

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: **176/2022/DS-PT**

Ngày 14 - 12 - 2022

V/v “*Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, đòi bồi
thường thiệt hại về tài sản trên đất, đòi
lại tài sản là quyền sử dụng đất.*”

**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 Đinh Thị Kiều Lương

Các Thẩm phán: Bà Hoàng Thị Thu Minh

Bà Nguyễn Thị Lệ Trang

- Thư ký phiên tòa: Ông Tạ Anh Quốc – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Vũ Thị Mỹ Liên - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 06/2022/TLPT-DS ngày 12 tháng 4 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Đòi bồi thường thiệt hại về tài sản trên đất; Đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất.*”. Do bản án sơ thẩm số 02/2022/DS-ST ngày 18/02/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh bị Kháng cáo theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 165/2022/QĐ-PT ngày 01 tháng 11 năm 2022 và Thông báo đòi lại ngày xét xử số 853/2022/QĐ-PT ngày 28/11/2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lê Tấn T, sinh năm 1940.

Địa chỉ: 140, Quang Tr, phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Ngô Văn D - Công ty luật TNHH một thành viên B, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Nai.

- Bị đơn: Ông Đặng Trung Kh, sinh năm 1969, bà **Hồ Thị Thanh L**, sinh năm 1971.

Cùng địa chỉ: Số 135 đường Thích Quảng Đ, phường X, thành phố L, tỉnh Đ.

Người đại diện theo ủy quyền của bà L: Ông Đặng Trung Kh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ủy ban nhân dân thành phố L, tỉnh Đ.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Chánh Q, chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Long Kh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Hoàng V, chức vụ: Trưởng phòng Tư pháp thành phố L.

2/ Ông Phạm Anh D, sinh năm 1972 và bà Trần Thị Như Kh, sinh năm 1972.

Hộ Khẩu thường trú: Tổ 5, Khu phố 2, phường Ph, thành phố L, tỉnh Đ.

Chỗ ở hiện nay: Khu phố T, phường X, thành phố L, tỉnh Đ.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Kh: Ông Phạm Anh D.

(ông T, luật sư D, ông Kh có mặt; ông Phạm Anh D, đại diện Ủy ban nhân dân thành phố L xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 11/11/2009, đơn khởi kiện bổ sung ngày 28/5/2010, ngày 01/9/2011 và ngày 04/11/2021, bản tự Khai, biên bản đối chất, quá trình làm việc nguyên đơn ông Lê Tấn T trình bày:

Ông là chủ sử dụng của diện tích đất 479m² (diện tích thực tế do Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Đ đo đạc là 527,3m²) thuộc thửa 13, tờ bản đồ 98 phường X, nguồn gốc đất nhận tặng cho từ bà Nguyễn Thị D vào năm 1999. Trên đất có hai căn nhà tọa lạc tại số 944 Quốc lộ 1A, phường X, có diện tích 63m² đất thổ cư đã được Sở Xây dựng tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ngày 14/3/1992. Ngày 23/6/2005, ông được Ủy ban nhân dân thị xã L (nay là thành phố L) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nêu trên, trong đó có 250,1m² đất ở tại đô thị, tại phần IV ghi chú “có 228,9m² đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình đường giao thông không công nhận”. Ngày 14/7/2005, ông chuyển nhượng cho ông Đặng Trung Kh và bà Hồ Thị Thanh L diện tích 250,1m² đất thuộc thửa 13, tờ bản đồ số 98 (nay là thửa 63, tờ bản đồ số 09) phường X, thị xã L (nay là thành phố L), giá chuyển nhượng là 250.000.000đ (giá theo hợp đồng), nhưng thực tế tính theo vàng là giá 13,5 lượng vàng 24k/1 mét ngang Quốc lộ 1A, riêng phần đất quy hoạch hành lang bảo vệ an toàn công trình đường giao thông và 02 căn nhà nằm trên đất này thì không chuyển nhượng.

Việc chuyển nhượng 250,1m² đất đã hoàn tất thủ tục sang tên, ông Đặng Trung Kh đã giao đủ tiền mua đất. Tuy nhiên, khi tiếp nhận đất thì ông Kh đã tháo dỡ 02 căn nhà và chiếm luôn 228,9m² đất quy hoạch hành lang bảo vệ công trình đường giao thông. Ông đã yêu cầu chính quyền địa phương can thiệp nhưng vẫn

không được giải quyết thỏa đáng.

