

Bản án số: **248/2021/DS-PT**  
Ngày: 10/12/2021  
V/v: “*Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất, hủy quyết định cá biệt*”

Địa chỉ: Thôn T3, xã H2, huyện H3, tỉnh Bình Định.

3. Anh Phan Trung P, sinh năm 1996;

Địa chỉ: Tổ 3, thôn T1, xã C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam.

4. Chị Phan Huỳnh Ánh T4, sinh năm 2004;

*Người đại diện hợp pháp:* Ông Phan T, sinh năm 1968 (*là cha ruột*); Cùng địa chỉ: Tổ 3, thôn T1, xã C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam.

5. Ủy ban nhân dân thành phố H, tỉnh Quảng Nam.

Địa chỉ: 09 đường T5, thành phố H, tỉnh Quảng Nam.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Vương Quốc H4 – Trưởng phòng Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố H, có đơn xin xét xử vắng mặt.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt.

*Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Phan T.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**Theo bản án sơ thẩm nội dung vụ án được tóm tắt như sau:**

***Tại đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, phía nguyên đơn trình bày:***

Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại quyền sử dụng đất cho ông Phan T và các đồng thừa kế của bà Huỳnh Thị S mà nguyên đơn đã cho mượn từ năm 2002 - 2004, diện tích 100m<sup>2</sup>, thuộc thửa 411, tờ bản đồ số 16, tại thôn T1, xã C, thành phố H, đồng thời nguyên đơn đồng ý phương án bồi trả giá trị tài sản hiện có trên đất cho bị đơn. Nguồn gốc đất là do nguyên đơn tôn tạo, đắp đất từ trước năm 1990, làm nhà ở, sử dụng liên tục, nộp thuế, đăng ký kê khai tại cơ quan có thẩm quyền theo Nghị định 64/NĐ-CP và được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2009. Năm 2002, vợ chồng ông Phan T tháo dỡ nhà về ở tại nhà cha mẹ; sau đó khoảng một năm (*khoảng năm 2004*), do thấy chị ruột không có chỗ ở nên ông T cho bà T2 mượn diện tích đất tranh chấp để làm nhà ở (*do tình nghĩa chị em ruột nên thủ tục mượn đất không lập thành văn bản*), tuy là người không trực tiếp sử dụng đất nhưng nguyên đơn có nhà ở bên cạnh và quản lý diện tích đất này. Hiện nay, nguyên đơn có nhu cầu đòi lại đất để cho con làm nhà nhưng bị đơn không trả. Quá trình lập thủ tục đo đạc, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn thì bị đơn biết nhưng không phản ứng và cũng không khiếu nại, khiếu kiện gì; năm 2016, bị đơn đồng ý tháo dỡ nhà, trả đất cho nguyên đơn và yêu cầu nguyên đơn thanh toán tiền chi phí nhà cửa và chi phí đổ đất, mở rộng diện tích đất đang sử dụng.

Nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà cơ quan có thẩm quyền đã cấp cho vợ chồng ông T, bà S như quan điểm của phía bị đơn.

***Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm, phía bị đơn trình bày:***

Phía bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cụ thể: tài sản là quyền sử dụng đất mà nguyên đơn yêu cầu trả có nguồn gốc là của bị đơn tôn tạo bờ đất ven sông, sử dụng từ trước năm 1990, làm nhà ở, chuồng bò, nuôi bò trên đất. Năm 2003, là người từng tham gia thanh niên xung phong và hoàn cảnh khó khăn nên bị đơn làm đơn xin và được chính quyền địa phương cấp đất ở C2, bị đơn có làm nhà tạm ở C2 nhưng không ở. Bị đơn vẫn tiếp tục sử dụng đất cũ, đến năm 2004 thì làm nhà ở ổn định trên đất từ đó đến nay; quá trình sử dụng đất của bị đơn được nguyên đơn biết vì nguyên đơn ở bên đối diện nhưng không phản ứng, khiếu nại, khiếu kiện gì; không có việc bị đơn mượn đất của nguyên đơn. Bị đơn xác định do không hiểu biết pháp luật và lớn tuổi nên bị đơn sử dụng đất mà không lập thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; phía bị đơn hoàn toàn không biết việc cơ quan có thẩm quyền đo đạc, lập thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn, mãi đến năm 2019 thì bị đơn mới phát hiện điều này. Bị đơn cho rằng cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn năm 2009 là không đúng pháp luật, bởi vì tại thời điểm này bị đơn mới là người đang sử dụng đất còn nguyên đơn không phải là người đang sử dụng đất.

