

Bản án số: 233/2024/DS-PT
Ngày 30 – 9 – 2024
V/v “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Cao Xuân Long

Các Thẩm phán: Ông Đào Trọng Hải

Bà Bùi Thị Thương

- Thư ký phiên tòa: Bà Hồ Thị Tâm – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Bà Bùi Thị Doan - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 25, 30 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 142/2024/TLPT-DS ngày 11 tháng 7 năm 2024 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2024/DS-ST ngày 06/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 210/2024/QĐ-PT ngày 01 tháng 8 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 241/2024/QĐ-PT ngày 22/8/2024 và Thông báo mở lại phiên tòa số 147/2024/TB-TA ngày 29/8/2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trần Thị Quỳnh T, sinh năm 1975 (có mặt); cư trú tại: Tổ F, khu phố X, thị trấn P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Bị đơn: Ông Đặng Văn H, sinh năm 1963 (có mặt) và bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1966 (vắng mặt); cùng cư trú tại: Tổ G, khu phố P, thị trấn P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Hoàng D, sinh năm 1949 (vắng mặt);

2. Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1951 (có mặt);

3. Ông Hoàng Xuân M, sinh năm 1980 (vắng mặt);

4. Bà Hoàng Thị H1, sinh năm 1986 (vắng mặt);

5. Ông Hoàng Xuân Đ1, sinh năm 1988 (vắng mặt);

6. Bà Hoàng Thị Mỹ T1, sinh năm 1984 (vắng mặt);

7. Bà Hoàng Thị Thanh T2, sinh năm 1978 (vắng mặt);

Cùng cư trú tại: Khu phố P, thị trấn P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

8. Ông Đặng Thanh H2, sinh năm 1990 (có mặt);

Cư trú tại: Tổ G, khu phố P, thị trấn P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

9. Ủy ban nhân dân huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Trụ sở: Q, thị trấn P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Lê Thị Trang Đ2 – Chức vụ: Chủ tịch (vắng mặt).

10. Ông Nguyễn Quang L, sinh năm 1968 (có mặt) và bà Nguyễn Thị Mỹ L1, sinh năm 1969 (vắng mặt); cùng cư trú tại: Tổ G, khu phố P, thị trấn P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- *Người làm chứng:* Ông Nguyễn Kim T3, sinh năm 1967 (vắng mặt); cư trú tại: Tổ A, ấp N, xã X, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- *Người kháng cáo:* Ông Đặng Văn H, sinh năm 1963; là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn – bà Trần Thị Quỳnh T trình bày:

Tháng 6-2013, vợ chồng bà Trần Thị Quỳnh T và ông Đặng Hoàng L2 nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Hoàng D, bà Nguyễn Thị Đ diện tích là 884,6m² thửa đất số 31, tờ bản đồ số 63, tọa lạc tại thị trấn P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, trên đất có 01 căn nhà cấp 4. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng, vợ chồng ông D thế chấp đất tại Ngân hàng nên bà T là người đưa tiền chuyển nhượng cho ông D để đi trả nợ Ngân hàng lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) về sang tên, chỉnh lý sang tên cho vợ chồng bà T tại trang số 4 trên GCNQSDĐ vào ngày 27-6-2013. Năm 2015, ông L2 và bà T ly hôn; vợ chồng thỏa thuận để cho bà T được quyền sử dụng diện tích đất này và đã chỉnh lý sang tên GNCQSĐĐ cho bà T vào ngày 02-10-2015.

Khi nhận chuyển nhượng, ông D dẫn bà T chỉ ranh đất từ đâu tới đâu và bà T đóng một số cây để cắm mốc ranh giới. Từ khi nhận chuyển nhượng đất đến nay, bà T là người quản lý đất nhưng thời gian đầu bà T cho ông D ở trên đất và trồng hoa màu. Một thời gian sau, bà T để cho con ông D và người khác trồng hoa màu trên đất.

Năm 2019, bà T thuê Công ty Đ4 tiến hành đo đạc lại thửa đất và làm hàng rào trụ bê tông rào kẽm gai xung quanh thửa đất. Khoảng giữa năm 2019, bà T đến thăm đất thì ông Đặng Văn H, bà Nguyễn Thị N nói một phần thửa số 31, diện tích khoảng 400m² (phần đất trống) là thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông H. Bà T đề nghị vợ chồng ông H đưa GCNQSDĐ xem thì thấy thửa đất trong GCNQSDĐ không phải là thửa số 31. Năm 2021, vợ chồng ông H lại mức 20 khối đất, phá hàng rào mà bà T làm trước đây; bà T trình báo Công an thị trấn P đến giải quyết và vụ việc được hòa giải tại Ủy ban nhân dân (UBND) thị trấn P nhưng không thành.

