27/10/2020 và được các bên thừa nhận thì phải xác định đây là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất*”. Việc toà án cấp sơ thẩm xác định sai quan hệ tranh chấp dẫn đến việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu không đúng gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của nguyên đơn.

Tại phiên toà phúc thẩm đại diện theo uỷ quyền của bị đơn cung cấp cho Hội đồng xét xử (HĐXX) “Giấy uỷ quyền” được lập ngày 23/12/2002 giữa bà Hồ Thị Ngọc T với bà Nguyễn Thị Anh Đ, theo đó bà T uỷ quyền cho bà Đ thừa đất có sổ kiểm kê 210. Bà Đ thì cho rằng hiện nay thừa đất này bà không được sử dụng mà do bà T đã giao cho bà Lang. Đây là tình tiết mới phát sinh nên cần phải tiến hành thu thập tài liệu đối với thừa đất số 210 về giá trị, ai là người quản lý sử dụng để đưa họ vào tham gia tố tụng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Mặt khác, bà Đ trình bày, ngoài diện tích đất các bên thực hiện việc trao đổi thì bà T còn lấn chiếm 05m chiều rộng là diện tích đất của bà. Như vậy với diện tích đất lấn chiếm này thuộc trường hợp “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”, do đó khi thụ lý để giải quyết thì phải tuân theo các quy định của pháp luật về điều kiện thụ lý và giải quyết.

Từ những phân tích nêu trên, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 và Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Hủy bản án sơ thẩm số: 50/2022/DS-ST ngày 25/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ, và chuyển hồ sơ vụ án về cấp sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. *Về tố tụng:* Quá trình giải quyết vụ án cấp sơ thẩm có những sai sót, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, cụ thể:

[1.1]. *Về xác định quan hệ pháp luật tranh chấp:* Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” là không đúng. Bởi, năm 1999 về hình thức các bên có lập “*giấy sang nhượng đất*” nhưng nội dung thể hiện rõ việc chuyển đổi đất giữa các bên, mặc dù đây là tài liệu photo nguyên đơn không thừa nhận nhưng các bên đều có lời

khai thống nhất có việc thỏa thuận chuyển đổi đất bằng miệng từ năm 1997, đến năm 1999 do bà Đ bị bệnh nặng nên để tránh việc tranh chấp về sau bà Đ đã yêu cầu chồng mình là ông Dương Trí H viết giấy có nội dung nêu trên, tình tiết này các bên đều thừa nhận và khai thống nhất với nhau thể hiện tại các bản khai trong quá trình giải quyết vụ án. Do vậy căn cứ khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự thì tình tiết này không phải chứng minh. Như vậy, có căn cứ xác định giữa nguyên đơn và bị đơn có việc chuyển đổi đất với nhau từ năm 1997 và đã lập thành văn bản từ năm 1999. Do xác định quan hệ pháp luật tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên quá trình giải quyết vụ án cấp sơ thẩm chỉ mới xem xét, thẩm định tại chỗ đối với diện tích đất có nguồn gốc của bà Đ chuyển đổi cho bà T đang quản lý, sử dụng mà chưa tiến hành xác minh, thu thập tài liệu, chứng cứ đối với vị trí, diện tích, nguồn gốc đất và hiện trạng thực tế sử dụng đối với thửa đất của bà T đã chuyển đổi cho bà Đ.

[1.2]. Về việc xác định tư cách của người tham gia tố tụng: Theo nội dung đơn khởi kiện, bà Đ xác định việc bị đơn đang sử dụng đất và đã kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là xuất phát từ giao dịch chuyển quyền sử dụng đất (chuyển đổi) giữa các bên nên ngoài yêu cầu bị đơn trả lại đất thì có yêu cầu hủy GCNQSDĐ số CH 08878 do UBND huyện Đ cấp cho bị đơn ngày 25/5/2020. Việc, Tòa án cấp sơ thẩm xác định UBND thị trấn Đ và UBND huyện Đ là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là không đúng quy định của pháp luật và hướng dẫn tại Điều 2, mục II Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 3/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao, cụ thể: “...*khi giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất thì không đưa cơ quan có thẩm quyền trong việc cấp giấy tham gia tố tụng*”.

