

Bản án số: 208/2024/DS-PT

Ngày: 25/6/2024

V/v: “*Tranh chấp 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 Đinh Phước Hoà

Các Thẩm phán: ông Võ Ngọc Thông

 ông Lê Tự

- Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Thị Thanh Yên - 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: Ông Trần Việt Tuấn - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 6 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 358/2023/TLPT-DS ngày 25 tháng 12 năm 2023 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2023/DS-ST ngày 15 tháng 9 năm 2023 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 1063/2024/QĐ-PT ngày 03 tháng 6 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: bà Trần Thị Kim X, sinh năm: 1968. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà X: ông Lâm Duy L, sinh năm 1961. Có mặt.

Cùng địa chỉ: 1 đường B H, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

- Bị đơn: bà Trần Thị T; sinh năm: 1954; địa chỉ: thôn H, xã X, thị xã S, tỉnh Phú Yên.

Đại diện theo ủy quyền của bà T: bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1986; địa chỉ: thôn E, xã X, thị xã S, tỉnh Phú Yên. Có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Huỳnh Hoàng L1, sinh năm: 1949 (chết ngày 03/8/2022);

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông L1:

1.1. Bà Trần Thị T, sinh năm 1954; địa chỉ: thôn H, xã X, thị xã S, tỉnh Phú Yên. Vắng mặt.

1.2. Ông Huỳnh Trần L2, sinh năm 1973; địa chỉ: đường C phường C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt.

1.3. Ông Huỳnh Quốc H, sinh năm 1984; địa chỉ: thôn H, xã X, thị xã S, tỉnh Phú Yên. Vắng mặt.

1.4. Ông Huỳnh Anh N, sinh năm 1987; địa chỉ: thôn H, xã X, thị xã S, tỉnh Phú Yên. Có mặt.

2. Bà Trần Thị Kim H1, sinh năm 1962; địa chỉ: thôn H, xã X, thị xã S, tỉnh Phú Yên. Vắng mặt.

3. Bà Trần Thị Kim L3, sinh năm 1958; địa chỉ: B W 113th P, O, K, KS F, Hoa Kỳ.

Bà H1 và bà L3 ủy quyền cho bà Trần Thị Kim X. Có mặt.

4. Bà Lê Thị Đ, sinh năm 1980; địa chỉ: thôn H, xã X, thị xã S, tỉnh Phú Yên. Vắng mặt.

5. UBND xã X, thị xã S, tỉnh Phú Yên. Vắng mặt.

- **Người kháng cáo:** Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lâm Duy L.

- **Kháng nghị:** Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Trần Thị Kim X cùng người đại diện theo ủy quyền ông Lâm Duy L trình bày:

Vào năm 1974, bà Nguyễn Thị Kim T2 (mẹ của bà Trần Thị Kim X) có mua một khoảnh đất của ông Huỳnh Xuân L4 và bà Trần Thị T, gắn vị trí: Đông giáp Nguyễn N1, T3 giáp Nguyễn Thị Q, Nam giáp đất nghiệp chủ, Bắc giáp Hồ L5; tọa lạc tại thôn H, xã X, thị xã S, tỉnh Phú Yên, hiện nay qua đo đạc có diện tích 120,4m². Sau khi mua đất, bà T2 đã xây dựng nhà ở ổn định cho đến khi bà T2 chết năm 2017 bà T không hề tranh chấp. Diện tích đất này bà T2 đã cho bà Trần Thị Kim X, sau khi bà T2 chết, bà X đến UBND xã X làm thủ tục cấp giấy chứng nhận QSD đất nhưng UBND xã X trả lời là bị bà Trần Thị T tranh chấp nên không thể làm thủ tục cấp giấy chứng nhận QSD đất cho bà T2. Do đó, bà X khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận QSD đất mà ông L4, bà T đã bán cho bà T2 nói trên thuộc quyền sử dụng của bà X, bà T không được cản trở nguyên đơn làm thủ tục cấp GCNQSDĐ.

