

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI

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

Bản án số: 250/2024/DS-PT

Ngày: 12/9/2024

V/v “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất; Yêu cầu buộc tháo dỡ công trình xây dựng trên đất; Yêu cầu hủy quyết định cá biệt”

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 Lệ Trang

Các Thẩm phán: Bà Đỗ Thị Nhung

Ông Trần Vĩnh Yên

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Ông Lê Huy Hoàng – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai,

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai: Ông La Minh Dũng - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 12 tháng 9 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 43A/2022/TLPT-DS ngày 29/6/2022 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Yêu cầu đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất; Yêu cầu buộc tháo dỡ công trình xây dựng trên đất; Yêu cầu hủy quyết định cá biệt.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 12/2021/DS-ST ngày 25/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 126/2022/QĐ-PT ngày 12 tháng 8 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Gái N, sinh năm 1967

Trú tại: Xóm D, Khu B, ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Nai (có mặt)

Bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Trương Tiến D, Đoàn Luật sư tỉnh Đ (có mặt).

2. Bị đơn: 2.1/ Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1964

2.2/ Bà Nguyễn Thị Gái E, sinh năm 1965

Cùng trú tại: Số A, xóm D, khu B, ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Nai. Bà Nguyễn Thị G Em ủy quyền cho ông Nguyễn Văn T làm đại diện, theo Văn bản ủy quyền ngày 09/5/2020 (có mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1/ Ông **Phạm Xuân H**, sinh năm 1963 (vắng mặt)

3.2/ Chị **Phạm Xuân D1**, sinh năm 1992 (vắng mặt)

3.3/ Anh **Phạm Xuân G1**, sinh năm 1994 (vắng mặt)

3.4/ Anh **Phạm Trọng S**, sinh năm 1996 (vắng mặt)

Cùng trú tại: **Xóm D, Khu B, ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Nai.**

3.5/ Ủy ban nhân dân huyện **T**, tỉnh Đồng Nai (vắng mặt)

Trụ sở tại: **Khu phố C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Đồng Nai.** Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân huyện **T**: Bà **Lương Thị L**; chức vụ: Phó Chủ tịch **UBND huyện T**. (theo văn ban ủy quyền số 811/UBND-NC ngày 13/02/2017).

Người kháng cáo: Ông **Nguyễn Văn T**, sinh năm 1964

Viện kiểm sát kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân **huyện T**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn – bà Nguyễn Thị Gái N trình bày: Bà là em ruột của bà **Nguyễn Thị Gái E**. Ngày 25/10/2001, bà có nhận chuyển nhượng diện tích đất 74m² của bà **Nguyễn Thị Gái E**, với giá thỏa thuận là 400.000đ. Ông **Nguyễn Văn T** là chồng bà **G** Em có biết việc chuyển nhượng giữa hai bên và gia đình bà xây nhà ở kiên cố trên đất từ năm 2001, sinh sống ổn định cho đến nay nhưng không có ý kiến tranh chấp. Phần diện tích đất nhận chuyển nhượng thuộc một phần thửa đất số 175, tờ bản đồ số 1 (1-320) (nay thuộc một phần thửa đất số 72, tờ bản đồ 6), **xã T, huyện T, tỉnh Đồng Nai**, nằm trong tổng diện tích do ông **Nguyễn Văn T** nhận chuyển nhượng của ông **Nguyễn Văn M** theo “Giấy sang nhượng thổ cư” ngày 24/6/1995.

Năm 2012, bà đi đăng ký kê khai để xin cấp quyền sử dụng đất thì mới biết phần diện tích 74m² đã được Ủy ban nhân dân huyện **T** cấp cho ông **T** và bà **Gái E** năm 2007 nên hai bên đã phát sinh tranh chấp. Nay bà khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/10/2001 được giao kết giữa bà và bà **Gái E** là hợp pháp. Ngày 16/01/2017, bà có yêu cầu khởi kiện bổ sung về việc hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 733235 được **UBND huyện T** cấp cho ông **Nguyễn Văn T** và bà **Nguyễn Thị Gái E** năm 2007 đối với thửa đất số 175, tờ bản đồ số 1 (1-320), **xã T, huyện T, tỉnh Đồng Nai**. Ngoài ra, bà không còn yêu cầu nào khác.