- *Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quan điểm như sau:*

+ Người đại diện theo ủy quyền của các ông (bà): Võ Thị Q, Phan Thị D, Phan Thanh P, Phan Huỳnh Ánh T4 không trình bày gì khác với quan điểm của nguyên đơn.

+ Đại diện hợp pháp Ủy ban nhân dân thành phố H xác định việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông T, bà S đối với thửa đất số 411, tờ bản đồ số 16, tại xã C, thành phố H là đúng pháp luật.

- *Các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án:* Bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bản sao hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với diện tích đất tranh chấp; bản sao hồ sơ kê khai theo Nghị định 64/CP, hệ tọa độ VN – 2000; kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản; quan điểm trình bày của các đương sự; biên bản công khai chứng cứ và hòa giải; lời khai, biên bản lấy lời khai của người làm chứng; thủ tục tố tụng tại Tòa án và các tài liệu liên quan khác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2021/DS-ST ngày 21/7/2021, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam quyết định:

Căn cứ các điều 26, 39, 34 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; khoản 4 Điều 32 Luật tố tụng hành chính; các Điều 11, 15, 115, 163, 688 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 4 Nghị định 30/HĐBT ngày 23 tháng 3 năm 1989 hướng dẫn Luật Đất đai năm 1987; các Điều 21, 33 Luật đất đai năm 1993, sửa đổi, bổ sung năm 1998; các điều 9, 23, 32, 49, 106 Luật đất đai năm 2003, sửa đổi, bổ sung năm 2008; các điều 5, 100, 101, 166, 188, 203 Luật đất đai năm 2013; 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;

***Tuyên xử:***

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan T về việc buộc bà Phan Thị T2 trả lại diện tích đất tranh chấp 100m<sup>2</sup>, trong tổng diện tích 111,2 m<sup>2</sup> đất, thuộc thửa số 411, tờ bản đồ số 16, tại thôn T1, xã C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam.

2. Chấp nhận quan điểm của bị đơn, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thành phố H cấp cho ông Phan T, bà Huỳnh Thị S ngày 27 tháng 10 năm 2009, liên quan đến 100m<sup>2</sup> đất thuộc thửa đất số 411, tờ bản đồ số 16, tại thôn T1, xã C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam.

Bản án còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng khác và quyền kháng cáo của đương sự.

Trong hạn luật định, ông Phan T kháng cáo bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông Phan T vẫn giữ nguyên đơn kháng cáo, các đương sự không hòa giải với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng phát biểu quan điểm cho rằng: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và các thành viên Hội đồng xét xử chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, các đương sự thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình. Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Phan T.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

**[1] Về nguồn gốc đất tranh chấp:**

Các đương sự thừa nhận thửa đất tranh chấp là đất bồi đắp có trước năm 1990; Công văn số 1739/UBND ngày 24 tháng 6 năm 2020 (BL 144) của Ủy ban nhân dân thành phố H xác định thửa đất tranh chấp không thể hiện trên bản đồ theo hồ sơ Chỉ thị 299/TTg; các bên đương sự đều khẳng định đất do mình bồi đắp, khai hoang nhưng hoàn toàn không có chứng cứ chứng minh. Theo đó, Hội đồng xét xử xác định: đất tranh chấp có nguồn gốc từ đất bãi bồi ven sông, được người sử dụng đất bồi đắp thêm và sử dụng; trước khi kê khai, đăng ký theo Nghị định 64/CP, một trong các đương sự tính đến trước ngày 27 tháng 10 năm 2009 chưa ai được cơ quan có thẩm quyền công nhận chủ quyền sử dụng hợp pháp đối với đất tranh chấp.

