

Bản án số: 294/2025/DS-PT

Ngày: 20/6/2025

*“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 Tiến Dũng;

Các thẩm phán:

Ông Đặng Kim Nhân;

Ông Phạm Tồn.

- Thư ký phiên tòa: Bà Văn Thị Mỹ Thảo, 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 Phạm Thị Nguyệt Minh, Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 6 năm 2025, 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 150/2025/TLPT-DS ngày 01 tháng 4 năm 2025 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 02/2025/DS-ST ngày 15 tháng 01 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên bị kháng cáo, kháng nghị. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1635/2025/QĐ-PT ngày 04 tháng 6 năm 2025; giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Lê Văn T**, sinh năm 1978 (có mặt) và bà **Nguyễn Thị Bích H**, sinh năm 1982 (vắng mặt); cùng địa chỉ: **Khu phố M, thị trấn P, huyện T, tỉnh Phú Yên**.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T: Ông **Phạm Hồng P**, sinh năm 1983; địa chỉ: **C T, phường G, thành phố T, tỉnh Phú Yên**; có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H: Ông **Hồ Nhật T1**, sinh năm 1969; địa chỉ: **Khu phố M, thị trấn P, huyện T, tỉnh Phú Yên**; vắng mặt.

- Bị đơn: Ông **Lê Văn H1**, sinh năm 1962; địa chỉ: **Khu phố M, thị trấn P, huyện T, tỉnh Phú Yên**; có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H1: Ông **Huỳnh T2**, sinh năm 1956; địa chỉ: **Khu phố C, phường P, thành phố T, tỉnh Phú Yên**; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông H1: Luật sư **Nguyễn Thanh M**, Công ty **L1**; địa chỉ: **Số C, đường N, phường G, thành phố T, tỉnh Phú Yên**; có mặt.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Ông **Lê Văn T3**, sinh năm 1934; vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông T3: Bà **Lê Thị N**, sinh năm 1971; địa chỉ: **Khu phố P, thị trấn P, huyện T, tỉnh Phú Yên**; có mặt.

2. Bà **Đỗ Thị C**, sinh năm 1940 (chết ngày 14/12/2024).

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà C:

2.1. Ông **Lê Văn T3**, sinh năm 1934; vắng mặt.

2.2. Bà **Lê Thị Đ**, sinh năm 1959; có mặt.

2.3. Ông **Lê Văn H1**, sinh năm 1962; có mặt.

2.4. Bà **Lê Thị N1**, sinh năm 1965; có đơn xin xét xử vắng mặt.

2.5. Bà **Lê Thị N2**, sinh năm 1969; có đơn xin xét xử vắng mặt.

2.6. Bà **Lê Thị N**, sinh năm 1971; có mặt.

2.7. Bà **Lê Thị I**, sinh năm 1973; có đơn xin xét xử vắng mặt.

2.8. Bà **Lê Thị T4**, sinh năm 1975; có mặt.

2.9. Ông **Lê Hữu Ý**, sinh năm 1980; có đơn xin xét xử vắng mặt.

Cùng có địa chỉ: **Khu phố M, thị trấn P, huyện T, tỉnh Phú Yên**.

3. Bà **Trần Thị L**, sinh năm 1967; có mặt.

4. Bà **Lê Thị D**, sinh năm 1993; vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà D: Bà **Lê Thị Xuân C1**, sinh năm 1990; địa chỉ: **Thôn H, xã H, huyện T, tỉnh Phú Yên**; có mặt.

5. Bà **Lê Thảo N3**, sinh năm 1995; có đơn xin xét xử vắng mặt.

6. Ông **Lê Trần Kim H2**, sinh năm 2004; có đơn xin xét xử vắng mặt.

Cùng có địa chỉ: **Khu phố M, thị trấn P, huyện T, tỉnh Phú Yên**.

7. Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Phú Yên; vắng mặt.

8. Ủy ban nhân dân thị trấn P, huyện T, tỉnh Phú Yên; vắng mặt.

- Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên.

