

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 78b/2020/DS-PT
Ngày: 14-5-2020
V/v Tranh chấp về dân sự quyền
sử dụng đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Văn Phương.

Các Thẩm phán: Ông Sỹ Danh Đạt

Bà Trương Thị Bích Thủy

- Thư ký phiên tòa: Bà Trịnh Thanh Thúy – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp: Bà Nguyễn Bạch Nga - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 14/5/2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 18/2020/TLPT-DS, ngày 10 tháng 01 năm 2020, về việc “Tranh chấp về dân sự quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2019/DS-ST ngày 26/9/2019 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 117/2020/QĐ-PT, ngày 19 tháng 3 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 122/2020/QĐ-PT ngày 08 tháng 5 năm 2020, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Ngọc H, sinh năm 1976;

Địa chỉ: Khóm Phú Hòa, thị trấn Cái Tàu Hạ, C, Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H là ông Trần Thanh H, sinh năm 1968; địa chỉ: Số 13/26, đường số 11, phường 4, Tp. Tân An, tỉnh Long An (Văn bản ủy quyền ngày 23/10/2017) (có mặt).

Bị đơn: Bà Bùi Thị Th, sinh năm 1942;

Địa chỉ: Tổ 8, ấp An Thuận, xã An Hiệp, C, Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Th là Lại Phan Xuân Đ, sinh năm 1985; địa chỉ: Số 23, Lê Thị Riêng, Khóm 2, Phường 1, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp (Văn bản ủy quyền ngày 12/02/2020) (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Th là bà Hồ Thị Xuân Hương – là Luật sư, Văn phòng Luật sư X thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Tháp (có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Huỳnh Thanh T, sinh năm 1972 (có mặt)

Địa chỉ: Khóm Phú Hòa, thị trấn Cái Tàu Hạ, C, Đồng Tháp.

2. Bà Huỳnh Thị Ngọc A, sinh năm 1964 (vắng mặt)

3. Ông Huỳnh Thanh H, sinh năm 1970 (có mặt)

4. Bà Huỳnh Ngọc Th, sinh năm 1977 (vắng mặt)

5. Anh Huỳnh Lương Tấn T, sinh năm 1995 (có mặt)

6. Bà Lương Ngọc Ng, sinh năm 1977 (vắng mặt)

7. Chị Nguyễn Huỳnh Ngọc Y, sinh năm 1999 (vắng mặt)

8. Chị Huỳnh Lương Ngọc Tr, sinh năm 2000 (vắng mặt)

9. Chị Nguyễn Ngọc Quế M, sinh năm 2002 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp An Thuận, xã An Hiệp, C, Đồng Tháp.

4. Người kháng cáo: Bà Bùi Thị Th là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc H ủy quyền cho ông Trần Thanh H trình bày:

Diện tích qua đo đạc thực tế nguyên đơn được sử dụng là 264,3m², thuộc một phần thửa số 404, TĐĐ số 03, có nguồn gốc của cụ Huỳnh Thị M là mẹ nuôi của nguyên đơn, bà H là con nuôi của cụ M, sống cùng cụ M từ nhỏ, sau khi cụ M chết năm 2010, bà H tiếp tục sống trong căn nhà cụ M để lại và quản lý, sử dụng diện tích 264,3m² cho đến nay.

Tuy nhiên, diện tích đất của cụ M được cấp QSDĐ có nhiều thửa, khi được cấp giấy không đo đạc cụ thể, quá trình sử dụng nhiều lần cụ M chuyển nhượng cho nhiều người, diện tích trên giấy chứng nhận QSDĐ thửa 404 còn lại

149m² nhưng diện tích thực tế thì nhiều hơn là 264,3m² do bà H quản lý, sử dụng.

Năm 2002 khi còn sống, cụ M chuyển nhượng cho cụ Huỳnh Văn A là em ruột của cụ M thửa số 404, TĐĐ số 3, diện tích 149m² (đo đạc hiện tại là 118,8m²). Năm 2004 cụ A chết, đến năm 2005 hộ cụ Bùi Thị Th (vợ cụ Ấu) nhận thừa kế và được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (QSDĐ) số H00314 ngày 15/11/2005, thửa số 404, TĐĐ số 03, diện tích 149m², loại đất ở tại đô thị.

