

**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: 116/2024/DS-PT

Ngày: 19/4/2024

V/v: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất;
yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền
sử dụng đất*”

**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 Nguyễn Cường

Các Thẩm phán: Ông Trần Quốc Cường
Ông Đinh Phước Hoà

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Ngọc Gia Linh, 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: Bà Bùi Thị Dung, Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 4 năm 2024, 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 180/2023/TLPT-DS ngày 05 tháng 10 năm 2023 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2023/DS-ST ngày 16 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 580/2023/QĐ-PT ngày 29 tháng 3 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lê Văn C, sinh năm 1978; nơi cư trú: thôn X, xã A, TP ., tỉnh Phú Yên, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Đàm Quốc C1, Luật sư Công ty L thuộc Đoàn Luật sư thành phố H; địa chỉ: A Y, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

- Bị đơn :

1. Vợ chồng ông Trần Đức T, sinh năm 1965 và bà Trần Thị Thu S, sinh năm 1967; nơi cư trú: thôn X, xã A, TP ., tỉnh Phú Yên, vắng mặt.

2. Vợ chồng ông Nguyễn Phúc Á, sinh năm 1971 và bà Nguyễn Thị S1, sinh năm 1972; nơi cư trú: thôn X, xã A, TP ., tỉnh Phú Yên, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Trung T1, sinh năm 1971 và ông Trần Quang T2, sinh năm 1997, thuộc Công ty L1 - Chi nhánh Đ; địa chỉ: D N, phường H, quận H, TP ., đều có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Phú Yên; địa chỉ: B T, phường A, TP ., tỉnh Phú Yên, có Đơn xin xét xử vắng mặt;

2. Ông Tạ Nhật H, sinh năm 1969; bà Đoàn Thị H1, sinh năm 1970; nơi cư trú: 288 W, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Gia Lai, vắng mặt.

3. Bà Huỳnh Thị B, sinh năm 1937; nơi cư trú: thôn X, xã A, TP ., tỉnh Phú Yên, vắng mặt.

4. Ông Trần Bá H2, sinh năm 1957; nơi cư trú: khu phố P, phường I, TP ., tỉnh Phú Yên, vắng mặt.

5. Bà Trần Thị Thu H3, sinh năm 1963; nơi cư trú: khu phố P, phường I, TP ., tỉnh Phú Yên, vắng mặt.

6. Ông Nguyễn Trung T3, sinh năm 1979; nơi cư trú: C H, phường I, TP ., tỉnh Phú Yên, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Ngô Minh T4 thống nhất trình bày:

Ngày 29/7/2010, ông C được U cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 709664, sổ vào sổ cấp GCN: CH 00081; trong đó, thửa đất số 46, tờ bản đồ số 8, có diện tích 664,4m², tọa lạc tại thôn X, xã A, thành phố T, tỉnh Phú Yên. Nguồn gốc thửa đất nêu trên là của bà nội ông C là bà Lại Thị D để lại được thừa hưởng. Từ trước đến nay, toàn bộ diện tích đất nêu trên do gia đình ông C quản lý, sử dụng nhưng thời gian gần đây vợ chồng ông Trần Đức T và vợ chồng ông Nguyễn Phúc Á đã ngang nhiên lấn chiếm đất và xây dựng nhà ở trên đất, mặc dù ông C đã nhiều lần ngăn cản và báo cáo chính quyền địa phương và yêu cầu tháo dỡ nhưng vợ chồng ông T, vợ chồng ông Á vẫn không thực hiện. Nay ông C khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất thửa số 46, tờ bản đồ số 8, có diện tích 664,4m², tọa lạc tại thôn X, xã A, thành phố T cho ông C và yêu cầu Tòa buộc vợ chồng ông T, vợ chồng ông Á tháo dỡ nhà, công trình kiến trúc trên đất trả lại diện tích đất cho ông C.

Theo hiện trạng nhà và đất đang tranh chấp thì diện tích đất của vợ chồng ông T đang quản lý sử dụng là 966,3 m²; diện tích đất của vợ chồng ông Á đang quản lý sử dụng là 298,4m²; tổng cộng là 1.264,7m². Đây là thực trạng sử dụng đất và cũng là diện tích mà bà D để lại cho ông C, nên nguyên đơn yêu cầu Tòa công nhận đất thực tế cho nguyên đơn.

Bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Nguyễn Trung T1 và ông Trần Quang T2 thống nhất trình bày:

Thứ nhất: về nguồn gốc đất của vợ chồng ông T, bà S và vợ chồng ông Á, bà S1:

Đối với nguồn gốc đất của vợ chồng ông T, bà S:

Vào tháng 11/1995, ba chị em ruột gồm: Trần Bá H2, Trần Thị Thu H3 và Trần Thị Thu S có mua mảnh đất thuộc thửa 46, tờ bản đồ 8, diện tích 690m² của bà Lại Thị D, được UBND xã A xác nhận. Phần diện tích mua này gia đình bà D tự dùng thước tay để đo. Ông H2, bà H3 đã tặng cho phần của mình trong mảnh đất nhận chuyển nhượng cho vợ chồng bà S (*em ruột*) và ông T (*em rể*). Theo đó, vợ chồng ông T, bà S được toàn quyền quản lý sử dụng định đoạt thửa đất này, được quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Năm 1995, vợ chồng ông T đã xây dựng nhà ở, diện tích xây dựng khoảng 150m², xây tường rào tứ cận và sinh sống ổn định từ đó đến nay, có đóng thuế sử dụng đất và không tranh chấp với ai.

Đối với nguồn gốc đất của vợ chồng ông Á, bà S1:

Ngày 25/4/1995, vợ chồng ông Tạ Nhật H có mua đất của bà Lại Thị D, được UBND xã A xác nhận tại thửa đất 46, tờ bản đồ 8, diện tích 300m², địa chỉ thôn X, xã A, thành phố T. Ngày 02/8/1999 vợ chồng ông H chuyển nhượng lại cho bà Huỳnh Thị B1, được UBND xã A xác nhận; cùng năm 1999 bà B1 sửa nhà cho vợ chồng con trai mình là ông Á, theo biên bản họp gia đình có xác nhận của UBND xã A. Vợ chồng ông Á sinh sống ở trên ngôi nhà, đất của mình ổn định từ đó đến nay không ai tranh chấp.

Như vậy, phần đất mà vợ chồng ông T và vợ chồng ông Á hiện đang sử dụng có nguồn gốc từ chuyển nhượng của bà D, được xác nhận của UBND xã A, có đóng thuế, sử dụng ổn định, không ai tranh chấp. Nay nguyên đơn khởi kiện tranh chấp, bị đơn không đồng ý vì yêu cầu của nguyên đơn không có căn cứ.

Thứ hai: về thủ tục cấp Giấy chứng nhận chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 709664 cho ông Lê Văn C là trái pháp luật, vì trong quá trình cấp giấy chứng nhận có sự thiếu sót trong việc xác nhận của UBND xã A. Những thiếu sót của UBND xã A đã được kết luận của Thanh tra thành phố T và UBND thành phố T đều xác định bằng văn bản.

Năm 2010 ông C yêu cầu thực hiện thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho mình dựa trên đơn xác nhận thừa kế di sản và đã được cơ quan có thẩm quyền là UBND thành phố T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, tại Công văn số 3931/UBND ngày 29/9/2021, UBND thành phố T nêu:

“Việc UBND huyện T (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lại Thị D có một phần diện tích đất - nhà ở ổn định của gia đình ông Nguyễn Phúc Á và gia đình ông Trần Đức T là có sai sót trong việc kiểm tra hồ

sơ đăng ký thực hiện Nghị định 64/CP của Chính phủ của hộ bà Lại Thị D. Khi thực hiện việc chỉnh lý hồ sơ do nhận thừa kế di sản, có thiếu sót trong xác nhận”...

Thửa đất số 46, tờ bản đồ số 8, vào năm 1995 đã được chuyển nhượng cho ba anh chị em bà S (*sau chuyển cho vợ chồng ông T, bà S*) và ông Tạ Nhật H (*năm 1999, ông H chuyển nhượng lại cho bà B - tức mẹ ông Á, bà S1*) trước khi bà D làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1998. Đến năm 2010, ông C làm thủ tục nhận thừa kế, được UBND thành phố T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 709664.

Như vậy, bà D được UBND huyện T (*cũ*) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 677439 vào ngày 15/10/1998, cũng như ông C được UBND thành phố T cấp đổi Giấy chứng nhận số BA 709664 ngày 29/7/2010 với cùng thửa đất 46 (*cũ*) tờ bản đồ số 8 (*nay là thửa đất 46 và thửa đất 1142, tờ bản đồ số 8*) đã được UBND thành phố T xác nhận là cấp giấy chứng nhận trái pháp luật.

