

Bản án số: 213/2020/DSPT

Ngày: 29-9-2020

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất
và yêu cầu hủy quyết định cá biệt.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

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 **Phạm Việt Cường**.

Các Thẩm phán: Ông **Nguyễn Văn Dũng**.

Ông **Lê Phước Thanh**.

- Thư ký phiên tòa: Bà **Dương Thị Tuyết Trinh** - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng: Ông **Nguyễn Văn Chiến**
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 29 tháng 9 năm 2020, 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 63/2019/TLPT-DS ngày 15-01-2019 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy quyết định cá biệt”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2018/DSST ngày 27-11-2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1707/2020/QĐ-PT ngày 15-9-2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

Chùa K; địa chỉ: Thôn T, xã B, thành phố T, tỉnh Phú Yên.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông **Nguyễn Đình T** (pháp danh: Tỳ Kheo Thích Thông Thiện); địa chỉ cư trú: Thôn T, xã B, thành phố T, tỉnh Phú Yên, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông **Phạm Quốc M**, sinh năm 1977; địa chỉ cư trú: tỉnh Phú Yên, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:

- Luật sư **Trần Thị Như T** - Văn phòng Luật sư D, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Phú Yên, có mặt.

2. Bị đơn:

- Ông **Đỗ K**, sinh năm 1952 và bà **Nguyễn Thị N**, sinh năm 1952; địa chỉ cư trú: Thôn T, xã B, thành phố T, tỉnh Phú Yên; bà N ủy quyền cho ông K; ông K có mặt.

- Ông **Đỗ Xuân A**, sinh năm 1962 và bà **Nguyễn Thị H**, sinh năm 1965; địa chỉ cư trú: Thôn T, xã B, thành phố T, tỉnh Phú Yên; bà H ủy quyền cho ông A; ông A có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:

- Luật sư **Nguyễn Hương Q** - Văn phòng Luật sư P, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Phú Yên, có mặt.

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

- Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Phú Yên.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Vĩnh T - Chức vụ: Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố T (Giấy ủy quyền số 3785/UQ-UBND ngày 07-11-2018), có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Ủy ban nhân dân xã B, thành phố T.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thái P - Công chức địa chính thuộc Ủy ban nhân dân xã B, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn, Chùa K trình bày:

Nguồn gốc diện tích đất đang tranh chấp với vợ chồng ông Đỗ K và vợ chồng ông Đỗ Xuân A là của Chùa K, nằm trong tổng diện tích là 5.475 m² thuộc các thửa đất số 513, 514, 515, 516, 522 và 523 được thể hiện tại 06 (sáu) Giấy Đại Nam Trung kỳ Chánh phủ cấp cho Chùa K vào năm 1936. Khoảng năm 1975, nhà Chùa đã cho ông B (không rõ họ - bác của ông Đỗ K, đã chết) và bà Đỗ Thị H1 (cô của ông Đỗ Xuân A, đã chết) ở nhờ, chỉ bằng miệng, không có giấy tờ gì. Sau đó, ông B để lại cho gia đình ông Đỗ K, còn bà Đỗ Thị H1 để lại cho gia đình ông Đỗ Xuân A (không rõ thời gian). Hiện nay vợ chồng ông Đỗ Xuân A, bà Nguyễn Thị H đã được Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) thành phố T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 101983 ngày 24-7-2008, diện tích 200 m²; vợ chồng ông Đỗ K, bà Nguyễn Thị N được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 606253 ngày 05-3-2009, diện tích 200 m². Nay Chùa K có nhu cầu mở rộng, nên yêu cầu hai hộ gia đình (ông K và ông A) trả lại đất cho Chùa nhưng thương lượng không thành.

Vì vậy, Chùa K khởi kiện, yêu cầu vợ chồng ông Đỗ K, bà Nguyễn Thị N và vợ chồng ông Đỗ Xuân A, bà Nguyễn Thị H trả lại diện đất của mỗi hộ là 200 m² cho Chùa; đồng thời, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 101983, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 606253 và đồng ý trả lại giá trị tài sản gắn liền với đất cho hai hộ gia đình, theo biên bản định giá của Tòa án nhân dân thành phố T lập ngày 02-11-2017.