- Người kháng cáo: Bị đơn ông Lê Văn Hoàng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tóm tắt nội dung vụ án, quyết định của Toà án cấp sơ thẩm, nội dung kháng cáo như sau:

- Các nguyên đơn ông **Lê Văn T**, bà **Nguyễn Thị Bích H** và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Thửa đất đang tranh chấp có nguồn gốc của cha mẹ là ông **Lê Văn T3**, bà **Đỗ Thị C** cho vợ chồng ông **Lê Văn T** từ năm 2010, lúc cho có làm giấy tờ tặng cho, cha mẹ ký tên và anh em trong gia đình đều ký tên: **Lê Hữu Ý**, **Lê Thị T4**, **Lê Thị I**, **Lê Thị N**, **Lê Thị N2**, **Lê Thị N1** và vợ chồng ông bà đều ký tên. Diện tích cho là 150m², có tứ cận: Phía Đông giáp đất ông **Lê Văn T3**, phía Tây giáp luồng đường đi vào nhà **Huỳnh K**, phía Nam giáp đất ông **Huỳnh X**, phía Bắc giáp đường đi. Đến ngày 04/10/2010 được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) số BB743772, số vào sổ CH 03063 cho vợ chồng ông **Lê Văn T**, bà **Nguyễn Thị Bích H**. Sau khi cho đất, cũng năm 2010 thì cha mẹ phá 01 gian nhà để vợ chồng ông **Lê Văn T** xây nhà cạnh cha mẹ chứ vợ chồng ông **Lê Văn T** không cất nhà trên diện tích đất cha mẹ đã cho. Đến năm 2012 - 2013, ông **Lê Văn H1** tự ý lấn chiếm cất nhà, công trình phụ trên phần đất đã cấp GCNQSDĐ cho vợ chồng ông **Lê Văn T** nhưng không xác định được đã lấn chiếm bao nhiêu. Đến năm 2022, ông **Lê Văn H1** tiếp tục cất nhà lấn chiếm hết diện tích 150m² đất nên ông **Lê Văn T** đã báo chính quyền địa phương hòa giải nhiều lần nhưng không thành.

Do đó, vợ chồng ông **Lê Văn T** khởi kiện yêu cầu ông **Lê Văn H1** tháo dỡ toàn bộ công trình đã xây dựng để trả lại hiện trạng diện tích 150m².

- Bị đơn ông **Lê Văn H1** và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Năm 1994, cha mẹ cho vợ chồng ông **Lê Văn H1**, bà **Trần Thị L** diện tích đất chiều ngang 11,8m, chiều dài 23m, tọa lạc khu phố M, thị trấn P, huyện T. Khi cho có viết giấy tay do cha là ông **Lê Văn T3** viết và cha mẹ ông đã ký tên, ông **Lê Văn H1** giữ giấy, không công chứng, chứng thực tại địa phương, đến năm 2010 mới làm hợp đồng tặng cho nhưng cũng không công chứng, chứng thực, vợ chồng ông **Lê Văn H1** đã cất nhà ở từ đó đến nay không ai tranh chấp và đã làm thủ tục cấp GCNQSDĐ nhưng ông **Lê Văn T** cất giữ sổ đỏ của cha mẹ nên vợ chồng ông **Lê Văn H1** chưa làm được sổ đỏ. Tháng 3/2022, nhà ở xuống cấp, ông **Lê Văn H1** tháo dỡ để sửa lại thì ông **Lê Văn T** ngăn cản vì cho rằng cất nhà trên đất đã được cấp sổ đỏ cho vợ chồng ông **Lê Văn T**. Phần đất này cha mẹ đã cho vợ chồng ông **Lê Văn H1** ở từ năm 1994, nhưng lại cấp sổ đỏ cho ông **Lê Văn T**. Hiện nay vợ chồng ông **Lê Văn H1**, bà **Trần Thị L** và các con **Lê Thị D**, **Lê Thảo N3**, **Lê Trần Kim H2** đang sinh sống trên ngôi nhà này. Do đó, ông **Lê Văn H1** không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông **Lê Văn T** về việc buộc vợ chồng ông **Lê Văn H1** phải tháo dỡ toàn bộ công trình đã xây dựng lấn chiếm trên diện tích 150m² đất để trả lại hiện trạng và đề nghị Tòa án xem xét hủy GCNQSDĐ đã cấp cho vợ chồng ông **Lê Văn T**.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Lê Văn T3** trình bày:

Thửa đất diện tích 150m² mà UBND huyện T đã cấp GCNQSDĐ cho vợ chồng ông Lê Văn T, bà Nguyễn Thị Bích H vào ngày 04/10/2010 được vợ chồng ông thống nhất bằng miệng là cho vợ chồng ông Lê Văn H1 ở từ năm 1994 cho đến nay. Riêng vợ chồng ông Lê Văn T, bà Nguyễn Thị Bích H cũng được vợ chồng ông tháo dỡ 01 gian nhà cộng phần đất còn lại cho xây dựng nhà ở năm 2010. Vợ chồng ông không có ý định cho phần đất đã cho vợ chồng ông Lê Văn H1 đang ở từ năm 1994 để cho vợ chồng ông Lê Văn T nên đề nghị hủy GCNQSDĐ mà UBND huyện T đã cấp cho ông Lê Văn T, bà Nguyễn Thị Bích H vào ngày 04/10/2010.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị L và các con Lê Thị D, Lê Thảo N3, Lê Trần Kim H2 trình bày:

Tất cả đều thống nhất theo lời trình bày của bị đơn ông Lê Văn H1.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Hữu Ý, bà Lê Thị T4, bà Lê Thị I, bà Lê Thị N, bà Lê Thị N2, bà Lê Thị N1:

Tất cả đều thống nhất theo lời trình bày của nguyên đơn ông Lê Văn T.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND huyện T, tỉnh Phú Yên trình bày tại Công văn số 81/CV-UBND ngày 20/02/2023:

Năm 2010, UBND huyện tiếp nhận hồ sơ đề nghị cấp GCNQSDĐ của ông Lê Văn T đối với diện tích 150m² (gồm 80m² đất ở và 70m² đất HNK) tại thửa đất số 285, tờ bản đồ 13-A. Diện tích đất này có nguồn gốc do ông Lê Văn T nhận tặng cho từ cha, mẹ là ông Lê Văn T3 và bà Đỗ Thị C theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đã được UBND xã H (nay là UBND thị trấn P) chứng thực ngày 08/10/2009. Sau khi tiếp nhận hồ sơ, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ1) đã kiểm tra, thẩm tra hồ sơ đề nghị cấp GCNQSDĐ của ông Lê Văn T theo quy định. Trên cơ sở đó, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện đã trình UBND huyện cấp GCNQSDĐ số phát hành BB 743772, ngày 04/10/2010 cho ông Lê Văn T, bà Nguyễn Thị Bích H đối với thửa đất số 285(1/1), tờ bản đồ số 13-A, diện tích 150m² (gồm 80m² đất ở và 70m² đất HNK) theo quy định Điều 50 Luật Đất đai năm 2003; Điều 48 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004; Điều 11, Điều 14 Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2008 của Chính phủ. Tại thời điểm cấp GCNQSDĐ cho ông Lê Văn T, bà Nguyễn Thị Bích H đối với thửa đất trên thì UBND thị trấn đã xác nhận tình trạng sử dụng đất không tranh chấp, các cơ quan chuyên môn thụ lý hồ sơ cũng không tiếp nhận thông tin gì về việc tranh chấp quyền sử dụng đất đối với diện tích ông Lê Văn T đề nghị cấp GCNQSDĐ. Việc UBND huyện T cấp GCNQSDĐ cho hộ ông Lê Văn T là đúng quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND thị trấn P, huyện T, tỉnh Phú Yên trình bày tại Công văn số 139/UBND ngày 25/5/2022:

Ngày 14/3/2022 ông Lê Văn H1 tiến hành sửa chữa nhà ở tại thửa đất số 285 (1/1), tờ bản đồ 13-A (bản đồ năm 1996), UBND thị trấn có Báo cáo số 72/BC-UBND ngày 11/4/2022 về việc giải quyết đơn khiếu nại của ông Lê Văn T và xin ý kiến

hướng dẫn, chỉ đạo của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện và Báo cáo số 84/BC-UBND ngày 21/4/2022 về xin ý kiến chỉ đạo của Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện liên quan đến việc xây dựng nhà ở của ông **Lê Văn H1**. Đến ngày 15/4/2022 **Phòng T7** huyện có Công văn số 126/TNMT phúc đáp Báo cáo số 72/BC-UBND ngày 11/4/2022 của UBND thị trấn và đến ngày 27/4/2022 Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện có Công văn số 95/KT&HT phúc đáp nội dung liên quan đến việc xây dựng nhà ở của ông **Lê Văn H1**. Theo quy định của pháp luật, trên cơ sở hướng dẫn của **Phòng T7** huyện, Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện thì việc ông **Lê Văn H1** xây dựng nhà ở trên diện tích đất đang có tranh chấp đất đai với ông **Lê Văn T**, bà **Nguyễn Thị Bích H** được **UBND thị trấn P** giải quyết hòa giải tại địa phương nhưng không thành. Theo khoản 1 Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013 "tranh chấp đất đai mà đương sự có Giấy chứng nhận hoặc có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 100 của luật này và tranh chấp về tài sản gắn liền với đất thì do Tòa án nhân dân giải quyết".

- *Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2025/DS-ST ngày 15 tháng 01 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên, đã quyết định:*

Căn cứ các Điều 34, 147, 157, 165, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 32 của Luật Tố tụng hành chính; các Điều 164, 166 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 26, 106, 101, 170, 186, 201 Luật Đất đai năm 2013; Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; các, Điều 12, 26, 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí của Tòa án. Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông **Lê Văn T**, bà **Nguyễn Thị Bích H**.

- Công nhận ông **Lê Văn T**, bà **Nguyễn Thị Bích H** được quyền tiếp tục sử dụng diện tích đất 150m (Rộng 6,5m x dài 23,077m), gồm: 80m² đất ở và 70m² đất HNK, thuộc thửa đất số 285(1/1), tờ bản đồ số 13-A, có tứ cận Đông giáp đất ông **Lê Văn T3**, Tây giáp luồng đường đi vào **nhà H**, Nam giáp đất ông **Huỳnh X**, Bắc giáp đường đi, tọa lạc **khu phố M, thị trấn P, huyện T, tỉnh Phú Yên** theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 743772, của **Ủy ban nhân dân huyện T** cấp ngày 04/10/2010.

- Buộc bị đơn ông **Lê Văn H1** phải tháo dỡ toàn bộ các công trình vật kiến trúc khác đã xây dựng trái phép trên diện tích 150m² (Rộng 6,5m x dài 23,077m), gồm: 80m² đất ở và 70m² đất HNK, thuộc thửa đất số 285(1/1), tờ bản đồ số 13-A, có tứ cận Đông giáp đất ông **Lê Văn T3**, Tây giáp luồng đường đi vào **nhà H**, Nam giáp đất ông **Huỳnh X1**, Bắc giáp đường đi, tọa lạc **khu phố M, thị trấn P, huyện T, tỉnh Phú Yên** theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 743772 của **Ủy ban nhân dân huyện T** cấp ngày 04/10/2010, để trả lại diện tích 150m² cho nguyên đơn ông **Lê Văn T**, bà **Nguyễn Thị Bích H** sử dụng theo hiện trạng tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 743772. (Kèm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 743772, của **Ủy**

ban nhân dân huyện T cấp ngày 04/10/2010).

- Không huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 743772, của Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 04/10/2010, đối với thửa đất số 285(1/1), tờ bản đồ số 13-A, diện tích 150m² do vợ chồng ông Lê Văn T, bà Nguyễn Thị Bích H đứng tên, vì không có căn cứ pháp luật.

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

- Ngày 24 tháng 01 năm 2025, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên có Quyết định kháng nghị số 02/QĐ-VKS-DS đề nghị huỷ bản án sơ thẩm.