Từ những căn cứ trên, bị đơn, đại diện theo ủy quyền của bị đơn đề nghị Toà không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ý kiến của bị đơn, đại diện theo ủy quyền của bị đơn về yêu cầu phản tố yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho nguyên đơn:

Phía bị đơn có yêu cầu phản tố đối với nguyên đơn, đề nghị Toà án xem xét hủy phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BA 709664, gồm 02 thửa, thửa 46, tờ bản đồ số 8 và thửa 1142, tờ bản đồ số 8 (*tách từ thửa 50A, tờ bản đồ số 03 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 677439, mang tên bà Lại Thị D*) được UBND thành phố T cấp đổi ngày 29/7/2010 đứng tên ông Lê Văn C, sinh năm 1978, thường trú tại thôn X, xã A, thành phố T, vì các căn cứ sau:

Thứ nhất: Nguồn gốc nhà, đất mà vợ chồng ông T và vợ chồng ông Á hiện đang sử dụng, sở hữu có nguồn gốc từ chuyển nhượng của bà D (*bà nội ông C*), có xác nhận của UBND xã A, có đóng thuế, người mua đã xây dựng nhà ở, sử dụng ổn định từ năm 1995 đến nay, không ai tranh chấp.

Thứ hai: Việc Ủy ban nhân dân huyện T (*cũ*) cấp giấy chứng nhận số G 677439 vào ngày 15/10/1998, cũng như ông C được UBND thành phố T cấp Giấy chứng nhận số BA 709664 ngày 29/7/2010 với cùng thửa đất 50A (*cũ*) tờ bản đồ số 03 (*nay là thửa đất 46 và thửa đất 1142, tờ bản đồ số 8*), đã được UBND thành phố T xác nhận là cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trái pháp luật.

Do vậy, đại diện theo ủy quyền của bị đơn đề nghị Toà tuyên:

- Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn;
- Hủy phần Giấy chứng nhận số BA 709664 đã cấp cho ông Lê Văn C ngày 29/7/2010 (*Yêu cầu hủy thửa đất 46 và thửa đất 1142, tờ bản đồ số 8*);

- Vợ chồng ông T và vợ chồng ông Á được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho phần diện tích nhà và đất thực tế đang sử dụng.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

- Ủy ban nhân dân thành phố T có văn bản đề nghị Tòa xét xử vắng mặt; có văn bản trình bày: Theo Văn bản số 3931/UBND ngày 29/9/2021 UBND thành phố T xác định: *“Việc UBND huyện T (cũ) cấp giấy chứng nhận cho bà Lại Thị D có phần diện tích đất - nhà ở ổn định của gia đình ông Nguyễn Phúc Á và gia đình ông Trần Đức T là có sai sót. Tuy nhiên, việc xử lý thiệt hại do cấp giấy chứng nhận trái pháp luật là do Tòa án, nên UBND thành phố không thể thu hồi”*.

Ngoài ra, ngày 07/7/2022, Ủy ban nhân dân thành phố T ban hành Văn bản số 4177/UBND trình bày ý kiến: UBND thành phố T thực hiện việc cấp đổi giấy chứng nhận từ chủ sử dụng là bà Lại Thị D sang ông Lê Văn C. Tuy nhiên, khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lại Thị D có sai sót vì có phần diện tích nhà đất của gia đình ông Nguyễn Phúc Á và gia đình ông Trần Đức T, nhưng việc xử lý thiệt hại do cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trái pháp luật thực hiện theo quyết định hoặc bản án của Tòa án, nên UBND thành phố T không thể thu hồi.

- UBND xã A trình bày: UBND xã A không có ý kiến, chỉ cung cấp chứng cứ liên quan đến vụ án, nội dung ý kiến của UBND xã A đã được nêu trong kết luận của Thanh tra thành phố T.

- Anh Nguyễn Trung T3 trình bày: Anh T5 cho rằng anh T5 có mua đất đang tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn. Anh Tú nói anh mua đất là do anh C cho xem Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho anh C, nhưng việc giao nhận tiền thì hai bên tin nhau nên mỗi lần anh C hỏi cần bao nhiêu là anh T5 đưa chứ hai bên không viết giấy giao nhận tiền. Cả anh T5 và anh C không cung cấp chứng cứ mua bán. Anh Tú đề nghị Tòa án không đưa anh vào tham gia tố tụng trong vụ án này mà anh sẽ khởi kiện anh Lê Văn C để đòi lại tiền bằng một vụ án dân sự khác.

- Vợ chồng ông Tạ Nhật H, bà Đoàn Thị H1 trình bày (BL-202):

Khoảng năm 1992 vợ chồng ông H có nhận chuyển nhượng của bà Lại Thị D diện tích đất 300m², có xác nhận của UBND xã A, huyện T. Sau khi mua đất của bà D vợ chồng ông H xây dựng nhà ở trên đất, diện tích xây dựng là 187m². Đến ngày 02/8/1999 thì vợ chồng ông chuyển nhượng toàn bộ diện tích nhà đất trên cho bà B1 là mẹ ông Á, việc chuyển nhượng có xác nhận của UBND xã A, huyện T. Lúc vợ chồng ông H chuyển nhượng cho bà B thì toàn bộ diện tích nhà, đất chưa được cấp giấy chứng nhận cho ai. Nay mẹ con bà B yêu cầu hủy giấy chứng nhận cấp cho ông C, đồng thời yêu cầu công nhận và cấp giấy chứng nhận cho bà thì vợ chồng ông H không có ý kiến gì và cũng không tranh chấp vì không còn nghĩa vụ quyền lợi gì đến diện tích đất đã chuyển nhượng cho bà B.

