TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 64/2023/DS-PT
Ngày: 22 – 02 - 2023
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy 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: Bà Phạm Thị Duyên

Các Thẩm phán: Ông Phan Đức Phương

Ông Hà Huy Cầu

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Yến – 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 Nguyễn Trí Dũng – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 15/02/2023 và 22/02/2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 326/2022/TLPT-DS ngày 04 tháng 8 năm 2022 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2022/DS-ST ngày 13 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1839/2022/QĐ-PT ngày 30 tháng 8 năm 2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*:

1. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1957 (vắng mặt)

2. Bà Trương Thị H, sinh năm 1956 (có mặt)

Cùng địa chỉ: 53, tổ 15C, T, khu phố X4, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H, ông C*:* Ông Trương Dương L, sinh năm 1958 (có mặt)

Địa chỉ: 78, tổ X4, ấp X1, xã P, huyện L1, tỉnh Đồng Nai.

- *Bị đơn*:

1. Ông Vĩnh T2, sinh năm 1946 (vắng mặt)

2. Bà Phạm Thị Thanh T3**,** sinh năm 1972 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 54/9, tổ x4, ấp x1, xã P, huyện L1, Đồng Nai

Người đại diện *theo* ủy *quyền của* ông T2: Ông Nguyễn Lê Hoàng N1, sinh năm 1986 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp 6, xã T, huyện L1, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:

- Ông Mai Hoàng P, sinh năm 1990 (có mặt)

Địa chỉ: Số 50/5/3C N, Phường X3, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Huỳnh Bá T3, sinh năm 1999 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 80A, Quốc lộ X1, khu phố X6, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An.

- Ông Trần Hoàng P3, sinh năm 2000 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp A, xã K, huyện A1, tỉnh An Giang

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

1. Ủy ban nhân dân huyện L1, tỉnh Đồng Nai (xin xét xử vắng mặt)

2. Ông Võ Đức B3, sinh năm 1952 (có mặt)

Địa chỉ: 42, tổ x2, ấp 1A, xã P2, huyện L1, Đồng Nai.

3. Bà Mai Thị A1, sinh năm 1939 (vắng mặt)

Địa chỉ : 231, tổ 5, ấp 1B, xã P2, huyện L1, Đồng Nai

- *Người kháng cáo*: Bị đơn ông Vĩnh T2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ghi ngày 05/10/2018, các biên bản làm việc tại Tòa án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là trình bày:

Ông Nguyễn Văn C, bà Trương Thị H là chủ sử dụng thửa đất số 155, tờ bản đồ số 21, diện tích 1.337m^2, tọa lạc tại tổ 4, ấp 1, xã P4, huyện L1 tỉnh Đồng Nai. Nguồn gốc đất là do ông Trần S mua lại một phần của ông Huỳnh Thanh L3 vào năm 1984 (Bút lục 62), một phần tự khai phá. Năm 1999 và năm 2002, ông Trần S được Uỷ ban nhân dân huyện L1 cấp 2 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với tổng diện tích 6.328m^2 gồm nhiều thửa, trong đó có thừa 155, bản đồ 21, diện tích 1.337m^2 đất RTSX. Năm 2006 ông Trần S chết, đến ngày 10/7/2007 hàng thừa kế thứ nhất của ông Trần S lập văn bản cho bà Mai Thị A1 (vợ ông Trần S) được hưởng thừa kế diện tích đất trên. Ngày 21/8/2007 bà Mai

Thị A1 chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích 6.328m^2, trong đó có thửa 155, bản đồ 21, diện tích 1.337m^2 nêu trên cho ông, bà. Từ năm 1984 đến năm 2012, ông bà canh tác ổn định không tranh chấp. Đến năm 2012, ông Vĩnh T2, bà Phạm Thị Thanh T3 (nhà kế bên) đã chiếm đất của ông bà để trồng tràm, ông bà đã nộp đơn đến Uỷ ban nhân dân xã P4 để khiếu nại và ông P5 – cán bộ đại chính xã P4 là người thụ lý hồ sơ có thông báo cho ông bà biết thửa đất số 155 bị cấp giấy trùng thửa, vì ông T2 cũng có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 155 nên phát sinh lòng tham, chiếm đất của ông bà. Trong thời gian củng cố hồ sơ để giải quyết hòa giải, ông bà có cung cấp cho ông P5 tất cả giấy tờ về nguồn gốc thửa 155 bao gồm: Một giấy viết tay bán đất của ông N5 bán cho ông Trần S năm 1984.