Bị đơn:

- *Vợ chồng ông Đỗ K, bà Nguyễn Thị N trình bày:*

Năm 1975, vợ chồng ông, bà ở P về T khai hoang một khoảnh đất giáp với đất Chùa K, còn ông bác B ở thôn P, xã A, không ở trên đất đang tranh chấp như đại diện Chùa K trình bày. Từ năm 1975 đến nay, gia đình ông, bà quản lý, sử dụng ổn định và đã qua 04 lần sửa chữa, xây dựng nhà. Ngày 05-3-2009, vợ chồng ông, bà

được UBND thành phố T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 606253. Năm 2016, Chùa K có nhu cầu mở rộng và cho rằng đất gia đình ông, bà đang ở là của Chùa, nên xảy ra tranh chấp với gia đình. Nay ông, bà có ý kiến, nếu như Chùa mua lại đất và nhà của vợ chồng ông, bà với giá 700.000.000 đồng, thì ông, bà đồng ý nhượng lại để cho Chùa mở rộng diện tích.

- *Vợ chồng ông Đỗ Xuân A, bà Nguyễn Thị H trình bày:*

Năm 1975, vợ chồng ông, bà cùng cô là Đỗ Thị H1 (bà H1 đã chết, không có chồng con) từ P về T khai hoang một khoảnh đất giáp với đất của Chùa K. Gia đình ông, bà quản lý, sử dụng ổn định và đã qua 04 lần sửa chữa, xây dựng nhà. Ngày 24-7-2008, vợ chồng ông, bà được UBND thành phố T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 101983. Năm 2016, Chùa K có nhu cầu mở rộng và cho rằng đất gia đình ông, bà đang ở là đất của Chùa, nên xảy ra tranh chấp với gia đình. Nay ông, bà có ý kiến, nếu như Chùa đồng ý mua lại đất và nhà của gia đình ông bà với giá 700.000.000 đồng, thì gia đình ông, bà đồng ý nhượng lại đất để cho Chùa mở rộng diện tích.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- *UBND thành phố T trình bày:*

+ Về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 606253 ngày 05-3-2009, đứng tên vợ chồng ông Đỗ K, bà Nguyễn Thị N.

Ngày 13-8-2006, ông Đỗ K có “Đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” đối với thửa đất số 15, tờ bản đồ số 205-B, diện tích 220 m², địa chỉ tại thôn T, xã B, thành phố T. Ngày 05-02-2007, UBND xã B xác nhận ông Đỗ K và bà Nguyễn Thị N có nhà ở, đất ở tại thôn T, B. Nguồn gốc sử dụng đất ở do vợ chồng tạo lập năm 1975 sử dụng cho đến nay, không có giấy tờ về đất, được thừa nhận là đất ở, thửa đất trên không tranh chấp khiếu nại và phù hợp quy hoạch sử dụng đất ở nông thôn.

Ngày 30-12-2008, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T) ký xác nhận thửa đất số 15, tờ bản đồ 205-B, diện tích 200 m² của hộ ông Đỗ K có nguồn gốc do vợ chồng ông tạo lập từ năm 1975, không có giấy tờ về đất ở, được cân đối đất ở khi thực hiện Nghị định số 64/CP ngày 27-9-1993 của Chính phủ.

Ngày 31-12-2008, Phòng Tài nguyên và Môi trường ký xác nhận đồng ý cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Đỗ K và bà Nguyễn Thị N tại thửa đất số 15, tờ bản đồ 205-B, diện tích 200 m².

Từ những cơ sở nêu trên, ngày 05-3-2009, UBND thành phố T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 606253 cho ông Đỗ K và bà Nguyễn Thị N tại thửa đất số 15, tờ bản đồ số 205-B, diện tích 200 m², địa chỉ thửa đất thôn T, xã B, thành phố T là đúng quy định.

+ Về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 101983 ngày 24-7-2008, đứng tên vợ chồng ông Đỗ Xuân A, bà Nguyễn Thị H.

Ngày 08-10-2006, ông Đỗ Xuân A và bà Nguyễn Thị H có “Đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” đối với thửa đất số 16, tờ bản đồ 205-B, diện tích 200 m², tại thôn T, xã B. Ngày 05-02-2007, UBND xã B ký xác nhận thửa đất của

ông Đỗ Xuân A và bà Nguyễn Thị H kê khai là đất ở của hộ gia đình, không có tranh chấp khiếu nại, phù hợp quy hoạch đất ở nông thôn.