Quá trình giải quyết vụ án, tại Bản trình bày ngày 24/5/2019, tại phiên tòa, bị đơn bà Trần Thị T, người đại diện theo ủy quyền bà Nguyễn Thị T1 trình bày:

Vào ngày 30/5/1974, hai vợ chồng bà T, ông L4 có cho bà Nguyễn Thị Kim T2 là mẹ ruột của bà Trần Thị Kim X mượn một khoảnh đất theo diện tích chiều rộng 5m, chiều dài 10m, tổng diện tích 50m² đúng như nội dung trong văn tự cho mượn đất được lập giữa hai bên, có chính quyền địa phương xác nhận. Nhưng trong quá trình ở bà T2 có lấn chiếm diện tích nhiều hơn so với đất đã mượn với diện tích 76,9m², nay có tổng diện tích toàn bộ 120,4m², phần diện

tích đất có nhà của bà T2 nói trên nằm trong phần diện tích đất 1.410m² thuộc thửa đất số 91, 92 tờ bản đồ 13 đã được UBND thị xã S cấp GCNQSDĐ số G675372 cho bà T, nay bà T2 đã qua đời, nên yêu cầu tháo dỡ công trình xây dựng trên đất để trả lại đất cho bà T, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà X.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Tại văn bản đồng chấp thuận ngày 06/9/2023, các ông bà Huỳnh Trần L2, Huỳnh Quốc H, Huỳnh Anh N: thống nhất với nội dung trình bày của mẹ là bà Trần Thị Tàn .

Tại đơn xin xác nhận đề ngày 01/6/2023, bà Lê Thị Đ trình bày: Năm 2010 do hoàn cảnh khó khăn tôi được gia đình Nguyễn Thị Kim T2 cho ở làm ăn sinh sống tại căn nhà tọa lạc tại H, X, Sông C cho đến nay.

UBND thị xã S trình bày và cung cấp thông tin tại Công văn số 1729/UBND-NC ngày 29/8/2019; UBND xã X trình bày và cung cấp thông tin tại Công văn số 895/UBND ngày 05/9/2023 có nội dung: diện tích tranh chấp chưa được cấp GCN cho cá nhân, tổ chức nào. Sổ dã ngoại và bản đồ lập năm 1995, đất tranh chấp thuộc thửa 87, tờ bản đồ 13-299TTg diện tích 145m² loại đất T quy chủ L3 (tên thường gọi của bà Nguyễn Thị Kim T2); Theo bản đồ lập năm 2003, đất tranh chấp thuộc thửa 412, tờ bản đồ 16-ĐC diện tích 154m² loại đất V quy chủ bà Nguyễn Thị Kim T2; Theo bản đồ đo đạc, chỉnh lý lập năm 2013, đất tranh chấp thuộc một phần thửa 759, tờ bản đồ 16-ĐC diện tích 354m² loại đất ONT+LNQ sổ mục kê quy chủ bà Trần Thị T (đo bao). Bà Nguyễn Thị Kim T2 sử dụng thửa đất tranh chấp cho đến khi qua đời để lại cho con Trần Thị Kim X sử dụng. Căn cứ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến 2020 của thị xã S (Quyết định 1754/QĐ-UBND ngày 05/9/2018 của UBND tỉnh P) thì đất tranh chấp được quy hoạch là đất ở nên công trình xây dựng trên đất được phép tồn tại.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2023/DS-ST ngày 15 tháng 9 năm 2023, Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên đã quyết định:

“Căn cứ Điều 34, 147, 157, 165, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 164, 166 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 106, 131, 170, 166 Luật đất đai năm 2013; Điều 26, Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí của Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Trần Thị Kim X về việc đòi công nhận diện tích đất đo đạc thực tế 120,4m² thuộc một phần thửa đất số 759, tờ bản đồ số 16-Đ tọa lạc: thôn H, xã X, Sông C, Phú Yên có giới cận: Đông giáp đất còn lại của bà Trần Thị T, Tây giáp đất bà Lê Thị Đ1, Nam giáp đường nội thôn, Bắc giáp đất ông Q1 theo Mảnh đo đạc hiện trạng sử dụng khu đất số 13-2023 ngày 20/02/2023 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh P thực hiện.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Trần Thị T, công nhận cho bà T được QSDĐ đối với diện tích đất đo đạc thực tế 120,4m² thuộc một phần thửa

đất số 759, tờ bản đồ số 16-Đ, tọa lạc: thôn H, xã X, Sông C, Phú Yên có giới cận: Đông giáp đất còn lại của bà Trần Thị T, Tây giáp đất bà Lê Thị Đ1, Nam giáp đường nội thôn, Bắc giáp đất ông Q1 theo Mảnh đo đạc hiện trạng sử dụng khu đất số 13-2023 ngày 20/02/2023 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh P thực hiện (kèm theo bản vẽ hiện trạng nêu trên).

