TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH KHÁNH HÒA**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số:17/2023/DS-PT
Ngày 06 tháng 3 năm 2023
V/v: "Tranh chấp quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HOÀ

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Thị Trầm

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Hồng Tuấn

Ông Võ Đình Phương

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Xuân Cúc – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hoà.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Trang- Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 02 và ngày 06 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 116/2022/TLPT-DS ngày 29 tháng 12 năm 2022 về "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 032023/QĐXXPT- DS ngày 08 tháng 02 năm 2023, của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Phùng Thế Q, sinh năm 1951 và bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1957

Cùng địa chỉ: 40/10/2 Hẻm Phạm Văn Đ, tổ dân phố P, phường C, thành phố C, tỉnh K. Có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:

Ông Phùng Văn N, sinh năm 1958

Địa chỉ: Tổ dân phố 7, phường P, thành phố P, tỉnh N. Có mặt.

Bị đơn:

1. Bà Đỗ Thị H, sinh năm 1961

Địa chỉ: Tổ dân phố L, phường C, thành phố C, tỉnh K.

Đại diện theo ủy quyền của bà Đỗ Thị H: Bà Lê Thị L, sinh năm 1964.

Địa chỉ: tổ dân phố L, phường C, thành phố C, tỉnh K. Có mặt.

2. Ông Trần Thái B, sinh năm 1968

Địa chỉ: Tổ dân phố L, phường C, thành phố C, tỉnh K. Có mặt.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Phan Thị H, sinh năm 1973

Địa chỉ: Tổ dân phố L, phường C, thành phố C, tỉnh K. Có mặt.

2. Cháu Trần Thúy V, sinh năm 2011

Đại diện hợp pháp của cháu Trần Thúy V: Bà Phan Thị H (mẹ ruột)

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố L, phường C, thành phố C, tỉnh K. Có mặt.

3. Anh Trần Thái H, sinh năm 2003

Địa chỉ: Tổ dân phố L, phường C, thành phố C, tỉnh K. Vắng mặt.

4. Bà Trần Thị Hồng, sinh năm 1956

Địa chỉ: Tổ dân phố L, phường C, thành phố C, tỉnh K. Vắng mặt.

5. Bà Trần Thị Thủy, sinh năm 1959

Địa chỉ: Tổ dân phố L, phường C, thành phố C, tỉnh K. Vắng mặt.

6. Bà Trần Thị Hương, sinh năm 1963

Địa chỉ: Tổ dân phố T 2, phường B, thành phố C, tỉnh K. Vắng mặt.

7. Anh Phùng Thế N, sinh năm 1983

Địa chỉ: 395 đường ¾ tổ dân phố T, phường C, thành phố C, tỉnh K.

Đại diện theo ủy quyền của anh Phùng Thế N: Ông Phùng Thế Q, sinh năm 1951 và bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1957. Có mặt.

Địa chỉ: Số 40/10/2, hẻm Phạm Văn Đ, tổ dân phố P, phường C, thành phố C, tỉnh K.

8. Anh Phùng Thế P, sinh năm 1985

Địa chỉ: Tổ dân phố T, phường C, thành phố C, tỉnh K.

9. Chị Phùng Thị Tô Minh T, sinh năm 1981

Địa chỉ: 1104/10/3, Phường , Quận T, thành phố. H

Đại diện theo ủy quyền của anh Phùng Thế P, chị Phùng Thị Tô Minh T: Ông Phùng Thế Q, sinh 1951.

Địa chỉ: Số 40/10/2, hẻm Phạm Văn Đ, tổ dân phố P, phường C, thành phố C, tỉnh K.. Có mặt

Người kháng cáo: Ông Trần Thái B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 23/5/2017 và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Phùng Thế Q trình bày:

Năm 1990 ông Phùng Thế Q được ông Nguyễn Trung N, địa chỉ: Tổ dân phố L, phường C, thành phố C, K, giới thiệu gặp ông Phan T, ông Phan D và ông Trần N để mua lại phần đất Bãi Triều trước nhà ba người trên, làm đìa nuôi tôm với giá trị là 03 chỉ vàng 24k, không rõ diện tích, vị trí cụ thể, các bên có ký giấy thương lượng mặt biển trước nhà ở và nhận vàng lần 1 vào ngày 24/12/1990, cụ thể ông T và ông D