Nay ông yêu cầu bị đơn ông Đặng Trung Kh, bà Hồ Thị Thanh L phải trả lại cho ông 228,9m² đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình đường giao thông và 46m² đất thổ cư nằm ngoài quy hoạch công trình đường giao thông, đất thuộc thửa 13, tờ bản đồ số 98 (nay là thửa 63, tờ bản đồ 09) tọa lạc tại 944 Quốc lộ 1A, phường X, thị xã L (nay là thành phố L); Bồi thường thiệt hại trị giá 02 căn nhà bị đập phá là 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm ngàn đồng) và bồi thường tiền thu nhập từ việc cho thuê 02 căn nhà bị mất từ ngày 11/9/2005 (ngày ông Kh đập phá 02 căn nhà) đến ngày 11/9/2021 tổng là 180 tháng x 2.000.000 đồng/tháng = 360.000.000 đồng. Tổng cộng 02 Khoản tiền bồi thường thiệt hại là 1.860.000.000 đồng (Một tỷ, tám trăm sáu mươi triệu đồng).

Theo các bản tự Khai ngày 20/01/2010, ngày 28/7/2010, biên bản đối các lời khai trong quá trình làm việc và tại phiên tòa bị đơn ông Đặng Trung Kh trình bày:

Năm 2005, vợ chồng ông Đặng Trung Kh và bà Hồ Thị Thanh L có thỏa thuận chuyển nhượng của ông Lê Tấn T toàn bộ thửa đất số 13, tờ bản đồ số 98 (nay là thửa 63, tờ bản đồ số 09), diện tích thửa đất là 479m² tọa lạc tại phường X, thị xã L (nay là thành phố Long Kh), tỉnh Đ, với giá chuyển nhượng là 13,5 lượng vàng/1mét ngang theo mặt tiền đường Quốc lộ 1A (nay là đường 21/4), chiều ngang thửa đất là 11,5m x 13,5 lượng/mét = 155,25 lượng (vàng 24K). Khi chuyển nhượng, ông Lê Tấn T và ông cùng cán bộ địa chính phường X đến đo đạc, xác định ranh giới thửa đất có chiều ngang mặt tiền giáp quốc lộ 1A là 11,5m, dài 43m, tổng diện tích trọn thửa là 479m², trên đất có căn nhà gỗ số 944 Quốc lộ 1A, phường X, thị xã L (nay là thành phố L) có 63m² đất thổ cư, 187,1m² đất nông nghiệp. Do thửa đất của ông Lê Tấn T được Sở xây dựng tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà vào năm 1992 có 63m² đất thổ cư, để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông, nên ông đã đưa cho ông Lê Tấn T số tiền 160.000.000d (Một trăm sáu mươi triệu đồng) để chuyển mục đích sử dụng đối với diện tích 187,1m² đất nông nghiệp sang đất thổ cư (63m² + 187,1m² = 250,1m²) để ông Lê Tấn T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó mới làm hợp đồng chuyển nhượng cho ông và bà Hồ Thị Thanh L diện tích 250,1m² đất thổ cư, diện tích đất còn lại là 228,9m² bị quy hoạch đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình đường giao thông.

Sau Khi ông Lê Tấn T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì đến ngày 14/7/2005, ông Lê Tấn T và vợ chồng ông đến phường X ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nhau. Lý do trong hợp đồng chỉ ghi diện tích 250,1m² đất ở đô thị và giá chuyển nhượng 250.000.000 đồng, là do trong

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Lê Tấn T được cấp chỉ thể hiện cấp diện tích đất 250,1m² đất ở đô thị, phần còn lại 228,9m² là đất quy hoạch thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình đường giao thông không công nhận được ghi chú ở phần IV. Vì vậy, Ủy ban nhân dân phường X cũng chỉ xác nhận việc chuyển nhượng theo hợp đồng giữa hai bên đối với diện tích 250,1m² đất ở đô thị, nhưng thực tế ông và bà Hồ Thị Thanh L mua toàn bộ thửa đất số 13, tờ bản đồ số 98. Do thửa đất ông Lê Tấn T chuyển nhượng cho vợ chồng ông diện tích đất bị quy hoạch là mặt tiền đường Quốc lộ 1A và mặt hẻm chạy dài hết thửa đất (bao bọc xung quanh 250,1m² đất ở), nên ông và ông T mới thỏa thuận giá chuyển nhượng là 13,5 lượng vàng/1 mét ngang theo mặt đường Quốc lộ 1A, ông nhận chuyển nhượng nhằm mục đích kinh doanh.

