TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ YÊN

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập-Tự do- Hạnh phúc

Bản án số: 05/2021/DS-ST
Ngày 14/01/2021
Về việc "tranh chấp Quyền sử dụng đất".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ YÊN

- ***Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:***
Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Ngọc Hà
Các Thẩm phán: Ông Mai Tấn Hoàng
Bà Đậu Thị Quy

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Quang - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên tham gia phiên tòa: Bà Ninh Thị Huyền - kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 01 năm 2021 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 67/2020/TLPT-DS ngày 07 tháng 09 năm 2020 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất". Do Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2020/DS-ST ngày 03 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố T bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 164/2020/QĐPT-DS ngày 03 tháng 12 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 223/2020/QĐ-DS ngày 24/12/2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị P, sinh năm 1960; Địa chỉ: thôn X, xã P, thành phố T, tỉnh Phú Yên. Có mặt.

2. Bị đơn: Ông Phạm Văn N (tên khác M1), sinh năm 1971; Địa chỉ: thôn X, xã P, thành phố T, tỉnh Phú Yên. Có mặt.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ L quan:

- Chị Võ Thị P1, sinh năm 1984; Có mặt.
- Chị Võ Thị P2, sinh năm 1987; Vắng mặt.
- Anh Võ Ngọc M, sinh năm 1992; Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: thôn X, xã P, thành phố T, tỉnh Phú Yên. Các đương sự P1, P2, M đều ủy quyền cho bà P (văn bản ủy quyền 19/4/2019).

- Chị Võ Thị M2, sinh năm 1989; Địa chỉ: thôn T, xã P, huyện Y, tỉnh Nam Định. Vắng mặt.

-Bà Phan Thị L, sinh năm 1974 (tên thường gọi Phan Thị N); Địa chỉ: thôn X, xã P, thành phố T, tỉnh Phú Yên. Có mặt.

Người kháng cáo: Bị đơn: ông Phạm Văn N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: bà Phan Thị L.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện ngày 20/12/2018, các tài liệu có tại hồ sơ và tại phiên tòa nguyên đơn Trần Thị P trình bày: Nguồn gốc đất thửa 258, tờ bản đồ 02 tại thôn X, xã P, thành phố T là của mẹ bà P, khi Nhà nước thực hiện Nghị định 64/CP thì hộ gia đình bà lúc đó gồm: vợ chồng bà Trần Thị P, ông Võ Ngọc D, các con: Võ Thị P1, Võ Thị P2, Võ Ngọc Mvà Võ Thị M2 được cân đối giao diện tích đất 660m^2 thuộc thửa đất nêu trên, năm 1998, hộ gia đình bà đã được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông D (chồng bà P) đứng tên (ghi là thửa 480, tờ bản đồ số 1, loại đất: quả, diện tích 660m^2). Năm 2006, ông D chết, bà P làm thủ tục sang tên, hiện nay bà là người đứng tên chủ sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01037 ngày 31/12/2015, đổi thành thửa 258, tờ bản đồ số 02, diện tích 660m^2, loại đất: đất trồng cây lâu năm.

Giữa gia đình bà với gia đình ông N là chỗ thân quen, năm 2000, thấy hoàn cảnh ông N khó khăn, gia đình bà cho ông N xây nhà tạm trên diện đất 660m^2 để trông coi vườn cây ăn quả, hai bên chỉ thỏa thuận bằng miệng. Năm 2017, gia đình bà có nhu cầu sử dụng đất nên đòi lại đất nhưng ông N không trả mà lại cố tình xây cất thêm công trình kiên cố (nhà ở, nhà vệ sinh ...). Nay bà P khởi kiện yêu cầu ông N phải chuyển đi nơi khác trả lại diện tích đất cho bà.

Bị đơn, ông Phạm Văn N vắng mặt không có lời trình bày.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị L (Phan Thị Ngân) trình bày: Năm 1997, vợ chồng bà Phan Thị L, ông Phạm Văn N được vợ chồng bà Trần Thị P, ông Võ Ngọc D làm giấy tặng (cho) quyền sử dụng đất ngày 12/6/1997 đối với diện tích đất 660m^2 thuộc thửa 480, tờ bản đồ số 1, vợ chồng bà L, ông N có đưa cho vợ chồng bà P 02 chỉ vàng y nên vợ chồng bà L xây nhà, trồng cây trên diện tích đất đó ở cho đến nay. Việc vợ chồng bà đưa 02 chỉ vàng cho bà P không có giấy tờ gì, còn giấy tặng (cho) quyền sử dụng đất ngày 12/6/1997 hiện nay đã mất bản gốc do bị cháy nên không có để cung cấp cho Tòa án. Bà không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà P.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 44/20120/DS-ST ngày 03 tháng 7 năm 2020 của Toà án nhân dân thành phố T đã quyết định: Căn cứ các Điều 164, 166 BLDS 2015; Điều 202 Luật đất đai 2013; Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc vợ chồng ông Phạm Văn N, bà Phan Thị L phải trả lại cho bà Trần Thị P quyền sử dụng đất 660m^2 thuộc thửa 258, tờ bản đồ số 02, loại đất: đất trồng cây lâu năm tại thôn thôn X, xã P, thành phố T do bà Trần Thị P đứng tên chủ sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01037 ngày 31/12/2015 (Theo bản vẽ hiện trạng nhà + đất ngày 01/10/2019 do Công ty TNHH Đo đạc Thiên Ý đo vẽ tại các đỉnh thửa 4,5,6,7,8,9,10,11,12,4).