nhận 01 chỉ vàng 24k, ông N nhận 05 phân vàng 24k, có ký nhận; lần 2 vào ngày 14/01/1991, ông T và ông D nhận 05 phân vàng 24k, ông N nhận 01 chỉ vàng 24k, có ký nhận. Để đảm bảo cho việc khai thác, sử dụng đất nuôi trồng thủy sản lâu dài, ngày 24/12/1990, ông Q đã nhờ ông N viết đơn xin khai thác mặt bằng đất biển làm đìa tôm, đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất ổn định trong đơn có 03 hộ nói trên cùng ký tên và được ông Đoàn Văn B khóm trưởng khóm 8 và ông Nguyễn Quang T khóm trưởng khóm 10 cùng ký xác nhận, viết đính kèm sơ đồ (nhưng thực chất không có sơ đồ mà ghi vào mặt sau của đơn); vị trí Tây giáp biển cũng là đường hẻm của xóm đi ra biển; Đông giáp biển, Nam giáp đìa ông Nguyễn Trung N; Bác giáp bờ đất ba chủ. Ngày 29/8/1992, Ủy ban nhân dân thị trấn B xác nhận cho ông Q được sử dụng đất nuôi trồng thủy sản, với diện tích 4.000m^2, thuộc khóm 8, nguồn gốc đất khai hoang tháng 3 năm 1991, thực tế đã sử dụng 3.500m^2 mặt nước, 500m^2 đất bờ tháng 9/1991. Ông Q có nộp đơn xin hợp thức hóa đất nuôi trồng thủy sản với diện tích 4005m2, vị trí đông, tây tứ cận như trên, tọa lạc tại khóm 8 thị trấn B (cũ) ngày 12/7/1996. Ngày 15/8/1997, Ủy ban nhân dân huyện C ban hành quyết định số 668/QĐ-UB về việc hợp thức hóa việc giao đất nhiễm mặn, bãi triều sử dụng vào mục đích nuôi trồng thủy sản cho gia đình ông, đông, tây tứ cận; Đông giáp biển, Tây giáp đường đi, Nam giáp đìa ông Nguyễn Trung N, Bắc giáp bãi biển, với diện tích 4000m^2, vị trí khóm 8 thị trấn B. Sau đó gia đình ông có cải tạo diện tích đất nêu trên, có chìa đường đi ra biển 10-15m, chiều dài và chiều ngang theo thỏa thuận của 03 hộ gia đình, làm cầu ván bề ngang 3m để thuận tiện việc đi lại điều này được anh Mười Thân và chị Hai Nghĩa, thường vận chuyển thức ăn làm chứng. Từ năm 2002 đến tháng 8 năm 2004, vợ chồng ông cho cháu A, quê quán tại P, tỉnh N thuê đìa để nuôi tôm. Từ tháng 9 năm 2004 đến tháng 9 năm 2006 vợ chồng ông cho anh H (quốc tịch Đài Loan) thuê để nuôi trồng thủy sản. Tháng 10 năm 2006, vì ảnh hưởng của bão, đìa tôm vỡ, cổng đìa bị bồi lấp dẫn đến không thể nuôi trồng được, gia đình ông phải khắc phục hậu quả, nhà ở cũng nằm xa đìa tôm. Vào tháng 11 năm 2007, ông Trần Thái B, con trai ông Trần N, bà Đỗ Thị H là vợ ông Phan Văn D cùng trú tại tổ dân phố L, phường C đã lợi dụng lúc mưa bão, không có ông ở đìa đã tự ý tháo dỡ cầu, chiếm dụng cất nhà sàn ván, vách ván, mái bằng tôn trên phần đất đìa của ông. Khi vợ chồng ông phát hiện thì nói ông B nhưng ông B có thái độ hành hung vợ chồng ông. Sau đó thấy ông B lấn chiếm đất, bà H cũng tiếp tục lấn chiếm, ông có lên Ủy ban nhân dân phường C trình bày và được sự can thiệp của chính quyền nhưng gia đình ông B không hợp tác. Tính đến thời điểm hiện tại, diện tích đất mà bà H đã chiếm dụng là thửa đất số 8 tờ bản đồ số 14 diện tích 188,6m^2 tọa lạc tại tổ dân phố L, phường C, thành phố Cam R và thửa đất đã được đổ đất, san lấp mặt bằng trồng dừa, diện tích đất ông B đã chiếm dụng là thửa đất số 10, tờ bản đồ số

14, diện tích 184,8m^2 tọa lạc tại tổ dân phố L, phường C, thành phố C và ông B đã cất nhà trên đất. Nay ông yêu cầu bà H trả lại thửa đất số 8 tờ bản đồ số 14, diện tích 188,6m^2 và ông Btrả lại thửa đất số 10 tờ bản đồ số 14, diện tích 184,8m^2 đều tọa lạc tại tổ dân phố L, phường C, thành phố C cho vợ chồng ông bà H, ông B tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản có trên đất.

Bà Nguyễn Thị C trình bày: Bà thống nhất với lời khai của ông Phùng Thế Q.