- Bà Huỳnh Thị B trình bày (BL 201):

Năm 1993, ông Tạ Nhật H có mua 300m² đất tại thôn X, xã A, huyện T của bà Lại Thị D. Sau khi mua thì vợ chồng ông H xây dựng nhà ở, đến năm 1999 thì ông H chuyển nhượng toàn bộ diện tích nhà, đất nêu trên cho bà B và bà đã cho con trai bà là ông Á quản lý, sử dụng ở từ đó đến nay. Thế nhưng năm 1998, UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho bà D. Đến năm 2010 thì UBND thành phố T lại cấp đổi Giấy chứng nhận cho ông C (*Cháu nội bà D*). Việc cấp giấy chứng nhận như trên không xem xét nguồn gốc đất, hiện trạng ai là người sử dụng là trái pháp luật. Nay bà B ủy quyền cho ông Á yêu cầu hủy giấy chứng nhận đã cấp cho ông Lê Văn C và yêu cầu cấp lại giấy chứng nhận cho vợ chồng ông Á.

- Ông Trần Bá H2 và bà Trần Thị Thu H3 trình bày (BL 103):

Tháng 11/1995, ba anh em ông H2, bà S, bà H3 có mua đất của bà D, được UBND xã A xác nhận. Ông H2 và bà H3 đã tặng lại cho vợ chồng bà S, ông T, cam kết không khiếu nại gì liên quan đến mảnh đất này và yêu cầu Tòa xét xử vắng mặt.

Những người làm chứng trình bày:

- Người làm chứng ông Đỗ T6 trình bày (BL 206):

Ông T6 là người hàng xóm của vợ chồng ông T và vợ chồng ông Á, đồng thời là con rể của bà D. Ông T6 không nhớ rõ thời gian nhưng biết bà D có bán đất cho bà S, còn bà D bán bao nhiêu đất và giá bán như thế nào thì ông không rõ, ông là người trực tiếp cầm thước để đo đất bán cho gia đình bà S. Sau khi mẹ vợ ông là bà D bán đất thì ông có thấy vợ chồng ông T, bà S xây dựng nhà và sinh sống từ đó đến nay.

Đối với đất vợ chồng ông Á, bà S1 thì nguồn gốc đất là do mẹ vợ ông là bà D bán đất cho ông Tạ Nhật H, bán bao nhiêu mét vuông và giá bao nhiêu thì ông không biết, nhưng sau đó có biết ông H bán lại cho bà B là mẹ ông Á; ông H bán cho bà B bao nhiêu mét vuông và giá bao nhiêu thì ông cũng không biết và sau đó gia đình bà B, ông Á, bà S1 sinh sống trên đất đó đến nay.

- Người làm chứng bà Đặng Thị P trình bày (BL 207):

Bà P là người hàng xóm, láng giềng chứ không có bà con họ hàng gì với các đương sự trong vụ án. Bà P sống tại địa phương từ năm 1983 nên biết nguồn gốc đất của vợ chồng ông T, bà S. Vào năm 1995, bà có nghe bà D bán đất cho gia đình bà S, còn bán bao nhiêu đất và giá bao nhiêu thì bà không biết. Sau đó vợ chồng ông T, bà S xây dựng nhà ở và sinh sống từ đó đến nay, không có ai tranh chấp gì.

Đối với nguồn gốc đất vợ chồng ông Á, bà S1 thì nguồn gốc đất là bà D bán cho ông Tạ Nhật H, sau đó ông H bán lại cho bà Huỳnh Thị B, ông H bán cho bà B bao nhiêu đất và giá bao nhiêu thì ông cũng không biết và thấy gia đình bà B, ông Á, bà S1 sinh sống từ đó đến nay không ai tranh chấp gì.

- Người làm chứng ông Trần D1 trình bày (BL 192):

Ông D1 có vợ là cháu ngoại của bà D, ông không có mâu thuẫn gì với bà D, với các con của bà D và cũng không mâu thuẫn gì với ông T, bà S, là người trực tiếp chứng kiến việc mua bán đất của bà S với bà D; lúc mua bán hai bên giao trả bằng vàng, cùng chứng kiến với ông còn có ông Nguyễn Ngọc V. Ngoài ra, ông D1 còn biết được vợ chồng ông T, bà S sau khi mua đất đã xây dựng nhà ở đến nay không có ai tranh chấp. Ông D1 xin vắng mặt tại phiên tòa.

