

Bản án số: 363 /2020/DS-PT
Ngày 27 tháng 8 năm 2020
“V/v: *“Tranh chấp quyền sử dụng
đất và yêu cầu huỷ 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 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Thành Văn

Các Thẩm phán: Ông Phạm Công Mười

Ông Hoàng Minh Thịnh

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Đ1h - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại
Thành phố Hồ Chí Minh.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh
tham gia phiên tòa:*** Ông Đoàn Văn Vâng - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 8 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành
phố Hồ Chí Minh, tiến hành xét xử phúc thẩm vụ án dân sự đã thụ lý số
677/2019/TLPT-DS ngày 31 tháng 12 năm 2020 về việc: *“Tranh chấp quyền sử
dụng đất và yêu cầu huỷ quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*.

Do có kháng cáo của nguyên đơn (bà Trần Thị M) đối với bản án dân sự sơ
thẩm số 22/2019/DS - ST ngày 08 tháng 11 năm 2019 của Toà án nhân dân tỉnh
Đắk Nông;

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 319/2020/QĐXX-PT
ngày 25 tháng 02 năm 2020 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trần Thị M, sinh năm 1960 (có mặt)

Địa chỉ: Thôn Th, xã Th1, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông

Bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà M có luật sư: Trần Đình D – Đoàn
luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

- Bị đơn: Bà Đào Thị V, sinh năm 1959 (có mặt)

Địa chỉ: Thôn Th2, xã Th1, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trần Văn Th, sinh năm 1956 (vắng mặt)

Địa chỉ: Xóm 7a, xã K, huyện K1, tỉnh Ninh Bình

2. Ông Trần Văn Th1 (có mặt)

Địa chỉ: Thôn Th2, xã Th1, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông

3. Bà Trương Thị K (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn Th3, xã Th1, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông

4. Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

Địa chỉ: quốc lộ 14, thị trấn Đ1, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông

Người đại diện theo ủy quyền của ủy ban nhân dân huyện Đ: Ông Đồng Văn G - Phó Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ. (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 17-11-2017 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Trần Thị M trình bày:

Năm 1994 bà Trần Thị M có khai hoang được diện tích đất khoảng 2,4ha tại thôn Th2, xã Th1, huyện Đ2, tỉnh Đắk Lắk nay là huyện Đ, tỉnh Đắk Nông, bao gồm 16m chiều ngang mặt đường và phần đất rẫy phía sau liền kề. Sau khi khai hoang bà M trồng 1.200 cây cà phê trên đất. Đến năm 1998 thì bà M cho ông Trần Văn Th là anh trai bà M mượn diện tích 2,4 ha đất nêu trên để làm kinh tế. Năm 1999 thì bà Trần Thị M làm nhà gỗ cho ông Th ở trên đất. Năm 2000 bà Đào Thị V đến sống như vợ chồng với ông Th trên diện tích đất nêu trên. Năm 2009 ông Th về chăm vợ ốm ở quê khoảng 03 năm nên thừa đất do bà V sử dụng, canh tác.

Sau khi ông Th quay trở lại huyện Đ, tỉnh Đắk Nông thì không còn sống chung với bà V nữa. Vì vậy, bà Trần Thị M khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà Đào Thị V trả lại thừa đất diện tích khoảng 2,4ha mà bà M đã cho ông Th mượn, cụ thể như sau: 10m chiều ngang mặt đường diện tích 477,3m², thuộc thửa đất số 122, tờ bản đồ số 18; 6m chiều ngang mặt đường diện tích 304m², thuộc một phần thửa đất số 123, tờ bản đồ số 18 và phần đất rẫy phía sau diện tích 24.255,8m², thuộc thửa đất số 65, tờ bản đồ số 18 (Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ).

Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử, ngày 22-01-2018 bà Trần Thị M có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với diện tích đất 304m², thuộc một phần thửa đất số 123, tờ bản đồ số 18 nêu trên.