Ông T2 cho rằng nguồn gốc thửa 155 mua của ông T2 mua lại của ông Võ Đức B3 là không đúng. Ông, bà đã đích thân mời ông Võ Đức B3 vào Uỷ ban nhân dân xã P4 gặp ông P5 – cán bộ địa chính để lập biên bản ghi lời khai. Trong lời khai của ông B3 có công nhận đã bán 1 lô đất cho ông T2 nhưng không phải vị trí thửa đất 155. Sự việc kéo dài nhiều năm không được giải quyết vì lý do ông P5 đã làm mất hồ sơ. Ông đã kiến nghị nhiều lần sau đó chuyển sang ông địa chính mới là ông Nguyễn Tấn C4 thụ lý hồ sơ và tiến hành hòa giải không thành.

Vì vậy, ông bà yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T2, bà T3 trả lại thửa đất số 155, tờ bản đồ số 21, diện tích 1.337m^2, tọa lạc tại tổ 4, ấp 1, xã P4, huyện L1 tỉnh Đồng Nai và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 957206 do Uỷ ban nhân dân huyện L1 cấp ngày 09/6/2006 cho ông T2, bà T3.

Sau khi đo vẽ hiện trạng thực tế thì nguyên đơn xác định: Phần diện tích 116,5m^2 thuộc thửa 97 không có tranh chấp và không có yêu cầu gì, chỉ yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất tại thửa số 155, tờ bản đồ số 21 với diện tích là 786,7m^2 đã lấn chiếm hiện nay thuộc thửa 59, 54 bản đồ 35 được giới hạn bởi các mốc A; điểm cắt giữa đoạn A, B với 5,4; 4; điểm giao cắt giữa đoạn B, C với đoạn 3,4; C; điểm giao cắt giữa đoạn C, D với đoạn 3, 4; D; E, A (Theo Trích lục và đo vẽ hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 8674/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai). Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 957206 của Ủy ban nhân dân huyện L1 đã cấp cho ông Vĩnh T2 ngày 09/6/2006.

Đối với giá trị tài sản tranh chấp nguyên đơn đồng ý vẫn sử dụng theo nội dung giá trị chứng thư số 190/TĐG-CT ngày 21/11/2019 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Tiến vì giá đất hiện nay vẫn ổn định. Chi phí tố tụng, án phí đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

Tại bản tường trình ghi ngày 07/01/2019, Biên bản đối chất ngày 04/7/2019 và tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn là bà Phạm Thị Thanh T3, ông Vĩnh T2 và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Ông T2, bà T3 sống tại xã P4 từ năm 1990 và có khai phá và mua lại một số thửa đất của một số người dân địa phương bằng giấy tay có đăng ký, kê khai

với chính quyền địa phương trong đó có thửa đất 155, theo hồ sơ đăng ký khai là do mua lại của ông Võ Đức B3. Sau này ông bà đã được Uỷ ban nhân dân huyện L1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có tổng diện tích là 16.436m^2 theo giấy chứng nhận số 0140195 ngày 20/9/1999 vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 969 QSDĐ/671/QĐ.LT.UBND. Trong đó, có phần đất hiện nay đang tranh chấp là thửa 155 tờ bản đồ số 21, diện tích 1337m^2 (có 300m^2 đất thổ cư), ông bà được nhà nước công nhận, sống ổn định, liên tục từ đó cho đến nay.

Năm 2006, ông bà có nhu cầu tách thửa nên đã được Uỷ ban nhân dân huyện L1 cấp đổi lại thành giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 957206 ngày 09/6/2006, ông bà đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính và đóng thuế đầy đủ. Được biết, sau năm 2006**,** ông C, bà H ở Sài Gòn về có mua đất của ông Trần S giáp ranh với nhà ông bà, nhưng hiện nay cũng đã sang nhượng lại cho người khác. Hiện nay, ông C bà H khởi kiện tranh chấp là không có căn cứ hợp pháp. Do đó ông bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông T2 thay đổi lời khai, cho rằng thửa 155 không phải do ông và bà T3 mua lại của ông B3, mà là do ông bà tự khai phá. Phần đất mua lại của ông B3 là phần đất khác, không liên quan gì đến thửa 155.