Ngày 20/12/2007, UBND huyện C đã ra quyết định số 2492/QĐ-UBND về việc thu hồi diện tích 45,8m² thuộc một phần thửa số 404, TĐĐ số 03 của cụ Th để cải tạo, nâng cấp Quốc lộ 80. Như vậy, diện tích đất của cụ Th còn lại là 103,2m² (trên giấy chứng nhận QSDĐ).

Năm 2012, hộ cụ Th xin cấp đổi giấy chứng nhận QSDĐ và được cấp đổi lại giấy chứng nhận QSDĐ số CH01103 ngày 19/11/2012, thửa số 03, TĐĐ số 07, diện tích 383,2m² (đo đạc thực tế 383,1m²); trong đó gồm có 103,2m² đất ở tại đô thị và 280m² đất trồng cây lâu năm; bao gồm luôn diện tích 264,3m² chị Hạnh đang quản lý, sử dụng.

Do đó, bà Nguyễn Thị Ngọc H yêu cầu thu hồi và hủy bỏ một phần giấy chứng nhận QSDĐ thửa số 03 đã cấp cho cụ Bùi Thị Th đối với diện tích 264,3m², công nhận việc sử dụng đất hợp pháp đối với diện tích 264,3m² thuộc một phần thửa số 03, TĐĐ số 07, nằm trong phạm vi các mốc 3,4,5,6,7,8,9 và 3 (theo trích đo hiện trạng ngày 19/9/2019) cho bà H.

Bị đơn cụ Bùi Thị Thủy quyền bà Lại Phan Xuân Đ trình bày:

Năm 2002, cụ Huỳnh Thị M chuyển nhượng trọn thửa số 404, TĐĐ số 03, diện tích 149m² đất ở nông thôn cho vợ chồng cụ Huỳnh Văn A và cụ Bùi Thị Th theo hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 15/3/2002. Năm 2004 cụ A chết, hộ cụ Bùi Thị Th thừa kế thửa số 404, vào năm 2007 UBND huyện C thu hồi 45,8m² đất thửa số 404, TĐĐ số 03 của hộ cụ Bùi Thị Th. Đến năm 2012, hộ cụ Bùi Thị Th đăng ký cấp đổi giấy chứng nhận QSDĐ và được cấp lại giấy chứng nhận QSDĐ diện tích 383,2m² thuộc thửa số 03, TĐĐ số 07.

Ngày 28/6/2018, bị đơn cụ Bùi Thị Th có yêu cầu phản tố với nội dung di dời nhà, công trình kiến trúc, yêu cầu nguyên đơn trả lại diện tích đất nguyên đơn đang quản lý, sử dụng là 264,3m² do đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Huỳnh Thanh H trình bày:

Thông nhất theo yêu cầu phản tố của cụ Bùi Thị Th và không có yêu cầu gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Huỳnh Lương Tấn T, trình bày:

Thông nhất theo yêu cầu phản tố của cụ Bùi Thị Th và không có yêu cầu gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Thanh T trình bày:

Ông T là chồng của bà H là nguyên đơn, thông nhất theo lời trình bày của nguyên đơn và không có yêu cầu gì thêm.

Bản án số 50/2019/DS-ST ngày 26/9/2019 của Tòa án nhân dân huyện C tuyên xử.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc H.

2. Bà Nguyễn Thị Ngọc H được sử dụng diện tích 264,3m² thuộc một phần thửa số 03, TĐĐ số 07, nằm trong phạm vi các mốc 3,4,5,6,7,8,9 và 3 theo trích đo hiện trạng đất tranh chấp (bổ sung) ngày 19/9/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Huyện.

3. Không chấp nhận yêu cầu của bà H về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (QSĐĐ) số CH01103 do UBND huyện C cấp cho cụ Bùi Thị Th ngày 19/11/2012.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn cụ Bùi Thị Th.

5. Các đương sự có quyền, nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền và thời hạn kháng cáo, quyền, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn bà Bùi Thị Th kháng cáo toàn bộ bản án.

Các đương sự khác không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

-Bị đơn bà Bùi Thị Th giữ nguyên nội dung kháng cáo, yêu cầu tòa cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm và chấp nhận yêu cầu phản tố buộc bà H phải di dời nhà, công trình, vật kiến trúc, trả đất tranh chấp 264,3m² cho bà Thanh.

-Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc H gửi nguyên nội dung khởi kiện, yêu cầu Tòa phúc thẩm xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

-Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho cụ Th đề cập những tình tiết và căn cứ pháp lý chứng minh quyền sử dụng đất tranh chấp là của bà Thanh dựa trên cơ sở các quyết định giải quyết tranh chấp của Ủy ban nhân dân huyện và tỉnh trước khi Tòa án thụ lý, cho nên đề nghị tạm ngừng phiên tòa để thu thập làm rõ thêm quá trình giải quyết của Ủy ban nhân dân hoặc không cần thiết tạm ngừng thì đề nghị chấp nhận nội dung yêu cầu kháng cáo của cụ Th.

-Đại diện VKSND Tỉnh đã phát biểu về tố tụng của Thẩm phán. Thư ký, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đều chấp hành đúng quy định của pháp luật; về nội dung Kiểm sát viên đề nghị hủy án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Đất tranh chấp được xác định diện tích theo đo thực tế là 264,3m², loại đất vườn, thuộc 1 phần trong thửa đất số 404, tờ số 3 (thửa mới số 03, tờ 07), diện tích chung ghi trên giấy là 383,2m², trong số này thì loại đất ONT 103,2m² và đất vườn là 280m², giấy CN.QSDĐ cấp cho bà Th ngày 19/11/2012; đất tranh chấp hiện do bà H sử dụng ở và làm chuồng trại chăn nuôi gia cầm.

Đất tranh chấp này có nguồn gốc là của vợ chồng cụ S, cụ M (cha mẹ của bà H) mua của cụ Nguyễn Hữu Tr vào năm 1981 diện tích 750m²; ngày 17/02/1993 cụ S được cấp CN.QSDĐ 750m² loại đất ở; năm 1994 cụ S chuyển nhượng cho cụ M 355m²; năm 1997 cụ Schết, cụ M lập thủ tục thừa kế được cấp CN.QSDĐ ngày 03/8/1998 diện tích 395m²; trong năm 1998 cụ M chuyển nhượng cho cụ Nguyễn Thanh Kh 146m²; năm 1999 chuyển cho cụ Phạm Thị Đ 100m². Đất còn lại là 149m², ngày 29/3/2002 cụ M chuyển nhượng hết đất theo giấy này cho ông Huỳnh Văn A, nhà nước thu hồi giấy cụ M và cấp CN.QSDĐ cho cụ A; năm 2004 cụ A chết, bà Th thừa kế được cấp CN.QSDĐ 149m² thửa 404; ngày 20/12/2007 UBND huyện thu hồi bồi thường cho bà Th 45,8m² để nâng cấp QL80. Diện tích bà Th còn lại theo giấy 103,2m². Tuy là chuyển hết diện tích đất, hết thửa cho cụ A, nhưng trên đất có căn nhà ở của cụ M và đứa con là bà H, nên cụ M vẫn tiếp tục ở, năm 2010 cụ M chết, bà H tiếp tục ở, năm 2012 bà H thuê VPĐK đất huyện đo toàn bộ diện tích thửa đất 404 này, xác định diện tích là 383,2m², nên bà H trừ đi 103,2m² theo giấy cụ Th, phần còn lại 280m² ngoài giấy thì bà H lập thủ tục đăng ký, cơ quan chuyên môn từ chối, bà H khiếu nại tranh chấp yêu cầu được cấp giấy 280m² này, cụ Th cũng có đơn ngăn chặn

không đồng ý cấp giấy cho bà H, vụ việc được UBND huyện C ban hành Quyết định giải quyết tranh chấp số 158/QĐ-UBND ngày 25/10/2012 và UBND Tỉnh ban hành Quyết định số 273/QĐ-UBND ngày 11/12/2014 chuẩn y quyết định huyện C, nội dung là bác yêu cầu của bà H với nhận định là cụ M chuyển hết thửa 404 cho cụ A, nên diện tích 280m² này không phải của cụ M và bà H nên không cấp giấy CN.QSDD cho bà H; trong thời gian UB Tỉnh xem xét khiếu nại thì ngày 19/11/2012 UBND huyện C đã cấp đổi giấy mới cho cụ Th, cấp toàn bộ diện tích 383,2m² của thửa 404 cho cụ Thạnh; bà H khởi kiện hành chính đối với quyết định giải quyết khiếu nại của Chủ tịch UBND ra Tòa án Tỉnh Đồng Tháp thụ lý và Tòa án đã có Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án hành chính ngày 15/3/2016 do bà H rút đơn khởi kiện.

