

**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: 118/2024/DS-PT

Ngày: 22-4-2024

V/v tranh chấp quyền sở hữu nhà
gắn liền quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy
Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hủy
hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất
và chấm dứt hành vi cản trở 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 **Phạm Việt Cường**

Các Thẩm phán: Ông **Lê Văn Thường**
Ông **Võ Ngọc Thông.**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Trần Xuân Lộc** - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng: Ông **Đoàn Ngọc Thanh** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 22-4-2024 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 348/2023/TLPT-DS ngày 18-12-2023 về “Tranh chấp quyền sở hữu nhà gắn liền quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2023/DSST ngày 31-8-2023 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 646/2024/QĐ-PT ngày 01-4-2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông **Lê Duy T**, sinh năm 1950; địa chỉ cư trú: Số E N, Phường B, thành phố T, tỉnh Phú Yên, có mặt tại phiên tòa.

2. Bà **Lê Thị Kim S**, sinh năm 1961; địa chỉ cư trú: Số A T, Phường B, thành phố T, tỉnh Phú Yên, có mặt tại phiên tòa.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

Ông **Nguyễn Trung T1**, sinh năm 1971; địa chỉ cư trú: Phường K, quận C, thành phố Đà Nẵng, có mặt tại phiên tòa.

Ông Trần Quang T2, sinh năm 1997; địa chỉ cư trú: A, thành phố T, tỉnh Phú Yên, có mặt tại phiên tòa.

- Bị đơn:

Ông Trần Công Đ (tên gọi khác: T3), sinh năm 1968; địa chỉ cư trú: Nhà số F đường A, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:

Ông Lý Mạnh D, sinh năm 1971; địa chỉ cư trú: Nhà số B D, Phường D, thành phố T, tỉnh Phú Yên, có mặt tại phiên tòa.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lê Thị Tuyết V, sinh năm 1991; địa chỉ cư trú: Nhà số I L, phường N, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa, vắng mặt.

2. Ông Lê Viết P, sinh năm 1982; địa chỉ cư trú: Nhà số D N, Phường B, thành phố T, tỉnh Phú Yên, có đơn xin xét xử vắng mặt.

3. Ông Võ Hoài N, sinh năm 1957; địa chỉ cư trú: Nhà số A N, Phường B, thành phố T, tỉnh Phú Yên, có đơn xin xét xử vắng mặt.

4. Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Phú Yên.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Cao Đình H - Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố, có đơn xin xét xử vắng mặt.

5. Ủy ban nhân dân Phường B, thành phố T, tỉnh Phú Yên, vắng mặt.

6. Ông Lê Công H1, sinh năm 1965; địa chỉ cư trú: Nhà số D N, Phường B, thành phố T, tỉnh Phú Yên, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn, ông Lê Duy T và bà Lê Thị Kim S cùng trình bày:

Mẹ của chúng tôi là cụ Nguyễn Thị L (chết năm 2005) có 02 đời chồng. Người chồng thứ nhất là cụ Lê Duy S1 (chết năm 1965) sinh được 03 người con chung là Lê Duy T, Lê Thị Kim S và Lê Duy T4 (chết năm 1997), ông T4 có 01 người con là Lê Thị Tuyết V. Năm 1968, cụ L kết hôn với người chồng thứ hai là cụ Trần T5 (chết năm 1991), nhưng hai người không có con chung. Cụ Trần T5 có một người cháu gọi bằng bác là Trần Thị H2. Do mẹ chết sớm, cha tái hôn với người khác, nên bà H2 về ở với cụ T5 và cụ L.

Bà Trần Thị H2 (chết năm 2014) không có chồng, nhưng có 01 con trai là Trần Công Đ (tên thường gọi là T3). Trong quá trình sống chung, cha dượng Trần T5 và mẹ Nguyễn Thị L có cùng nhau tạo lập được các tài sản: 01 căn nhà cấp 4, diện tích xây dựng 56,09 m², trên diện tích đất 181,8 m², thuộc thửa đất số 74, tờ bản đồ số C4-IV-D-b mang số D N, Phường B, thành phố T, tỉnh Phú Yên (Thửa đất này đã được Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Phú Yên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 824996 ngày 25-11-2014 cho ông Trần Công Đ); 01 diện tích đất 454,1 m², thửa số 69, mảnh bản đồ địa chính số 33, loại đất vườn, tại Khu phố B, Phường B, thành phố T, tỉnh Phú Yên. Năm 1991, cụ Trần T5 chết, nên nhà và đất do cụ L tiếp tục quản lý, sử dụng và kê khai đăng ký với cơ quan Nhà nước.

Cụ Trần T5 và cụ Nguyễn Thị L chết không để lại di chúc, do đó ông Trần Công Đ đã tự ý làm thủ tục kê khai và đã được Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) thành phố T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tự ý định đoạt bán ngôi nhà cho ông Lê Viết P vào ngày 12-5-2017. Riêng ông Võ Hoài N trước đây có thửa đất liền kề thửa đất số 69, mảnh bản đồ địa chính số 33, ông N tự ý lấn ranh, chặt cây me và đổ đất ra hơn 01 m sang thửa đất số 69.