Tại đơn trình bày, bản tự khai ngày 21/6/2017 và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Đỗ Thị H trình bày:

Ngày 05/7/1972 cha mẹ chồng bà là ông Phan T và bà Ngô Thị D có sở hữu lô đất được sang nhượng của ông Nguyễn Đ, dài 21m, ngang 08m, trên đất có 04 cây dừa, với số tiền 120.000đ, sau đó kê khai đóng thuế (hiện bà và các con đang sử dụng) và 01 lô đất do ông Trần N, bà Nguyễn Thị V sang nhượng lại một phần đất không rõ diện tích cho ông T làm nhà ở cho vợ chồng bà (sát đường hẻm) và bà đã chuyển lại cho ông Phạm D khoảng năm 1991, 1992. Ngày 31/12/1990 ông T và bà D có ủy quyền cho vợ chồng bà (Phan Văn D và Đỗ Thị H), quản lý, sử dụng diện tích không xác định, nhưng là diện tích đất mà ông Th và bà D đã được ông Nguyễn Đ sang nhượng. Trước mặt nhà là bãi Triều, vào năm 1990, ông Nguyễn Trung N ở cạnh nhà bà có cùng ông Phùng Thế Q đến xin khai thác làm đìa, ban đầu gia đình bà không đồng ý nhưng ông N nói có bảo lãnh cho ông Q làm nên gia đình bà nể tình hàng xóm mà cho ông Q làm nhưng với điều kiện ông quang phải chừa cho gia đình bà một khoảng đất cách từ bờ đất nhà bà ra biển 15m để gia đình bà sử dụng nuôi heo và làm vệ sinh. Lúc đó bà không thấy bất cứ giấy tờ gì, chỉ hai bên đồng ý với nhau rồi làm. Sau đó khi ông Q khai thác đìa có để lại phần diện tích đất từ bờ đất nhà bà ra bờ đìa ông Q khoảng 12,4m. Đến năm 2006, nhà bà bị hư hỏng nhiều, gia đình bà được chính quyền địa phương xay dựng nhà tình nghĩa. Không nuôi heo nữa nên bà cũng tháo dỡ chuồng heo và nhà vệ sinh rồi mẹ con bà chở đất và san đổ khoảng đất đó. Nay ông Q, bà C yêu cầu bà trả lại cho vợ chồng ông thửa đất số 8, tờ bản đồ số 14 diện tích 188,6m^2 tọa lạc tại tổ dân phố L, phường C, thành phố C bà không đồng ý.

Tại bản trình bày ý kiến ngày 24/11/2017 và trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Trần Thái B trình bày:

Từ tháng 3 năm 1950 cha mẹ ông là ông Trần N và bà Nguyễn Thị V có khai hoang được một phần diện tích đất ven biển tại xã C để lập viên gia, diện tích 817 thước vuông tây, gồm có 03 chiều như sau: A 38 thước, B 22 thước, C 21 thước, tứ cận: Đông nam giáp ven biển, tây nam giáp đường hẻm, tây bắc giáp đất ông Nguyễn N và Nguyễn M, đông bắc giáp đất ông Nguyễn M. Đã được hội đồng xã C chấp thuận và thừa nhận quyền sử dụng đất vào ngày 17/10/1960. Sau đó ông N khai phá

