TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 243/2023/DS-PT
Ngày: 07/9/2023
V/v: "*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền dụng đất*".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Văn Tào**

Các Thẩm phán: Ông **Đặng Kim Nhân**

Ông **Đinh Phước Hòa**

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà **Bùi Thị Hồng Phượng -** Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: ông **Đinh Văn Chánh -** Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 147/2023/TLPT- DS ngày 31 tháng 7 năm 2023 về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền dụng đất*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2023/DS-ST ngày 22/5/2023 của Toà án nhân dân tỉnh Phú Yên bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2990/2023/QĐ-PT ngày 21 tháng 8 năm 2023; giữa các đương sự:

***** *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1935; địa chỉ: KP P, Phường H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên. Vắng mặt

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trần Hải L, sinh năm 1980; địa chỉ: G N, phường E, TP ., tỉnh Phú Yên. Có mặt.

** Bị đơn:* Vợ chồng ông Trần Bình Q, sinh năm 1982; bà Châu Thị T1, sinh năm 1983; địa chỉ: KP P, Phường H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên. Ông Q vắng mặt; bà T1 có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:

- Bà Lê Thị Tường V, sinh năm 1980; địa chỉ: TCP B, phường H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên. Có mặt.

- Ông Phan Quang H, sinh năm 1975; địa chỉ: D N, thành phố Q, Bình Định. Có mặt.

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

1. Ông Trần Bình N, sinh năm 1959. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông N*:* Ông Trần Bình V1, sinh năm 1984; địa chỉ: KP P, Phường H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên. Có mặt.

2. Bà Trần Thị N1, sinh năm 1963; Vắng (có đơn xin xét xử vắng mặt).

3. Bà Trần Thị T2, sinh năm 1971; Vắng (có đơn xin xét xử vắng mặt).

4. Ông Trần Văn T3, sinh năm 1968 ; Vắng (có đơn xin xét xử vắng mặt).

5. Bà Trần Thị T4, sinh năm 1967; Vắng (có đơn xin xét xử vắng mặt).

6. Bà Trần Thị T5, sinh năm 1969 ; Vắng (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Cùng địa chỉ: KP P, Phường H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên.

7. Ủy ban nhân dân thị xã Đ, tỉnh Phú Yên. Vắng mặt.

8. UBND phường H, thị xã Đ, Phú Yên. Vắng mặt.

Người kháng cáo: ông Trần Bình Q và bà Châu Thị T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T ***và người đại diện được ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*** Năm 1989 do bị thiên tai làm sạt lở cuốn trôi nhà đất của gia đình bà tại khu vực cửa sông Đ nên bà và các con gái có về khai hoang thửa đất tại khu phố P, phường H, thị xã Đ, Phú Yên và xây dựng nhà ở với diện tích khoảng 1.000m^2. Sau đó bà và con gái Trần Thị N1 khai hoang thêm một diện tích đất sát phía sau nhà khoảng 1.000m^2 để trồng hoa màu, sắn mì nay là thửa đất số 161, tờ bản đồ 55, diện tích 1.107,3m^2. Việc này có những hộ xung quanh và ông Đặng Văn T6 (nguyên là Trưởng ban N6) xác nhận .

Năm 1992, bà nói miệng cắt cho con gái là Trần Thị N1 một phần đất với diện tích (22 x 23)m. Đến ngày 16/7/2008, gia đình bà họp và lập biên bản họp gia đình có tất cả các con cùng ký vào biên bản thống nhất phân chia cho con: Trần Thị T2, Trần Thị N1, Trần Văn T3, Trần Thị T4, Trần Thị T5 mỗi người một lô đất có diện tích (5x25)m.

Tháng 11/2011, vì muốn có lối đi riêng cho toàn bộ thửa đất số 161 bà đã thỏa thuận với bà Huỳnh Thị N2 (là chủ thửa đất liền kề) nhường cho bà một khoảng đất để làm lối đi ra đường H có bề rộng hiện nay là 3,48m và bà đóng góp cho bà N2 số tiền 500.000đ. Tháng 12/2019, bà bán toàn bộ cây trồng trên đất gồm dương, bạch đàn cho ông Lê T7 với số tiền 1.700.000đ và thuê người san ủi lại toàn bộ mặt bằng để chuẩn bị giao cho các con thì cháu nội bà là Trần Bình Q tranh cản nói rằng đây là đất của ông Trần Bình N (con trai của bà) khai phá và cho lại ông Q trong khi thực tế ông Trần Bình N không có liên quan gì đến đất khai hoang của bà, bởi năm 1989 ông N lúc này đã ra ở riêng cũng có nhà bị sập tại khu vực cửa sông Đ nên khai hoang được Nhà nước cấp một diện tích đất ở vị trí khác để sinh sống, sau đó ông N để lại cho con và về lại nhà ngoại để ở; năm 2008 bà có cho ông N một phần đất (là thửa 330) trong diện tích đất 1.000m^2 bà đã cất nhà ở (tức thửa 162, tờ bản đồ 55 bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) và sau đó ông N không sử dụng đã bán phần đất này.