Giao cho bà Trần Thị P sở hữu các công trình xây dựng nhà ở cấp 4 - công trình phụ và các loại cây ăn quả theo như ghi nhận tại biên bản định giá do Hội đồng định giá tài sản lập ngày 05/12/2019.

Bà Trần Thị P có trách nhiệm trả cho vợ chồng ông Phạm Văn N - Phan Thị L phần giá trị xây dựng nhà + công trình phụ 86.889.320đ và giá trị các loại cây ăn quả 2.440.000đ. Tổng cộng: 89.330.000đ (*tám mươi chín triệu ba trăm ba mươi nghìn đồng*).

Ngoài ra, bản án sơ **t**hẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí, chi phí định giá và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 24 tháng 7 năm 2020, bị đơn ông Phạm Văn N và người có quyền nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị L có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn bà Trần Thị P giữ nguyên yêu cầu khởi kiện

Bị đơn ông Phạm Văn N, người có quyền và nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị L giữ nguyên trình bày và kháng cáo.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác giữ nguyên trình bày.

Ý kiến của kiểm sát viên, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm: Thẩm phán, HĐXX, Thẩm tra viên trong quá trình giải quyết vụ án tại phiên tòa tiến hành tố tụng đúng pháp luật tố tụng dân sự, các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng pháp luật. Về giải quyết vụ án: Đề nghị áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015: Hủy 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 tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến các bên đương sự, Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]Về yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Phạm Văn N, người có quyền nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị L, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng: Tại phiên tòa, bà Trần Thị P trình bày nguồn gốc đất thửa 258, tờ bản đồ 02 tại thôn thôn X, xã P, thành phố T là của mẹ bà Trần Thị P, trước khi được Nhà nước cân đối, mẹ bà đã cho hai chị em bà mỗi người một nửa đất, không làm văn bản, hiện nay em của bà đang sử dụng thửa đất kề bên thửa đất đang tranh chấp. Sau đó nhà nước thực hiện chính sách đất đai theo Nghị định 64/CP, năm

1998 đã cân đối giao thửa đất này với diện tích 660m^2 cho hộ gia đình bà gồm 06 người: vợ chồng bà và các con Võ Thị P1, Võ Thị P2, Võ Ngọc M, Võ Thị M2. Khi còn sống, ông D (chồng bà) là người đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN 677535 ngày 15/10/1998, số thửa 480, tờ bản đồ 01, diện tích 660m^2, loại đất quả. Năm 2006, ông D chết, bà P làm thủ tục sang tên, hiện nay bà là người đứng tên chủ sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01037 ngày 31/12/2015 đổi thành thửa 258, tờ bản đồ số 02, diện tích 660m^2, loại đất: đất trồng cây lâu năm. Tại biên bản xác minh ngày 01 tháng 10 năm 2019, UBND xã P chỉ cung cấp thông tin đất tranh chấp được cấp cho hộ gia đình theo Nghị định 64/CP nhưng chưa làm rõ được cấp cho nhân khẩu nào để xác định người liên quan tham gia tố tụng, cấp sơ thẩm tự xác định: P1, P2, M, M2 là các thành viên trong hộ là chưa đảm bảo căn cứ theo quy định pháp luật.