- Người làm chứng ông Nguyễn Ngọc V trình bày (BL 191):

Ông V là người trực tiếp chứng kiến việc mua bán đất của bà S với bà D, lúc chứng kiến việc mua bán đất còn có ông Trần D1, thời gian mua bán là khoảng tháng 8 năm 1995, thấy hai bên mua bán giao trả bằng vàng. Ngoài ra, ông V còn cho biết ông đã mua trước, còn bà S là người mua sau cùng một khu đất của bà D; vợ ông V có quan hệ là cháu họ của bà D và không có quan hệ họ hàng hay mâu thuẫn gì với vợ chồng ông T, bà S.

Tòa án đã tiến hành hòa giải để các đương sự thỏa thuận nhưng không thành.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2023/DS-ST ngày 16 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên quyết định:

Áp dụng Điều 26, 34, 37, 147, 165 và Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 163, 164 của Bộ luật dân sự; Điều 26, 27 của Nghị quyết số 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Lê Văn C đối với bị đơn vợ chồng ông Trần Đức T và vợ chồng ông Nguyễn Phúc Á về yêu cầu: Tranh chấp quyền sử dụng đất, buộc bị đơn tháo dỡ nhà xây dựng và tài sản trên đất, công nhận diện tích 1.264,7m² đất thực tế cho nguyên đơn tại thửa đất số 46, tờ bản đồ số 8, địa chỉ thôn X, xã A, thành phố T, tỉnh Phú Yên (Nay là thửa 46 và thửa 1142, tờ bản đồ số 8).

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn vợ chồng ông Trần Đức T và vợ chồng ông Nguyễn Phúc Á về yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp cho ông Lê Văn C vào ngày 29/7/2010 tại thôn X, xã A, thành phố T.

Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 709664 đối với thửa đất số 46, diện tích 666,4m² và thửa số 1142, diện tích 351,6m² thuộc tờ bản đồ số 8, tại thôn X, xã A, thành phố T, do Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Phú Yên cấp cho ông Lê Văn C vào ngày 29/7/2010.

3. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về yêu cầu: Công nhận đất thực tế sử dụng của vợ chồng ông Trần Đức T diện tích 966,3m² và vợ chồng ông Nguyễn Phúc Á diện tích 298,4m² tại thôn X, xã A, thành phố T, tỉnh Phú Yên.

Bị đơn vợ chồng ông T, bà S và vợ chồng ông Á, bà S1 được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

4. Anh Nguyễn Trung T3 được quyền khởi kiện ông Lê Văn C để đòi lại tài sản bằng một vụ án dân sự khác.

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

Ngày 23/6/2023, ông Lê Văn C kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm xử sửa Bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên toà phúc thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm huỷ Bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về Toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại, vì khi giải quyết vụ án này, chứng cứ bị đơn cung cấp là bản phô tô (*Đơn xin chuyển nhượng đất - vườn cây ăn quả*), việc chứng thực của UBND xã không rõ ràng, nghi ngờ chứng cứ nguy tạo.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Tại phiên toà, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng khẳng định rằng:

Về tố tụng: Thẩm phán chủ toạ và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong giai đoạn xét xử phúc thẩm;

Về nội dung: Toà án cấp sơ thẩm đã xét xử vụ án có căn cứ và đúng pháp luật, kháng cáo của nguyên đơn không có cơ sở, không có tài liệu chứng cứ nào mới làm thay đổi bản chất nội dung vụ án, do đó đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà và xem xét ý kiến của Luật sư và quan điểm của Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1]. Tại phiên toà phúc thẩm hôm nay, nguyên đơn ông Lê Văn C không rút đơn khởi kiện và giữ nguyên nội dung kháng cáo, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Luật sư - người bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn có kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm huỷ Bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về cho Toà án cấp sơ thẩm xét xử lại đảm bảo đúng pháp luật. Các bên đương sự không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết các vụ án.