Bị đơn bà Đào Thị V trình bày: Tháng 10-1998 bà Đào Thị V về sống chung với ông Trần Văn Th như vợ chồng trên diện tích đất rừng ông Th đã lần chiếm trước đây. Tuy nhiên, tại thời điểm này đất chưa được khai hoang và chưa trồng cây trên đất. Đến năm 1999 thì bà V và ông Th mới tiến hành khai hoang và canh tác, sử dụng cho đến nay. Quá trình sử dụng đất, bà V ông Th đã trồng cây lâu năm, làm nhà trên đất. Năm 2009 ông Trần Văn Th về quê sinh sống đã viết giấy ủy quyền lại cho bà được toàn quyền sử dụng đất để nuôi con ăn học và bà V

phải trả tiền nợ chung của ông Th và bà V. Đến năm 2013 thì bà M mới tranh chấp thửa đất nêu trên và cho rằng thửa đất nêu trên do bà M cho ông Th mượn để canh tác là không có căn cứ. Vì vậy, bà Đào Thị V đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện của bà Trần Thị M.

Quá trình giải quyết vụ án, bà Đào Thị V biết được diện tích đất tranh chấp đã bị Ủy ban nhân dân (Viết tắt là UBND) huyện Đ2, nay là UBND huyện Đ ban hành quyết định số 162-QĐ/UB ngày 22-6-1998 về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Viết tắt là GCNQSDĐ), trong đó có cấp cho bà Trương Thị K, ông Trần Văn Th1 chồng lẫn lên diện tích đang tranh chấp với bà Trần Thị M. Vì vậy, bà Đào Thị V làm đơn yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án hủy một phần quyết định số 162-QĐ/UB nêu trên đối với bà Trương Thị K, ông Trần Văn Th1.

Ngày 13-8-2019 bà Đào Thị V có đơn xin rút một phần yêu cầu độc lập đối với việc cấp đất cho bà Trương Thị K, chỉ yêu cầu Tòa án hủy một phần quyết định số 162-QĐ/UB nêu trên đối với ông Trần Văn Th1 chồng lẫn lên diện tích đất tranh chấp là 2656m² do ông Th1 không sử dụng đất tại vị trí nêu trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn Th trình bày: Ông thừa nhận có mượn đất như lời trình bày của nguyên đơn bà Trần Thị M. Năm 2000 bà V mới về sống chung với ông Th như vợ chồng và cùng canh tác trên thửa đất tranh chấp. Đến năm 2009 ông Trần Văn Th về quê sinh sống. Đến năm 2011 ông Trần Văn Th vào lại thửa đất nêu trên để sinh sống thì bà Đào Thị V không cho ông canh tác, sử dụng đất. Vì vậy, ông đã khởi kiện bà V về việc tranh chấp quyền sử dụng đất tại Tòa án nhân dân huyện Đ. Tuy nhiên, quá trình giải quyết tại Tòa án nhân dân huyện Đ, nhận thấy thửa đất nêu trên là do ông mượn của bà Trần Thị M nên ông đã rút đơn khởi kiện đối với bà Đào Thị V để bà Trần Thị M khởi kiện.

Do nguồn gốc thửa đất là của bà Trần Thị M khai hoang nên ông Th đề nghị Tòa án chấp nhận đơn khởi kiện của bà Trần Thị M, buộc bà Đào Thị V phải trả lại diện tích đất tranh chấp cho bà M.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị K trình bày: Bà không sử dụng và tranh chấp gì đối với thửa đất đang tranh chấp giữa bà M với bà V. Việc đo đạc chồng lấn là do cơ quan nhà nước có thẩm quyền, do bà V đã rút yêu cầu độc lập nên bà không có liên quan gì trong vụ án. Là người trước đây có đất liền kề thửa đất tranh chấp giữa bà M với bà V nên bà có biết việc bà Trần Thị M khai hoang đất tại vị trí đất tranh chấp nhưng chỉ trồng cà phê trên khoảng 3000m² đất phía gần suối, sau đó ông Th vào sinh sống trên đất này nhưng bà không biết ông Th mượn đất hay nhận chuyển nhượng của bà M. Năm 2000 bà V về ở chung với ông Th thì có khai hoang thêm ít diện tích nữa nhưng bà không biết cụ thể.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn Th1 trình bày: Ông không sử dụng và tranh chấp gì đối với thửa đất đang tranh chấp giữa bà Trần Thị M và bà Đào Thị V.