Buộc bà Trần Thị Kim X phải trả lại QSDĐ nêu trên cho bà Trần Thị Tân

Bà Trần Thị T được quyền sở hữu các tài sản gồm 01 ngôi nhà diện tích $48,4m^2$, 01 ngôi nhà diện tích $53,8m^2$, 01 cái giếng, 01 nhà vệ sinh, 01 nhà tắm và thanh toán lại giá trị tài sản cho bà Trần Thị Kim X số tiền là 20.379.000đ."

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản; án phí dân sự sơ thẩm; quy định về thi hành án và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 28/9/2023, người đại diện của nguyên đơn là ông Lâm Duy L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm công nhận diện tích đất $120,4m^2$ tại thửa đất số 759, tờ bản đồ số 16-Đ tọa lạc: thôn H, xã X, huyện S, tỉnh Phú Yên thuộc quyền sở hữu của bà Nguyễn Thị Kim T2 và hiện nay là bà Trần Thị Kim X.

Ngày 29/9/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 07/QĐ-VKS-DS, kháng nghị toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ đơn khởi kiện của bà Trần Thị Kim X.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Trần Thị Kim X giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng giữ nguyên Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 07/QĐ-VKS-DS ngày 29/9/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng phát biểu ý kiến: Quá trình giải quyết vụ án, về trình tự, thủ tục giải quyết thì Hội đồng xét xử, thư ký đã tuân thủ đúng quy định của Luật tố tụng dân sự. Căn cứ vào những tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Kim X, chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Trần Thị T là không đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị Kim X và Quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt không có lý do. Tuy nhiên đây là phiên tòa được mở lần 2 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều đã có ý kiến trình bày trong hồ sơ vụ án, việc vắng mặt của những đương sự nêu trên không làm ảnh hưởng đến quá trình giải quyết vụ án nên Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt những đương sự trên.

[2] Tài sản tranh chấp là diện tích đất đo đạc thực tế $120,4m^2$ thuộc một phần thửa đất số 759, tờ bản đồ số 16-Đ tọa lạc: thôn H, xã X, huyện S, tỉnh Phú

Yên có giới cận: Đông giáp đất còn lại của bà Trần Thị T, Tây giáp đất bà Lê Thị Đ1, Nam giáp đường nội thôn, Bắc giáp đất ông Q1, trên đất hiện có 01 ngôi nhà cấp 4, nhà bếp, nhà vệ sinh, giếng nước đều là tài sản của bà Nguyễn Thị Kim T2.

Nguồn gốc thửa đất là của gia đình ông Huỳnh Hoàng L1. Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn cho rằng thửa đất này không phải của ông Huỳnh Hoàng L1 nhưng không xuất trình được tài liệu để chứng minh.

Ngày 30/5/1974, ông Huỳnh Hoàng L1 và bà Nguyễn Thị Kim T2 có lập “*Văn tự cho mượn đất*” với nội dung: “*Đồng ưng thuận lập văn tự này để cho mượn một khoản đất như sau: Căn nguyên khoản đất này là của cha ông để lại cho chúng tôi, chiều dài 10 thước, chiều ngang 5 thước. Diện tích là 50m²... Nay vì điều kiện cần tiền chi dụng trong gia đình nên vợ chồng tôi đồng ưng để khoản đất nói trên cho bà Nguyễn Thị Kim T2 sinh năm 1941, Căn cước số: 06998177 cấp tại Sông C ngày 07 tháng 01 năm 1971. Hiện cư trú tại ấp T, xã X, quận S, tỉnh Phú Yên. Mượn với giá bạc là: Hai mươi bảy ngàn đồng bạc chẵn (27.000\$00). Tiền bạc đã giao kiểm nhận đủ. Thời hạn vĩnh viễn bắt đầu từ ngày hôm nay bà Nguyễn Thị Kim T2 được trọn Quyền xây cất nhà cửa trên khoảnh đất nói trên (khi nào không muốn ở nữa dọn đi trả đất lại cho chủ đất). Nếu sau này có ai tranh trở điều gì thì vợ chồng chúng tôi xin chịu hoàn toàn trước pháp luật hiện hành*”. Phía sau văn tự thì ông L1 có ghi thêm “*Đồng ý để lại cho bà Nguyễn Thị Kim T2 một cây dừa cốt để làm nhà và 04 thước vuông đất để cất nhà bếp và chuồng heo - bốn thước vuông đất*” đề ngày 06/10/1985.