[2]. Tại phiên toà phúc thẩm ngày 26/10/2023, nguyên đơn ông Lê Văn C xin hoãn phiên toà để thực hiện thủ tục trưng cầu giám định chữ ký, chữ viết của bà Lại Thị D. Ngày 16 tháng 11 năm 2023, Toà án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng nhận đơn yêu cầu “*Trưng cầu giám định*”. Sau đó, Toà án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đã có Quyết định ủy thác số 04/2024/QĐ-UTTA ngày 04/01/2024, ủy thác cho Toà án nhân dân tỉnh Phú Yên thực hiện việc ủy thác. Ngày 15/3/2024, Toà án cấp phúc thẩm nhận kết quả ủy thác bằng văn bản trả lời số 34/TA-TGD ngày 13/3/2024, trong đó, tại biên bản ghi lời khai của nguyên đơn ông Lê Văn C vào ngày 13/3/2024, có nội dung: “*Đối với giấy tờ có điểm chỉ của bà Lại Thị D thì nguyên đơn chỉ có bản phô tô điểm chỉ của bà Lại Thị D trong Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất thu thập tại phòng Tài Nguyên và Môi Trường thành phố T, tỉnh Phú Yên vào năm 2001. Còn bản gốc lưu tại phòng Tài Nguyên và Môi Trường thành phố T, tỉnh Phú Yên. Bản phô tô này, nguyên đơn đã cung cấp cho Toà án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.*

Đối với giấy tờ có chữ ký, chữ viết của bà Lại Thị D: Bà D từ nhỏ đã không biết viết, không biết ký nên không có các giấy tờ có chữ viết, chữ ký của bà D, đồng thời nguyên đơn cũng đã tìm các giấy tờ liên quan đến bà D nhưng do chuyển nhà vài lần nên cũng không còn lưu trữ bất kỳ giấy tờ nào tại gia đình.

Với kết quả ủy thác đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng, người yêu cầu giám định nhưng không cung cấp được các tài liệu, mẫu so sánh cần thiết cho việc tiến hành trưng cầu giám định. Do đó, Toà án cấp phúc thẩm căn cứ vào tài liệu có trong hồ sơ vụ để xét xử, không cần thiết phải kéo dài vụ án (đây là phiên toà phúc thẩm mở lần thứ ba).

[3]. Xét về nội dung khởi kiện, nội dung kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

Về nguồn gốc đất tranh chấp:

- Ngày 10/8/1995, bà Lại Thị D và các con, cháu của bà D lập Giấy đồng ưng (*chồng bà D là ông Lê T7 đã chết*) bán 690m² diện tích đất tại thôn X, xã A, huyện T, tỉnh Phú Yên cho ông H2, bà S, bà H3, có sự làm chứng của ông Nguyễn Ngọc V và ông Trần D1 ở cùng thôn (BL 69, 70). Cùng ngày, bà D làm đơn xin chuyển nhượng đất, vườn cây ăn quả đúng chiều ngang, chiều rộng, diện tích nêu trên và còn ghi rõ giới cận yêu cầu địa phương xác nhận cho phép chuyển nhượng cho ông H2, bà H3, bà S và được UBND xã A đã xác nhận ngày 12/8/1995 (BL 71, 72). Ông H2, bà H3, bà S đã thống nhất chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất đã mua của bà D cho vợ chồng ông T, bà S (BL 66).

- Đối với nguồn gốc đất của vợ chồng Á, bà S1: Ngày 25/4/1995, ông Tạ Nhật H có mua của bà Lại Thị D 300m² đất tại địa chỉ thôn X, xã A, thành phố T, được UBND xã A xác nhận.

Vào ngày 02/8/1999, ông Tạ Nhật H chuyển nhượng lại thửa đất trên cho bà Huỳnh Thị B, được UBND xã A xác nhận (BL 41); sau đó bà B sửa nhà, cho vợ chồng con trai mình là Nguyễn Phúc Á, Nguyễn Thị S1, theo biên bản họp

gia đình có xác nhận của UBND xã A ngày 21/6/2021 (BL 47, 48), vợ chồng ông Á cùng với bà B sử dụng nhà, đất từ đó đến nay không ai tranh chấp.

Vợ chồng ông Á chỉ cung cấp được chứng cứ chuyển nhượng đất giữa bà B với vợ chồng ông H, nhưng không cung cấp được chứng cứ chuyển nhượng đất giữa bà D với ông H vì lý do đoàn kiểm tra của huyện T lập biên bản tạm giữ ngày 25/4/1995 (BL 42). Theo Văn bản trả lời ngày 29/12/2021 của Viện kiểm sát nhân dân huyện Tuy An (BL 118) thì Viện kiểm sát nhân dân huyện Tuy An, tỉnh Phú Yên công nhận có thu giữ tài liệu, chứng cứ của ông Tạ Nhật H nhưng đã giao lại cho đoàn kiểm tra của huyện T nhưng không nói rõ giao cho ai thuộc cơ quan nào của đoàn kiểm tra, nên không còn lưu giữ và không trả lại cho ông Á, ông H được.