- Ngày 06 tháng 01 năm 2025, bị đơn ông Lê Văn H1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên toà phúc thẩm:

- Bị đơn ông Lê Văn H1 và người đại diện theo uỷ quyền giữ nguyên kháng cáo và trình bày: Phần diện tích đất mà ông Lê Văn T được cấp GCNQSDĐ là đất bố đẻ là ông Lê Văn T3 đã cho ông Lê Văn H1 sử dụng để làm nhà ở từ năm 1994. Ông Lê Văn T cũng được ông Lê Văn T3 phá dỡ 01 gian nhà ở phần đất bên cạnh cho để làm nhà ở. Khi ông Lê Văn T làm thủ tục cấp GCNQSDĐ thì ông Lê Văn H1 không biết, không ký thủ tục gì. Việc cấp GCNQSDĐ cho ông Lê Văn T là cấp sai vị trí, cấp lên đất của ông Lê Văn H1 khi ông Lê Văn H1 đã làm nhà ở trên đất. Đối với kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên là đúng, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận, xét xử đảm bảo quyền lợi cho ông Lê Văn H1.

- Luật sư Nguyễn Thanh M, bảo vệ quyền lợi cho bị đơn ông Lê Văn H1 trình bày quan điểm: Các tài liệu hồ sơ thể hiện việc niêm yết để cấp GCNQSDĐ cho ông Lê Văn T là chưa đúng trình tự, thủ tục. Quá trình giải quyết vụ án ông Lê Văn T3 thừa nhận năm 1994 đã cho ông Lê Văn H1 phần đất mà hiện nay ông Lê Văn H1 đã làm nhà ở trước khi cấp GCNQSDĐ cho ông Lê Văn T, như vậy là đã cấp GCNQSDĐ cho ông Lê Văn T sai vị trí. Tại phiên toà xét xử sơ thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên đã đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên toà để xem xét có ngôi nhà ở trên đất tranh chấp như ông Lê Văn H1 trình bày hay không nhưng không được Hội đồng xét xử chấp nhận. Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên là có căn cứ pháp luật, phía bị đơn đồng ý và đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận, huỷ bản án sơ thẩm, xét xử sơ thẩm lại vụ án để đảm bảo quyền lợi cho ông Lê Văn H1.

- Ông Phạm Hồng P, đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Lê Văn T trình bày: Ông Lê Văn T3 chỉ cho ông Lê Văn H1 mượn đất để ở tạm, không phải cho đất làm nhà ở. Ông Lê Văn H1 đã có một thửa đất khác được Nhà nước cân đối giao sử dụng theo Nghị định 64 của Chính phủ. Phần đất ông Lê Văn H1 tiến hành xây nhà ở hiện nay có tranh chấp đã được ông Lê Văn T3 lập hợp đồng cho ông Lê Văn T và

ông **Lê Văn T** đã được UBND huyện T cấp GCNQSDĐ. Khi thực hiện các trình tự, thủ tục cấp GCNQSDĐ cho ông **Lê Văn T** thì trên đất chưa có nhà ở. Ngoài ra, ông **Lê Văn T3** còn phá dỡ 01 gian nhà cho vợ chồng ông **Lê Văn T** để ở. Việc cấp GCNQSDĐ cho ông **Lê Văn T** được UBND huyện T xác định là đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Lê Thị N**, đồng thời là người đại diện theo uỷ quyền của ông **Lê Văn T3** trình bày: Việc kháng cáo của ông **Lê Văn H1** là không đúng, phần diện tích đất ông **Lê Văn H1** đang ở là đất ông **Lê Văn T3** cho ông **Lê Văn T**.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Lê Thị T4** trình bày: Việc kháng cáo của ông **Lê Văn H1** là không đúng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Trần Thị L** trình bày: Cha mẹ là ông **Lê Văn T3**, bà **Đỗ Thị C** đã cho vợ chồng bà phần diện tích đất từ năm 1994, vợ chồng bà đã làm nhà ở trên đất từ khi cha mẹ cho đến nay, kháng cáo của ông **Lê Văn H1** là đúng nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Lê Thị Đ** trình bày: Bà là chị cả trong gia đình; thực tế cha mẹ đã cho ông **Lê Văn H1** phần diện tích đất mà hiện nay có nhà mà ông **Lê Văn H1** đang ở từ năm 1994, kháng cáo của ông **Lê Văn H1** là đúng nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Lê Thị Diễm D1** và **Lê Thị Xuân C1** đại diện theo uỷ quyền trình bày: Thống nhất, đồng ý với trình bày và kháng cáo của ông **Lê Văn H1**.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng giữ nguyên Quyết định kháng nghị số 02/QĐ-VKS-DS, ngày 24 tháng 01 năm 2025 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên, đồng thời phân tích nội dung và các tình tiết của vụ án, có quan điểm:

+ Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ, đúng quy định pháp luật. Quyết định kháng nghị số 02/QĐ-VKS-DS, ngày 24 tháng 01 năm 2025 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên và kháng cáo của bị đơn ông **Lê Văn H1** là trong thời hạn và người kháng cáo đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm nên là hợp lệ, đủ điều kiện để xem xét, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; chấp nhận Quyết định kháng nghị số 02/QĐ-VKS-DS, ngày 24 tháng 01 năm 2025 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên và kháng cáo của bị đơn ông **Lê Văn H1**. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên để xét xử sơ thẩm lại theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Quyết định kháng nghị số 02/QĐ-VKS-DS, ngày 24 tháng 01 năm 2025 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên và kháng cáo của bị đơn ông **Lê Văn H1** là trong thời hạn quy định tại Điều 273, 280 Bộ luật Tố tụng dân sự và người kháng cáo đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm nên là hợp lệ, đủ điều kiện để xem xét, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm vắng mặt một số đương sự, trong đó có người có đơn xin xét xử vắng mặt, có người đã uỷ quyền cho người khác tham gia phiên tòa, những người khác đã được triệu tập hợp lệ lần 02 nhưng vắng mặt không rõ lý do. Căn cứ ý kiến của các đương sự có mặt tại phiên tòa, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

Các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện:

Theo lời trình bày của ông **Lê Văn T3** (cha đẻ của ông **Lê Văn T** và ông **Lê Văn H1**) thì vợ chồng ông có cho các con là ông **Lê Văn T** và ông **Lê Văn H1** mỗi người 01 phần diện tích đất trong thửa đất số 285 (1/1), tờ bản đồ 13-A (bản đồ năm 1996) tại xã H 2 (nay là thị trấn P) huyện T, tỉnh Phú Yên để làm nhà ở.

Tại Giấy đồng ưng ngày 08/7/2009 và Hợp đồng ngày 08/10/2009 thể hiện ông **Lê Văn T** được ông **Lê Văn T3** cho đất, mỗi lần đều được tặng cho 150m² đất nhưng cả 02 lần tặng cho này chỉ thể hiện 150m², không ghi rõ tứ cận. Các biên bản hoà giải tại UBND thị trấn P thì ông **Lê Văn T** đều thừa nhận việc cấp GCNQSDĐ cho vợ chồng ông là sai với vị trí ông xây dựng nhà ở. Tại Biên bản làm việc ngày 08/4/2022 ông **Lê Văn T** có ý kiến *"Khi tôi lập gia đình được cha mẹ là ông **Lê Văn T5** chỉ cho đất để xây dựng nhà ở. Vị trí cha tôi chỉ liền kề cạnh phía Tây của cha tôi. Khi đó cha tôi đã tháo dỡ một gian nhà của ông để cho tôi cất nhà. Sau khi được cho đất tôi đã cất nhà tại vị trí cha cho ở đến nay. Năm 2010 tôi vừa xây dựng nhà ở vừa làm thủ tục cấp GCNQSDĐ. Khi nhận GCNQSDĐ do huyện cấp cho tôi, tôi không rành về chuyên môn nên cũng không biết sổ không đúng vị trí. Khoảng từ năm 2019 khi ông **H1** đi làm thủ tục cấp GCNQSDĐ phải cần GCNQSDĐ của cha thì tôi mới nghe thông tin sổ tôi được cấp đã sai vị trí".* Tại Biên bản hoà giải ngày 04/4/2022 ông **Lê Văn T** trình bày: *".. tôi cũng không biết cấp sổ không đúng vị trí tôi đang ở... "*. Tại phiên tòa phúc thẩm ông **Lê Văn T** thừa nhận cha mẹ chỉ cho 01 phần đất hiện nay ông **Lê Văn H1** đang xây nhà ở, còn phần đất gia đình ông đang ở là do ông **Lê Văn T3** cho ở tạm. Như vậy, ông **Lê Văn T** đã thừa nhận việc mình chỉ được cha, mẹ tặng cho 01 thửa đất là phù hợp với lời khai của ông **Lê Văn T3** (bố đẻ) về việc ông chỉ tặng cho vợ chồng ông **Lê Văn T** 01 thửa đất có diện tích 150m².