[1.3]. Tài liệu, chứng cứ thể hiện: Theo nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ngoài diện tích đất các bên thực hiện việc chuyển đổi thì bà Đ còn trình bày cho rằng bà T lấn chiếm đất 05m chiều ngang giáp Quốc lộ 14 của bà nằm ngoài phạm vi diện tích đất chuyển đổi năm 1997. Do vậy, quá trình giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm phải làm rõ 5m đất này nằm ngoài hay trong phần diện tích đất chuyển đổi? chưa rõ bà Đ có yêu cầu giải quyết trong cùng vụ án này hay không? Nếu có thì xác định quan hệ pháp luật “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” và phải đảm bảo điều kiện khởi kiện theo quy định của pháp luật. Khi chưa làm rõ nội dung nêu trên sẽ dẫn đến việc giải quyết vụ án thiếu sót và chưa toàn diện.

[1.4]. Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện theo uỷ quyền của bị đơn cung cấp “*Giấy uỷ quyền*” lập ngày 23/12/2002 giữa bà Hồ Thị Ngọc T với bà Nguyễn Thị Anh Đ. Theo trình bày của người đại diện thì cho rằng giấy uỷ quyền này chứng minh bà T đã thực hiện việc đổi đất cho bà Đ vào năm 1997. Còn bà Đ không thừa nhận và cho rằng nội dung giấy uỷ quyền này bà T uỷ quyền cho bà để khiếu nại với UBND huyện Đ đối với thửa đất số 210 có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của ông Đoàn Văn L. Ngoài ra bà Đ khai, năm 2004 bà T đã uỷ quyền cho bà Trần Thị Kim L sử dụng thửa đất nêu trên, hiện nay thửa đất này đã được

cấp GCNQSD đất cho cháu của bà Lang (bà L đã chết). Tình tiết này bà Đ chứng minh bà T chưa giao đất cho bà sử dụng đối với diện tích đất chuyển đổi. Đây là tình tiết mới cần phải tiến hành xác minh, thu thập tài liệu chứng cứ làm rõ vị trí, diện tích, nguồn gốc và hiện trạng đất thực tế sử dụng? đối với thửa đất bà T chuyển đổi cho bà Đ để xem xét, đánh giá hợp đồng chuyển đổi đất giữa các bên có giá trị pháp lý hay không?

[2]. Về nội dung giải quyết và xét yêu cầu kháng cáo: Do Tòa án cấp sơ thẩm xác định sai quan hệ pháp luật tranh chấp nên dẫn đến việc thu thập chứng cứ và chứng minh chưa được thực hiện đầy đủ mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được như đã nhận định nêu trên nhưng cấp sơ thẩm đã tuyên không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa có đủ căn cứ vững chắc. Do vậy, cần chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Anh Đ, hủy bản án dân sự sơ thẩm số 50/2022/DS-ST ngày 25/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ, giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân huyện Đ giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

[3]. Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là phù hợp nên cần chấp nhận.

[4]. Về chi phí tố tụng: Sẽ được xác định lại khi giải quyết, xét xử lại vụ án.

[5]. Về án phí phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị hủy nên Bà Nguyễn Thị Anh Đ không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên:

1. Hủy Bản án sơ thẩm số: 50/2022/DS-ST ngày 25/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Đắk Song để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về chi phí tố tụng sẽ được xem xét, quyết định khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

3. Về án phí phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Anh Đ không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- TAND huyện Đ;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính tư pháp;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu Tòa dân sự.

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

(Đã ký, đóng dấu)

Nguyễn Anh Ứng