Vì vậy, nguyên đơn yêu cầu:

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 824996 ngày 25-11-2014, do UBND thành phố T cấp cho ông Trần Công Đ; hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giữa ông Trần Công Đ với ông Lê Viết P đối với căn nhà và đất tại số D N, Phường B, thành phố T, tỉnh Phú Yên để trả lại cho nguyên đơn; buộc ông Trần Công Đ chấm dứt hành vi cản trở đối với quyền sử dụng diện tích đất 454,1 m², thửa số 69, tờ bản đồ số 33 tại Khu phố B, Phường B, thành phố T, tỉnh Phú Yên và công nhận diện tích đất 454,1 m² này cho các nguyên đơn; công nhận quyền sử dụng đất và nhà mang số D N, Phường B, thành phố T, tỉnh Phú Yên cho các nguyên đơn để làm nhà từ đường thờ cúng ông, bà; yêu cầu ông Võ Hoài N trả lại phần đất đã lấn chiếm.

Bị đơn, ông Trần Công Đ ủy quyền cho ông Lý Mạnh D trình bày:

Mẹ bị đơn là bà Trần Thị H2 (chết năm 2014) là cháu ruột và là con nuôi của cụ Trần T5 (chết năm 1991). Cụ Trần T5 và cụ Nguyễn Thị L (chết năm 2005) kết hôn năm 1968. Do không có con, nên cụ T5 nhận bà H2 làm con nuôi từ lúc 5 tuổi (trước khi lấy cụ L - Khoảng năm 1950). Bà Trần Thị H2 có hai người con là ông Trần Công Đ và ông Lê Công H1.

- Đối với căn nhà và đất tại số D N, Phường B, thành phố T, tỉnh Phú Yên:

Năm 1938, cụ Trần T5 có xây dựng một ngôi nhà tại 1 Quốc lộ A, thị xã T, tỉnh Phú Yên. Đến năm 1975, Nhà nước có chính sách cải tạo nhà đất đối với những đối tượng tham gia chính quyền cũ và Nhà nước quyết định trưng thu nhà của cụ T5, nhưng vẫn để cho gia đình cụ ở. Năm 1981, Nhà nước cấp cho cụ T5 một căn nhà tại Phường D (gần chợ), nhưng cụ T5 xin nhận nhà số D N, Phường B, thị xã T (đối diện nhà cũ) lúc đó cũng bỏ hoang. Chính quyền đồng ý cho gia đình bị đơn vào ở từ năm 1981, mà không có chủ quyền. Lúc chuyển đến nhà 47/1, thì gia đình gồm có cụ Trần T5, cụ Nguyễn Thị L, bà Trần Thị H2, bà Lê Thị Kim S và ông Lê Duy T4 (đã chết). Sau đó, bà S, ông T4 lập gia đình, không sống cùng gia đình cụ T5 nữa. Đến năm 2006, bà H2 xin cấp chủ quyền nhà, đất và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở. Sau khi bà H2 chết, ông Đ và ông H1 chia tài sản, ông Đ nhận căn nhà này và bán lại cho ông Lê Viết P.

- Đối với diện tích đất 454,1 m², thửa số 69, tờ bản đồ số 33 tại Phường B, thành phố T, tỉnh Phú Yên:

Thửa đất này liền kề với ngôi nhà tại địa chỉ số A Quốc lộ A, thị xã T trước đây. Khi chính quyền kiểm kê, thì chỉ quản lý nhà, mà không lấy đất của cụ Trần T5, nên diện tích này vẫn thuộc chủ quyền của cụ T5; đồng thời, gia đình bị đơn vẫn quản lý, phát hoang bụi rậm, rào đất cho đến khi vợ chồng cụ T5 chết, thì bà H2 tiếp

tục quản lý, sử dụng và sau khi bà H2 chết, thì bị đơn quản lý, sử dụng. Vì vậy, bị đơn không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Võ Hoài N *trình bày:*

Ông ở trên đất và xây nhà từ năm 1985, do UBND tỉnh P cấp. Ranh giới giữa các bên được phân định rõ ràng và ông đã xây dựng tường rào kiên cố để tránh việc đất yếu chài ra. Thời điểm này, chỉ thấy bà Trần Thị H2 canh tác, trồng trọt trên đất, nên ông xin bà H2 cho thêm 01 m (có làm Giấy viết tay vào năm 2003). Ông chỉ biết bà Trần Thị H2 con cụ Trần T5 (là chủ đất), chứ không biết nguyên đơn (ông T, bà S). Việc ông đổ đất và xây móng tường rào từ năm 2004 đến nay không ai phản đối; đến năm 2018, ông được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 943010 ngày 27-6-2018. B, thành phố T truy thu thuế đất 327.000 đồng từ năm 2004 đối với phần đất bà H2 cho. Đất tranh chấp không nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông, vì lúc làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông không đủ tiền, nên chỉ làm hai phần đất, còn lại một phần đất là của gia đình sử dụng, nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Ông Lê Viết P *trình bày:*

Tháng 6-2017, do có nhu cầu về chỗ ở, nên ông có mua lại ngôi nhà số D N, Phường B, thành phố T, tỉnh Phú Yên từ ông Trần Công Đ, không liên quan đến tài sản chung của vợ chồng ông. Nhà, đất nói trên đã được UBND thành phố T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 824996 ngày 25-11-2014 cho ông Đ. Sau đó, ông đã hoàn tất thủ tục đăng ký biến động, được ghi chú ở trang thứ 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở gắn liền với đất. Vì vậy, ông là người thứ 3 ngay tình, được quyền sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được Nhà nước thừa nhận. Sau khi mua nhà, ông có sửa chữa nhỏ, nhưng không ai phản đối. Ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Ủy ban nhân dân thành phố T: Không có lời trình bày.