Đối với giá trị tài sản tranh chấp bị đơn đồng ý vẫn sử dụng theo nội dung giá trị chứng thư số 190/TĐG-CT ngày 21/11/2019 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Tiến. Chi phí tố tụng, án phí đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

Tại các biên bản lấy lời khai vào ngày 18/12/2019, ngày 10/3/2020, Người có quyền, nghĩa vụ liên quan là bà Mai Thị A1 trình bày:

Thửa đất 155, bản đồ 21 xã P4 đang tranh chấp có nguồn gốc của bà và chồng bà (ông Trần S) mua của ông Huỳnh Thanh L3 01 sào vào năm 1984 với giá 07 chỉ vàng. Năm 1985, vợ chồng bà khai phá thêm hơn 05 sào đất nữa, sử dụng trồng mì, tràm, điều. Giữa đất của bà có con mương chia đôi đất. Đất của bà có tứ cận một mặt giáp đường đi, một mặt giáp đất ông Võ Đức B3, một mặt giáp đất ông B8. Phần đất của ông B3 và ông B8 sau này bản lại cho ông Vĩnh T2. Năm 1999, vợ chồng bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 3.712m^2 gồm 3 thửa 149,150,156 bản đồ 21. Năm 2002, vợ chồng bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 2.616m^2 gồm thửa 155 bản đồ 21 và thửa 100, 101, 99 bản đồ 09. Cũng trong năm 2002, vợ chồng bà đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trong 2 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên (có thửa 155) cho vợ chồng ông C, bà H với giá 170 triệu đồng, đã nhận tiền, đã xuống thực địa giao đất và chỉ rõ từng mốc ranh, có một phần đất tiếp giáp với đất ông Vĩnh T2. Năm 2006 chồng bà mất nên chưa tiến hành thủ tục chuyển nhượng được. Năm 2007, bà làm thủ tục thừa kế toàn bộ tài sản của chồng nên đến ngày 18/7/2007 bà và bà H đã chính thức ký hợp đồng chuyển nhượng đất. Bà khẳng định thửa đất 155, bản đồ 21 là của vợ chồng bà bán cho vợ chồng ông C, bà H, hiện nay đang bị gia đình ông Vĩnh T2 chiếm dụng trái pháp luật, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất này cho ông

Vĩnh T2 cũng là trái pháp luật, bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông C, bà H. Bà đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt bà.

Tại các biên bản lấy lời khai vào ngày 18/12/2019, ngày 10/3/2020 Người có quyền, nghĩa vụ liên quan là ông Võ Đức B3 trình bày:

Trước năm 1990, ông có diện tích đất một mặt giáp đường, một mặt giáp suối bến Mặt Trăng, một mặt giáp đất ông Huỳnh Văn T7, một mặt giáp đất ông Trần S (vợ là Mai Thị A1) và đất ông B8. Đất của ông gồm 2 phần cách nhau một mương nước, quá trình sử dụng ông chưa đăng ký kê khai. Năm 1990 ông bán phần đất của ông cho ông Vĩnh T2. Trước đó ông Vĩnh T2 có mua đất của ông B8 sát đất ông Trần S. Như vậy nguồn gốc thửa đất 155, bản đồ 21 xã P4 đang tranh chấp hiện nay là của vợ chồng ông Trần S, bà Mai Thị A1 chứ không phải là đất của bán cho ông Vĩnh T2, thời điểm đó đất của bà A1 đang trồng mì (kèm theo sơ đồ do ông B3 tự vẽ - BL 115)

Tại bản giải trình ghi ngày 14/12/2020, đại diện của người có quyền, nghĩa vụ liên quan là Uỷ ban nhân dân huyện L1 trình bày:

Việc Uỷ ban nhân dân huyện L1 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 957206 ngày 09/6/2006 cho ông Vĩnh T2 là đúng quy định của pháp luật. Ủy ban đề nghị Tòa án cho vắng mặt tại các buổi làm việc, hòa giải và xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2022/DS-ST ngày 13 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đã quyết định như sau:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn C, bà Trương Thị H

1. Buộc ông Vĩnh T2, bà Phạm Thị Thanh T3 trả lại cho ông Nguyễn Văn C, bà Trương Thị H 786,7m^2 đất (gồm 669,4m^2 thuộc thửa 59, tờ số 35 mới và 117,3 m^2 thuộc thửa 54, tờ số 35 mới, xã P4, huyện L1 tỉnh Đồng Nai), được giới hạn bởi các mốc A; điểm cắt giữa đoạn A, B với 5,4; 4; điểm giao cắt giữa đoạn B, C với đoạn 3,4; C điểm giao cắt giữa đoạn C, D với đoạn 3, 4; D; E, A - Theo Trích lục và đo vẽ hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 8674/2019 ngày 30/10/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai đính kèm theo bản án.