Ngày 16-7-2008, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T) ký xác nhận nguồn gốc thửa đất do vợ chồng ông Đỗ Xuân A khai hoang năm 1985, không giấy tờ về đất, được cân đối đất ở khi thực hiện Nghị định số 64/CP ngày 27-9-1993 của Chính phủ.

Ngày 16-7-2008, Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố T ký xác nhận đồng ý cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở cho ông Đỗ Xuân A và bà Nguyễn Thị H với diện tích 200 m², thửa đất số 16, tờ bản đồ 205-B.

Từ những cơ sở nêu trên, ngày 24-7-2008, UBND thành phố T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 101983 cho ông Đỗ Xuân A và bà Nguyễn Thị H tại thửa đất số 16, tờ bản đồ 205-B, diện tích 200 m², đất ở nông thôn, địa chỉ thửa đất tại thôn T, xã B, thành phố T là đúng quy định.

- UBND xã B do ông Nguyễn Thái Phong - Công chức Địa chính xây dựng làm đại diện theo ủy quyền trình bày: Đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2018/DS-ST ngày 27-11-2018, Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên:

Áp dụng Điều 157, Điều 163, Điều 165 và Điều 236 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 101, Điều 166 và Điều 170 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 26 và Điều 32 của Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; tuyên xử:

Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Chùa K yêu cầu các bị đơn là vợ chồng ông Đỗ K, bà Nguyễn Thị N và vợ chồng ông Đỗ Xuân A, bà Nguyễn Thị H tháo gỡ nhà ở, vật kiến trúc trả lại cho nguyên đơn diện tích đất 456,5 m² và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 606253 ngày 05-3-2009 cấp cho vợ chồng ông Đỗ K, bà Nguyễn Thị N; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 101983 ngày 24-7-2008 cấp cho vợ chồng ông Đỗ Xuân A, bà Nguyễn Thị H.

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

- Ngày 05-12-2018, Chùa K kháng cáo bản án.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Do không được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện, nên ngày 05-12-2018, đại diện Chùa K kháng cáo bản án sơ thẩm; đơn kháng cáo của nguyên đơn là trong thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, do đó Hội đồng xét xử quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm. Tại phiên tòa, người kháng cáo giữ nguyên nội dung kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử phúc

thẩm “Công nhận diện tích đất đang tranh chấp là của Chùa K; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 606253 ngày 05-3-2009 cấp cho vợ chồng ông Đỗ K, bà Nguyễn Thị N; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 101983 ngày 24-7-2008 cấp cho vợ chồng ông Đỗ Xuân A, bà Nguyễn Thị H và đồng ý trả lại giá trị tài sản gắn liền với đất cho hai hộ gia đình, theo biên bản định giá của Tòa án nhân dân thành phố T lập ngày 02-11-2017; đồng thời hỗ trợ cho mỗi hộ gia đình 300.000.000 đồng để tạo dựng nơi ở mới”; bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm. Như vậy, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[2]. Xét kháng cáo của nguyên đơn (Chùa K):

[2.1]. Về nguồn gốc thửa đất tranh chấp:

- Tại Giấy CHÍNH PHỦ TRUNG KỲ ĐẠI NAM - tỉnh Phú Yên - Sở Địa chính thể hiện: “Bản trích lục địa bạ giao cho: Chùa K; số hiệu ở sổ điền, thổ: 8; số hiệu miếng đất: 515; giới cận: Cự Liên, đất hoang, 514, 516; diện tích: 1 sào 6 thước 7 tấc; ngày cấp 15-11-1936” (có chứng thực của Phòng Tư pháp thành phố T).

