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: 101/2025/DS- PT
Ngày: 14/3/2025
V/v: "Đòi lại quyền sử dụng đất do lấn chiếm"

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 **Phùng Anh Dũng**
Các Thẩm phán: ông **Trương Công Thi**
ông **Đặng Kim Nhân**

- Thư ký phiên tòa: bà **Nguyễn Phương Mai**, 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 14 tháng 3 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 264/2024/TLPT-DS ngày 11 tháng 11 năm 2024 về việc "Đòi lại quyền sử dụng đất do lấn chiếm".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 37/2024/DS-ST ngày 16/7/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 493/2025/QĐ-PT ngày 12 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Đỗ R, sinh năm 1952, (chết năm 2022).

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1929; bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1954; ông Đỗ Văn Q, sinh năm 1979; ông Đỗ Văn V, sinh năm 1982; ông Đỗ Minh Đ, sinh năm 1983; đồng cư trú tại: Thôn T, xã A, huyện T, tỉnh Phú Yên; bà Đỗ Thị L, sinh năm 1983 và bà Đỗ Thị T, sinh năm 1986, đồng cư trú tại Nhật Bản.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H, ông V, ông Đ, bà L, bà T: Ông Đỗ Văn Q; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Ngô Minh T1 – Luật sư thuộc Văn phòng L3, Đoàn luật sư tỉnh P; có mặt.

- Bị đơn: Bà Võ Thị Hồng L1, sinh năm 1979 và ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1979; nơi cư trú: Thôn T, xã A, huyện T, tỉnh Phú Yên; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn T2:

Ông Đinh Văn D1, sinh năm 1963, nơi cư trú: Khu phố E, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận; có mặt.

Ông Phạm Hồng P, sinh năm 1983, nơi cư trú: C T, Phường G, thành phố T, tỉnh Phú Yên; có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Đỗ Quang T3, sinh năm 1962; nơi cư trú: Thôn T, xã A - N, huyện T, tỉnh Phú Yên; vắng mặt.

- Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1944; nơi cư trú: Thôn T, xã A, huyện T, tỉnh Phú Yên; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Anh S, sinh năm 1934; nơi cư trú: 7 N, Phường G, thành phố T, tỉnh Phú Yên; có mặt.

- Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1929; nơi cư trú: Thôn T, xã A, huyện T, tỉnh Phú Yên; chỗ ở hiện nay: K 2607-15-105, Nhật Bản; vắng mặt.

- Ủy ban nhân dân xã A, huyện T, tỉnh Phú Yên; vắng mặt.

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

Người kháng cáo: ông Đỗ Văn Q.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện 04/8/2020, tài liệu có tại hồ sơ và tại phiên tòa nguyên đơn do ông Đỗ Văn Q làm đại diện cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng trình bày: Năm 2017 ông Đỗ R được ông Đỗ Quang T3 tặng cho quyền sử dụng đất tại thửa đất số 502, tờ bản đồ số 09, diện tích 200m2 đất ở nông thôn theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 136839 ngày 23/12/2005, tọa lạc tại: thôn T, xã A, huyện T, tỉnh Phú Yên. Hiện nay là thửa đất 611, tờ bản đồ 09, diện tích 393m2; mục đích sử dụng là đất ở nông thôn và đất trồng cây hàng năm khác, có giới cận: Đông giáp sông; tây giáp đất Lê H1; nam giáp đất Nguyễn D2; bắc giáp đất Nguyễn Văn T2. Trong quá trình sử dụng đất đến năm 2014, ông T2 có hành vi lấn chiếm đất của ông R trên 60m2 (ông T2 đã lấn chiếm trước khi ông R được tặng cho); nên nguyên đơn yêu cầu vợ chồng T2 phải trả lại diện tích đất đã lấn chiếm 116,9m2 cho gia đình nguyên đơn và thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nguyễn Văn T2 để cấp lại cho đúng pháp luật.