Các chứng cứ về đơn xin cất nhà, biên lai thuê nhà đất, biên lai thu tiền phí xây dựng địa phương, đơn xin phép chuyển quyền sử dụng đất, giấy chuyển nhượng đất có xác nhận của địa phương của ông Tạ Nhật H đã bị thất lạc do đoàn kiểm tra của huyện T thu giữ (BL 42), nên ông Tạ Nhật H không cung cấp được giấy tờ mua bán đất giữa vợ chồng ông và bà D là có cơ sở. Vợ chồng ông H thừa nhận sau khi mua 300m² đất của bà D thì vợ chồng ông xây dựng nhà ở trên đất, diện tích xây dựng là 187m². Đến ngày 02/8/1999 thì vợ chồng ông chuyển nhượng toàn bộ diện tích nhà đất trên cho bà Huỳnh Thị B, việc chuyển nhượng có xác nhận của UBND xã A (BL 41, 44).

Mặt khác, tại phiên toà phúc thẩm hôm nay, nguyên đơn ông Lê Văn C thừa nhận từ năm 1995 ông đã thấy phía bị đơn đã xây dựng hai ngôi nhà tường gạch, mái lợp ngói và họ sinh sống từ đó cho đến nay.

Như vậy, từ các chứng cứ nêu trên đủ cơ sở xác định nguồn gốc sử dụng đất của bị đơn vợ chồng ông T và vợ chồng ông Á là nhận chuyển nhượng của bà D (*bà nội của ông C*) và bị đơn đã xây nhà, sử dụng đất ổn định đến nay.

[4]. Về thủ tục cấp giấy chứng nhận cho ông Lê Văn C:

- UBND xã A, thành phố T trình bày (BL 134): Việc cấp giấy chứng nhận cho bà Lại Thị D là thực hiện theo Nghị định 64/CP trên cơ sở phương án giao đất của HTX Đ1 và được phê duyệt, UBND xã A tổng hợp đề nghị cấp, UBND huyện T cấp giấy chứng nhận cho bà D. UBND xã A xác nhận việc cấp giấy chứng nhận cho bà D và xác nhận cấp đổi cho ông C là có sai vì trên đất được cấp có một phần nhà, đất đang ở ổn định của gia đình ông Á và gia đình ông T.

Theo nguyên đơn thì giấy chứng nhận cấp cho nguyên đơn thừa là 46, tờ bản đồ 8, diện tích 666,4m², trong đó gồm có cả nhà, đất của vợ chồng ông T và nhà, đất vợ chồng ông Á, nhưng theo phiếu đo vẽ ngày 13/01/2022 do nguyên đơn ký hợp đồng với Công ty TNHH Đ2 (BL 221) thì diện tích đất vợ chồng ông T sử dụng là 966,3m²; diện tích đất vợ chồng ông Á sử dụng là 298,4m², tăng so với giấy chứng nhận cấp cho nguyên đơn là: (966,3m² + 298,4m²) – 666,4m² = 598,3m².

- Ngày 31/3/2020, Thanh tra T về quá trình cấp giấy chứng nhận cho ông C (BL 132): UBND huyện T (*cũ*) cấp giấy chứng nhận cho bà D và UBND

thành phố T cấp đổi cho ông C trong đó cấp luôn phần diện tích đất có tài sản trên đất (*nhà ở*) của hộ gia đình ông Á và hộ gia đình ông T và kết luận việc cấp giấy chứng nhận cho ông C là trái pháp luật.

Về sự sai sót trong việc xác nhận của UBND xã A để bà D được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận và UBND thành phố T cấp đổi cho ông C là do sai sót của cán bộ địa chính xã A đã được UBND thành phố T ban hành văn bản công nhận sai sót, chuyển việc xử lý vi phạm đến Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an thành phố T (BL 30).

- Theo Công văn số 3931/UBND ngày 29/9/2021 và Công văn số 4177/UBND ngày 07/7/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố T xác định (BL 186, 301): Việc UBND huyện T (*cũ*) cấp giấy chứng nhận cho bà Lại Thị D có phần diện tích đất - nhà ở ổn định của gia đình ông Á và gia đình ông T là có sai sót.

Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận cho bà D là cấp sau khi bà D chuyển nhượng cho ông H2, bà S, bà H3 và chuyển nhượng cho vợ chồng ông Tạ Nhật H. Do đó, khi cấp đất cho bà D và cấp đổi cho ông C thì trên diện tích này có nhà ở và đất của vợ chồng ông T, vợ chồng ông Á đang sử dụng.

Như vậy, đủ cơ sở xác định: Đất tranh chấp giữa các đương sự hiện tại do bị đơn đang quản lý sử dụng; hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn là trái pháp luật.