[3] Theo “*Văn tự cho mượn đất*”, thì ông Huỳnh Hoàng L1 cho bà Nguyễn Thị T2 thửa đất có chiều dài 10 thước chiều ngang 5 thước, diện tích là 50 mét vuông, có tứ cận: Đông giáp Nguyễn N2, T3 giáp Nguyễn Thị Q, Nam giáp đất nghiệp chủ, Bắc giáp Ma Vôi.

Sau đó, năm 1985 ông L1 tiếp tục “*để lại cho bà Nguyễn Thị Kim T2 04 thước vuông đất để cất nhà bếp và chuồng Heo*”, tại phiên tòa phúc thẩm bà Nguyễn Thị P - đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị T cho rằng phần diện tích này chỉ cho mượn nhưng không có tài liệu chứng cứ nào thể hiện việc cho mượn, còn phía bà X, ông L đều xác định không có mượn đất. Vì vậy, có cơ sở xác định diện tích đất này là của bà Trần Thị Kim T4.

Diện tích đất thực tế bà T4 đang quản lý, sử dụng là 120,4m², bà X cho biết diện tích tăng lên là do gia đình có khai hoang đất xung quanh, không liên quan đến thửa đất của ông Huỳnh Hoàng L1, đối với phần diện tích này bà T4 đã đăng ký kê khai vào năm 1995 và năm 2003.

Như vậy, chỉ có cơ sở xác định giữa ông Huỳnh Hoàng L1 và bà Nguyễn Thị T2 có việc “*mượn đất*” với diện tích 50m². Đối với 70m² đất còn lại thì Tòa án cấp sơ thẩm không xác minh làm rõ là việc bà T2 khai hoang hay lấn chiếm của ai, quá trình sử dụng đất thì có ai tranh chấp không, mà đã quyết định “*công nhận cho bà T được QSDĐ đối với diện tích đất đo đạc thực tế 120,4m² thuộc một phần thửa đất số 759, tờ bản đồ số 16-Đ*” là chưa đủ cơ sở. Vấn đề này cấp phúc thẩm không thể khắc phục trong giai đoạn xét xử nên cần phải hủy bản án

dân sự sơ thẩm để giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại đúng quy định pháp luật.

[4] Hơn nữa, trong trường hợp xác định gia đình bà Trần Thị T chỉ có quyền lợi hợp pháp đối với 50m² thì trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm không xác định vị trí, sơ đồ phân đất có diện tích 50m² trong thửa đất đang tranh chấp 120,4m² nên cấp phúc thẩm không thể khắc phục.

[5] Vì vậy, có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị Kim X và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên, sửa bản án dân sự sơ thẩm.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị Kim X không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm vì kháng cáo được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310, khoản 6 Điều 313, Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị Kim X, Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 07/QĐ-VKS-DS ngày 29/9/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên.

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2023/DS-ST ngày 15 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm đúng quy định pháp luật.

Áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 về án phí, lệ phí Tòa án.

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Trần Thị Kim X không phải chịu án dân sự phúc thẩm, hoàn trả cho bà X 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp tại Biên lai số 0003958 ngày 24/10/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Phú Yên.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Phú Yên;
- VKSND tỉnh Phú Yên;
- Cục THADS tỉnh Phú Yên;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, P. HCTP, LT.

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

(Đã ký)

Đinh Phước Hòa