Khi xảy ra sự việc tranh chấp, bà đã yêu cầu ông Trần Bình N, vợ chồng ông Trần Bình Q, bà Châu Thị T1 trả lại đất cho bà. Ông Q hứa sẽ trả lại đất cho bà và Trần Thị N1 sau khi làm thủ tục gia hạn thời hạn sử dụng đất. Ngày 24/4/2019, ông Q viết giấy cam kết trả lại đất cho con gái bà là Trần Thị N1 với diện tích 11m x 23m, có em ông Q là Trần Bình V1 và cháu bà là Nguyễn Ngọc L1 ký làm chứng. Sau khi được gia hạn thời hạn sử dụng đất, ông Trần Bình Q không thực hiện đúng thỏa thuận.Việc vợ chồng ông Trần Bình Q, bà Châu Thị T1 được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 161, tờ bản đồ số 55, diện tích 1.107,3 m^2 là không đúng người sử dụng đất, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến lợi ích hợp pháp của bà. Nay bà yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận quyền sử dụng đối với thửa đất số 161, tờ bản đồ số 55, diện tích 1.107,3 m^2 tại khu phố P, Thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Phú Yên và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BV 149016, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 04943 do UBND huyện Đ cấp ngày 12/6/2014 cho vợ chồng ông Trần Bình Q, bà Châu Thị T1 .

- Bị đơn ông Trần Quốc B**,** Châu Thị T1 ***và người đại diện được ủy quyền của bị đơn trình bày:*** Ngày 15/5/2003 cha của ông bà là Trần Bình N có cho vợ chồng ông bà một mảnh đất trồng dương, bạc hà (giấy cho đất không ghi cụ thể diện tích đất được cho). Năm 2010 Nhà nước về đo đạt đất để làm sổ đỏ, vợ chồng ông bà có đến đăng ký kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2014 theo đúng quy định pháp luật. Năm 2018 vợ chồng ông bà đã tiến hành chặt bỏ cây trồng trên đất chuẩn bị cất nhà thì bị bà Nguyễn Thị T tranh chấp. Đối với giấy cam kết ngày 24/4/2019 do bà Nguyễn Thị T cung cấp ông Q thừa nhận chữ ký trên giấy là của ông còn nội dung do người khác viết và lúc đó ông Q say nên không biết ký nội dung gì. Nay bà T khởi kiện yêu cầu công nhận quyền sử dụng đối với thửa đất số 161, tờ bản đồ số 55, diện tích 1.107,3 m^2 tại khu phố P, Thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Phú Yên và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BV 149016, số

vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 04943 do UBND huyện Đ cấp ngày 12/6/2014 cho vợ chồng ông Trần Bình Q, bà Châu Thị T1 vợ chồng ông bà không chấp nhận.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Tại văn bản ngày 07/02/2023 Ủy ban nhân dân huyện T *trình bày:* Hồ sơ địa chính lập năm 2015, thửa đất số 161, tờ bản đồ số 55, diện tích 1074,2m^2, đứng tên người sử dụng đất Nguyễn Văn H1. Trên cơ sở Báo cáo số 21/BC-UBND ngày 01/02/2023 của UBND phường H xác định: gần khu vực thửa đất không có ai tên Nguyễn Văn H1, ông Nguyễn Văn H1 không có quyền và lợi ích gì liên quan đến thửa đất số 161, tờ bản đồ số 55. Hồ sơ địa chính ghi tên Nguyễn Văn H1 là do quá trình đo đạc bản đồ, kê khai chủ sử dụng đất có sai sót ghi nhầm lẫn .