[5]. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho nguyên đơn:

Như nhận định trên, đủ căn cứ xác định nguyên đơn khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất không được chấp nhận. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho nguyên đơn là trái pháp luật, khi cấp giấy chứng nhận cho nguyên đơn có cả nhà, đất của bị đơn đang sử dụng ổn định. Do đó, có căn cứ để chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho nguyên đơn.

Tuy nhiên, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho nguyên đơn số BA 709664, do UBND thành phố cấp ngày 29/7/2010 gồm có 03 thửa: 46, 1142 và 50, tờ bản đồ 8, tại thôn X, xã A, thành phố T. Căn cứ Biên bản xem xét thẩm định tại ngày 02/3/2023 và căn cứ kết quả đo vẽ bản đồ địa chính xã A do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh P đo vẽ ngày 31/3/2023 thì nhà đất của vợ chồng ông T và vợ chồng ông Á thuộc thửa đất 46 và thửa 1142, nên chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho nguyên đơn đối với các thửa 46 và thửa 1142.

[6]. Một số ý kiến mà người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đưa ra tại phiên tòa phúc thẩm, như: “*chứng cứ là bản phô tô, việc chứng thực chưa rõ ràng, đề nghị hủy bản án sơ thẩm*”, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Về chứng cứ là “*Đơn xin chuyển nhượng đất vườn - cây ăn quả*”, tại bút lục số 104, 105 thể hiện được lập ngày 10/8/1995, UBND xã A xác nhận ngày 12/8/1995 là bản phô tô có chứng thực sao y của UBND xã A ngày 08/3/2022 và

tại phiên toà phúc thẩm, ông Trần Quang T2 là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn có xuất trình bản gốc. Mặt khác, trong vụ án này, một thực tế là sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà D, các bị đơn đã tiến hành xây dựng nhà và sinh sống từ 1995 đến nay. Việc bị đơn xây dựng nhà và sinh sống từ năm 1995 đến nay được nguyên đơn ông Lê Văn C thừa nhận.

Từ những vấn đề phân tích và lập luận trên đây, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm thấy rằng, Toà án cấp sơ thẩm đã xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ và đúng pháp luật. Kháng cáo của nguyên đơn không có cơ sở, không có tài liệu chứng cứ mới làm thay đổi bản chất vụ án nên không được chấp nhận. Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí phúc thẩm dân sự theo quy định của pháp luật.

Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị (về chi phí đo vẽ, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản; án phí sơ thẩm) có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Văn C, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Áp dụng Điều 26, 34, 37, 147, 165 và Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 163, 164 của Bộ luật dân sự; Điều 29 của Nghị quyết số 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Lê Văn C đối với bị đơn vợ chồng ông Trần Đức T và vợ chồng ông Nguyễn Phúc Á về yêu cầu: Tranh chấp quyền sử dụng đất, buộc bị đơn tháo dỡ nhà xây dựng và tài sản trên đất, công nhận diện tích 1.264,7m² đất thực tế cho nguyên đơn, tại thửa đất số 46, tờ bản đồ số 8, địa chỉ thôn X, xã A, thành phố T, tỉnh Phú Yên (Nay là thửa 46 và thửa 1142, tờ bản đồ số 8).

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn vợ chồng ông Trần Đức T và vợ chồng ông Nguyễn Phúc Á về yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp cho ông Lê Văn C vào ngày 29/7/2010, tại thôn X, xã A, thành phố T.

Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 709664, đối với thửa đất số 46, diện tích 666,4m² và thửa số 1142, diện tích 351,6m² thuộc tờ bản đồ số 8, tại thôn X, xã A, thành phố T, do Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Phú Yên cấp cho ông Lê Văn C vào ngày 29/7/2010.

3. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về yêu cầu: Công nhận đất thực tế sử dụng của vợ chồng ông Trần Đức T diện tích 966,3m² và vợ chồng ông Nguyễn Phúc Á diện tích 298,4m², tại thôn X, xã A, thành phố T, tỉnh Phú Yên.

Bị đơn vợ chồng ông T, bà S và vợ chồng ông Á, bà S1 được quyền liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

4. Anh Nguyễn Trung T3 được quyền khởi kiện ông Lê Văn C để đòi lại tài sản bằng một vụ án dân sự khác.

Về án phí phúc thẩm dân sự: Ông Lê Văn C phải chịu 300.000 đồng tiền án phí phúc thẩm dân sự nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng 300.000 đồng đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng số 0000473 ngày 27/6/2023 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Phú Yên.

Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- TANDTC;
- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Phú Yên;
- VKSND tỉnh Phú Yên;
- Cục THA dân sự tỉnh Phú Yên;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, lưu trữ.

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

(Đã ký)

Nguyễn Cường