- Tại Biên bản làm việc ngày 13-5-2015, tại UBND xã B, thành phố T (bút lục số 195, 196), ông Đỗ K và ông Đỗ Xuân A đều thừa nhận: “*Nguyên thủy trước đây khu đất này cũng là đất của Chùa cho ở trước năm 1975. Sử dụng cho đến khi thực hiện chính sách đất đai được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất... hộ gia đình cũng có ý định giao lại đất cho chùa để chuyển đi nơi khác, nhưng trước khi di chuyển, thì Chùa K phải hỗ trợ để có kinh phí mua nhà và xây nhà mới*”; tại Biên bản làm việc ngày 11-5-2016, tại UBND xã B (bút lục số 97, 98), ông Đỗ K và ông Đỗ Xuân A đều khẳng định: “*Nếu Chùa K muốn sử dụng đất, thì phải mua đất và xây dựng nhà có giá trị tương đương, các ông sẽ chấp nhận di dời*”; tại Biên bản về việc tranh chấp đất giữa Chùa K và ông Đỗ K, ông Đỗ Xuân A ngày 11-8-2016 (bút lục số 03, 04), ông Đỗ K cho rằng: “*Nếu Chùa mua đất và xây dựng nhà ở, công trình xây dựng trên đất giống như hiện trạng gia đình đang ở, thì ông sẽ di dời*”, ông Đỗ Xuân A cho rằng: “*Nếu Chùa đền bù cho ông 400.000.000 đồng, thì gia đình ông sẽ di dời trả lại đất cho Chùa K*” và tại Biên bản hòa giải ngày 09-10-2018 (bút lục số 198, 199), ông Đỗ K và bà Nguyễn Thị H đều khẳng định: “*Trước đây, nếu Chùa K hỗ trợ cho gia đình các ông bà 400.000.000 đồng, thì hai gia đình sẽ di dời, nay giá đất tăng cao, nếu Chùa hỗ trợ mỗi gia đình 700.000.000 đồng, thì hai gia đình mới di dời*”.

- Tại Giấy xác nhận ngày 20-01-2019 và ngày 19-4-2019, bà Nguyễn Thị N (pháp danh: Tâm Lượng), các ông Đào T (pháp danh: Nguyên Phát) và Trần M (pháp danh: Nguyên Hiền), trước đây tham gia trong Ban Hộ tự của Chùa và làm công quả tại Chùa đều khẳng định: “*Sau ngày 30-4-1975, Hòa thượng Thích Huệ Thắng cùng các tăng ni phát dọn cây bụi để xây dựng lại Chùa. Thời điểm này, vùng đất quanh khu vực Chùa còn hoang vu, dân cư thưa thớt, ít người qua lại, giao thông rất khó khăn. Lúc này, Phật tử Đỗ Thị H1 xin Hòa thượng ở tạm đất của Chùa để làm công quả. Khi bà H1 qua đời thì các cháu là Đỗ K và Đỗ Xuân A tiếp tục ở và có cam kết*

bằng miệng khi nào Chùa có nhu cầu xây dựng các công trình Phật sự, thì các ông tìm nơi ở mới. Đến tháng 3-1993, Hòa thượng Thích Huệ Thắng có mời hai hộ lên nhắc lại lời cam kết, thì hai hộ này hẹn thêm thời gian sẽ tìm nơi ở thích hợp rồi sẽ chuyển đi. Nhiều lần hẹn như vậy, đến năm 2009, trước khi Hòa thượng viên tịch, thầy di ngôn lại cho chúng tôi và các Phật tử của Chùa phải tiếp tục yêu cầu hai hộ đang sử dụng đất của Chùa phải trả lại đất cho Chùa để xây dựng công trình Phật tử” (có xác nhận của chính quyền địa phương).

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn, bị đơn và những người làm chứng (bà Nguyễn Thị N - Pháp danh: Tâm Lượng, ông Đào T - Pháp danh: Nguyên Phát và ông Trần M - Pháp danh: Nguyên Hiền) đều xác định nguồn gốc 02 thửa đất (số 15 và số 16, tờ bản đồ số 205-B) đang tranh chấp nằm tổng diện tích đất 5.475 m² là của Chùa K. Căn cứ điểm a khoản 1 và khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh. Như vậy, có đủ cơ sở để xác định 02 thửa đất mà vợ chồng ông Đỗ K và vợ chồng ông Đỗ Xuân A đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có nguồn gốc là của Chùa K.