thêm phía trước nhà để mở rộng diện tích. Năm 1990 ông Nguyễn Trung N là hàng xóm của ông có dẫn ông Q đến nhà ông và nhà ông Phan T xin đất để làm đìa nuôi tôm, ông Nguyên đồng ý để cho ông Quang làm đìa nuôi tôm. Ông Q ủi đìa và đưa vào khai thác từ năm 1990. Còn gia đình ông cũng đã sử dụng phần đất mà ông N khai phá (sát bờ đìa ông Q) với diện tích 159m^2 để nuôi cá phi, làm nhà vệ sinh công cộng, chuồng heo. Sau này cha mẹ ông chết, ông cưới vợ và cất nhà trên lô đất này sinh sống, trong quá trình xây nhà vì không có giấy phép nên ông bị UBND phường C phạt 300.000đ. Cha ông không biết chữ nên không viết giấy thương lượng bán phần đất này cho ông Q như ông Q đã trình bày. Nay ông Q, bà C yêu cầu ông trả lại cho vợ chồng ông thửa đất số 10, tờ bản đồ số 14 diện tích 184,8m^2, tọa lạc tại tổ dân phố L, phường C, thành phố C và tháo dỡ toàn bộ tài sản có trên đất ông không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị H và là người đại diện hợp pháp của cháu Trần Thúy V trình bày: Bà thống nhất với lời trình bày của ông Bình.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 29/7/2021 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị H trình bày: Cha mẹ bà là ông Trần N và bà Nguyễn Thị V, ông N và bà V có 04 người con là: Trần Thị H, Trần Thị T, Trần Thị H và Trần Thái B. Ông N và bà V không có con riêng, con nuôi, ông Trần N chết năm 1998, bà Nguyễn Thị V chết năm 2008, khoảng năm 1959, năm 1960, cha mẹ bà có khai hoang một diện tích đất trước mặt biển tại khóm 8 tại C (nay là tổ dân phố L, phường C, thành phố C). Trước nhà có bãi biển khoảng 15m. Sau đó vì không có nhu cầu sử dụng diện tích mặt biển nên năm 1990 ông Nguyên để lại phần diện tích mặt biển (trước nhà) cho ông Phùng Thế Q nuôi trồng thủy sản có tứ cận như sau: Nam giáp đất ông Nguyễn Trung N, tây giáp đất ông Trần N, đông giáp biển, bắc giáp biển, còn đất bãi triều ông Nguyên để lại cho gia đình sử dụng. Tại thời điểm này, trước nhà bà không có đường đi như hiện tại. Khoảng năm 2001, ông B cưới vợ nên đã cất nhà sàn trước nhà, rồi đổ đất cất nhà như hiện nay. Ông N không biết chữ nên không thể ký vào giấy thương lượng mặt biển trước nhà mà ông Q cung cấp. Do đó nguồn gốc thửa đất số 10, tờ bản đồ số 14, diện tích 184,8m2, tọa lạc tại tổ dân phố L, phường C, TP C hiện nay ông B sử dụng là do cha mẹ bà khai hoang nên bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà thống nhất giao thửa đất này cho ông Bình sử dụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị T, bà Trần Thị H thống nhất với lời trình bày của bà Trần Thị H.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 29/7/2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Thái H trình bày:

Anh là con ruột của ông Trần Thái B, anh không biết nguồn gốc thửa đất số 10, tờ bản đồ số 14, diện tích 184,8m^2 tọa lạc tại tổ dân phố L, phường C, thành phố C và cũng không biết cha mẹ anh cất nhà vào năm nào. Anh chỉ biết đây là nhà và đất của gia đình anh. Vì từ khi sinh ra cho đến khi biết nhận thức, anh đã sinh sống trên thửa đất này, anh không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 01/9/2017 và bản tự khai ngày 11/12/2017 người làm chứng ông Nguyễn Trung N trình bày:

Ông không có quan hệ họ hàng với nguyên đơn, bị đơn, vào ngày 24 tháng 12 năm 1990, ông Q có nhờ ông viết giấy thương lượng mặt biển nhà ở của 03 người là ông Phan T, Phan D và Trần N với giá 03 chỉ vàng 24K, có chữ ký của 03 ông nói trên, chiều ngang tính theo chiều ngang của 03 nhà ông T, D và N, chiều dài tính từ đường đi trước nhà 03 người này nhưng trừ 15 mét tính từ bờ kề của 03 gia đình này. Sự việc này các bên mua bán có thỏa thuận nhưng không viết trong giấy sang nhượng mặt biển trước nhà ở ngày 24/12/1990. Tại thời điểm đó, trước mặt nhà ông D và ông N đã có một đường đất để đi chiều ngang khoảng 02m, thỏa thuận giữa 03 gia đình là, khi ông Q kề đá ủi đìa phải cách bờ kề của 03 gia đình là 15m, để sau này có điều kiện nâng đất thì ông D, ông N phải dời đường đi sát bờ đìa để ông Q có đường đi, ông Q đồng ý. Trước thời điểm ủi đìa 03 gia đình này sử dụng mặt trước nhà để nuôi cá rô phi, nuôi heo và làm nhà vệ sinh. Trong ngày 24/12/1990 ông có viết hộ đơn cho ông Q xin khai phá mặt bằng đất biển làm đìa tôm, thương lượng đất mặt biển và có vẽ sơ đồ ngang 25m, dài 150m có chữ ký của ông T, D, N, Q và ông Khóm trưởng Đoàn Văn B.

Tại bản tự khai ngày 11/12/2017 người làm chứng ông Nguyễn Phụng T trình bày:

Ông không có quan hệ họ hàng với nguyên đơn, bị đơn. Trước khi ông Q được cấp đất theo quyết định của UBND huyện C, thì ông có phản đối ông Q ủi đìa làm đường đi ra biển. Có 02 lần ông Q nói với ông chừa ra 15m trước nhà ông T và ông N để họ nuôi cá phi.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 06/11/2020, người làm chứng ông Phạm D trình bày:

Ông không có quan hệ họ hàng với nguyên đơn, ông là hàng xóm của bị đơn. Năm 1992, vợ chồng bà Đỗ Thị H và ông Phan D, đã sang nhượng cho ông 01 lô đất diện tích khoảng 163m^2 tại tổ dân phố L, phường C, thành phố C với giá 17 chỉ vàng. Lô đất có tứ cận, Bắc giáp nhà cha ông B, nam giáp đường đi, đông giáp vũng nước, tây giáp đường đi. Tại thời điểm vợ chồng ông về đây sinh sống, trước nhà ông đã có 02 vũng nước, phía ngoài vũng nước là đìa của ông Q, cha ông B sử dụng vũng nước trước nhà để nuôi cá phi, bà H nuôi heo và cá phi. Hiện nay vũng nước trước nhà cha

ông B, vợ chồng ông B đã cất nhà sinh sống, vũng nước trước nhà ông D và nhà bà H xây hàng rào đá chẻ lưới B40 và trồng dừa.

Người làm chứng ông Tô Kim P Trình bày:

Ngày 23/01/2015 ông đã mua đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 51, 52 tờ bản đồ số 29, tổng diện tích 3.896,2m^2 thuộc tổ dân phố L, phường C, thành phố C của ông Q, bà C theo trích lục bản đồ địa chính ngày 04/3/2014 và ngày 06/3/2014 của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại cam Ranh với giá 571.000đ. Nguồn gốc đất thuộc 4.000m^2 cấp cho hộ ông Q theo quyết định 668 ngày 15/8/1997.

Người làm chứng ông ông Trần Quốc ú trình bày:

Vào năm 1997 đến tháng 12/1999 ông có làm thuê cho gia đình ông Q, bà C. Ông được giao nhiệm vụ là nuôi tôm và ở lại đìa tôm của ông Quang tại phường C thành phố C, ông xác nhận sự việc như sau: Từ bờ (đường làng) đến bờ đìa tôm có khoảng 15m, ông Q rào xung quanh và để trống (vì là ô có nước, nên không trồng trọt, chăn nuôi). Ông Q có làm một cầu gỗ ngang 2,5m dài hơn 15m dùng cho việc đi lại và chở thức ăn cho tôm. Đầu cầu ông Q có làm cửa bằng kẽm gai và có ổ khóa. Chiều ngang của khoảng đất trống đó tính từ cổng cầu gỗ kéo dài đến giáp với đất của gia đình ông Bảy N.

Người làm chứng ông Nguyễn B trình bày:

Vào năm 2000 đến năm 2002, ông có làm thuê cho gia đình ông Q, bà C, công việc trông coi hồ và trách nhiệm cho cá ăn, tôm ăn hàng ngày. Ông không biết nguồn gốc đất tranh chấp giữa nguyên đơn, bị đơn, hiện trạng hồ của ông Q, bà C có 02 cái, trong đó có 01 cái hồ lớn giáp hồ nhỏ chạy ra biển, cái lớn hàng năm có lúc nuôi tôm, có lúc nuôi cá Mú, còn cái hồ nhỏ diện tích thì ông không biết, không nuôi cá, tôm, hồ nhỏ nằm sát đường đi trong xóm trước mặt nhà ông B có rào dây thép gai.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 57/2022/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hoà đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 180, 184 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 22 Luật đất đai năm 1993; khoản 1 Điều 33, khoản 2 Điều 39 Luật đất đai năm 2003, khoản 1 Điều 54, Điều 99, Điều 167, Điều 202 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013.

Khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 92, khoản 1 Điều 147, Điều 165, điểm b khoản 1 Điều 192, điểm g khoản 1 Điều 217, khoản 3 Điều 218, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, khoản 2 Điều 229 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Điểm đ khoản 1 Điều 12 và điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phùng Thế Q, bà Nguyễn Thị C.

1.1. Ông Trần Thái B và bà Phan Thị H phải trả lại cho hộ ông Phùng Thế Q, bà Nguyễn Thị C thửa đất số 10, tờ bản đồ số 14 diện tích 184,8m2 tọa lạc tại tổ dân L, phường C, thành phố C, tỉnh K (theo trích lục bản đồ địa chính số 15/2022/TLBĐ ngày 09/6/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố C).

Hộ ông Phùng Thế Q và bà Nguyễn Thị C có quyền, nghĩa vụ liên hệ với cơ quan chức năng để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 10 tờ bản đồ số 14, diện tích 184,8m^2 tọa lạc tại tổ dân phố L, phường C, thành phố C, tỉnh K.