2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 957206 ngày 09/6/2006 do Uỷ ban nhân dân huyện L1 cấp cho ông Vĩnh T2 đối với diện tích 786,7m^2 .

3. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn C, bà Trương Thị H thanh toán cho ông Vĩnh T2, bà Phạm Thị Thanh T3 giá trị cây trồng trên đất là 5.290.000 đồng (năm triệu hai trăm chín mươi nghìn đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 25/01/2022 bị đơn ông Vĩnh T2 kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông Vĩnh T2 (có ông Mai Hoàng P, ông Trần Hoàng P3 đại diện theo ủy quyền) giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và nộp chứng cứ mới là giấy sang nhượng hoa màu năm 1991 từ ông B3 sang bà T3 (bản sao y chứng thực và bản chính để đối chiếu), đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án, vì những lý do sau: Theo hồ sơ vụ án thì nguồn gốc đất của nguyên đơn là của ông S bà A1 chuyển nhượng, nhưng trong hồ sơ không có tài liệu để thể hiện phần đất ông S, bà A1 chuyển nhượng cho nguyên đơn có số thửa mấy. Trong khi đó, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét tờ chuyển nhượng hoa màu giữa ông B3 với bà T3 là đánh giá không đầy đủ tài liệu, chứng cứ; Bản án sơ thẩm hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông T2, để trả phần diện tích cho ông C, nhưng không giải quyết phần diện tích còn lại cho ông T2; Trích lục bản đồ có sai số nên không thể căn cứ vào bản đồ này, để làm cơ sở giải quyết vu án; Bà A1 là chủ sở hữu quyền sử dụng đất nên ông C, bà H khởi kiện ông T2 là không đúng. Nếu cho rằng hợp đồng thực hiện 2/3 nên theo Án lệ số 25 thì hợp đồng vẫn được công nhận, nhưng trong vụ việc này Tòa án cấp sơ thẩm không viện dẫn Án lệ là không đúng.

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn C, bà Trương Thị H (có ông Trương Dương L là đại diện theo ủy quyền) không đồng ý yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh nêu quan điểm giải quyết vụ án:

Về thủ tục tố tụng Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm đã tiến hành đúng theo quy định của luật tố tụng hiện hành, không làm ảnh hưởng tới quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

Xét về nội dung vụ án: Bản án sơ thẩm đã xét xử là có căn cứ. Bị đơn có kháng cáo nhưng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo. Đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Nguyên đơn ông Nguyễn Văn C, bà Trương Thị H khởi kiện yêu cầu ông Vĩnh T2, bà Phạm Thị Thanh T3 trả lại phần đất có diện tích 786,7m^2 tại thửa số 155, tờ bản đồ số 21, nay thuộc thửa 59, 54 tờ bản đồ số 35 xã P4, huyện L1, tỉnh Đồng Nai. Chứng cứ chứng minh là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Uỷ ban nhân dân huyện L1 cấp cho ông Trần S vào năm 2002. Năm 2006 ông S chết, ngày 10/7/2007 hàng thừa kế thứ nhất của ông S lập văn bản cho bà Mai Thị A1 được hưởng thừa kế diện tích đất trên. Ngày 21/8/2007 bà Mai Thị A1 chuyển nhượng toàn bộ diện tích 6.328m^2, trong đó có thửa 155 cho ông C, bà H.

[2] Bị đơn ông Vĩnh T2, bà Phạm Thị Thanh T3 trình bày nguồn gốc thửa 155 nằm trong phần đất do bị đơn nhận chuyển nhượng từ ông Võ Đức B3 năm 1990, đến năm 1999 đã được Uỷ ban nhân dân huyện L1 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu số 0140195. Bị đơn đã quản lý sử dụng ổn định liên tục phần đất từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay.