Bà không đồng ý với toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn về việc đòi lại tài sản là diện tích đất 74m² thuộc một phần thửa đất số 72, tờ bản đồ số 6, **xã T, huyện T, tỉnh Đồng Nai**, được giới hạn bởi các điểm (4’, 5’ 6’ 7’, 4’) theo bản trích lục và đo vẽ thửa đất số 877/2022 ngày 10/02/2022 của **Văn**

phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh T5 và yêu cầu buộc tháo dỡ công trình xây dựng và cây trồng trên đất.

Bị đơn – ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Gái E, trình bày: Nguồn gốc thửa đất số 175, tờ bản đồ số 1 (1-320) (nay là thửa đất số 72, 73, tờ bản đồ 6), xã T, huyện T, tỉnh Đồng Nai là do ông bà nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn M theo “Giấy sang nhượng thổ cư” ngày 24/6/1995. Năm 2001, bà Gái E cho bà Gái N ở nhờ trên phần diện tích đất 74m² thuộc một phần thửa đất số 175, tờ bản đồ số 1 (1-320) (nay thuộc một phần thửa đất số 72, tờ bản đồ 6), xã T, huyện T, tỉnh Đồng Nai. Do là chị em ruột nên hai bên không lập thành văn bản gì mà chỉ thỏa thuận miệng với nhau về việc cho ở nhờ. Bà Gái E không ký tên vào “Tờ bán đất” ngày 25/10/2001 nên ông bà không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn có yêu cầu phản tố đòi lại quyền sử dụng diện tích đất 74m² thuộc một phần thửa đất số 72, tờ bản đồ số 6, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Nai, được giới hạn bởi các điểm (4’, 5’ 6’ 7’, 4’) theo bản trích lục và đo vẽ thửa đất số 877/2022 ngày 10/02/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh T5 và yêu cầu buộc tháo dỡ công trình xây dựng và cây trồng trên đất để trả lại đất cho bị đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phía nguyên đơn:

Ông Phạm Xuân H, chị Phạm Xuân D1, anh Phạm Xuân G1, và anh Phạm Trọng S, trình bày: Thống nhất với lời trình bày của bà Nguyễn Thị Gái N, không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

Ủy ban nhân dân huyện T, trình bày: Về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 733235, đối với diện tích 238m² đất ở nông thôn thuộc thửa số 175, tờ bản đồ số 1 (1-320), xã T, huyện T, tỉnh Đồng Nai cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị G Em ngày 12/6/2007 đã thực hiện đúng theo quy định tại Khoản 1, Điều 9; điểm b, khoản 2, Điều 38; Điều 48 của Luật đất đai năm 2003 và Khoản 1, Điều 46; Điều 50; khoản 2, Điều 52 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ. Vì vậy, yêu cầu hủy sổ của nguyên đơn không có cơ sở chấp nhận. Ngoài ra, UBND huyện T đề nghị được vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc cũng như xét xử vụ án dân sự sơ thẩm (công văn số 3509/UBND-TCD ngày 31/3/2022).

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 12/2021/DS-ST ngày 25/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom đã áp dụng các điều 5; 6, 26; 91, 147; 228; 266; 271; 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 130, 131, 163, 176, 264, 690, 691, 705, 707, 708 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 73 Luật đất đai năm 1993; Điều 15 Luật hôn nhân và gia đình năm 1986; Điều 100, Điều 101, Điều 166, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Án lệ số 04 của Hội đồng thẩm

phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06/4/2016 và được công bố theo quyết định số 220/QĐ-CA ngày 06/4/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao; khoản 2, khoản 5 Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án; khoản 1 Điều 48 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Gái N đối với ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Gái E về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” và “*Yêu cầu hủy quyết định cá biệt*”.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tiêu đề là bản “Trích yếu: Tờ bán đất” ngày 25/10/2001 được giao kết giữa bà Nguyễn Thị Gái N và bà Nguyễn Thị Gái E đối với diện tích đất 74m², được giới hạn bởi các điểm (4’, 5’ 6’ 7’, 4’) thuộc một phần thửa đất số 175, tờ bản đồ số 1 (1-320) (nay là một phần thửa đất số 72, tờ bản đồ 6), xã T, huyện T, tỉnh Đồng Nai là hợp pháp.