Về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Bình Q và bà Châu Thị T1 tại thửa đất số 161, tờ bản đồ số 55. Theo Công văn số 5094/UBND-TNMT ngày 31/8/2022 của UBND thị xã Đ trình bày ý kiến vụ án bà Nguyễn Thị T kiện vợ chồng ông Trần Bình Q có nêu: ... UBND huyện Đ *đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông* Trần Bình Q *và bà* Châu Thị T1 *là đúng quy định pháp luật...* Tuy nhiên, qua kiểm tra, rà soát lại hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trần Bình Q và vợ Châu Thị T1 tại thửa đất số 161, tờ bản đồ số 55, diện tích 1107,3m^2, loại đất: trồng cây hàng năm khác, có một số nội dung, giấy tờ liên quan có mâu thuẫn. Do vậy, UBND thị xã Đ đang giao cơ quan chuyên môn kiểm tra việc cấp Giấy chúng nhận cho ông Q, bà T1 để thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp (nếu cấp không đúng quy định) .

2. *Ông* Trần Bình N *và người đại diện được ủy quyền trình bày:* Năm 1990 ông là người khai hoang sử dụng trồng cây dương, bạc hà trên diện tích đất khoảng 1000m^2 mà hiện nay bà Nguyễn Thị T đang tranh chấp. Qúa trình quản lý ông không có đăng ký kê khai và không có giấy tờ gì chứng minh quyền sử dụng đất khai hoang. Năm 2003 ông cho con là Trần Bình Q sử dụng phần đất nêu trên và con ông đã dỡ bỏ toàn bộ cây trồng trên đất để cất nhà thì bị bà Nguyễn Thị T tranh chấp. Đối với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông không chấp nhận đề nghị Tòa án xem xét .

3. UBND phường H *không có ý kiến trình bày.*

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2023/DS-ST ngày 22/5/2023 của Toà án nhân dân tỉnh Phú Yên quyết định:

Căn cứ Điều 100, 166, 203 Luật Đất đai 2013; Điều 26, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí và lệ phí Tòa án .

Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T

Công nhận và giao cho bà Nguyễn Thị T được quyền quản lý, sử dụng, sở hữu diện tích đất 1.107,3m^2 đất trồng cây hàng năm khác thuộc thửa 161, tờ bản đồ số

55, có giới cận: Đông giáp đất Nguyễn Hữu L2, Lê Thị N3, đường đi; Tây giáp đất Nguyễn Thị T; Bắc giáp đất Phan Văn M; Nam giáp đất Huỳnh Thị D tại khu phố P, phường H, thị xã Đ, Phú Yên cùng tài sản trên đất gồm14 trụ bê tông cốt thép và khối xây dựng gạch block dài 22cm .

Bà Nguyễn Thị T phải có trách nhiệm trả cho vợ chồng ông Trần Bình Q, bà Châu Thị T1 số tiền 932.312đ.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 149016, số vào sổ CH 04943 do UBND huyện Đ cấp ngày 12/6/2014 cho vợ chồng ông Trần Bình Q, bà Châu Thị T1.

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

Ngày 03/6/2023, vợ chồng ông Trần Bình Q, bà Châu Thị T1 kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy án sơ thẩm để giải quyết lại.

Tại phiên tòa, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng phát biểu quan điểm về giải quyết vụ án:

- Về việc chấp hành pháp luật: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của ông Trần Bình Q, bà Châu Thị T1; giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng; Xét thấy:

[1]. Xét kháng cáo của ông Trần Bình Q, bà Châu Thị T1; nhận thấy:

[1.1]. Quá trình kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất tranh chấp:

- Theo Biên bản xác minh ngày 08/9/2022 (BL 176) và Sổ mục kê của UBND xã H Trung lập ngày 10/12/1998 thì diện tích đất tranh chấp 998m^2 thuộc thửa số 443, tờ bản đồ số 44A là đất chưa giao do UBND xã H (nay là phường H) quản lý (tại Sổ mục kê này bà Nguyễn Thị T có kê khai thửa 432, diện tích 756m^2).

- Theo bản đồ đo đạt năm 2010, thửa đất tranh chấp thuộc thửa 161, tờ bản đồ số 55, diện tích 1.074,2m^2 (đất BHK), ghi tên người đăng ký Nguyễn Văn H1 (UBND phường H xác nhận tại địa phương không có ai tên Nguyễn Văn H1).