Ông và bà Hồ Thị Thanh L đã giao đủ số tiền chuyển nhượng cho ông Lê Tấn T (vàng được quy đổi thành tiền tại thời điểm chuyển nhượng), ông T đã bàn giao toàn bộ diện tích đất thửa 13, tờ bản đồ số 98 (nay là thửa số 63, tờ bản đồ 09) cho ông và bà L khai thác sử dụng. Đến ngày 26/8/2005 vợ chồng ông được Ủy ban nhân dân thị xã L (nay là thành phố L) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nhận chuyển nhượng nêu trên.

Trên đất chuyển nhượng có căn nhà gỗ và căn nhà xây đã cũ, ông T và ông có thỏa thuận miệng, khi ông tháo dỡ dọn dẹp mặt bằng thì cho ông T xin lại xác nhà (vật liệu cũ), ông đồng ý và thực tế ông T đã nhận lại vật liệu cũ của căn nhà trên, có ký nhận ngày 27/10/2005. Do đó, các yêu cầu của nguyên đơn, phía bị đơn không đồng ý với bất cứ yêu cầu nào vì bị đơn và nguyên đơn đã thực hiện việc chuyển nhượng xong toàn bộ diện tích đất tại thửa số 13, tờ bản đồ số 98 (nay là thửa số 63, tờ bản đồ số 09) phường X và bị đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định pháp luật từ năm 2005.

- *Bị đơn:* Bà Hồ Thị Thanh L đã ủy quyền cho ông Đặng Trung Kh đại diện, bà là vợ ông Kh, bà thống nhất với lời trình bày của ông Kh và Không bổ sung gì thêm.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:* ông Phạm Anh D và bà Trần Thị Như Kh: Quá trình làm việc ông D và bà có đơn rút toàn bộ yêu cầu độc lập Khởi kiện đối với ông Đặng Trung Kh và bà Hồ Thị Thanh L, Tòa án đã ra quyết định đình chỉ đối với yêu cầu này.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:* Ủy ban nhân dân thành phố L, tỉnh Đồng Nai do bà Nguyễn Thị Hoàng V đại diện theo ủy quyền trình bày:

Về trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 644327 cho ông Lê Tấn T vào ngày 23/6/2005 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 330055 cấp cho ông Đặng Trung Kh, bà Hồ Thị Thanh L vào ngày 26/8/2005

là đúng với quy định tại Khoản 1, Khoản 2 Điều 50 luật Đất đai năm 2003 và Điều 136 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật đất đai; ngày 31/01/2012, Ủy ban nhân dân thị xã L (nay là thành phố L) có văn bản số 171/UBND-NC cũng đã giải thích việc ghi chú tại phần IV ghi chú của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Lê Tấn T cũng như cấp cho vợ chồng ông Đặng Trung Kh và xác định: Đối với đất bị quy hoạch Không được công nhận thì không được xây dựng, không được bồi thường Khi bị thu hồi.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 02/2022/DS-ST ngày 18-02-2022 của Tòa án nhân dân thành phố L đã tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu Khởi kiện của ông Lê Tấn T gồm yêu cầu buộc ông Đặng Trung Kh và bà Hồ Thị Thanh L phải trả lại diện tích 274,9m² trong đó có 228,9m² đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình giao thông và 46m² đất thổ cư thuộc thửa 13 tờ bản đồ 98 (nay là thửa số 63, tờ bản đồ số 09) phường X, thành phố L và yêu cầu ông Đặng Trung Kh và bà Hồ Thị Thanh L phải bồi thường thiệt hại về giá trị tài sản 02 căn nhà bị tháo dỡ và tiền thu nhập từ việc cho thuê 02 căn nhà là 1.860.000.000đ.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng và án phí dân sự .

Ngày 01 tháng 03 năm 2022, ông Lê Tấn T có đơn kháng cáo đề nghị xét xử lại vụ án theo hướng sửa bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc ông Kh và bà L phải tháo dỡ toàn bộ công trình trên đất trả lại cho ông diện tích 228,9m² đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình giao thông và 46m² đất thổ cư thuộc thửa 13, tờ bản đồ 98 (nay là thửa số 63, tờ bản đồ số 09) phường X, thành phố L và yêu cầu ông Đặng Trung Kh và bà Hồ Thị Thanh L phải bồi thường thiệt hại về giá trị tài sản 02 căn nhà bị tháo dỡ và tiền thu nhập từ việc cho thuê 02 căn nhà là 1.860.000.000đ.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn tại phiên tòa:

Trong quá trình thu thập chứng cứ, Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ diện tích đất tranh chấp nằm ở phần nào trong thửa đất, tại các trích lục đo vẽ không thể hiện diện tích đất bị quy hoạch, đồng thời không thu thập đầy đủ các chứng cứ để xác định phần đất tranh chấp hiện nay còn trong quy hoạch hay không?. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án để thu thập chứng cứ xét xử lại.

- Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phúc thẩm.

I. Về việc tuân theo pháp luật tố tụng.

1. Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán:

- Từ khi thụ lý vụ án Thẩm phán đã thực hiện đúng các quy định về việc thu thập chứng cứ, cấp tổng đạt văn bản tố tụng hợp lệ cho đương sự; chuyển hồ sơ

cho Viện kiểm sát cùng cấp nghiên cứu đúng thời gian quy định; thời hạn chuẩn bị xét xử đảm bảo quy định tại Điều 286 Bộ luật tố tụng dân sự.

2. Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa:

- Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự như đảm bảo đúng thành phần, vô tư, khách quan, không có trường hợp phải thay đổi người tiến hành tố tụng theo Điều 52 Bộ luật tố tụng dân sự.

Thủ tục phiên tòa phúc thẩm từ khi bắt đầu cho đến thời điểm này được Hội đồng xét xử phúc thẩm thực hiện đầy đủ, đúng quy định.

- Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng các qui định của Bộ luật tố tụng dân sự.

3. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng:

- Đối với đương sự: Từ khi thụ lý cũng như tại phiên tòa hôm nay, các đương sự đã thực hiện đúng các quy định tại Điều 70, Điều 71, Điều 72, Điều 236 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

II. Về việc giải quyết vụ án.

1. Về thủ tục Kháng cáo: Ngày 01 tháng 03 năm 2022, ông Lê Tấn T có đơn kháng cáo đề nghị xét xử lại vụ án theo hướng sửa bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Căn cứ Khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự thì kháng cáo trong hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm đầy đủ nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

- Về thủ tục tố tụng: Thụ lý và đình chỉ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan tại cấp sơ thẩm: Ngày 10/2/2020 Tòa án thụ lý đơn yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Anh D, ông D yêu cầu ông Kh, bà L tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng thửa 13, tờ bản đồ số 98 (thửa số 63, tờ bản đồ số 9) ký ngày 25/7/2017 giữa ông D và vợ chồng ông Kh sau khi Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành phiên họp tiếp cận công khai chứng cứ ngày 14/12/2016 là không đúng quy định của pháp luật. Vi phạm Điều 201, Bộ luật tố tụng dân sự, mục 7 phần IV Công văn số 01/2017/GĐ-TANDTC giải đáp nghiệp vụ ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân tối cao. Ngày 22/6/2021, ông D đã rút đơn yêu cầu độc lập nên vi phạm nêu trên không còn là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng nữa.

Sau Khi ông D rút đơn yêu cầu độc lập, ngày 04/10/2021, Tòa án ban hành Quyết định đình chỉ giải quyết yêu cầu độc lập số 02/2021/QĐST-DS. Việc Tòa án ban hành Quyết định đình chỉ giải quyết yêu cầu độc lập bằng 1 quyết định độc lập trong quá trình đang giải quyết vụ án là không đúng quy định tại mục 7 phần IV Công văn số 01/2017/ GĐ-TANDTC giải đáp nghiệp vụ ngày 07/4/2017 của

Toà án nhân dân tối cao. Những vi phạm này cần rút kinh nghiệm đối với cấp sơ thẩm.

2. Về nội dung Kháng cáo:

Căn cứ theo Quyết định số 108/QĐ.UBTX ngày 23/6/2005 và giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 644327 do Ủy ban nhân dân thị xã k cấp cho ông T ngày 23/6/2005 thể hiện trong tổng số diện tích 479m² thì ông T được cấp 250,1m² đất ở đô thị còn 228,9m² đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình giao thông Không được công nhận.

Trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng ngày 14/7/2005 giữa ông T và ông Đặng Trung Kh, tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 330055, ngày 14/8/2005 Ủy ban nhân dân thị xã L cũng chỉ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Kh bằng đúng diện tích đã thể hiện trong hợp đồng chuyển nhượng là 250,1m² đất ở, đối với phần diện tích 228,9m² trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng ghi rõ “đã trừ 228,9m² đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình giao thông công cộng không được công nhận”. Ngoài 2 diện tích nêu trên, không thể hiện còn diện tích nào khác.