Bà Nguyễn Thị Gái N có quyền sử dụng đối với diện tích đất 74m², được giới hạn bởi các điểm (4’, 5’ 6’ 7’, 4’) thuộc một phần thửa đất số 175, tờ bản đồ số 1 (1-320) (nay là một phần thửa đất số 72, tờ bản đồ 6), xã T, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

- Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số AG 733235 đối với diện tích đất 74m², được giới hạn bởi các điểm (4’, 5’ 6’ 7’, 4’) thuộc một phần thửa đất số 175, tờ bản đồ số 1 (1-320) (nay là một phần thửa đất số 72, tờ bản đồ 6), xã T, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

(Các điểm mốc được thể hiện theo bản trích lục và đo vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 877/2022 ngày 10/02/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh T5).

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Gái E đối với bà Nguyễn Thị Gái N về việc tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng diện tích đất 74m², được giới hạn bởi các điểm (4’, 5’ 6’ 7’, 4’) thuộc một phần thửa đất số 175, tờ bản đồ số 1 (1-320) (nay là một phần thửa đất số 72, tờ bản đồ 6), xã T, huyện T, tỉnh Đồng Nai và yêu cầu buộc tháo dỡ công trình xây dựng, cây trồng trên diện tích đất này.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí và chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 05/5/2022, ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Gái E có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 61/2021/DS-ST n gày

07/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai sửa án sơ thẩm theo hướng: bác toàn bộ đơn khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của vợ chồng ông T.

Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Trảng Bom kháng nghị đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Luật sư Bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ đơn kháng cáo của bị đơn, đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số AG 733235.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phát biểu ý kiến:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng, từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử tại phiên tòa, Thẩm phán chủ tọa và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật. Các đương sự tham gia phiên tòa đảm bảo đúng thủ tục, quyền, nghĩa vụ theo quy định.

Về việc giải quyết vụ án: Theo Biên bản xác minh ngày 19/9/2022 và Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 18/4/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai, Trích lục và biên vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 10059/2022 ngày 18/11/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai chi nhánh T5 thể hiện: thửa đất số 72, tờ bản đồ số 6, xã T, huyện T là một phần của thửa 176, tờ bản đồ số 1 (1-320) xã T, huyện T có diện tích là 294m². Còn thửa 175 có nguồn gốc của ông Lê T1 chuyển nhượng cho ông Hà Văn T2 (S) và hiện nay ông T2 đang quản lý, sử dụng. Đây là những tài liệu chứng cứ mới làm thay đổi nội dung giải quyết tranh chấp. Để giải quyết vụ án được khách quan, chính xác cần phải thu thập chứng cứ, xác minh làm rõ một số nội dung như sau:

- Ủy ban nhân dân huyện T cấp thửa 175, tờ bản đồ số 1 (1-320) xã T, huyện T cho ông Lê Văn T3 có đúng đối tượng sử dụng đất hay không?

- Thửa 176, tờ bản đồ số 1 (1-320) xã T, huyện T có diện tích là 294m² có phải hiện nay vẫn đứng tên ông Nguyễn Văn M hay không?

- Ông M có làm thủ tục cấp đổi hay chuyển quyền sử dụng thửa đất trên cho ai hay chưa?

- Việc UBND huyện cấp giấy chứng nhận QSD đất có sai sót thông tin về thửa đất, cấp không đúng đối tượng, vị trí, diện tích thửa đất theo quy định tại Điều 106 Luật đất đai năm 2013 thì phải xác định rõ nguồn gốc hoặc xác định lại thông tin, tính pháp lý vị trí của thửa đất các đương sự đang tranh chấp mới có cơ sở giải quyết vụ án.

Tại giai đoạn phúc thẩm không thể thu thập bổ sung được những tài liệu chứng cứ nêu trên.