- Ngày 03/6/2011, vợ chồng ông Trần Bình Q, bà Châu Thị T1 có Đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; trong đó kê khai nguồn gốc đất được cha mẹ cho năm 2004 ổn định đến nay. Ngày 12/6/2014, ông Trần Bình Q, bà Châu Thị T1 được UBND huyện Đ (nay là thị xã Đ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 1.107,3m^2, số thửa 161, tờ bản đồ 55.

[1.2]. Tại biên bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất, các chủ sử dụng đất liền kề có ký xác nhận, gồm: Nguyễn Bá C, Nguyễn Thị H2, Nguyễn Thị T, Trần T8, Phan Văn M1 và một người tên N4. Trong đó quá trình giải quyết vụ án bà Nguyễn Thị H2, bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Bá C không thừa nhận việc mình có ký vào chủ ranh giới liền kề; các ông Trần T8, Phan Văn M1 và một người tên N4 chưa có lời trình bày. Nội dung này Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh làm rõ cũng như chưa tiến hành giám định chữ ký để làm cơ sở cho việc xem xét, đánh giá chứng cứ.

[1.3]. Về tứ cận diện tích đất tranh chấp:

- Tại các Giấy xác nhận của người làm chứng; gồm các ông, bà Trần Thị D1, Lê Văn T9, Trần Văn T10, Huỳnh Thị N2, Phạm Thị T11, Huỳnh Thị Đ và Phạm Thị T12 xác định diện tích đất tranh chấp có tứ cận: *"Đông giáp* Huỳnh Thị N2*; Tây giáp* Trần Văn T10*; Nam giáp* Huỳnh Thị D *và* Huỳnh M2*; Bắc giáp* Phan Văn M1*"*.

- Tại các "Giấy chuyển nhượng đất lập" ngày 16/7/2008, bà Nguyễn Thị T chuyển nhượng đất cho các con, ghi nhận ranh giới thửa đất: *"Đông giáp* Cao Văn N5*; Bắc giáp đường đi",* là mâu thuẫn với xác nhận của các nhân chứng và Biên bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất.

- Trong khi đó tại Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2023/DS-ST ngày 22/5/2023 của Toà án nhân dân tỉnh Phú Yên xác định diện tích đất tranh chấp thuộc thửa 161, tờ bản đồ số 55, có giới cận: Đông giáp đất Nguyễn Hữu L2, Lê Thị N3, đường đi; Tây giáp Nguyễn Thị T; Nam giáp Huỳnh Thị D; Bắc giáp Phan Văn M.

[1.4]. Tại "Giấy chứng nhận" không ghi ngày tháng năm (BL 06) có nêu: Vào năm 1989 bà Nguyễn Thị T có mua một phần diện tích đất của bà Huỳnh Thị N2 để mở con đường đi từ diện tích đất tranh chấp ra đường H. Tuy nhiên theo Hồ sơ thửa đất kèm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Nguyễn Thị T thể hiện phía Đông có một lối đi nhỏ ra đường chính; còn theo Hồ sơ thửa đất kèm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Trần Bình Q, Châu Thị T1 thể hiện phía Tây có đường đi; theo tài liệu trong hồ sơ vụ án thể hiện phía Đông diện tích đất tranh chấp giáp bà Huỳnh Thị N2, nội dung này cũng chưa được xác minh làm rõ.

Như vậy các tài liệu nêu trên còn nhiều mâu thuẫn chưa được làm rõ, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm dùng làm chứng cứ để xem xét đánh giá nội dung vụ án là không đúng quy định pháp luật. Xét thấy cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Do đó cần hủy án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên để xác minh làm rõ nội dung trên và xét xử lại theo trình tự sơ thẩm, đảm bảo đúng quy định pháp luật.

[2]. Về xử lý án phí phúc thẩm: Do chấp nhận kháng cáo nên ông Trần Bình Q, bà Châu Thị T1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

Căn cứ khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự.

QUYẾT ĐỊNH:

1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2023/DS-ST ngày 22/5/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí phúc thẩm: Ông Trần Bình Q, bà Châu Thị T1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông Q, bà T1 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí tại Biên lai thu tiền số 0000456 ngày 13/6/2023 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Phú Yên.

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

Nơi nhận:
- TAND tối cao – Vụ GĐKT III;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Phú Yên;
- TAND tỉnh Phú Yên (kèm theo hồ sơ);
- Cục THADS tỉnh Phú Yên;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, P.HCTP, LT.

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Tào