Ông Đồng Văn G - Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa

vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện Đ có ý kiến: Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 22/2019/DS - ST ngày 08 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông quyết định:

Tuyên xử:

1. Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị M về việc yêu cầu Tòa án buộc bà Đào Thị V trả lại diện tích đất 304m², thuộc một phần thửa đất số 123, tờ bản đồ số 18, đứng tên ông Hồ Đ1h, tọa lạc tại thôn Th2, xã Th1, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị M về việc yêu cầu Tòa án buộc bà Đào Thị V phải trả lại thửa đất số 122, tờ bản đồ số 18, diện tích 477,3m² và thửa đất số 65, tờ bản đồ số 18, diện tích 24.255,8m², tọa lạc tại thôn Th2, xã Th1, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

3. Đình chỉ giải quyết yêu cầu độc lập của bà Đào Thị V về việc yêu cầu Tòa án hủy một phần quyết định số 162-QĐ/UB ngày 22-6-1998 của Ủy ban nhân dân huyện Đ2, nay là Ủy ban nhân dân huyện Đ về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trương Thị K.

4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Đào Thị V về việc hủy một phần quyết định số 162-QĐ/UB ngày 22-6-1998 của Ủy ban nhân dân huyện Đ2, nay là Ủy ban nhân dân huyện Đ về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn Th1: Hủy một phần quyết định số 162- QĐ/UB ngày 22-6-1998 của UBND huyện Đ2, nay là Ủy ban nhân dân huyện Đ về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn Th1 đối với diện tích đất 2.656m² chồng lấn lên thửa đất số 65, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại thôn Th2, xã Th1, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông (*Có kết quả đo đạc kèm theo*).

Án sơ thẩm còn tuyên chi phí xem xét thẩm định, chi phí giám định, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 13/11/2019 bà Trần Thị M kháng cáo toàn bộ án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm bà Trần Thị M giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Quan điểm của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh: Bà M cho rằng diện tích đất đang tranh chấp là của bà, năm 1995 bà cho ông Th (*anh ruột*) của bà mượn canh tác nhưng bà M không xuất trình giấy tờ cho mượn, bà V là người ở trên đất từ năm 1998 và đã đăng ký kê khai nên cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của bà M là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà M, giữ y án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các chứng cứ có tại hồ sơ, lời trình bày của các bên đương sự. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy việc Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của bà M là chưa có căn cứ bởi các lý do sau:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm bà M khai diện tích đất đang tranh chấp với bà V là của bà M, bà khai hoang năm 1995, 1996 và 1997 với diện tích 2,4 ha, bà trồng cà phê 1,2 ha, diện tích đất còn lại trồng màu, bà dựng 1 căn nhà gỗ diện tích 38,43m² nhà mái lợp tôn, nền xi măng, tường ván gỗ? Năm 1998 anh trai của bà là ông Trần Văn Th từ ngoài Bắc vào không có chỗ ở nên bà cho ông Th ở trên đất của bà.

Bản thân ông Trần Văn Th thừa nhận ông ở nhờ trên đất bà M, ông gặp bà V và đưa bà V về ở chung với nhau như vợ chồng và có 01 con chung.