Chùa K được thành lập từ năm 1803; có giấy tờ về quyền sử dụng đất do chế độ cũ cấp năm 1936, với tổng diện tích là 5.475 m², tại các thửa đất số 513, 514, 515, 516, 522 và 523, thuộc 06 Giấy Đại Nam Trung kỳ Chánh phủ. Đây là một trong những căn cứ để được UBND thành phố T, tỉnh Phú Yên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai. Khoảng năm 1975, nhà Chùa cho ông B (bác của ông K, đã chết) và bà Đỗ Thị H1 (cô của ông A, đã chết) ở nhờ. Sau đó, ông B để lại cho gia đình ông Đỗ K, còn bà Đỗ Thị H1 để lại cho gia đình ông Đỗ Xuân A tiếp tục ở tại thửa đất này. Khi Chùa K có nhu cầu mở rộng để xây dựng các công trình Phật sự, gia đình ông Đỗ K và ông Đỗ Xuân A không trả lại đất theo yêu cầu của nhà Chùa là do các ông yêu cầu bồi thường, hỗ trợ di dời chỗ ở với giá trị cao (700.000.000 đồng), đại diện Chùa không đồng ý, chứ không phải là việc chuyển nhượng đất theo quy định của pháp luật về đất đai giữa cá nhân với tổ chức tôn giáo, nên cần công nhận quyền sử dụng đối với 02 thửa đất này là của Chùa K.

Do có cơ sở xác định nguồn gốc 02 thửa đất đang tranh chấp nằm trong tổng diện tích đất được chế độ cũ cấp cho Chùa K và phần lớn trong tổng diện tích đất này đã được UBND tỉnh Phú Yên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Chùa K. Đây là đất tôn giáo và hiện nay Chùa K có nhu cầu mở rộng, nên cần buộc gia đình ông Đỗ K và gia đình ông Đỗ Xuân A phải trả lại đất đang quản lý, sử dụng cho Chùa K để Chùa tiến hành xây dựng mở rộng, đáp ứng nhu cầu và nguyện vọng chính đáng của đông đảo Phật tử địa phương nói riêng.

Tại Biên bản định giá tài sản ngày 02-11-2017, Hội đồng định giá tài sản thành phố T, tỉnh Phú Yên xác định: “Nhà và đất của ông Đỗ K và bà Nguyễn Thị N, có tổng giá trị là 217.340.000 đồng; nhà và đất của ông Đỗ Xuân A và bà Nguyễn Thị H, có tổng giá trị là 222.310.800 đồng”. Vì vậy, để đảm bảo nơi ở mới cho gia đình ông Đỗ K và gia đình ông Đỗ Xuân A khi di dời chỗ ở để trả lại đất cho nhà Chùa, cần ghi nhận sự tự nguyện của Chùa K tại phiên tòa hôm nay là hỗ trợ cho mỗi hộ gia đình 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng).

[2.2]. Về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Đỗ K và hộ ông Đỗ Xuân A:

- Về hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

+ Hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Đỗ K thể hiện: **(1)** tại Biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 15-8-2008 (bút lục số 174), phần các chủ sử dụng đất tiếp giáp: Đông giáp Nguyễn Thị H, Tây giáp đường liên thôn, Nam giáp đường hẻm, Bắc giáp Chùa, nhưng phần các chủ sử dụng đất ký tên chỉ có chữ ký bà H; **(2)** tại Biên bản kiểm tra hiện trạng sử dụng đất ngày 15-8-2008 (bút lục số 175), phần nguồn gốc sử dụng đất thể hiện: do vợ chồng ông Đỗ K tạo lập năm 1975, không có giấy tờ về đất, được cân đối đất ở khi thực hiện Nghị định 64/CP và xác định: Đất không có tranh chấp khiếu nại.

+ Hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Đỗ Xuân A thể hiện: **(1)** Tại Biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 24-3-2008 (bút lục số 185), phần các chủ sử dụng đất tiếp giáp: Đông giáp Chùa, Tây giáp đường hẻm, Nam giáp nhà ông Đỗ K, Bắc giáp nhà Nguyễn Chương, nhưng phần các chủ sử dụng đất ký tên chỉ có chữ ký của ông K và ông Chương; **(2)** tại Biên bản kiểm tra hiện trạng sử dụng đất ngày 24-3-2008 (bút lục số 186), phần nguồn gốc sử dụng đất thể hiện: do vợ chồng ông Đỗ Xuân A khai hoang năm 1985, không có giấy tờ về đất, được cân đối đất ở khi thực hiện Nghị định 64/CP và xác định: Đất không có tranh chấp khiếu nại.