Hiện nay, vợ chồng ông H làm hàng rào kẽm gai trên phần đất tranh chấp, chưa xây nhà cửa. Còn nhà trọ mà ông H xây dựng mà bà T có chụp hình gửi cho Tòa án không liên quan đến đất tranh chấp, phần này nằm ngoài đường, ông H lấn chiếm con đường đi vào đất nhà bà T, đập đổ tường rào phía trước nhà bà T, không liên quan đến đất tranh chấp. Tháng 9-2022, bà T đã trả xong nợ cho Ngân hàng C và đã xóa xong thế chấp.

Tại đơn khởi kiện bà T yêu cầu vợ chồng ông H phải trả lại cho bà T diện tích đất khoảng 400m² thuộc thửa đất 31, tờ bản đồ số 63, tọa lạc tại thị trấn P, huyện X. Sau khi Tòa án đo đạc, bà T có các yêu cầu như sau:

Yêu cầu vợ chồng ông H phải trả lại cho bà T diện tích là 384,14m² thuộc một phần thửa đất 31, tờ bản đồ số 63, tọa lạc tại thị trấn P, huyện X theo Mạnh trích đo địa chính của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X ngày 13-01-2022.

Do đất đang tranh chấp nhưng tháng 4-2022, vợ chồng ông H lại làm hàng rào kẽm gai ở mặt tiếp giáp với một phần thửa số 31 (Nay là thửa số 68), mà bà T đang sử dụng nên nay bà T yêu cầu vợ chồng ông H phải tháo dỡ hàng rào kẽm gai để trả nguyên hiện trạng đất cho bà T. Đồng thời vợ chồng ông H phải giữ nguyên hiện trạng đất, không làm thay đổi hiện trạng đất.

Còn đối với các yêu cầu khác bà T không yêu cầu giải quyết, bao gồm: Thửa đất số 32 (0,06m²); 36 (28,4m²); 89 (36,8m²), tờ bản đồ số 63 (bản đồ năm 2005); tương ứng với một phần thửa đất số 69 (0,5m²); 84 (55,9m²), tờ bản đồ số 102 (bản đồ năm 2020) theo Mạnh trích đo địa chính của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X ngày 13-01-2022 và các yêu cầu phát sinh khác nếu có trong đơn khởi kiện mà bà T chưa liệt kê.

2. Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Đặng Văn H, bà Nguyễn Thị N trình bày:

Năm 2002, vợ chồng ông H nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông D diện tích khoảng 1.700m² đến 1.800m² tại thị trấn P, huyện X. Vợ chồng ông D đưa GCNQSDĐ cho vợ chồng ông H nhưng vợ chồng ông H không để ý là đất thuộc thửa số mấy, diện tích cụ thể bao nhiêu. Việc mua bán có làm giấy viết tay nhưng hiện nay đã bị thất lạc nên không thể cung cấp cho Tòa án. Sau khi nhận chuyển nhượng, vợ chồng ông D cầm GCNQSDĐ đi làm thủ tục sang tên nhưng trong quá trình chỉ ranh có sai sót và thời gian được sang tên cấp GCNQSDĐ

khá lâu (từ năm 2002 đến năm 2004) nên UBND huyện X cấp GCNQSDĐ cho vợ chồng ông H chỉ còn diện tích 1.153,6m² thuộc thửa 89, tờ bản đồ 63, bị thiếu diện tích đất khoảng 400m² (nay là phần diện tích đất bà T đang tranh chấp).

Khi nhận chuyển nhượng, trên đất có trồng cây điều, trà, 02 năm sau vợ chồng ông H chặt phá và cho vợ chồng ông Nguyễn Kim T3 (Ông T3) trồng cây mì. Sau khi thu hoạch mì, vợ chồng ông T3 trồng trà. Khi nhà nước mở đường phía trước đất (Không nhớ năm nào), vợ chồng ông T3 khai thác trà và đất được để trống đến nay.