Quá trình Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết đã tiến hành Trích lục và đo vẽ hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 153/2018 ngày 22/01/2018 và số 4810/2020 ngày 01/12/2020 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh L thực hiện. Theo Trích lục nêu trên thì diện tích đất thuộc hành lang an toàn bảo vệ an toàn công trình giao thông là 244,1m² (tăng so với giấy CNQSDĐ đã cấp cho ông T, sau này là ông Kh) nhưng chưa được cấp sơ thẩm làm rõ; phần diện tích 46m² đất thổ cư không nằm trong lộ giới giao thông tại thửa 13, tờ bản đồ 98 (thửa 63 tờ bản đồ 9) phường X, thị xã L, ông T cho rằng không chuyển nhượng cho ông Kh không được thể hiện trên Trích lục nên không xác định được vị trí đất này là ở đâu trong tổng diện tích 250m² thổ cư đã cấp cho ông Kh. Bên cạnh đó, tại Chứng thư thẩm định giá số 559/TĐG-CT ngày 28/03/2018 do Công ty Cổ phần thẩm định giá Đồng Nai phát hành xác định diện tích đất nằm trong quy hoạch giao thông là 164,0m² nhưng không nêu cụ thể là từ mốc nào đến mốc nào theo Trích lục 153/2018.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 23/6/2022, Hội đồng xét xử đã tạm ngưng phiên tòa để tiến hành đo vẽ lại cũng như có văn bản hỏi Ủy ban nhân dân thành phố L để làm rõ về diện tích đất quy hoạch giao thông tại thửa 13, tờ bản đồ 98 (thửa 63 tờ bản đồ 9) phường X.

Tại Văn bản số 2459/UBND-NC ngày 07/7/2022 Ủy ban nhân dân thành phố L đã trả lời Tòa án như sau: Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thửa đất số 13, tờ bản đồ 98 (thửa 63 tờ bản đồ 9), phường X có vị trí 01 mặt giáp

đường Quốc lộ 1A (nay là đường 21 tháng 4) và 01 mặt giáp đường đất (nay là đường XH-5). Căn cứ Quyết định số 5373/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 thành phố L thì quy hoạch đất giao thông của đường Quốc lộ 1A (nay là đường 21/4) có thay đổi từ 54m xuống còn 46m và quy hoạch đất giao thông đường đất (nay là đường XH-5) có thay đổi từ 9m lên 14m.

Tại Trích lục số 4433/2022 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh L không thể hiện phần đất quy hoạch ở vị trí nào, diện tích cụ thể bao nhiêu; Phần chỉ dẫn của ông T và ông Kh xác định phần đất tranh chấp chỉ lấn sang thửa 64 và phần đường XH-5 nên sẽ phát sinh những người liên quan mới.

Như vậy, với các số liệu thể hiện trên các Trích lục đo hiện trạng thửa đất và chứng thư thẩm định nêu trên thì chưa đủ chứng cứ để xem xét giải quyết yêu cầu của đương sự. Tòa án tỉnh Đồng Nai đã tiến hành thu thập bổ sung chứng cứ nhưng Không thể Khắc phục được thiếu sót và mâu thuẫn đã nêu. Do đó, đề nghị áp dụng Khoản 3 Điều 308 hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại.

III. Yêu cầu, kiến nghị Khắc phục vi phạm: Không.

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:

1.1. Đơn Kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Tấn T làm trong hạn luật định, đúng tạm ứng án phí đúng quy định, nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm. Tại phiên tòa đại diện cho bị đơn vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo.

1.2. Ngày 06/11/2022, bị đơn ông Đặng Trung Kh có đơn yêu cầu luật sư Đỗ Hòa thuộc Công ty luật trách nhiệm hữu hạn một thành viên Th thuộc Đoàn luật sư thành phố H là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn tại phiên tòa phúc thẩm. Tại phiên tòa ông Đặng Trung Kh có yêu cầu chấm dứt đối với luật sư Đỗ Hòa. Việc chấm dứt yêu cầu đối với luật sư của phía bị đơn là tự nguyện, do đó Hội đồng xét xử ghi nhận.