Mặt khác, tuy bà **Gái N** rút một phần đơn khởi kiện về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 175 tờ bản đồ số 1 **xã T** nhưng việc này cũng không thể sửa án để khắc phục Quyết định của bản án sơ thẩm vì ngoài việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên xử cho bà **Gái N** quyền sử dụng diện tích đất 74m² thuộc một phần thửa 175 tờ bản đồ số 1, nay thuộc một phần thửa 72 tờ bản đồ số 6 trong khi chưa xác minh làm rõ đất này có nguồn gốc của ông **Hà Văn T2** hay ông **Nguyễn Văn T** là bỏ sót tư cách tham gia tố tụng.

Do đó, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm nêu trên, giao hồ sơ về Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom giải quyết lại theo thủ tục chung. Do bản án sơ thẩm bị hủy nên kháng cáo của đương sự và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát huyện Trảng Bom sẽ được xem xét lại từ đầu.

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, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của đương sự làm trong hạn luật định, đúng tạm ứng án phí đúng quy định, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát làm trong hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn xin xét xử vắng mặt nên Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử vắng mặt những đương sự này theo quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án: thửa đất mà các bên tranh chấp thuộc một phần của thửa số 72, tờ bản đồ số 6, **xã T, huyện T, tỉnh Đồng Nai**, có nguồn gốc do ông **Nguyễn Văn T** nhận chuyển nhượng của ông **Nguyễn Văn M** ngày 24/6/1995. Gia đình bà **Gái N** đã sinh sống và ở ổn định trên đất từ năm 2001 cho đến nay. Bà **Gái E** và ông **T** cho rằng do có mối quan hệ chị em ruột nên năm 2001, ông **T** và bà **Gái E** có cho bà **Gái N** mượn diện tích đất 74 m² để xây dựng nhà ở. Còn bà **Gái N** cho rằng, bà đã nhận chuyển nhượng diện tích đất tranh chấp là 74m² và cung cấp tài liệu, chứng cứ là “Trích yếu: Tờ bán đất” ngày 25/10/2001. Bà **Gái E** không thừa nhận chữ ký và chữ viết của mình trong “Trích yếu: Tờ bán đất” ngày 25/10/2001. Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành trưng cầu giám định chữ ký và chữ viết của bà **Gái E** nhưng theo Kết luận giám định số 353/C54B của Phân viện Khoa học hình sự tại thành phố Hồ Chí Minh thuộc **T6** ngày 05/02/2018 thì không đủ cơ sở kết luận và yêu cầu thu thêm mẫu chữ ký, chữ viết của bà **Nguyễn Thị G** Em thời điểm trước, trong và sau năm 2001. Tòa án cấp sơ thẩm đã nhiều lần

yêu cầu các đương sự cung cấp mẫu chữ ký để tiếp tục giám định nhưng ông T, bà Gái E cũng như bà Gái N đều không cung cấp được.

Mặc dù không giám định được chữ viết, chữ ký của bà Gái E nhưng theo lời khai của ông Trần Quang H1 là người làm chứng trong Tờ bán đất ngày 25/10/2001 thì: “khoảng năm 2001, tôi đi chích thuốc heo thì được mời vào làm chứng việc bà G Em sang nhượng lại một phần đất cho bà Gái N, vì là chị em với nhau nên tôi thấy việc này cũng bình thường nên đồng ý làm chứng. Lúc đó có ông Tám A là người lập giấy mua bán (sang nhượng) đất, có bà Gái N, Gái E và tôi cùng ký tên vào giấy này. Tại đây, tôi cũng chứng kiến việc bà Gái N giao tiền mua đất cho bà G Em, khoảng mấy trăm đồng (tôi không nhớ rõ)”. Ngoài ra, tại Giấy xác nhận ngày 15/8/2022, chị Lê Thị D2 là con gái của ông Lê A1 (T) cũng xác nhận “chữ viết tay lập ngày 25/10/2001 giữa người bán Nguyễn Thị Gái E và người mua Nguyễn Thị Gái N là chữ viết của cha tôi tên Lê A1 (đã chết)”. Ông T và bà Gái E xác định không có mâu thuẫn gì với ông Trần Quang H1 cũng như gia đình ông Lê A1 (T), ông bà cũng không có chứng cứ gì chứng minh lời trình bày của ông Trần Quang H1 là không khách quan. Điều này chứng tỏ việc mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Gái N và bà G Em vào ngày 25/10/2001 là có thật.