Năm 2019, bà T làm hàng rào trụ bê tông kềm gai xung quanh thửa đất nhưng ông H không biết bà T nên không thể gặp bà T để nói chuyện. Sau đó, bà T tranh chấp với vợ chồng ông H. Từ năm 2019 đến năm 2021, đất để trống, chỉ trồng một số cây như chuối, tre, trà nhưng do không được chăm sóc nên các cây đã chết, nay chỉ còn một số cây chuối. Năm 2021, vợ chồng ông H có đến để mức đất và dỡ mấy trụ bê tông, kềm gai mà bà T làm trước đây, việc bà T làm hàng rào trên đất thì chủ đất cũ là ông D có báo cho vợ chồng ông H biết.

Trước đây, vợ chồng ông H nhận chuyển nhượng của ông D là một thửa đất hình chữ nhật nhưng khi cấp GCNQSDĐ thì diện tích đất được cấp bị thiếu và là hình tam giác.

Năm 2002, ông H tiếp tục mua của vợ chồng ông D một lô đất ngang 5m, dài 40m (nay là phần đất nằm ở trong đất tranh chấp, cụ thể tọa độ số 5 đến số 6, 7 kéo dài lên trên mặt đường tọa độ số 5 theo mảnh trích đo địa chính ngày 13-01-2022). Khi mua bán các bên có làm giấy viết tay nhưng lâu ngày đã bị thất lạc, tiền bạc các bên đã đưa đầy đủ.

Nay, vợ chồng ông H không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà T. Vợ chồng ông H có yêu cầu phản tố yêu cầu công nhận cho vợ chồng ông H được quyền sử dụng diện tích 384,14m² thuộc một phần thửa đất 31, tờ bản đồ số 63, tọa lạc tại thị trấn P, huyện X theo Mảnh trích đo địa chính của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X ngày 13-01-2022. Ông H yêu cầu hủy việc chỉnh lý biên động sang tên cho bà T đối với diện tích đất tranh chấp này.

Đối với một phần thửa đất số 32 (0,06m²); 36 (28,4m²); 89 (36,8m²), tờ bản đồ số 63 (bản đồ năm 2005); tương ứng với một phần thửa đất số 69 (0,5m²); 84 (55,9m²), tờ bản đồ số 102 (Bản đồ năm 2020), tọa lạc tại thị trấn P, huyện X theo Mảnh trích đo địa chính của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X ngày 13-01-2022 mà bà T chỉ ranh thì ông H không yêu cầu Tòa án giải quyết.

3. Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Đ trình bày:

Cách đây khoảng 17 đến 18 năm, vợ chồng bà Đ có chuyển nhượng cho ông H diện tích khoảng hơn 01 sào, giá chuyển nhượng là 18.000.000 đồng. Hai bên có làm giấy tay mua bán, sau đó vợ chồng bà Đ đưa giấy tay mua bán cùng

GCNQSDĐ cho ông H đi làm thủ tục tách thửa đất. Bà Đ không nhớ bán đất thuộc thửa số mấy, tờ bản đồ số mấy nhưng trong hơn 01 sào đất này bao gồm phần đất mà bà T và ông H đang tranh chấp theo sự chỉ ranh của hai bên tại buổi đo đạc và xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 22-12-2021. Sau khi bán đất, vợ chồng bà Đ đã tiến hành chỉ ranh giới và giao đất cho ông H sử dụng ổn định cho đến nay.

Vào thời gian nào không nhớ rõ, vợ chồng bà Đ có chuyển nhượng cho vợ chồng bà T phần đất có chiều ngang 18m, chiều sâu khoảng 30m; phần đất nằm giáp với phần đất tranh chấp, có căn nhà cấp 4 trên đất. Việc chuyển nhượng có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (HĐCNQSDĐ) công chứng hợp pháp, giá chuyển nhượng đất gồm cả căn nhà trên đất là 200.000.000 đồng, sau khi trừ một số chi phí còn lại 190.000.000 đồng. Sau khi chuyển nhượng, vợ chồng bà Đ đã tiến hành chỉ ranh giới và giao đất cho vợ chồng bà T sử dụng ổn định.

Giữa phần đất mà vợ chồng bà Đ bán cho ông H và bà T không có hàng ranh giới. Năm 2020, bà T vào đất để cắm mốc làm hàng rào và cắt cỏ thì xảy ra tranh chấp đất với vợ chồng ông H. Khi chuyển nhượng đất cho ông H và bà T thì vợ chồng bà Đ đã được cấp GCNQSDĐ, nhưng không nhớ rõ thời điểm cấp GCNQSDĐ năm nào và diện tích được cấp là bao nhiêu. Theo bà Đ, phần đất tranh chấp mà các bên chỉ ranh tại buổi đo đạc vào ngày 22-12-2021 là vợ chồng bà Đ bán cho ông H. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, ông H trồng một vài bụi tre và cho bà Đ trồng bắp trên đất. Hiện nay, bà Đ không còn canh tác trên đất nữa.