Tại khoản 6.6 Mục I Thông tư số 09/2007/TT-BTNMT ngày 02-8-2007 của Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc lập, chỉnh lý, quản lý hồ sơ địa chính quy định:

“6.6. Ranh giới thửa đất được xác định khi đo vẽ bản đồ địa chính, cấp Giấy chứng nhận theo quy định sau:

a) Trường hợp thửa đất xin cấp Giấy chứng nhận có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai mà trong giấy tờ đó thể hiện rõ đường ranh giới chung của thửa đất (mô tả các mốc ranh giới hoặc ghi kích thước từng cạnh thửa) với các thửa đất liền kề và hiện trạng đường ranh giới của thửa đất không thay đổi so với giấy tờ về quyền sử dụng đất hiện có thì đường ranh giới thửa đất được xác định theo giấy tờ đó;

b) Trường hợp thửa đất xin cấp Giấy chứng nhận không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai hoặc có một trong các loại giấy tờ đó nhưng không thể hiện rõ đường ranh giới chung của thửa đất với các thửa đất liền kề hoặc hiện trạng đường ranh giới của thửa đất đã thay đổi so với đường ranh giới thể hiện trên giấy tờ đó thì việc xác định ranh giới thửa đất thực hiện như sau:

Đơn vị đo đạc lập bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính (gọi chung là đơn vị đo đạc) có trách nhiệm xem xét cụ thể về hiện trạng sử dụng đất, ý kiến của những người sử dụng đất liền kề để xác định và lập bản mô tả về ranh giới thửa đất; chuyển bản mô tả ranh giới thửa đất cho những người sử dụng đất có chung ranh giới thửa đất và người nhận bản mô tả có trách nhiệm ký xác nhận về việc đã nhận bản mô tả này;

Sau mười (10) ngày kể từ ngày nhận được bản mô tả, nếu người nhận bản mô tả không có đơn tranh chấp về ranh giới thửa đất thì ranh giới thửa đất được xác định theo bản mô tả đó;

c) Các cơ quan có trách nhiệm lập hồ sơ địa chính và giải quyết thủ tục hành chính về cấp Giấy chứng nhận không được buộc người làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận lấy xác nhận của người sử dụng đất liền kề.

Trường hợp người sử dụng thửa đất liền kề vắng mặt dài ngày thì đơn vị đo đạc có trách nhiệm chuyển bản mô tả ranh giới thửa đất đó cho Ủy ban nhân dân cấp xã để gửi cho người sử dụng đất liền kề; trường hợp đến khi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận đối với thửa đất liên quan đến đường ranh giới đó mà chưa gửi được bản mô tả cho người sử dụng đất liền kề thì Ủy ban nhân dân cấp xã ghi xác nhận vào đơn xin cấp Giấy chứng nhận “Chưa gửi được bản mô tả thửa đất cho... (ghi tên và địa chỉ của người sử dụng đất liền kề vắng mặt)”. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm gửi thông báo ba lần trong thời gian không quá mười (10) ngày trên một trong các phương tiện thông tin đại chúng của Trung ương hoặc địa phương về việc xác định ranh giới chung của các thửa đất; chi phí cho việc thông báo được tính chung trong chi phí cấp Giấy chứng nhận và được lấy từ nguồn ngân sách. Sau ba mươi (30) ngày kể từ ngày thông báo cuối cùng, nếu không có đơn tranh chấp của người sử dụng đất liền kề thì ranh giới thửa đất được xác định theo bản mô tả đó;

d) Trường hợp đang có tranh chấp về ranh giới thửa đất thì Đơn vị đo đạc có trách nhiệm thông báo cho Ủy ban nhân dân cấp xã để giải quyết theo quy định của pháp luật đất đai và ranh giới thửa đất được đo đạc theo kết quả giải quyết tranh chấp đó...”.