Tuy ông T không ký tên trong bản “Trích yếu: Tờ bán đất” ngày 25/10/2001 nhưng gia đình bà Gái N quản lý, sử dụng công khai phần diện tích đất tranh chấp từ năm 2001 đến nay, theo chính lời ông T thì bà Gái N nhiều lần xây dựng công trình kiên cố trên đất (4 lần), ông T biết nhưng không có ý kiến tranh chấp hay phản đối gì nên Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Án lệ số 04 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06/4/2016, xác định ông T đồng ý với việc chuyển nhượng đất này là có cơ sở. Tại cấp phúc thẩm, ông T cho rằng khi gia đình bà Gái N sửa sang, xây thêm nhà thì hai bên có xảy ra tranh chấp và ông có trình báo đến Công an xã. Tuy nhiên, qua xác minh của Tòa án thì địa phương thì cả Công an xã và Ủy ban xã T đều không nắm được việc này. Ông T và bà Gái E không cung cấp được tài liệu, chứng cứ về việc giữa hai bên có xảy ra tranh chấp quyền sử dụng đất dẫn đến xô xát.

Ông T và bà Gái E cho rằng ông bà cho bà Gái N ở nhờ nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ về việc cho ở nhờ, bà Gái N không thừa nhận có việc ở nhờ nên không có cơ sở xem xét.

Tại cấp phúc thẩm, theo Biên bản xác minh ngày 19/9/2022, Trích lục và B vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 10059 ngày 18/11/2022, Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 18/4/2023 cho thấy diện tích đất mà bà Gái N đang tranh chấp với vợ chồng ông T và G Em là thửa đất số 72, tờ bản đồ 6,

trước đây là thửa 176 chứ không phải thửa 175 tờ bản đồ số 1 xã T, huyện T như thông tin mà UBND xã T trước đây đã cung cấp cho Tòa án và các bên đương sự. Tuy nhiên, việc thay đổi số thửa đất (cũ) này chỉ là sai sót về mặt kỹ thuật do trước đây UBND xã có nhầm lẫn khi cung cấp thông tin số thửa cũ cho Tòa án cũng như cho các đương sự. Về bản chất, từ trước đến nay các bên vẫn tranh chấp một phần thửa đất số 72, tờ bản đồ 6 chứ không phải tranh chấp thửa đất nào khác. Qua xem xét tại chỗ của Tòa án cấp phúc thẩm thì: Thửa đất 175 tờ bản đồ số 1 (cũ) hiện nay do ông Hà Văn T2 đang quản lý sử dụng. Tất cả các đương sự liên quan gồm có ông T, bà Gái N, bà Gái E và ông Hà Văn T2 đều xác định không tranh chấp gì với nhau đối với quyền sử dụng thửa 175, về mặt giấy tờ pháp lý các bên sẽ tự giải quyết, không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này. Do đó, không cần thiết phải hủy án sơ thẩm để đưa ông Hà Văn T2 vào tham gia tố tụng.

Sau khi đã có những tài liệu chứng cứ cho thấy thửa đất số 72, tờ bản đồ số 6, xã T, huyện T là một phần của thửa 176, tờ bản đồ số 1 (1-320) xã T. Còn thửa 175 có nguồn gốc của ông Lê T1 chuyển nhượng cho ông Hà Văn T2 (S) và hiện nay ông T2 đang quản lý, sử dụng, ngày 25/4/2023, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai cũng đã có Văn bản yêu cầu Ủy ban nhân dân huyện T cho biết: việc Ủy ban cấp thửa 175, tờ bản đồ số 1 (1-320) xã T, huyện T cho ông Lê Văn T3 có đúng đối tượng sử dụng đất hay không? Thửa 176, tờ bản đồ số 1 (1-320) xã T, huyện T có diện tích là 294m² có phải hiện nay vẫn đứng tên ông Nguyễn Văn M hay không? Ông M có làm thủ tục cấp đổi hay chuyển quyền sử dụng thửa đất trên cho ai hay chưa? Nếu có, đề nghị Ủy ban nhân dân huyện T cung cấp hồ sơ trên cho Tòa án. Tuy nhiên, đến thời điểm Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đưa vụ án ra xét xử, Ủy ban nhân dân huyện T vẫn không có văn bản trả lời cho Tòa án mặc dù Tòa án đã nhiều lần nhắc nhở, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai cũng đã có văn bản kiến nghị khắc phục, phòng ngừa vi phạm pháp luật (số 959/KN-VKS-P9 ngày 17/7/2023). Do đó, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được thu thập để tiến hành xét xử mà không cần thiết phải hủy bản án, trả hồ sơ về cho cấp sơ thẩm để cấp sơ thẩm tiếp tục thu thập những tài liệu, thông tin nêu trên.