Tài liệu có tại hồ sơ và tại phiên tòa bị đơn ủy quyền cho ông Phạm Hồng P trình bày: Nguồn gốc đang tranh chấp 03 thửa 502, 503, 611 nêu trên là của ông Nguyễn Văn C (chết năm 1949) và bà Nguyễn Thị M1 trực tiếp sử dụng đất (đã chết năm 1979). Năm 2012 các con của cụ M1 phân

chia cho ông Nguyễn Văn M phần diện tích đất tranh chấp và tiến hành giăng dây đóng cọc có sự chứng kiến của bà Nguyễn Thị D, ông Nguyễn Quang T4, ông Lê L2, ông Nguyễn Văn T5, ông Nguyễn Anh S, bà Nguyễn Thị N, sau khi phân chia ông M đã giao lại cho ông T2 xây dựng nhà ở và các công trình gắn liền quyền sử dụng đất. Thực tế năm 2008 ông T2 đã xây nhà ở trên nền nhà cũ của ông M, đến năm 2012 xây dựng thêm công trình phụ trên phần đất nguyên đơn tranh chấp, cho đến năm 2018 ông M làm thủ tục tặng cho phần đất của ông M cho ông T2, nên ông Đỗ R và ông Đỗ Văn Q cho rằng ông T2 lấn chiếm hơn 60m2 đất là không có cơ sở đề nghị Tòa xem xét.

Tài liệu có tại hồ sơ và tại phiên tòa ông Nguyễn Văn M ủy quyền cho ông Nguyễn Anh S trình bày: Yêu cầu nguyên đơn cung cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 61 đã được tặng cho vào năm 2017, nguyên trước đây mẹ ông S là cụ Nguyễn Thị M1 (chết năm 1979) và ông Nguyễn Văn M sinh sống trực tiếp sử dụng đất hai thửa số 502, 503. Đến năm 2005 Nhà nước cấp cho ông T4 200m2 đất ở tại thửa 502 và cấp cho ông M 166m2 đất ở tại thửa 503, phần còn lại hơn 200m2 là của những người con cụ M1. Năm 2012 các con cụ M1 thống nhất nới về phía Tây tại thửa 503 giăng dây, đóng cọc dưới sự chứng kiến của bà Nguyễn Thị D, ông Nguyễn Thanh S1, ông Nguyễn Văn T5, ông Sáu C1, bà N. Năm 2018 ông Nguyễn Mỹ T6 cho con trai là Nguyễn Văn T2 phần đất được Nhà nước cấp cho ông M, cả phần cơi nới về phía Tây có sự chứng kiến của những người ông S1 vừa trình bày, hiện nay ông T2 là người trực tiếp sử dụng đất gắn liền nhà ở; ranh giới phần đất dòng họ tặng cho hiện trạng có xây tường gạch và rào lưới B40 từ phía Nam ra đến bờ sông, người phân chia giăng dây đóng cọc chính là ông M và ông T4, nguyên đơn cho rằng ông T2 lấn chiếm đất hơn 60m2 là không đúng, bởi lẽ đất lấn chiếm không nằm trong thửa 502 và đề nghị làm rõ diện tích tại thửa 502, vì sao có thửa đất 611 mà ông Đỗ R có trong tờ trích lục ngày 09/01/2020.

Tài liệu có tại hồ sơ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị D trình bày: Bà chỉ cho ông Nguyễn M phần nhà hiện trạng ông Nguyễn Văn T2 đang ở khoảng năm 1997. Bà không đồng ý cho ông M, ông T2 phần đất từ đoạn hàng rào lưới B40 đến tường gạch xây của nhà ông T2, nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại hơn 60m2 đất đã lấn chiếm là có căn cứ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện T trình bày tại công văn số 1406/UBND ngày 14/6/2023:

Ngày 19/5/2003 ông Đỗ Quang T3 làm đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 502, tờ số 09, diện tích 200m2, loại đất ở nông

thôn; nguồn gốc đất do cha mẹ để lại từ năm 1985, được UBND xã A ký xác nhận ngày 29/7/2005, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất ký xác nhận ngày 09/12/2005, Phòng T7 ký xác nhận ngày 12/12/2005, đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được UBND huyện T ký ngày 23/12/2005 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 200m2. Ngày 17/02/2017 ông Đỗ Quang T3 tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Đỗ R được Chi nhánh văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất xác nhận chỉnh lý tại trang 04 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 136839.