**[2] Xét kháng cáo của ông Phan T, Hội đồng xét xử xét thấy:**

**[2.1] Quá trình sử dụng đất của nguyên đơn, bị đơn.**

Ông T, bà S cho rằng Ông, Bà là người sử dụng đất tranh chấp từ sau năm 1990 đến nay và cùng thời điểm ông T bà S sử dụng đất tranh chấp thì bà T2 “*đắp đất, làm nhà trên thửa đất cách thửa đất của nguyên đơn một lối đi ra sông*”. Những người làm chứng do ông T yêu cầu như các ông (bà): Lê Ch, Lê Ch1 (BL 200), Trần Bá A, Phan Ch2, Trần Thanh K1 (BL 202) đều xác nhận: vợ chồng ông T có làm nhà trên đất tranh chấp, sau thời gian thì ông T tháo dỡ nhà về ở với cha mẹ, điều này được ông T thừa nhận.

Về phía bà T2 khai có sử dụng đất tại khu vực đất tranh chấp trước năm 1990, có làm nhà, chuồng bò và nuôi bò trên đất. Lời khai này của bị đơn phù hợp với một phần lời khai của nguyên đơn là “*bà Phan Thị T2 đắp đất, làm nhà trên thửa đất cách thửa đất của nguyên đơn một lối đi ra sông*” và lời khai của những người làm chứng như: bà Đặng Thị M (BL 108), bà Mai Thị X1 (BL 109), ông Đặng K2, bà Lê Thị K3. Nguyên đơn, bị đơn, những người làm chứng đều xác nhận bị đơn sử dụng đất, đổ đất làm nhà trên thửa đất số 411, tờ bản đồ số 16 từ năm 2004 và sử dụng ổn định cho đến nay.

#### [2.2] Quá trình kê khai đăng ký, hồ sơ về đất.

Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện người đăng ký thửa đất số 859, tờ bản đồ số 04 theo Nghị định 64/CP là bà T2. Tuy nhiên, Ủy ban nhân dân thành phố H, Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố H và Ủy ban nhân dân xã C lại cho rằng “*quy chủ nhằm bà Phan Thị T2 đối với thửa đất tranh chấp*”, thế nhưng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh việc quy chủ nhằm; không có văn bản của cơ quan có thẩm quyền hủy bỏ kết quả kê khai, đăng ký của bà Phan Thị T2 đối với thửa đất 859, tờ bản đồ số 16 (*nay là thửa 411, tờ bản đồ số 16*) theo đúng điều kiện, trình tự, thủ tục, thẩm quyền do pháp luật quy định. Mặc khác, tất cả các văn bản của các cơ quan quản lý nhà nước về đất đai tại thành phố H có nội dung xác nhận “*quy chủ nhằm bà Phan Thị T2 đối với thửa đất tranh chấp*” đều được lập sau thời điểm bà Phan Thị T2 đang sử dụng ổn định đất tranh chấp (*lập từ tháng 8 năm 2009*) và không dựa trên kết luận thanh tra của của quan có thẩm quyền là không có cơ sở pháp lý đồng thời cũng không có tài liệu, chứng cứ nào thể hiện ông Phan T là người đăng ký kê khai về đất theo Nghị định 64/CP.

#### [2.3] Về thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bà Phan Thị T2 là người đăng ký, có tên trong sổ địa chính (*hồ sơ đăng ký 64/CP*) đối với diện tích đất tranh chấp trước, trong và sau thời điểm bà T2 về làm nhà ở trên đất (*từ năm 2004*) và trước khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, bà S vào năm 2009. Trước khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2009, ông T, bà S không đăng ký sử dụng thửa đất tranh chấp (*số 859, tờ bản đồ số 16*). Tại thời điểm cấp GCNQSD đất cho ông T, bà S thì bà T2 lại là người đang quản lý sử dụng đất, do vậy việc cấp GCNQSD đất cho ông T bà S là không phù hợp với quy định của pháp luật về đất đai tại: Điều 21 Luật đất đai năm 1993, sửa đổi, bổ sung năm 1998 và Điều 32 Luật đất đai năm 2003 khoản 3 Điều 49 Luật đất đai năm

2003; điểm 1, tiểu mục 1.3, mục I, phần I của Thông tư số 346/TT – TCĐC ngày 16 tháng 3 năm 1998 hướng dẫn thủ tục đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thời điểm thực hiện Nghị định 64/CP.