Căn cứ quy định nêu trên, thấy rằng: Khi thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Đỗ K và hộ ông Đỗ Xuân A, UBND xã B và Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố T đã không thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định, không lấy đủ ý kiến của những người sử dụng đất liền kề, không lấy ý kiến của đại diện Chùa K, do đó nhà Chùa không biết việc gia đình ông Đỗ K và gia đình ông Đỗ Xuân A xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên không có ý kiến về tranh chấp, nhưng đã xác định: “Đất không có tranh chấp khiếu nại”, từ đó dẫn đến việc UBND thành phố T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đỗ K và ông Đỗ Xuân A không đúng với nguồn gốc và quá trình sử dụng đất, cấp đất cho hai hộ trên đất của Chùa K. Ngoài ra, tại thời điểm này không có quy định về cân đối giao đất ở, hồ sơ địa chính cũng không có tài liệu nào thể hiện việc cân đối, giao đất ở cho hộ ông Đỗ K và hộ ông Đỗ Xuân A; đồng thời, Nghị định số 64-CP ngày 27-9-1993 của Chính phủ chỉ quy định về việc giao **đất nông nghiệp** cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định lâu dài vào **mục đích sản xuất nông nghiệp**, không quy định về việc giao đất ở. Do đó, việc UBND xã B, Phòng Tài nguyên và Môi trường không kiểm tra, xác minh đầy đủ mà đã xác nhận vào Đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Đỗ K và hộ ông Đỗ Xuân A là không đúng sự thật khách quan và quá trình sử dụng đất của hộ ông Đỗ K và hộ ông Đỗ Xuân A.

- Về vị trí, sơ đồ, tọa độ thửa đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

+ Thửa đất số 15, tờ bản đồ số 205-B, diện tích: 200 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 606253 ngày 05-3-2009 do UBND thành phố T cấp cho vợ chồng ông Đỗ K và bà Nguyễn Thị N, tại thôn T, xã B, thành phố T, tỉnh Phú Yên có vị trí, sơ đồ thửa đất thể hiện trong Giấy chứng nhận không đúng với vị trí, sơ đồ thửa đất trên thực tế. Tọa độ thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là:

$$1 X = 582313.4000 \quad Y = 1454576.9200$$

$$2 X = 582327.4700 \quad Y = 1454591.1300$$

$$3 X = 582330.8400 \quad Y = 1454586.1600$$

$$4 X = 582329.6300 \quad Y = 1454582.3500$$

$$5 X = 582333.5900 \quad Y = 1454579.3000$$

$$6 X = 582320.6000 \quad Y = 1454569.9800$$

+ Thửa đất số 16, tờ bản đồ số 205-B, diện tích: 200 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 101933 ngày 24-7-2008 do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp cho vợ chồng ông Đỗ Xuân A và bà Nguyễn Thị H, tại thôn T, xã B, thành phố T, tỉnh Phú Yên có vị trí, sơ đồ thửa đất thể hiện trong Giấy chứng nhận không đúng với vị trí, sơ đồ thửa đất trên thực tế. Tọa độ thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là:

$$1 X = 582329.8500 \quad Y = 1454560.8400$$

$$2 X = 582342.3500 \quad Y = 1454569.8200$$

$$3 X = 582333.6000 \quad Y = 1454578.9500$$

$$4 X = 582320.6000 \quad Y = 1454569.9800$$

Tuy nhiên, qua đối chiếu tại Công ty đo đạc bản đồ thì vị trí, tọa độ nêu trên không đúng với vị trí thửa đất mà hiện nay vợ chồng ông Đỗ K, bà Nguyễn Thị N và vợ chồng ông Đỗ Xuân A, bà Nguyễn Thị H đang sử dụng.

Như vậy, UBND thành phố T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 606253 ngày 05-3-2009 cho vợ chồng ông Đỗ K, bà Nguyễn Thị N và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 101983 ngày 24-7-2008 cho vợ chồng ông Đỗ Xuân A, bà Nguyễn Thị H khi chưa thẩm tra, xác minh nguồn gốc, quá trình sử dụng đất và tình trạng thửa đất; đồng thời, vị trí, tọa độ, sơ đồ thửa đất thể hiện trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho vợ chồng ông Đỗ K, vợ chồng ông Đỗ Xuân A không đúng với vị trí, sơ đồ thửa đất trên thực tế là không đúng quy định của pháp luật.