Phần đất tranh chấp, bà Đ đã bán cho ông H nên nay bà Đ không có ý kiến và không có yêu cầu gì đối với phần đất này. Bà Đ cũng không có yêu cầu độc lập gì liên quan đến vụ án.

4. Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quang L trình bày:

Vào khoảng năm 2000, ông L và ông H có mua chung lô đất của vợ chồng ông D (nay là thửa đất số 89 mà ông H đã được cấp GCNQSDĐ), sau đó ông L đã bán lại cho ông H phần mà mình mua chung. Ông H đã đi đăng ký kê khai và đã được cấp GCNQSDĐ. Khi mua bán các bên có làm giấy viết tay nhưng lâu ngày đã bị thất lạc, tiền bạc các bên đã đưa đầy đủ.

Đến năm 2002, ông H tiếp tục mua của vợ chồng ông D một lô đất ngang 5 mét, dài 40 mét (nay là phần đất nằm ở trong đất tranh chấp, cụ thể tọa độ số 5 đến số 6, 7 kéo dài lên trên mặt đường tọa độ số 5 theo mảnh trích đo địa chính ngày 13-01-2022). Khi mua bán các bên có làm giấy viết tay nhưng lâu ngày đã bị thất lạc, tiền bạc các bên đã đưa đầy đủ.

5. Người làm chứng ông Nguyễn Kim T3 trình bày:

Năm 2002, ông T3 có xin vợ chồng ông H canh tác trên thửa đất tại thị trấn P, huyện X. Ông T3 canh tác trên thửa đất số mấy, tờ bản đồ bao nhiêu thì

không biết rõ. Ông T3 chỉ biết năm 2002 sau khi ông H nhận chuyển nhượng đất của ông D thì vợ chồng ông H cho vợ chồng ông T3 làm hàng ranh, canh tác trồng tràm, mì, tre trên đất. Năm 2012, do trồng cây bị thua lỗ nên vợ chồng ông T3 trả lại đất cho vợ chồng ông H. Ông T3 chỉ biết phần đất đó nay đang tranh chấp giữa vợ chồng ông H và bà T. Từ trước đến nay, ông T3 chưa bao giờ gặp bà T và cũng không thấy bà T canh tác trên đất. Năm 2012, vợ chồng ông T3 trả lại đất cho ông H nên không còn canh tác trên đất nữa.

6. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2024/DS-ST ngày 06/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Quỳnh T đối với ông Đặng Văn H, bà Nguyễn Thị N.

Buộc ông Đặng Văn H, bà Nguyễn Thị N có nghĩa vụ di dời các tài sản trên diện tích 384,14m², thửa đất số 31 (Nay là thửa số 68), tờ bản đồ số 63, tọa lạc thị trấn P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo mảnh trích đo địa chính của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện X ngày 13-01-2022, để trả lại nguyên hiện trạng đất cho bà Trần Thị Quỳnh T theo quy định của pháp luật.

Ông Đặng Văn H, bà Nguyễn Thị N không được cản trở, gây khó khăn đối với việc thực hiện các quyền chủ sử dụng đất của bà Trần Thị Quỳnh T đối với diện tích 384,14m² nêu trên theo quy định của pháp luật.

2. Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

7. Nội dung kháng cáo:

Ngày 15/5/2024, bị đơn ông Đặng Văn H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với nội dung như sau: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án theo trình tự phúc thẩm theo hướng sửa bản án sơ thẩm, tuyên xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

8. Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố và yêu cầu kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án và không cung cấp chứng cứ mới.

9. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết và tại phiên tòa, Thẩm phán, thành viên Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự để tuyên xử: không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Đặng Văn H; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 49/2024/DS-ST ngày 06/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của ông Đặng Văn H đảm bảo đúng thủ tục, nội dung và nộp trong thời hạn theo quy định tại các Điều 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên hợp lệ; Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận xem xét lại bản án sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Sự vắng mặt của các đương sự tại phiên tòa: Tòa án đã tổng đạt quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa, thông báo mở lại phiên tòa hợp lệ cho các đương sự; các đương sự vắng mặt không có lý do chính đáng hoặc sự kiện bất khả kháng, một số đương sự vắng mặt đã có đơn xin xét xử vắng mặt và đây là phiên tòa lần thứ hai nên theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự thì Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[2] Xét nội dung kháng cáo của ông Đặng Văn H thì thấy:

[2.1] Xác định diện tích đất tranh chấp:

Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - bà Trần Thị Quỳnh T và căn cứ vào Mạnh trích đo địa chính ngày 13/01/2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện X, có căn cứ để xác định: Quyền sử dụng đất tranh chấp diện tích 384,14m² thuộc một phần thửa đất 68 (số cũ 31), tờ bản đồ số 102 (số cũ 63), tọa lạc tại thị trấn P, được xác định theo ranh bản đồ địa chính 2005. Tòa án cấp sơ thẩm xem xét giải quyết vụ án đối với diện tích đất 384,14 m² là có căn cứ.

Các diện tích đất bà T chỉ ranh nằm ngoài ranh giới của thửa đất số 68 (số cũ 31), tờ bản đồ số 102 (số cũ 63) được xác định theo ranh bản đồ địa chính 2005 thể hiện trên Mạnh trích đo địa chính của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X ngày 13/01/2022 thì bà T không yêu cầu Tòa án giải quyết. Nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết là phù hợp với Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2.2] Xét các chứng cứ của các đương sự cung cấp nhằm chứng minh cho phần diện tích đất trên thuộc quyền sử dụng hợp pháp của mình thì thấy:

[2.2.1] Nguồn gốc đất của diện tích tranh chấp:

Thửa đất 722 được ông Hoàng D khai phá trước năm 1976. Ngày 12/01/1997, ông Hoàng D có đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 722, tờ bản đồ số 5 với tổng diện tích 1.830m². Đến ngày 11/4/1998, ông D được UBND huyện X cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 652480 cho thửa số 722, tờ bản đồ số 5, diện tích 1.830m² (trong đó có 130m² đất thổ cư và 1.700m² đất trồng cây lâu năm), tọa lạc tại thị trấn P

Ngày 08/8/2001, vợ chồng ông D chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đặng Văn H, diện tích 1.172,6m² (đất ở 50 m, đất cây lâu năm 1.122,6m²) thửa số 722, tờ số 05; được Phòng Tài nguyên và Môi trường chỉnh lý biến động tại trang số 4 của GCNQSDĐ cho hộ ông Đặng Văn H ngày 24/8/2001. Diện tích còn lại của thửa 722, tờ bản đồ số 5 là 637,4m² (trong đó có 80 m² đất ở và 577,4m² đất nông nghiệp).

Ngày 13/01/2004, ông Đặng Văn H được UBND huyện X cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 079936 đối với diện tích 1.172,6m² (Phần diện tích đất nhận chuyển nhượng của ông D), thửa số 89, tờ bản đồ số 63, tọa lạc tại thị trấn P Ngày 15/8/2006, Phòng T4 – UBND huyện X xác nhận tại trang 4 của Giấy chứng nhận QSD đất có nội dung: “Số liệu bản đồ số hóa năm 2005: Thửa số 89, tờ bản đồ số 63, diện tích 1.153,6m²”.

Ngày 08/10/2008, Phòng T4 – UBND huyện X điều chỉnh diện tích đất ở và số liệu theo hồ sơ địa chính lập năm 2005 tại Quyết định số 2951/QĐ-UBND ngày 07/10/2008 của UBND huyện X thì thửa 722 được điều chỉnh thành thửa số 31, tờ bản đồ số 5 được điều chỉnh thành tờ bản đồ số 63, diện tích 637,4m² được điều chỉnh tăng thành 894,6m² (trong đó 80 m² đất ở được điều chỉnh thành 250m² và 577,4m² đất trồng cây lâu năm được điều chỉnh thành 644,6m²).

Ngày 05/6/2013, vợ chồng ông D ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất cho vợ chồng bà T tại Văn phòng C, theo đó diện tích chuyển nhượng 894,6 m², thửa số 31, tờ bản đồ số 63, tọa lạc tại thị trấn P, huyện X. Ngày 27/6/2013, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện X ký xác nhận tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng L 652480 có nội dung: “Chuyển nhượng QSD đất hết diện tích cho ông Đặng Hoàng L2, bà Trần Thị Quỳnh T. Ngày 02/10/2015, ông L2 và bà T thỏa thuận phân chia tài sản chung của vợ chồng, sang tên riêng cho bà T được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện X xác nhận tại trang bổ sung GCNQSDĐ.