Về hồ sơ địa chính thì theo bản đồ 03 đo đạc 299/TTg năm 1994 thì thửa đất số 64, diện tích 410m2, loại đất ở, thể hiện người sử dụng đất là bà Nguyễn Thị D; tờ bản đồ số 09 đo đạc năm 1997; bản đồ địa chính đo đạc năm 2012 số 09, thửa số 611, diện tích 393m2, loại đất ở nông thôn (ONT), thể hiện người sử dụng đất là ông Đỗ Quang T3 và ông T3 đã tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Đỗ Rang . Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đỗ Quang T3 vào năm 2005, tại thửa số 502, tờ bản đồ số 09, công nhận diện tích 200m2 loại đất ở nông thôn (ONT), diện tích đất 197m2 còn lại là đất quy hoạch thổ cư ghi trong sổ mục kê nên không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thửa đất số 502, tờ bản đồ số 09, diện tích 200m2, loại đất ở nông thôn (ONT), tọa lạc tại thôn T, xã A, huyện T, UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 136839 cho ông Đỗ Quang T3, nay là thửa đất số 611, tờ bản đồ số 09 (đo đạc năm 2012), diện tích 393m2, nguồn gốc đất của bà Nguyễn Thị D (mẹ ruột của ông Đỗ R và Đỗ Quang T3) kê khai trong sổ dã ngoại lập năm 1994, nay ông Đỗ R trực tiếp sử dụng đất được ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 136839 ngày 23/12/2005.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 37/2024/DS-ST ngày 16/7/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên quyết định:

Căn cứ khoản 2, 9 Điều 26, Điều 37 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 166, 175, 176 Bộ luật dân sự 2015; Điều 26, 100 Luật đất đai năm 2013, Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH khóa 14 về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1] Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Đỗ R (chết năm 2022 những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng gồm bà Nguyễn Thị D, Nguyễn Thị H, Đỗ Văn Q, Đỗ Văn V, Đỗ Minh Đ và Đỗ Thị L) theo đơn khởi kiện ngày 04/8/2020 về việc "đòi lại diện tích đất lấn chiếm 116,9m2 tọa lạc tại thôn T, xã A, tỉnh Phú Yên và yêu cầu thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00597 do Ủy ban nhân dân huyện T

cấp ngày 23/12/2005 đứng tên Nguyễn Văn M đã chuyển cho vợ chồng Võ Thị Hồng L1, Nguyễn Văn T2"; vì không có căn cứ pháp luật. Giữ nguyên hiện trạng sử dụng đất theo hiện trạng do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh P lập ngày 31/10/2023.

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.

Sau khi xét xử sơ thẩm, đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án trong thời hạn luật định. Tại phiên toà phúc thẩm, người kháng cáo vẫn giữ nguyên kháng cáo, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị HĐXX, không chấp nhận kháng cáo cảu nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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 luận tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Sau khi xét xử sơ thẩm, đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án và nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm trong thời hạn luật định theo qui định tại điều 273, 276 BLTTDS.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do chính đáng nên HĐXX thực hiện theo qui định tại khoản 2 điều 227 BLTTDS.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn thì thấy:

[2.1] Về nguồn gốc và quá trình sử dụng phần đất tranh chấp:

Về nguồn gốc diện tích thửa đất số 502: Theo bản đồ 299, đo đạc năm 1994 là thửa đất số 64, tờ bản đồ số 3, diện tích 410m2 (trong đó 200m2 đất ở, 210m2 đất dự phòng) đứng tên bà Nguyễn Thị D. Sau 1975, khoảng thời gian 1980 bà D tặng cho ông Đỗ Quang T3 toàn bộ thửa đất. Ông T3 nhận quyền sử dụng đất theo bản đồ địa chính năm 1998 là thửa 502, tờ bản đồ số 9, diện tích 397m2 (trong đó 200m2 đất ở đã được Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đỗ Quang T3, số AD 136839, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00602 ngày 23/12/2005). Năm 2012, theo bản đồ đo đạc chỉnh lý biến động thì thửa đất 502, tờ bản đồ 09 diện tích 397m2 chuyển sang thửa 611, tờ bản đồ số 09, diện tích 393m2 (trong đó: 200m2 đất ở đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và 193m2 đất trồng cây hàng năm khác chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Ngày 06/02/2017, ông Đỗ Quang T3 lập hợp đồng tặng cho diện tích đất 200m2 đất ở, tại thửa 502, tờ bản đồ 09 cho ông Đỗ R được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai ký xác nhận chỉnh lý tại trang 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 136839,

nên diện tích đất 200m2 thuộc quyền sử dụng đất của ông Đỗ R, còn lại 197m2 thuộc loại đất quy hoạch thổ, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bất kỳ ai, nhưng thực tế hộ ông Đỗ R đang trực tiếp sử dụng đất không ai tranh chấp.