1.3. Về thủ tục thụ lý và đình chỉ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan tại cấp sơ thẩm.

Ngày 14/12/2016, Tòa án nhân dân thành phố L tiến hành phiên họp công khai chứng cứ. Ngày 10/2/2020, tòa án cấp sơ thẩm thụ lý đơn yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Anh D, theo đó ông D yêu cầu ông Kh, bà L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 13, tờ bản đồ số 98 (thửa 63, tờ bản đồ số 9) ký ngày 25/7/2017 giữa ông D và vợ chồng ông Kh. Ngày 22/6/2021 ông D đã rút đơn yêu cầu độc lập, ngày 04/10/2021, Tòa

án nhân dân thành phố L ban hành Quyết định đình chỉ giải quyết yêu cầu độc lập số 02/2021/QĐST-DS. Xét thấy, việc Tòa án nhân dân thành phố L thụ lý yêu cầu độc lập của ông D sau đó ban hành Quyết định đình chỉ giải quyết yêu cầu độc lập bằng 1 quyết định độc lập trong quá trình đang giải quyết vụ án vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng được quy định tại Khoản 2 Điều 201 Bộ luật tố tụng dân sự, và không đúng với tinh thần hướng dẫn tại mục 7 phần IV Công văn số 01/2017/ GD-TANDTC giải đáp nghiệp vụ ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân tối cao. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm cần nghiêm túc rút kinh nghiệm đối với những vấn đề trên.

[2]. Về nội dung kháng cáo: Căn cứ vào các chứng cứ đã được thu thập có tại hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

Thứ nhất: Tại Quyết định số 108/QĐ.UBTX ngày 23/6/2005 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 644327 ngày 23/6/2005 do Ủy ban nhân dân thị xã L cấp cho ông Lê Tấn T thửa đất số 13, tờ bản đồ số 98 (thửa 63, tờ bản đồ số 9) có diện tích 479m² trong đó có diện tích 250,1m² đất ở đô thị được công nhận, diện tích còn lại 228,9m² đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình giao thông không được công nhận. Ngày 14/7/2005, ông Lê Tấn T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 250,1m² được công nhận cho ông Đặng Trung Kh. Ngày 14/8/2005, ông Đặng Trung Kh được Ủy ban nhân dân thị xã L (nay là thành phố L) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 330055 với diện tích nhận chuyển nhượng là 250,1m² đất ở, đối với phần diện tích 228,9m² trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng ghi rõ “đã trừ 228,9m² đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình giao thông không được công nhận”. Tuy nhiên, tại Trích lục và đo vẽ hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 153/2018 ngày 22/01/2018 và số 4810/2020 ngày 01/12/2020 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh L do Tòa án nhân dân thành phố L thu thập trong quá trình thu thập chứng cứ thực hiện thể hiện diện tích đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình giao thông là 244,1m² (tăng so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Lê Tấn T, sau này là ông Kh) nhưng trong quá trình giải quyết Tòa án cấp sơ thẩm không làm rõ vì sao diện tích thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình giao thông lại tăng thêm.

Thứ hai: Đối với yêu cầu đòi lại tài sản của ông Lê Tấn T là quyền sử dụng đất phần diện tích 46m² đất thổ cư không nằm trong lộ giới hành lang bảo vệ an toàn công trình giao thông tại thửa 13, tờ bản đồ 98 (thửa 63, tờ bản đồ số 9) phường X, thị xã L (nay là thành phố L). Tại phiên tòa phúc thẩm ông T cho rằng diện tích đất này ông không chuyển nhượng cho ông Kh, tại các trích lục đo vẽ hiện trạng thửa đất đều không được thể hiện diện tích ông T đòi 46m² đất trên các

Trích lục. Do đó, không xác định được vị trí diện tích 46m² đất này nằm ở đâu trong tổng diện tích 250,1m² thổ cư đã cấp cho ông Kh, hay nằm ngoài diện tích đất thổ cư nói trên để xác định lại yêu cầu của ông T.

Thứ ba: Đối với diện tích đất 228,9m² đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình giao thông; Tại Chứng thư thẩm định giá số 559/TĐG-CT ngày 28/03/2018 do Công ty Cổ phần thẩm định giá Đồng Nai phát hành xác định diện tích đất nằm trong quy hoạch giao thông là 164,0m² nhưng không nêu cụ thể là từ mốc nào đến mốc nào theo Trích lục 153/2018, căn cứ vào đâu để xác định diện tích đất nằm trong quy hoạch là 164,0m², và Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành xác minh đối với vấn đề này.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 23/6/2022, Hội đồng xét xử đã tạm ngưng phiên tòa để tiến hành đo vẽ lại cũng như có văn bản hỏi Ủy ban nhân dân thành phố L để làm rõ về diện tích đất quy hoạch giao thông tại thửa 13, tờ bản đồ số 98 (nay là thửa 63, tờ bản đồ số 9) phường X, thành phố L.