Như vậy, nguồn gốc đất của bà T và ông H đều là nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Hoàng D.

[2.2.2] Tại phiên tòa sơ thẩm và phiên tòa phúc thẩm: Ông Nguyễn Quang L cung cấp 01 giấy sang nhượng đất ngày 23/7/2002 giữa vợ chồng ông D và ông L, có nội dung: Vợ chồng ông D sang nhượng cho vợ chồng chú Luận L3 tại tổ B cùng thôn P thị trấn P bề ngang của lô đất là 5m, sâu là 40m, tổng cộng 200m², phía tây giáp đất ông H, phía đông giáp đất nhà, phía nam giáp đất ông Đ3, phía bắc giáp đường đi của xóm, với giá 4.000.000 đồng. Trong năm 2002, ông L chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông H. Ông L cho rằng phần diện tích đất này đã được ông L nhận chuyển nhượng từ ông D và bà Đ, đã thanh toán tiền cho nhau; nên thuộc quyền sử dụng của ông L, nhưng do ông L đã chuyển nhượng cho ông H nên đề nghị Tòa án công nhận diện tích đất này cho ông H.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Thứ nhất, để có căn cứ xác định phần diện tích đất trên thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ai thì phải xem xét tính có hiệu lực của giấy sang nhượng đất

ngày 23/7/2002 giữa vợ chồng ông D và ông L. Cụ thể: làm rõ có việc ký chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông D và ông L không? Việc thanh toán tiền chuyển nhượng giữa các bên (nếu có)? Đồng thời cần xác định vị trí đất thể hiện trong giấy sang nhượng đất ngày 23/7/2002 nằm ở vị trí nào trong phần diện tích đất tranh chấp hiện nay giữa bà T và ông H. Nếu có căn cứ xác định giấy sang nhượng đất ngày 23/7/2002 có hiệu lực thì cần thiết phải công nhận quyền sử dụng đất mà vợ chồng ông D đã chuyển nhượng cho ông L.

Thứ hai, Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ được tính có hiệu lực của giấy sang nhượng đất ngày 23/7/2002 giữa vợ chồng ông D, bà Đ với ông L; nhưng Tòa án cấp sơ thẩm đã công nhận cho bà T được quyền sử dụng toàn bộ phần diện tích đất tranh chấp theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/6/2013, đăng ký chính lý sang tên bà T ngày 27/6/2013 là chưa đủ căn cứ. Bởi lẽ, trường hợp có cơ sở công nhận giấy sang nhượng đất ngày 23/7/2002 giữa vợ chồng ông D, bà Đ với ông L có hiệu lực thì Tòa án phải xem xét lại tính có hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà T và vợ chồng bà Đ ký ngày 05/6/2013. Vì lý do, bà T không thuộc trường hợp người thứ ba ngay tình và cũng chỉ là người nhận chuyển nhượng QSD đất của vợ chồng ông D. Việc Tòa án cấp sơ thẩm dành quyền khởi kiện cho các đương sự giải quyết tranh chấp liên quan đến giao dịch chuyển nhượng ngày 23/7/2002 vì lý do trong quá trình giải quyết vụ án ông H và ông L không có yêu cầu là chưa phù hợp, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự trong vụ án.

Từ những phân tích trên, xét thấy: Do Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập đủ tài liệu, chứng cứ để xem xét tính có hiệu lực của giấy sang nhượng đất ngày 23/7/2002 giữa vợ chồng ông D, bà Đ với ông L mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ vào khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo của ông Đặng Văn H, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[3] Về chi phí tố tụng, về án phí dân sự sơ thẩm: Sẽ được giải quyết khi vụ án được giải quyết lại.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bản án bị hủy do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng nên người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng Dân sự,

1. Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ sơ thẩm số 49/2024/DS-ST ngày 06/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc để xét xử lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm: Sẽ được quyết định khi giải quyết lại vụ án.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: ông Đặng Văn H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 30/9/2024).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND huyện Xuyên Mộc;
- VKSND huyện Xuyên Mộc;
- Chi cục THADS huyện Xuyên Mộc;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa DS, VP.

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

Cao Xuân Long