Do có đủ căn cứ để xác định thửa đất đã cấp cho hai hộ gia đình (ông Đỗ K và Đỗ Xuân A) có nguồn gốc của Chùa K, nên cần hủy cả hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này và công nhận Chùa K là tổ chức quản lý, sử dụng hợp pháp đối với hai thửa đất nêu trên.

Kháng cáo của Chùa K đã được Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét và thấy có cơ sở để chấp nhận.

[3]. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

[4]. Về án phí:

- Do kháng cáo được chấp nhận, nên Chùa K không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm được thực hiện theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Chi phí tố tụng nguyên đơn tự nguyện chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Chấp nhận kháng cáo của người đại diện hợp pháp của Chùa K.

- Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2018/DS-ST ngày 27-11-2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên.

2. Áp dụng Điều 166 và Điều 168 của Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm k khoản 2 Điều 95, điểm d khoản 1 Điều 99, điểm e khoản 1 và khoản 3 Điều 100, Điều 102, Điều 166 và Điều 170 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 34 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Chùa K:

2.1. Công nhận Chùa K là cơ sở tôn giáo quản lý, sử dụng hợp pháp diện tích 200 m² đất, tại thửa đất số 15, tờ bản đồ số 205-B, địa chỉ thôn T, xã B, thành phố T, tỉnh Phú Yên và là cơ sở tôn giáo quản lý, sử dụng hợp pháp diện tích 200 m² đất, tại thửa đất số 16, tờ bản đồ số 205-B, địa chỉ thôn T, xã B, thành phố T, tỉnh Phú Yên.

2.2. Buộc vợ chồng ông Đỗ K, bà Nguyễn Thị N tháo dỡ nhà ở, vật kiến trúc xây dựng trên thửa đất số 15, tờ bản đồ số 205-B để trả lại cho Chùa K diện tích 200 m² đất; buộc vợ chồng ông Đỗ Xuân A, bà Nguyễn Thị H tháo dỡ nhà ở, vật kiến trúc xây dựng trên thửa đất số 16, tờ bản đồ số 205-B để trả lại cho Chùa K diện tích 200 m² đất.

Ghi nhận sự tự nguyện của người đại diện hợp pháp của Chùa K về việc hỗ trợ cho vợ chồng ông Đỗ K, bà Nguyễn Thị N số tiền 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng) và hỗ trợ cho vợ chồng ông Đỗ Xuân A, bà Nguyễn Thị H số tiền 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng) để tháo dỡ nhà ở, vật kiến trúc và tạo dựng nơi ở mới.

2.3. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 606253 ngày 05-3-2009, do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp cho vợ chồng ông Đỗ K, bà Nguyễn Thị N đối với thửa đất số 15, tờ bản đồ số 205-B, diện tích 200 m² tại thôn T, xã B, thành phố T, tỉnh Phú Yên và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 101983 ngày 24-7-2008, do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp cho vợ chồng ông Đỗ Xuân A, bà Nguyễn Thị H đối với thửa đất số 16, tờ bản đồ số 205-B, diện tích 200 m² tại thôn T, xã B, thành phố T, tỉnh Phú Yên.

Chùa K có quyền, nghĩa vụ đăng ký, kê khai với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất được công nhận nêu trên theo đúng quy định của pháp luật.

3. Về án phí dân sự:

Căn cứ khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm a khoản 2 Điều 27, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Chùa K không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; trả lại cho Chùa K số tiền tạm án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0012978 ngày 18-12-2018 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Phú Yên (do ông Nguyễn Quốc Pháp nộp thay).

- Chùa K không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; trả lại cho Chùa K số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002095 ngày 11-11-2016 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Phú Yên.

- Ông Đỗ K và bà Nguyễn Thị N phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Đỗ Xuân A và bà Nguyễn Thị H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

4. Chi phí tố tụng: 14.000.000 đồng (mười bốn triệu đồng), Chùa K tự nguyện chịu (đã nộp đủ).

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Phú Yên;
- TANDTC - Vụ II;
- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Phú Yên;
- Cục THA dân sự tỉnh Phú Yên;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: H/sơ vụ án, Phòng HCTP, LTHS.

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

(Đã ký)

Phạm Việt Cường