[3] Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[3.1] Về tố tụng:

- Căn cứ để nguyên đơn khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/8/2007 từ bà A1 sang ông C, bà H. Hiện trạng phần đất này đang do bị đơn là ông T2, bà T3 quản lý, sử dụng. Do vậy, cần thiết phải xác định thực tế bà A1 đã có giao đất cho ông C, bà H chưa, hay việc chuyển nhượng chỉ mới hoàn thành về thủ tục. Từ đó mới có đủ cơ sở xác định ông C, bà H có quyền khởi kiện yêu cầu ông T2, bà T3 giao trả quyền sử dụng đất hay không. Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ vấn đề này khi xác định nguyên đơn có quyền khởi kiện yêu cầu bị đơn trả quyền sử dụng đất là thu thập và nhận định chứng cứ chưa đầy đủ.

- Nguồn gốc phần đất bị đơn ông T2, bà T3 quản lý sử dụng là nhận chuyển nhượng từ ông Võ Đức B3. Ông T2, bà T3, ông B3 đều xác nhận hợp đồng chuyển nhượng đã hoàn thành (bị đơn đã quản lý sử dụng đất, ông B3 đã nhận tiền), không tranh chấp, nên căn cứ Điều 77 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì trong vụ án này ông B3 được xác định là người làm chứng. Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông B3 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không chính xác.

[3.2] Về nội dung:

- Nguyên đơn, bị đơn đều cho rằng phần diện tích đất tranh chấp thuộc thửa 155 nằm trong phần diện tích mà các đương sự đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo đó, thửa 155 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần S vào năm 2002; Còn bị đơn thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bao gồm cả thửa 155) vào năm 1999, do nhận chuyển nhượng từ ông B3.

Xét, nếu xem xét về thời gian thì phần đất thửa 155 được cấp quyền sử dụng đất cho bị đơn trước khi cấp quyền sử dụng đất cho ông S. Điều này thể hiện khi ông S đăng ký, kê khai quyền sử dụng đất thửa 155, thì thửa 155 đã được Uỷ ban nhân dân công nhận quyền sử dụng cho ông T2. Để có cơ sở xem xét việc ông S được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2002 có đúng quy định pháp luật, thì cần phải thu thập tài liệu làm rõ vì sao Uỷ ban nhân dân huyện L1 tiếp tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 155 cho ông Trần S? Khi xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông S, thì Uỷ ban nhân dân huyện L1 có thu hồi hoặc hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0140195 đã cấp năm 1999 cho ông T2 không?

Mặt khác, hồ sơ vụ án thể hiện ông S có 02 lần đăng ký kê khai quyền sử dụng đất vào năm 1999 và 2002. Bà A1 (người thừa kế của ông S) chuyển nhượng cho nguyên đơn toàn bộ phần đất ông S đã đăng ký, kê khai. Vậy, thời điểm năm 1999 cả ông S và bị đơn đều có đăng ký, kê khai quyền sử dung đất. Do đó, cần phải làm rõ năm 1999 thì thửa 155 tờ bản đồ số 21, nay thuộc thửa 59, 54 tờ bản đồ số 35 xã P4, huyện L1, tỉnh Đồng Nai do những ai đăng ký, kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất? Khi Uỷ ban nhân dân huyện L1 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 155 cho ông Vĩnh T2 thì ông Trần S có ý kiến hoặc khiếu nại không?

Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Tòa án cấp phúc thẩm đã có văn bản đề nghị Uỷ ban nhân dân huyện L1 làm rõ các nội dung trên, tuy nhiên Uỷ ban nhân dân huyện L1 không có văn bản trả lời. Do đó, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thì không đủ cơ sở xác định Uỷ ban nhân dân huyện L1 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 155 cho các đương sự có đúng quy định pháp luật.

- Tòa án cấp sơ thẩm nhận định ông T2, bà T3 cho rằng nguồn gốc thửa 155 là do nhận chuyển nhượng từ ông B3, nhưng trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T2 không có giấy sang nhượng đất giữa bị đơn với ông B3, nhưng không được ông B3 thừa nhận, nên việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T2 không đủ cơ sở pháp lý.