Đối với hồ sơ cấp GCNQSDĐ của ông Lê Văn T, bà Nguyễn Thị Bích H: Tại Hợp đồng tặng cho ngày 08/10/2009, bên được tặng cho gồm ông Lê Văn T, bà Nguyễn Thị Bích H nhưng tại mục ký được tặng cho thì bà H không ký, như vậy tại thời điểm lập hợp đồng tặng cho thì bà Nguyễn Thị Bích H không ký nhận nhưng UBND xã H vẫn chứng thực là không đúng và UBND huyện T cấp GCNQSDĐ cho cả ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị Bích H là không đảm bảo quy định của pháp luật. Hợp đồng tặng cho đất mà ông Lê Văn T sử dụng để làm thủ tục cấp GCNQSDĐ là ngày 08/10/2009 nhưng Đơn xin cấp GCNQSDĐ của ông Lê Văn T là vào ngày 17/8/2009, sơ đồ khu đất được lập ngày 02/10/2009 là không đúng trình tự, thủ tục cấp GCNQSDĐ.

Vợ chồng ông Lê Văn H1, bà Trần Thị L được cha mẹ là ông Lê Văn T3, bà Đỗ Thị C tặng cho đất, mặc dù việc cho đất chưa đảm bảo thủ tục theo quy định của pháp luật nhưng ông Lê Văn T3 thừa nhận là đã cho vợ chồng ông Lê Văn H1 một phần diện tích đất để làm nhà ở từ năm 1994. Tại Biên bản thẩm tra hồ sơ cấp GCNQSDĐ cho vợ chồng ông Lê Văn T ngày 26/7/2010 thể hiện "... hiện trạng trên đất đã xây dựng nhà..." là phù hợp với lời trình bày của ông Lê Văn H1 về việc ông Lê Văn H1 đã xây cất 01 ngôi nhà từ năm 1994, phù hợp với lời trình bày của những người làm chứng: Ông Lê Văn S, ông Lê C2, ông Huỳnh H3, ông Huỳnh Văn K1, bà Trần Thị N4, ông Huỳnh Xuân T6, phù hợp với Biên bản xác minh của Toà án nhân dân huyện Tây Hoà tại thị trấn P ngày 09/11/2023: "*thửa đất 285 (1/1) tờ bản đồ 13-A được cấp GCNQSDĐ cho vợ chồng ông T, bà H... Diện tích đất này đúng là có nhà của ông Lê Văn H1 xây dựng nhà ở ổn định từ năm 1994*".

Như vậy, có căn cứ xác định việc cấp GCNQSDĐ cho vợ chồng ông Lê Văn T, bà Nguyễn Thị Bích H là có sự nhầm lẫn về vị trí. Không có sự việc vợ chồng ông Lê Văn T3, bà Đỗ Thị C tặng cho ông Lê Văn T 02 lần với 02 diện tích đất khác nhau nên ông Lê Văn H1 và ông Lê Văn T3 có yêu cầu huỷ GCNQSDĐ do UBND huyện T cấp cho ông Lê Văn T, bà Nguyễn Thị Bích H là có cơ sở.