1.2. Ông Phùng Thế Q và bà Nguyễn Thị C được quyền sở hữu các tài sản có trên thửa đất số 10 tờ bản đồ số 14, diện tích 184,8m2, tọa lạc tại tổ dân phố L, phường C, thành phố C, tỉnh K gồm: 01 (một) nhà ở vách ván, mái tôn, sàn lát gạch, cửa sổ song sắt, diện tích 55,22m^2; 01 (một) nhà vệ sinh tường xây gạch, mái lợp tôn, nền xi măng, diện tích 3,22m2, hàng rào đá chẻ lưới B40 dài 41,85m, 02 (hai) cây dừa loại B, 03 (ba) cây dừa từ 01 năm đến 03 năm, 02 (hai) cây chanh loại C, 01 (một) cây chanh dưới 01 năm tuổi, 02 (hai) bụi chuối dưới 01 năm tuổi, 05 (năm) cây mẫng cầu ta dưới 01 năm tuổi, 01 (một) cây chùm ruột loại C, 01 (một) cây xoài dưới 01 năm tuổi và 02 (hai) cây mít dưới 01 năm tuổi.

1.3. Ông phùng Thế Q và bà Nguyễn Thị C có nghĩa vụ thanh toán cho ông Trần Thái B và bà Phan Thị H số tiền 94.346.033đ (chín mươi ba triệu, ba trăm bốn sáu ngàn, không trăm ba ba đồng).

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phùng Thế Q và bà Nguyễn Thị C về việc yêu cầu bị đơn bà Đỗ Thị H phải trả cho nguyên đơn thửa đất số 8 tờ bản đồ số tờ bản đồ số 14, diện tích 188,6m^2 tọa lạc tại tổ dân phố L, phường C, thành phố C, tỉnh K.

3. Về chi phí tố tụng:

Ông Trần Thái B phải chịu chi phí tố tụng là 11.531.000đ, ông Trần Thái B đã nộp 5.531.000đ. Ông Phùng Thế Q và bà Nguyễn Thị C đã nộp 6.000.000đ. Do đó ông Trần Thái B trả lại cho ông Phùng Thế Q và bà Nguyễn Thị C số tiền 6.000.000đ (sáu triệu đồng)

Ngoài ra bản án còn tuyên về quy định chung, án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 03 tháng 10 năm 2022, ông Trần Thái B có đơn kháng cáo yêu cầu hủy bản án dân sự sơ thẩm số 57/2022/DS-ST ngày 23/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cam Ranh, Khánh Hòa.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Trần Thái B vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử hủy bản án sơ thẩm vì vi phạm tố tụng.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích của bị đơn trình bày: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại theo hướng hủy bản án sơ thẩm vì: Theo nguyên đơn thì UBND thành phố Cam Ranh cấp quyết định 668 hợp thức hóa cho nguyên đơn 4005m^2 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm có yêu cầu Ủy ban nhân dân thành phố cam Ranh cung cấp chứng cứ nhưng tại Công văn số 2478 ngày 15/6/2021 Ủy ban nhân dân thành phố Cam Ranh trả lời không tìm thấy Quyết định 668/QĐ-UB. Cấp sơ thẩm chưa thu thập được biên bản cắm mốc khi giao đất 4005m^2 cho nguyên đơn, chưa làm rõ phần diện tích đã bán đấu giá cho ông Tô Kim P là bao nhiêu trong phần diện tích 4005m^2 ông Qg được hợp thức hóa. Bị đơn ông B đã xây dựng đổ đất, san lấp mặt bằng từ 2006 nhưng biên bản xem xét thẩm định tại chổ ngày 18/4/2018 không thể hiện khối lượng đất, đá bị đơn đã san lấp. Việc định giá cũng thực hiện từ tháng 4/2018 nhưng đến tháng 9/2022 (quá 4 năm) cấp sơ thẩm lại áp dụng giá đất này xét xử là không phù hợp. Thửa đất số 10 diện tích 184,4 m^2 nguyên đơn đăng ký hồ sơ địa chính năm nào trước hay sau khi bị đơn xây nhà (năm 2006) cũng chưa được cấp sơ thẩm làm rõ.

Ý kiến của ông Phùng Văn Nam: bản án cấp sơ thẩm xét xử là đúng quy định pháp luật nên đề nghị HĐXX bác kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa phát biểu: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong quá trình giải quyết vụ án, của Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa đều thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Nhận thấy, Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ căn cứ nào để xác định giá đất 1.057.000 đồng/m2, đồng thời xác định giá trị công sức san ủi, đổ đất, tôn tạo thửa đất của vợ chồng ông B, bà H là 58.600.000 đồng cũng không dựa vào căn cứ nào để chứng minh nhưng đã buộc bị đơn bồi thường cho nguyên đơn số tiền trên là xâm phạm quyền lợi của bị đơn. Theo trích lục bản đồ địa chính số 15/2022/TLBĐ của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại Cam Ranh (BL720) cho thấy diện tích thửa đất ông B đang quản lý sử dụng là 184,8m^2 nhưng ranh đất theo lược đồ vị trí năm 1998 (DT 4000m^2) thì phần diện tích ông B sử dụng nhỏ hơn. Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ nguồn gốc phần dôi dư này là bao nhiêu, có phải do gia đình ông B khai hoang hay là đất của nhà nước quản lý để xem xét toàn diện vụ án, là làm ảnh hưởng quyền lợi của đương sự. Cấp sơ thẩm chưa làm rõ các biên lai thu thuế đất với diện tích 173m^2 có phải là thửa đất ông B đang quản lý, sử dụng không?.