Thửa 503 tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại thôn T, xã A, huyện T, tỉnh Phú Yên trong đó có 166,6m2 đất ở được Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn M. Ngày 26/4/2018 ông Nguyễn Văn M tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Nguyễn Văn T2 và bà Võ Thị Hồng L1 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai ký xác nhận chỉnh lý tại trang 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 136684, nhưng theo bản đồ đo đạc chỉnh lý biến động năm 2012 thì thửa 503, tờ bản đồ số 9, trên diện tích 166,6m2 đất ở chuyển sang thửa 526, tờ bản đồ số 9, có tổng diện tích 262,8m2 (Gồm 166,6m2 đất ở và 96,2m2 đất vườn liền kề đất ở chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất); nên diện tích đất 166,6m2 thuộc quyền sử dụng đất của vợ chồng bà Võ Thị Hồng L1 và ông Nguyễn Văn T2, còn lại 96,2m2 đất vườn liền kề đất ở chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bất kỳ ai, hiện tại vợ chồng ông T2 đang trực tiếp sử dụng đất.

[2.2.] Tại biên bản làm việc ngày 27/5/2022 của Toà án nhân dân huyện Tuy An tỉnh Phú Yên, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị D có ý kiến như sau: " Đối với diện tích đất 200m2 đất ở tại thửa 611 mà con tôi Đỗ Quang T3 tặng cho Đỗ R bản thân tôi không ý kiến hoặc yêu cầu gì. Đối với diện tích đất 193m2 đất trồng cây hằng năm khác, tại thửa 611, tờ bản đồ 09 tôi yêu cầu trả lại cho tôi quản lý sử dụng".

[2.3.] Như vậy ý kiến của bà Nguyễn Thị D được xem như là yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, tuy nhiên Toà án cấp sơ thẩm không xem xét, hướng dẫn cho đương sự thực hiện yêu cầu độc lập của mình và tiến hành thụ lý để giải quyết trong cùng vụ án mà bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Việc Toà án cấp sơ thẩm không tiến hành thụ lý yêu cầu độc lập của bà D là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, làm cho bà D không có cơ hội được xem xét trong cùng vụ án để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Điều này làm cho bản án thiếu khách quan toàn diện, làm ảnh hưởng đến tính hợp pháp và sự công bằng.

Vi phạm nghiêm trong thủ tục tố tụng nêu trên của Toà án cấp sơ thẩm làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà D mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Do đó cần huỷ bản án sơ thẩm giao lại cho Toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại qui định tại khoản 3 điều 308, 310 BLTTDS.

Tại phiên toà, luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn đề nghị HĐXX huỷ án bán sơ thẩm đẻ giải quyết lại theo thủ tục chung.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị bác kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Từ những phân tích, nhận định như trên, HĐXX thấy cần chấp nhận quan điểm của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn tại phiên tòa, chấp nhận kháng cáo của nguyen đơn, huỷ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[3]. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm: do hủy bản án sơ thẩm nên nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm sẽ được xem xét lại khi giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

- Án phí phúc thẩm: người kháng cáo ông Đỗ Văn Q không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận kháng cáo của người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn, huỷ Bản án dân sự sơ thẩm số 37/2024/DS-ST ngày 16/7/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên.

2. Chuyển 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:

- Án phí sơ thẩm: nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm sẽ được xem xét lại khi giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

- Án phí dân sự phúc thẩm: ông Đỗ Văn Q không phải chịu; hoàn trả số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm do ông Đỗ Văn Q đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004536 ngày 13/8/2024 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Phú Yên.

4. Bản án Phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- Vụ giám đốc kiểm tra II – TANDTC;
- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Phú Yên;
- Cục THA dân sự tỉnh Phú Yên;
- Các đương sự;
- Lưu Văn phòng, hồ sơ vụ án.

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

Phùng Anh Dũng