Bà Đào Thị V thừa nhận năm 1998 bà về sống chung cùng ông Th như vợ chồng, khi về ở thì có 01 cái chòi, giếng nước và diện tích đất chỉ khoảng 2000m², quá trình sống chung bà khai phá thêm và bà đã đăng ký kê khai, bản thân ông Th khi về Bắc đã ủy quyền cho bà. Như vậy lời khai của bà V có một điểm thống nhất với ông Th là khi bà về sống cùng ông Th là ông Th đã ở trên đất, mà ông Th khai đất đó ông ở nhờ của bà M chỉ khác nhau là diện tích bà V thừa nhận chỉ có 2000m², không phải là 24.000m² như bà M khởi kiện. Do đó có đủ cơ sở kết luận diện tích đất đang tranh chấp có một phần diện tích đất bà M cho ông Th ở nhờ, còn diện tích đất thực tế cho ông Th ở nhờ 24.000m² hay chỉ khoảng 2.000m² như bà V thừa nhận thì cần phải điều tra làm rõ.

[2] Theo Quyết định 162-QĐ/UB ngày 22/6/1998 của Ủy ban nhân dân huyện Đ2 về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 1212 cá nhân trong danh sách kèm theo có hộ bà Trần Thị M (*số thứ tự 54, tổng số thửa 06, tổng diện tích 35.495m²*) cấp sơ thẩm chưa điều tra làm rõ diện tích đất đang tranh chấp với bà V có nằm trong diện tích đất 35.495m² mà bà M được Ủy ban nhân dân huyện duyệt cấp trong Quyết định 162-QĐ/UB ngày 22/6/1998 hay không.

[3] Theo biên bản định giá của Tòa sơ thẩm xác định trên đất có 71 cây cà phê trồng năm 1995 loại D, định giá thành tiền 12.709.000 đồng, 200 cây cà phê trồng năm 1996 loại D, định giá thành tiền 35.800.000 đồng, 680 cây cà phê trồng năm 1997 loại D, định giá thành tiền 121.720.000 đồng. Bà V khai năm 1998 bà về sống chung với ông Th, qua đây cho thấy lời khai của bà M bà khai hoang và trồng cà phê từ năm 1995 là có căn cứ.

[4] Đối với nội dung chấp nhận yêu cầu độc lập của bà V về việc hủy một phần Quyết định 162 đối với diện tích 2.656m² cấp cho ông Trần Văn Th1 cũng như phần đình chỉ yêu cầu của bà V đối với phần cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trương Thị K, cũng như đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà M đối với phần diện tích 304m², ở các nội dung này không có kháng cáo, kháng nghị. Tuy nhiên việc chấp nhận hay đình chỉ yêu cầu của bà V và bà M có liên quan đến nội dung Quyết định 162-QĐ/UB ngày 22/6/1998 của Ủy ban nhân dân huyện Đ2, mà Quyết định 162 có cấp cho bà M 35.495m², diện tích này chưa được điều tra, làm rõ có liên quan đến diện tích đất 2,4 ha đang tranh chấp giữa bà M và bà V

hay không cũng như có liên quan đến diện tích đất cấp cho ông Trần Văn Th1, bà Trương Thị K hay không cũng cần làm rõ. Do đó Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy cần phải hủy cả nội dung này để cấp sơ thẩm điều tra giải quyết lại ngay trong vụ án này.

Từ những phân tích trên cho thấy thiếu sót của Tòa sơ thẩm, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Do đó cần phải hủy toàn bộ án sơ thẩm, giao hồ sơ về Tòa sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

Do bản án sơ thẩm bị hủy, nên bà M không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 22/2019/DS - ST ngày 08 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Bà Trần Thị M không phải chịu án phí phúc thẩm, hoàn trả lại cho bà M 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp (*theo biên lai thu số 0000047 ngày 21/11/2019 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Đắk Nông*).

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Đắk Nông;
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Nông;
- Các đương sự;
- Lưu VP, HS.

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

Lê Thành Văn