Như vậy, diện tích đất tranh chấp hiện nay 264,3m² chính là diện tích 280m² (do đo đạc chính xác lại) của thửa 404, tờ 07 mà Chủ tịch UBND các cấp có thẩm quyền có quyết định giải quyết bác yêu cầu được cấp giấy CN.QSDD của bà H nêu trên đã có hiệu lực pháp luật; tuy các quyết định của UBND không ghi rõ là quyết định giải quyết tranh chấp đất đai, nhưng các quyết định này không đơn thuần là giải quyết khiếu nại việc cấp giấy CN.QSDD, mà nội dung giải quyết là có đề cập các tình tiết về QSDD và kết luận đất mà bà H yêu cầu được cấp giấy là đất của cụ Th, nên quyết định không cấp giấy cho bà H và theo quy định của Luật đất đai thì việc cấp hoặc không cấp giấy CN. QSDD là một hình thức thể hiện ý chí của Nhà nước cấp hoặc không cấp QSDD cho người sử dụng đất, cho nên việc giải quyết vụ án dân sự về “tranh chấp quyền sử dụng đất” này Tòa án cần phải thu thập chứng cứ là hồ sơ giải quyết vụ việc này của UBND để làm rõ bản chất của vụ việc và xem xét nội dung các quyết định giải quyết của UBND như thế nào, việc này bắt buộc phải đưa Chủ tịch UBND huyện C và Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Tháp vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền và nghĩa vụ liên quan trong vụ án thì mới giải quyết được vụ án và như vậy là thuộc thẩm quyền sơ thẩm của Tòa án cấp Tỉnh; nhưng Tòa án cấp huyện C đã thụ lý, giải quyết mà không có thu thập hồ sơ và sự tham gia giải quyết của Chủ tịch UBND cấp Huyện, cấp Tỉnh nói trên là vi phạm nghiêm trọng về tố tụng.

Mặt khác, quyết định giải quyết của UBND bác yêu cầu cấp giấy CN.QSDD này cho bà H đang có hiệu lực pháp luật, Tòa sơ thẩm lại quyết định công nhận QSDD tranh chấp này cho bà H là trái ngược nhau, không thể thi hành được.

Ý kiến của Luật sư về thu thập chứng cứ, hồ sơ giải quyết tranh chấp của Ủy ban nhân dân là cần thiết, nhưng như Hội đồng xét xử nhận định nên việc thu thập chứng cứ này phải có sự tham gia tố tụng của Chủ tịch Ủy ban nhân dân, do đó thiếu tư cách đương sự trong vụ án, nên không được tạm ngừng vì cấp phúc thẩm không tự bổ sung tư cách đương sự vào vụ án được.

Ý kiến nhận định và đề nghị hủy án sơ thẩm của Viện kiểm sát là có căn cứ chấp nhận.

Từ những tình tiết nội dung nhận định trên, đã có đủ cơ sở xác định Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng về thu thập chứng cứ, tư cách đương sự và thẩm quyền xét xử sơ thẩm vụ án, vi phạm này không thể bổ sung, khắc phục được, nên buộc phải hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về Tòa án nhân dân cấp Tỉnh giải quyết sơ thẩm lại vụ án theo quy định của pháp luật. Đồng thời khi giải quyết lại vụ án Tòa sơ thẩm cần xác định rõ lại quan hệ tranh chấp là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho đúng pháp luật.

Do hủy án sơ thẩm nên không cần phải xem xét nội dung, yêu cầu kháng cáo của bị đơn Bùi Thị Th và người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm; phần án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng sẽ được quyết định lại khi giải quyết sơ thẩm lại vụ án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308 và Điều 311 Bộ luật tố tụng dân sự;

Tuyên xử:

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 50/2019/DS-ST ngày 26/9/2019, của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp giải quyết sơ thẩm lại theo quy định của pháp luật.

Về án phí dân sự: Bà Bùi Thị Th không phải chịu án phí phúc thẩm; phần án phí sơ thẩm được quyết định lại khi giải quyết sơ thẩm lại vụ án.

Về chi phí tố tụng: Được quyết định lại khi giải quyết sơ thẩm lại vụ án.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- TAND huyện C;
- CCTHADS huyện C;
- Phòng KTNV-THA TAND Đồng Tháp;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Bùi Văn Phương