Tại Văn bản số 2459/UBND-NC ngày 07/7/2022 Ủy ban nhân dân thành phố L đã trả lời Tòa án như sau: Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 13, tờ bản đồ số 98 (nay là thửa 63, tờ bản đồ số 9), bản đồ địa chính phường Xuân Hòa có vị trí 01 mặt giáp đường Quốc lộ 1A (nay là đường 21 tháng 4) và 01 mặt giáp đường đất (nay là đường XH-5). Căn cứ Quyết định số 5373/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 thành phố L thì quy hoạch đất giao thông của đường Quốc lộ 1A (nay là đường 21/4) có thay đổi từ 54m xuống còn 46m và quy hoạch đất giao thông đường đất (nay là đường XH-5) có thay đổi từ 9m lên 14m, Không nói rõ diện tích đất tại thửa 13, tờ bản đồ 98 (nay là thửa 63, tờ bản đồ 09) có còn bị quy hoạch hay không, quy hoạch phần nào?

Sau Khi đo vẽ lại theo sự chỉ dẫn của các đương sự, thể hiện tại Trích lục đo vẽ hiện trạng thửa đất số 4433/2022 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh L cũng không thể hiện phần đất quy hoạch ở vị trí nào, diện tích cụ thể bao nhiêu; Phần chỉ dẫn của ông T và ông Kh xác định phần đất tranh chấp chỉ lấn sang thửa 64 là 16,6m² và lấn qua phần đường XH-5 là 1,5m², lấn qua phần đất của thửa 189 là 37,8m² nên sẽ phát sinh những người liên quan mới.

Thứ tư: Đối với căn nhà hiện nay ông Kh xây dựng tại thửa đất đang tranh chấp, quá trình giải quyết, Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ phần xây dựng nằm ở đâu, trong diện tích đất tranh chấp 228,9m² hay trong phần diện tích đất ông T chuyển nhượng cho ông Kh 250,1m², chưa làm rõ kết cấu căn nhà xây dựng nếu trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu của ông T thì căn nhà đó buộc phía bị đơn

tháo dỡ phần xây dựng trên phần đất tranh chấp có làm ảnh hưởng đến toàn bộ phần kết cấu của căn nhà hay không?

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T cho rằng cả ba lần đo vẽ diện tích đất đều không đúng hiện trạng thửa đất thực tế, vì diện tích đất thực tế thửa 13 tờ bản đồ 98 (nay là thửa 63, tờ bản đồ 09) lớn hơn so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bản thân ông không đồng ý với bất cứ bản vẽ nào. Riêng ông Đặng Trung Kh đều xác định cấp sơ thẩm chưa lần nào giao bản vẽ hiện trạng thửa đất cho ông nên ông không biết được diện tích đất qua các lần đo vẽ có đúng với diện tích đất đang tranh chấp giữa ông và ông T hay không?

Thứ năm: Tại ý kiến trình bày của Ủy ban nhân dân thành phố L là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án cho rằng: Ngày 31/01/2012, Ủy ban nhân dân thị xã L (nay là thành phố L) có văn bản số 171/UBND-NC cũng đã giải thích việc ghi chú tại phần IV ghi chú của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Lê Tấn T cũng như cấp cho vợ chồng ông Đặng Trung Kh và xác định:.. *“Đối với đất bị quy hoạch không được công nhận thì không được xây dựng, không được bồi thường Khi bị thu hồi”*. Tuy nhiên, tại quyết định số 342/QĐ-UBND ngày 01/02/2010 của Chủ tịch ủy ban nhân tỉnh Đồng Nai về việc giải quyết Khiếu nại của ông Lê Tấn T tại quyết định giải quyết khiếu nại đã cho rằng ... *“Khi thực hiện việc thu hồi diện tích 228,9m² nằm trong hành lang bảo vệ an toàn công trình giao thông, Nhà Nước sẽ giải quyết quyền lợi cho ông T theo quy định tại điểm a Khoản 4 Điều 92 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/4/2004 và Điều 6 Nghị định 197/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ”*. Như vậy, việc trình bày của đại diện Ủy ban nhân dân thành phố L trái ngược với Quyết định giải quyết khiếu nại của chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai và có sự mâu thuẫn trong việc xác định quyền lợi của đương sự khi bị Nhà Nước thu hồi diện tích đất nói trên, nhưng cấp sơ thẩm Không làm rõ về sự mâu thuẫn này và cũng không yêu cầu Ủy ban nhân dân thành phố L cung cấp chứng cứ để chứng minh để làm cơ sở cho quan điểm của đại diện Ủy ban nhân dân thành phố L nói trên.