Cấp sơ thẩm đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản vào ngày 18/4/2018 (BL 155-156, 162-163) đối với tài sản trên thửa đất nguyên đơn

tranh chấp với ông B tại TDP L , phường C, TP C nhưng đến ngày 22/9/2022 mới đưa vụ án ra xét xử. Điều này cho thấy Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ có biến động về tài sản của bị đơn tại thời điểm giải quyết vụ án nhưng đã căn cứ kết quả định giá năm 2018 này để buộc ông Q, bà C thanh toán cho ông B, bà H số tiền 94.346.003 đồng là không có cơ sở, làm ảnh hưởng quyền lợi đương sự, vi phạm khoản 5 Điều 104 BLTTDS:

Do đó, đề nghị HĐXX hủy toàn bộ bản án sơ thẩm giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố Cam Ranh xét xử sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Trần Thái H, Trần Thị H, Trần Thị T và Trần Thị H đã được giao các văn bản tố tụng nhưng vắng mặt nên căn cứ Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt.

Đơn kháng cáo của bị đơn ông Trần Thái B còn trong hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Cấp sơ thẩm đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phùng Thế Q và bà Nguyễn Thị C về việc yêu cầu bị đơn bà Đỗ Thị H phải trả cho nguyên đơn thửa đất số 8 tờ bản đồ số tờ bản đồ số 14, diện tích 188,6m^2 tọa lạc tại tổ dân phố L, phường C, thành phố C, tỉnh K. Các đương sự không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị nội dung này nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn ông Trần Thái B yêu cầu hủy bản án sơ thẩm:

Ngày 29/8/1992, Ủy ban nhân dân thị trấn B xác nhận cho ông Q được sử dụng đất nuôi trồng thủy sản, với diện tích 4.000m^2, thuộc khóm 8, nguồn gốc đất khai hoang tháng 3 năm 1991, thực tế đã sử dụng 3.500m^2 mặt nước, 500m^2 đất bờ tháng 9/1991. Ngày 12/7/1996, ông Q có đơn xin hợp thức hóa giao đất nuôi trồng thủy sản với diện tích 4005m^2. Ngày 15/8/1997, Ủy ban nhân dân huyện Cam Ranh ban hành quyết định số 668/QĐ-UB về việc hợp thức hóa việc giao đất nhiễm mặn, bãi triều sử dụng vào mục đích nuôi trồng thủy sản cho hộ ông Phùng Thế Q và kèm theo sơ đồ vị trí đất: đông, tây tứ cận; Đông giáp biển, Tây giáp đường đi, Nam giáp đìa ông Nguyễn Trung N, Bắc giáp bãi biển, với diện tích 4000m^2, vị trí khóm 8 thị trấn B. Theo nguyên đơn trình bày, nguyên đơn có nuôi tôm trên phần đất này một thời gian thì cho người khác thuê nuôi tôm đến khoảng năm 2003 để đất trống không canh tác.

Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông Trần Thái B xác nhận bị đơn có đổ đất xây dựng nhà tại phần đất tranh chấp từ năm

2006 và Ủy ban nhân dân phường có quyết định xử phạt do xây dựng không đúng mục đích sử dụng đất vào năm 2007.

Như vậy, thực tế các bên đã xảy ra tranh chấp từ năm 2006 được hòa giải tại địa phương nhưng không thành. Sau đó ông B tiếp tục san lấp, xây móng đá chẻ, đổ đất và xây dựng thêm một số công trình trên đất và trồng cây như hiện trạng xem xét, thẩm định vào năm 2018. Theo trích lục bản đồ địa chính số 15/2022/TLBĐ ngày 09/6/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cam Ranh thì phần đất tranh chấp giữa Phùng Thế Q và bà Nguyễn Thị C với ông Trần Thái B là thửa đất số 10 tờ bản đồ số 14, diện tích 184,8m^2 tọa lạc tại tổ dân phố L, phường C, thành phố C, tỉnh K.