Tuy nhiên, hộ ông Lê Văn T3 (tại thời điểm cân đối có 06 nhân khẩu) được Nhà nước cân đối giao đất theo Nghị định 64 các thửa đất: Thửa 733, tờ bản đồ số 3, diện tích 420m² đất hàng năm khác; thửa 627, tờ bản đồ số 11, diện tích 1.080m² đất lúa; thửa 153, tờ bản đồ số 10, diện tích 400m² đất lúa; thửa 56, tờ bản đồ số 9, diện tích 1.545m² đất lúa và đã được cấp GCNQSDĐ năm 1995. Ngày 03/9/2009, ông Lê Văn T3 được UBND huyện T cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 285 (1) tờ bản đồ số 13-A, diện tích 200m² đất ở. Tại GCNQSDĐ của ông Lê Văn T3 được cấp năm 1995: có thửa 733, tờ bản đồ số 03, diện tích 420m², loại đất HNK, tại trang phía sau có nội dung tặng cho bà Lê Thị T4 90m², tặng cho ông Lê Văn T diện tích 70m². Như vậy, về vị trí, diện tích của phần diện tích đất các bên đang tranh chấp chưa được Toà án cấp sơ thẩm làm rõ có thuộc thửa 258 (1) và thửa 733 hay không? Đối với thửa 285 (1) chỉ có 200m² đất ở, không đủ diện tích để tặng cho bà Lê Thị T4 và tặng cho ông Lê Văn T. Đối với thửa 733, theo xác minh thì đã được cân đối theo Nghị định 64 cho 06 nhân khẩu trong gia đình ông Lê Văn T3 nhưng Toà án cấp sơ thẩm chưa xác minh 06 nhân khẩu này là gồm những ai? Trong trường hợp tại vị trí đất đang tranh chấp (vị trí mà ông Lê Văn H1 đã xây dựng nhà ở) có đất đã được cân đối theo Nghị

định 64 thì sẽ ảnh hưởng đến quyền lợi của những người được cân đối theo Nghị định 64.

Do đó, bản án sơ thẩm xét xử chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của ông **Lê Văn T**, bà **Nguyễn Thị Bích H** và bác yêu cầu phản tố của ông **Lê Văn H1** là chưa có cơ sở vững chắc. Ngoài ra, Toà án cấp sơ thẩm xét xử vụ án vắng mặt bà **Lê Thị Đ**, bà **Lê Thị N1**, ông Lê Hữu Ý khi những người này mới được triệu tập tham gia tố tụng lần đầu, không có đơn xin vắng mặt là chưa đảm bảo theo quy định tại khoản 1 Điều 277 Bộ luật Tố tụng dân sự. Những vi phạm, thiếu sót nêu trên của Toà án cấp sơ thẩm thì Toà án cấp phúc thẩm không khắc phục được.

[3] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên và kháng cáo của ông **Lê Văn H1**, huỷ toàn bộ bản án sơ thẩm, chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án cho Toà án nhân dân tỉnh Phú Yên giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

[4] Do huỷ toàn bộ bản án sơ thẩm nên án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác do Toà án cấp sơ thẩm xem xét, quyết định khi xét xử lại vụ án.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông **Lê Văn H1** không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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; xử:

1. Chấp nhận toàn bộ Quyết định kháng nghị số 02/QĐ-VKS-DS, ngày 24 tháng 01 năm 2025 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên và kháng cáo của bị đơn ông **Lê Văn H1**. Huỷ toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2025/DS-ST ngày 15 tháng 01 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên.

2. Chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án cho Toà án nhân dân tỉnh Phú Yên giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác: Do Toà án cấp sơ thẩm xem xét, quyết định khi xét xử lại vụ án.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông **Lê Văn H1** không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đặng Kim Nhân

Phạm Tồn

Nguyễn Tiến Dũng

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Phú Yên;
- VKSND tỉnh Phú Yên;
- Cục THADS tỉnh Phú Yên;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu HSVÀ, VPTA.

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

Nguyễn Tiến Dũng