Thứ sáu: Tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AC 644327 ngày 23/6/2005 do Ủy ban nhân dân thị xã L cấp cho ông Lê Tấn T thửa đất số 13, tờ bản đồ số 98 (thửa 63, tờ bản đồ số 9) có diện tích 479m² trong đó có diện tích 250,1m² đất ở đô thị được công nhận, diện tích còn lại 228,9m² đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình giao thông không được công nhận. Tại giấy chứng nhận nói có các điểm mốc từ 1,2,3,4,5, 6, tại điểm mốc từ 1 đến chỉ giới quy hoạch đến điểm mốc số 6 có thể hiện từ vạch chỉ giới quy hoạch đến điểm mốc số 1 kéo ngang qua diện tích đất giữa điểm mốc 4 và điểm mốc số 5 còn một khoảng đất trống không thuộc diện tích đất bị quy hoạch hành lang bảo vệ an toàn công trình giao

thông. Tuy nhiên, tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 330055, ngày 14/8/2005, do Ủy ban nhân dân thị xã L (nay là thành phố L) cấp cho ông Đặng Trung Kh với diện tích nhận chuyển nhượng là 250,1m² đất ở, đối với phần diện tích 228,9m² trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng ghi rõ “đã trừ 228,9m² đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình giao thông không được công nhận”, nhưng phần diện tích tại điểm mốc từ 1 đến chỉ giới quy hoạch điểm mốc số 6 không còn thể hiện dưới vạch chỉ giới quy hoạch còn một khoảng đất trống tính từ điểm mốc số 1 (nét đứt) kéo ngang qua thửa đất giữa điểm 4 và điểm 5 như thể hiện trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông T, mà diện tích đất trống nói trên đã được cấp luôn cho ông Kh. Tại hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cùng diện tích đất trước khi chuyển nhượng cấp cho ông Lê Tấn T vào ngày 23/6/2005 khác so với giấy chứng nhận cấp lại cho ông Kh vào 26/8/2005, sau khi ông Kh nhận nhượng quyền sử dụng đất từ ông T. Sự khác nhau tại hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chưa được Tòa án cấp sơ thẩm làm rõ cũng không thu thập xác minh tại cơ quan quản lý đất đai để xác định diện tích đất nói trên có phải là diện tích 46m² đất thổ cư của ông T nằm trong thửa đất số 13, tờ bản đồ số 98 (thửa 63, tờ bản đồ số 9) là diện tích đất mà ông Lê Tấn T chưa được cấp mà nay cấp cho ông Kh hay không? Vấn đề trên cần làm rõ để xem xét quyền lợi cho ông Lê Tấn T.

Như vậy, với các số liệu thể hiện trên các Trích lục đo hiện trạng thửa đất và chứng thư thẩm định nêu trên, cũng như việc thu thập chứng cứ chưa đủ để làm căn cứ xem xét giải quyết yêu cầu của đương sự. Mặc dù, Tòa án tỉnh Đồng Nai đã tiến hành thu thập bổ sung chứng cứ nhưng không thể khắc phục được thiếu sót và mâu thuẫn đã nêu. Do đó, cần phải điều tra, xác minh, thập chứng cứ, làm rõ có thể những tình tiết này có thể sẽ làm thay đổi giá trị pháp lý của vụ án. Do vậy, cần phải hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm số 02/2022/DSST ngày 18/02/2022 của Tòa án nhân dân thành phố L, giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

[3] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên được chấp nhận.

[4] Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên ghi nhận.

[5] Về án phí: Do bản án dân sự sơ thẩm bị hủy các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Riêng phần án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng sẽ được giải quyết Khi vụ án được tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tuyên xử:

- Hủy bản án sơ thẩm số 02/2022/DSST ngày 18-02-2022 của Tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh Đ. Chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh giải quyết theo thủ tục chung.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự Không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND TP. L;
- Chi cục THADS TP. L;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Đinh Thị Kiều Lương