[4] Theo trích lục bản đồ địa chính số 15/2022/TLBĐ ngày 09/6/2022 thể hiện ranh giới phần đất của nguyên đơn theo sơ đồ năm 1998 là nhỏ hơn phần diện tích thửa đất số 10 thực tế hiện nay bị đơn đang quản lý sử dụng. Cấp sơ thẩm chưa xác định làm rõ phần đất nằm ngoài ranh giới năm 1998 có diện tích bao nhiêu? nguồn gốc phần đất nằm ngoài ranh giới này là của cha mẹ bị đơn để lại theo giấy chứng nhận chiếm - hữu công - thổ xã lập viên gia ngày 17/10/1960 hay của Nhà nước quản lý…? Nhưng đã giải quyết buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn toàn bộ diện tích đất 184,4m^2 là ảnh hưởng đến quyền lợi của bị đơn.

[5] Nguyên đơn và bị đơn đều xác nhận phần đất tranh chấp là đất bãi triều, vùng trũng. Bị đơn là người san lấp, đổ đất xây dựng bờ kẻ đá chẻ. Cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn thanh toán giá trị công sức san ủi, đổ đất tôn tạo thửa đất của bị đơn 58.600.000đồng nhưng chưa xác định được khối lượng đất, đá được bị đơn đổ, san lấp trên phần đất tranh chấp là không có cơ sở.

[6] Cấp sơ thẩm tiến hành định giá từ ngày 18/4/2018 nhưng đến ngày 23/9/2022, xét xử sơ thẩm và áp dụng gía đất, các tài sản trên đất theo Biên bản định giá ngày 23/9/2018 là chưa làm rõ giá thị trường nơi có tài sản định giá tại thời điểm giải quyết vụ án là vi phạm khoản 5 Điều 104 Bộ luật tố tụng dân sự làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các đương sự.

[7] Theo biên bản định giá ngày 18/4/2018, hội đồng định giá chỉ xác định đơn giá đối với thửa 02 do ông Bình quản lý sử dụng đơn giá 1.057.000đ/m^2, không nêu rõ là loại đất gì. Biên bản xem xét thẩm định cũng không xác định thửa đất tranh chấp loại đất gì. Hồ sơ không có tài liệu nào cơ quan có thẩm quyền xác định đây là đất ở đô thị. Chỉ có tài liệu của nguyên đơn cung cấp Quyết định 668 ngày 15/8/1997 hợp thức hóa cho hộ ông Q đất nhiễm mặn, bãi triều sử dụng mục đích nuôi trồng thủy sản. Nguyên đơn, bị đơn đều xác nhận phần đất này trước đây là đất bãi triều. Như vậy, cấp sơ thẩm cho rằng đây là đất ở đô thị nhưng chưa tiến hành xác minh tại

Cơ quan chức năng để làm rõ loại đất, mục đích sử dụng của thửa đất số 10 đang tranh chấp này là thiếu sót.

[8] Theo biên lai thu thuế đất, thể hiện ông Trần Thái B có đóng thuế đất cho hai phần diện tích đất 173m^2 và 160m^2. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông B cho rằng phần đất có diện tích 173m^2, được ông đóng thuế từ năm 2007 đến năm 2012, là thửa đất số 10 tọa lạc tại tổ dân phố L, phường C hiện đang tranh chấp. Cần phải xác minh rõ việc đóng thuế đất của ông B đối với thửa đất tranh chấp như thế nào?

Do cấp sơ thẩm có vi phạm trong việc thu thập chứng cứ và chưa xác minh, làm rõ một số nội dung như phân tích trên nên Hội đồng xét phúc thẩm xử cần hủy bản án dân sự sơ thẩm về phần tranh chấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 10 tờ bản đồ số 14, diện tích 184,8m^2, tọa lạc tại tổ dân phố L, phường C, thành phố C, tỉnh K giữa nguyên đơn ông Phùng Thế Q, bà Nguyễn Thị C đối với bị đơn ông Trần T, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố Cam Ranh thụ lý giải quyết lại.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy bản án dân sự sơ thẩm về phần tranh chấp quyền sử dụng đất của thửa đất số 10 tờ bản đồ số 14, diện tích 184,8m^2, tọa lạc tại tổ dân phố L, phường C, thành phố C, tỉnh K nên bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

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

1. Hủy bản án sơ thẩm và giao hồ sơ lại cho Tòa án nhân dân thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm đối với yêu cầu *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"* giữa nguyên đơn ông Phùng Thế Q, bà Nguyễn Thị C với bị đơn ông Trần Thái B đối với thửa đất số 10 tờ bản đồ số 14, diện tích 184,8m^2, tọa lạc tại tổ dân phố L, phường C, thành phố C, tỉnh K.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn lại cho ông Trần Thái B 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai AA/2022/0000265 ngày 01/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thanh phố Cam Ranh.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- Chi cục THADS Tp. Cam ranh;
- TAND Tp. Cam Ranh;
- Những người tham gia tố tụng khác;
- Lưu hồ sơ; Án văn; Văn phòng.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Võ Thị Trầm