Xét, trong tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án có bản photo giấy sang nhượng hoa màu năm 1991 từ ông B3 sang bà Phạm Thị Thanh T3, nên không được Tòa án cấp sơ thẩm công nhận là chứng cứ. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn cung cấp bản chính giấy sang nhượng trên để đối chiếu, ông B3 cũng xác nhận chữ ký, chữ viết trong giấy sang nhượng này là của ông. Đồng thời, ông B3 cũng trình bày vào khoảng năm 1990 – 1991 ông có bán phần đất cho bà T3 (vợ ông T2) có tứ cận như trong giấy sang nhượng, thời điểm đó không có thửa 155 nhưng ông không xác định rõ phần đất ông đã bán là thửa nào. Căn cứ vào lời trình bày của ông B3 và giấy sang nhượng hoa màu, có xác nhận của Uỷ ban nhân dân xã Phước Thái thì lời trình bày của bị đơn về việc có nhận chuyển nhượng phần đất từ ông B3 là đúng. Do đó, cần phải xác minh làm rõ vị trí phần đất mà ông B3 đã chuyển nhượng (thể hiện theo tứ cận trong Giấy sang nhượng năm 1991) và vị trí phần đất mà bị đơn đang quản lý, sử dụng có trùng khớp với nhau không, từ đó mới có cơ sở xác định phần đất mà bị đơn đang sử dụng có đúng quy định pháp luật, hay là do lấn chiếm của người khác.

- Trong diện tích 1337m^2 thửa 155, tờ bản đồ số 21 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T2, bà T3 có 300m^2 đất thổ cư. Còn thửa 155 nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông S loại đất là RTSX. Trong khi đó, tại phiên tòa phúc thẩm ông B3 trình bày trong phần đất chuyển nhượng cho bà T3 có 01 nền nhà. Căn cứ vào lời khai của ông B3, thì loại đất của thửa 155 thể hiện trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bị đơn ông T2, bà T3 là phù hợp. Trong vụ việc này, cùng một phần đất nhưng Uỷ ban nhân dân huyện L1 cấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ghi nhận loại đất khác

nhau. Vì vậy, cần phải kiểm tra xác minh thửa 155 trên hồ sơ quản lý đất đai của cơ quan có thẩm quyền là do ai đăng ký, kê khai? Loại đất gì và quá trình Uỷ ban nhân dân huyện L1 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 155 cho đương sự, từ đó, mới có cơ sở để xem xét giải quyết vụ án.

- Bản án sơ thẩm buộc bị đơn trả lại phần diện tích 786,7m^2 đất (gồm 669,4m^2 thuộc thửa 59, tờ số 35 mới và 117,3 m^2 thuộc thửa 54, tờ số 35 mới, xã P4, huyện L1 tỉnh Đồng Nai), được giới hạn bởi các mốc A; điểm cắt giữa đoạn A, B với 5,4; 4; điểm giao cắt giữa đoạn B, C với đoạn 3,4; C điểm giao cắt giữa đoạn C, D với đoạn 3, 4; D; E, A - Theo Trích lục và đo vẽ hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 8674/2019 ngày 30/10/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai.

Tuy nhiên, xét Trích lục và đo vẽ hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 8674/2019 ngày 30/10/2019 thì điểm giao cắt giữa đoạn B, C với đoạn 3,4 nằm trên thửa 97. Vậy, theo Trích lục trên thì phần đất tranh chấp nằm trên 03 thửa, không phải chỉ thuộc 02 thửa 54, 59. Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ vấn đề này, cũng như xác định các thửa đất là do ai quản lý, sử dụng là không đủ cơ sở cho việc thi hành án. Mặt khác, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận lời trình bày của bị đơn về việc cho rằng nguồn gốc đất là nhận chuyển nhượng từ ông B3, nhận định cho rằng bị đơn không có quyền sử dụng đất, nhưng chỉ buộc bị đơn phải trả lại diện tích 786,7m^2/1337m^2 (diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), mà không xem xét giải quyết đối với phần diện tích đất là còn lại là giải quyết chưa triệt để, toàn diện vụ án.

[4] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ đầy đủ khi giải quyết vụ án. Những thiếu sót này cấp phúc thẩm không khắc phục được. Ngoài ra, tại phiên tòa phúc thẩm đương sự cung cấp thêm tài liệu chứng cứ mới có liên quan đến nội dung vụ án. Do vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa, chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn; Hủy bản án sơ thẩm chuyển hồ sơ vụ án về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án (Việc hủy bản án sơ thẩm được xác định do phát sinh tình tiết mới tại cấp phúc thẩm).

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy bản án sơ thẩm nên người có kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Vĩnh T2;

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 01/2022/DS-ST ngày 13/01/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai; Chuyển hồ sơ vụ án về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo quy định pháp luật.

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Vĩnh T2 không phải chịu

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM
- TAND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- Cục THADS tỉnh Đồng Nai;
- NĐ (2);
- BĐ (2);
-NLQ (3);
- Lưu (10) 22b (Án TTKY).

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

Phạm Thị Duyên