[2]Về việc vợ chồng ông Phạm Văn N, bà Phan Thị L ở trên đất thuộc quyền sử dụng của gia đình bà P, theo bà P trình bày là do vợ chồng bà thấy vợ chồng ông N quá khó khăn, đã cho ở nhờ từ trước khi được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để nhờ ông N trông coi đất và các cây ăn quả lúc đó gồm 02 cây xoài, vài cây dừa, vài bụi tre. Năm 2016, gia đình bà cần sử dụng đất đòi lại thì vợ chồng ông N không trả mà cố tình xây dựng nhà, bà đã nhờ địa phương giải quyết nhưng không thành, đối với Giấy tặng cho quyền sử dụng đất ngày 12/6/1997 bà không ký, không viết. Vợ chồng ông N cho rằng đã mua lại mảnh đất này giá 02 chỉ vàng y, lúc đưa vàng không ký giấy tờ, hai bên viết giấy tặng cho là do bà P nói ghi vậy cho khỏi tính thuế, lúc mới mua bà P có đưa sổ đỏ cho ông đi làm giấy tờ, do chưa làm được nên ông đã trả lại sổ đỏ cho bà P, còn địa phương đưa lại cho ông Giấy tặng cho bản gốc và vài tờ photocopy nhưng do con ông bị ngáo đá đã đốt hết giấy tờ. Khi UBND xã P tiến hành giải quyết tranh chấp đất giữa bà P với ông N thì ông N xuất trình bản photo Giấy tặng (cho) quyền sử dụng đất ngày 12/6/1997 và cho rằng đất này thuộc bị đơn đã sử dụng ổn định xây dựng các công trình kiên cố trên đất từ năm 1991, thực tế vợ chồng bà P đã bán cho ông, chưa làm giấy tờ nên đến 2018 bà P mới tranh chấp. Đồng thời, ông N trình bày là gia đình ông cũng được cân đối đất lúa theo Nghị định 64/CP nhưng không có đất ở vì vợ chồng ông đã có nhà ở trên mảnh đất hiện bà P tranh chấp, bà P đòi đất lại thì gia đình ông không có nơi ở nào khác. Với trình bày mới của ông N tại phiên tòa về việc ông đã làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất tranh chấp theo Giấy tặng cho, việc ông được cân đối đất cũng cần được làm rõ. Cấp sơ thẩm chưa tiến hành xác minh về ngoài nơi ở này ra thì gia đình bị đơn có còn nơi ở nào khác hay không. Qua kết quả đo đạc, diện tích đất thực tế trong quá trình sử dụng vợ chồng ông N, bà L đã khai phá thêm bụi tre, mở rộng diện tích nên tăng thêm 249,8m^2, tại biên bản xác minh ngày

07/5/2020 (BL65), UBND xã P cung cấp thông tin phần diện tích dư này không thuộc đất do UBND xã quản lý nhưng cũng không thể công nhận cho bà P vì bà P không phải là người trực tiếp sử dụng đất và cũng không phải là người khai hoang đất, tại phiên tòa, bà P cho rằng diện tích đất này cũng thuộc quyền sử dụng của bà, khi án có hiệu lực bà sẽ L hệ cơ quan chức năng để được công nhận thêm diện tích, bản án sơ thẩm cũng chỉ giao cho bà P phần diện tích theo Giấy chứng nhận là 660m^2, còn phần diện tích dư tại BL64 (bản đồ 1997) nằm trong thửa đất do ông D đứng tên (diện tích 846,1m^2) chưa được làm rõ, không nhận định và giải quyết là chưa giải quyết vụ án được thấu tình đạt lý, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của bị đơn.

[3]Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và bản vẽ mặt bằng hiện trạng đất đang tranh chấp ngày 01/10/2019 có thể hiện trên đất có các công trình của bị đơn như: nhà cấp 4 (xây được 25 năm), nhà bếp, nhà vệ sinh (lợp tôn), trên đất có giếng nước, phía trước có sân xi măng (25m^2), 03 cây xoài, 03 cây mãng cầu ta, 01 cây mãng cầu tây đã có trái, một số cây chuối còn nhỏ. Tuy nhiên, tại biên bản định giá tài sản ngày 05/12/2019, Hội đồng định giá chỉ tiến hành định giá các công trình: nhà cấp 4+nhà bếp, sân xi măng, chái tôn (26,6m^2), cây trên đất, không định giá nhà vệ sinh (7.2m2), giếng nước cũng như tại bản vẽ thể hiện chái lợp ngói nhưng khi định giá thì chái tôn. Tại phiên tòa, ông N cho rằng giếng nước này hiện đang do gia đình ông và gia đình em gái bà P đang sử dụng chung. Việc định giá thiếu về số lượng công trình cũng như sự thay đổi kết cấu của công trình, giếng nước là tài sản của ai, cấp sơ thẩm chưa làm rõ, ảnh hưởng đến quyền lợi của vợ chồng ông N, bà L.

[4]Từ những căn cứ trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, nên chấp nhận ý kiến của kiểm sát viên tại phiên tòa hủy án sơ thẩm giao hồ sơ về cấp sơ thẩm để thụ lý giải quyết lại theo quy định pháp luật.

[5]Về án phí phúc thẩm: Do án bị hủy nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, 310 của Bộ luật tố tụng dân sự :

Tuyên xử:

1. Hủy án bản án sơ thẩm số:44/2020/DSST ngày 03 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Phú Yên giữa nguyên đơn bà Trần Thị P với bị đơn ông Phạm Văn N. Giao hồ sơ về Tòa án nhân dân thành phố T thụ lý giải quyết lại theo thủ tục tố tụng.

2. Về án phí sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác được giải quyết lại khi cấp sơ thẩm quyết định. Về án phí phúc thẩm: Do án bị hủy nên người kháng

cáo ông Phạm Văn N, bà Phan Thị L không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn lại cho ông N, bà L số tiền 300.000đ tạm ứng án phí phúc thẩm thể hiện tại biên lai số 01589 ngày 24/7/2020 tại Chi cục THADS thành phố T.

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

Nơi nhận:
- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Phú Yên (2);
- TAND TP T(2);
- CCTHADSTP T;
- P.GĐKT;
- P.TCCB;
- Các đương sự;
- Lưu AV, hồ sơ vụ án.

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

Vũ Ngọc Hà