Đối với yêu cầu: Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số AG 733235 đối với diện tích đất 74m², được giới hạn bởi các điểm (4', 5' 6' 7', 4') thuộc một phần thửa đất số 175, tờ bản đồ số 1 (1-320) (nay là một phần thửa đất số 72, tờ bản đồ 6), xã T, huyện T, tỉnh Đồng Nai của nguyên đơn: tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn xin rút yêu cầu này, bị đơn cũng thống nhất, không có ý kiến gì khác nên cấp phúc thẩm hủy một phần bản án sơ thẩm về nội dung này.

[3] Về án phí: do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Gái E: mỗi người phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

1. Căn cứ Điều 299, Điều 311 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2021/DS-ST n ngày 25/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom và đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số AG 733235 được UBND huyện T cấp cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Gái E năm 2007 đối với thửa đất số 175, tờ bản đồ số 1 (1-320), xã T, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

2. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bác toàn bộ đơn kháng cáo của Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Gái E, không chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Trảng Bom, giữ nguyên những nội dung còn lại của Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2021/DS-ST ngày 25/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom

Căn cứ các Điều 130, 131, 163, 176, 264, 690, 691, 705, 707, 708 Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 73 Luật Đất đai năm 1993; Điều 15 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 1986; Điều 100, Điều 101, Điều 166, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Án lệ số 04 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06/4/2016 và được công bố theo quyết định số 220/QĐ-CA ngày 06/4/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao;

Tuyên xử:

2.1 Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tiêu đề là bản “Trích yếu: Tờ bán đất” ngày 25/10/2001 được giao kết giữa bà Nguyễn Thị Gái N và bà Nguyễn Thị Gái E đối với diện tích đất 74m², được giới hạn bởi các điểm (4’, 5’ 6’ 7’, 4’) thuộc một phần thửa đất số 72, tờ bản đồ 6, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Nai là hợp pháp.

Bà Nguyễn Thị Gái N có quyền sử dụng đối với diện tích đất 74m², được giới hạn bởi các điểm (4’, 5’ 6’ 7’, 4’) thuộc một phần thửa đất số 72, tờ bản đồ 6, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Nai. Bà Nguyễn Thị Gái N có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký kê khai, xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất trên.

2.2 Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Gái E đối với bà Nguyễn Thị Gái N về việc tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng diện tích đất 74m², được giới hạn bởi các điểm

(4', 5' 6' 7', 4') thuộc một phần thửa đất số 72, tờ bản đồ 6, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Nai và yêu cầu buộc tháo dỡ công trình xây dựng, cây trồng trên diện tích đất này.

3. Án phí: khoản 2, khoản 5 Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án; khoản 1 Điều 48 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

3.1 Án phí sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Gái N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà Gái N số tiền 200.000đ (Hai trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 005141 ngày 26/4/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai. Ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Gái E phải chịu 200.000đ (Hai trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện được chấp nhận và 200.000đ (Hai trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận. Được trừ vào số tiền 200.000đ (Hai trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 005248 ngày 18/5/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai. Ông T và bà Gái E còn phải nộp tiếp số tiền 200.000đ (Hai trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

3.2 Án phí phúc thẩm: ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Gái E: mỗi người phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu tiền số 0001036 ngày 09/5/2022 của chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Đồng Nai.

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành.

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai.
- Viện kiểm sát nhân dân huyện Trảng Bom
- Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom
- Chi cục thi hành án dân sự huyện Trảng Bom
- Đương sự
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Lệ Trang