[2.4] Về ý kiến của ông T cho rằng Ông cho bà T2 mượn đất, Hội đồng xét xử xét thấy:

Trước khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2009, ông T, bà S không đăng ký sử dụng thửa đất tranh chấp (số 859, tờ bản đồ số 16). Ông T cho rằng đất tranh chấp được ông T cho bà T2 **mượn** nhưng trước, trong và sau thời điểm ông T cho rằng “**cho mượn đất**” thì ông T không kê khai, đăng ký theo quy định của Thông tư số 346/TT-TCĐC ngày 16 tháng 3 năm 1998 của Tổng cục địa chính.

[3] Từ những viện dẫn và nhận định tại [1], [2] nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy có đủ cơ sở để xác định: bị đơn là người làm nhà ở, sử dụng ổn định thửa đất số 411, tờ bản đồ số 16, tại thôn T1, xã C, thành phố H từ năm 2004 đến nay, ngoài nhà và đất nêu trên bà T2 không còn nhà đất, hoặc chỗ ở nào khác. Nguyên đơn không đăng ký, kê khai quyền sử dụng đất tranh chấp, do vậy không có quyền của người sử dụng đất tranh chấp khi bị đơn đã làm nhà ở ổn định nên pháp luật không thừa nhận việc nguyên đơn cho bị đơn mượn đất. Năm 2009, nguyên đơn không phải là người đang sử dụng đất nhưng cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn là không đúng pháp luật. Bản án sơ thẩm đã xem xét đánh giá chứng cứ và áp dụng đúng các quy định của pháp luật về đất đai để ra quyết định không chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đúng pháp luật. Tại cấp phúc thẩm không có chứng cứ nào mới cần được xem xét do vậy đơn kháng cáo của ông Phan T không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4]. Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Phan T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự

I. Không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Phan T. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2021/DS-ST ngày 21 tháng 7 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam.

II. Căn cứ các điều 26, 39, 34 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; khoản 4 Điều 32 Luật tố tụng hành chính; các Điều 11, 15, 115, 163, 688 Bộ luật dân sự 2015; Điều 4 Nghị định 30/HĐBT ngày 23 tháng 3 năm 1989 hướng dẫn Luật đất đai năm 1987; các Điều 21, 33 Luật đất đai năm 1993, sửa đổi, bổ sung năm 1998; các Điều 9, 23, 32, 49, 106 Luật đất đai năm 2003, sửa đổi, bổ sung năm 2008; các Điều 5, 100, 101, 166, 188, 203 Luật đất đai năm 2013; 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.

**Tuyên xử:**

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan T về việc buộc bà Phan Thị T2 trả lại diện tích đất tranh chấp 100m<sup>2</sup>, trong tổng diện tích 111,2 m<sup>2</sup> đất, thuộc thửa số 411, tờ bản đồ số 16, tại thôn T1, xã C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam.

2. Chấp nhận quan điểm của bị đơn, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thành phố H cấp cho ông Phan T, bà Huỳnh Thị S ngày 27 tháng 10 năm 2009, liên quan đến 100m<sup>2</sup> đất thuộc thửa 411, tờ bản đồ số 16, tại thôn T1, xã C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam.

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông Phan T phải chịu 300.000 (*ba trăm nghìn*) đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 (*ba trăm nghìn*) đồng theo Biên lai thu số 0002704 ngày 09 tháng 8 năm 2021 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Nam. Ông Phan T đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

4. Các phần quyết định về án phí sơ thẩm, chi phí tố tụng của Bản án sơ thẩm không có 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 phúc thẩm.

**Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tối cao (Vụ II);
- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Quảng Nam;
- VKSND tỉnh Quảng Nam;
- Cục THADS tỉnh Quảng Nam;
- Đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu Văn phòng, hồ sơ vụ án (ĐTT).

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

**(Đã ký)**

**Mai Xuân Thành**