- Ủy ban nhân dân Phường B, thành phố T *trình bày:*

Đối với diện tích đất 181,8 m² thuộc thửa đất số 74, tờ bản đồ số C4-IV-D-b: Theo Bản đồ đo đạc năm 1996 thể hiện, bà Nguyễn Thị L đăng ký đứng tên chủ sử dụng đất, có diện tích 215,7 m², loại đất ở. Đối với diện tích đất 454,1 m² thuộc thửa đất số 69, tờ bản đồ số C4-IV-D-b: Theo Bản đồ đo đạc năm 1996 thể hiện, bà Nguyễn Thị L đăng ký đứng tên chủ sử dụng đất, có diện tích 454,1 m², loại đất ở. Đối với diện tích đất 360,5 m² thuộc thửa 66, tờ bản đồ C4-IV-D-b, loại đất ODT: Theo Bản đồ đo đạc năm 1996 thể hiện, ông Võ Hoài N đăng ký đứng tên chủ sử dụng đất, có diện tích 311,0 m², loại đất ở. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2023/DSST ngày 31-8-2023, Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên:

Căn cứ các Điều 26, 166 và 203 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 166 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 147, 157, 165, 227 và 228 của Bộ luật Tố tụng dân

sự; Điều 26 và Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 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, xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Lê Duy T và bà Lê Thị Kim S theo đơn khởi kiện ngày 20-8-2020.

Buộc ông Trần Công Đ chấm dứt hành vi cản trở đối với quyền sử dụng đất diện tích 454,1 m², tại thửa đất số 69, tờ bản đồ 33 tại Khu phố B, Phường B, thành phố T, tỉnh Phú Yên, vì đây là tài sản chung hợp nhất của cụ Trần T5 và cụ Nguyễn Thị L. Buộc ông Trần Công Đ phải giao lại cho ông Lê Duy T đại diện thừa kế nhận lại quyền sử dụng đất gắn liền toàn bộ công trình, vật kiến trúc trị giá 19.569.000 đồng, nhưng ông Lê Duy T đại diện thừa kế phải trả lại giá trị công trình, vật kiến trúc có trên đất cho bà Trần Thị H2 (đã chết), do ông Trần Công Đ đại diện nhận là 19.569.000 đồng (kèm theo Biên bản định giá lập ngày 08-4-2022 và Sơ đồ hiện trạng lập ngày 08-01-2021, ngày 07-6-2021 của Công ty TNHH T7).

2. Không chấp nhận yêu cầu công nhận quyền sở hữu nhà gắn liền quyền sử dụng đất tại số D N, Phường B, thành phố T, Phú Yên cho các nguyên đơn.

Giữ nguyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giữa ông Trần Công Đ và ông Lê Viết P, đã thực hiện thủ tục chính lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 12-5-2017, theo Hồ sơ số 005543.CN.003 đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 824996; buộc ông Trần Công Đ phải có nghĩa vụ giao cho những người thừa kế của cụ Nguyễn Thị L (gồm ông T, bà S, bà V), do ông Lê Duy T và bà Lê Thị Kim S đại diện nhận số tiền 499.500.000 đồng.

Giữ nguyên hiện trạng sử dụng đất, giữa thửa đất của ông Võ Hoài N và thửa đất số 69, tờ bản đồ 33 tại Khu phố B, Phường B, thành phố T, tỉnh Phú Yên; buộc ông Võ Hoài N phải trả lại giá trị quyền sử dụng đất 22,24 m² cho ông Lê Duy T đại diện thừa kế nhận 1.556.800 đồng.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Công Đ về việc đòi công nhận quyền sở hữu nhà gắn liền quyền sử dụng đất tại số D N, Phường B, thành phố T, tỉnh Phú Yên và đòi công nhận quyền sử dụng đất diện tích 454,1 m², thuộc thửa 69, tờ bản đồ 33 tại Khu phố B, Phường B, thành phố T, tỉnh Phú Yên, vì không có căn cứ pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

- Ngày 11-9-2023, bị đơn là ông Trần Công Đ có đơn kháng cáo toàn bộ bản án.

- Tại Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 1473/QĐ-VKS-DS ngày 15-9-2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên đề nghị Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ các tài liệu chứng

cứ, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, các quy định của pháp luật;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Do không đồng với quyết định của bản án sơ thẩm, nên bị đơn kháng cáo và Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên kháng nghị bản án. Đơn kháng cáo của đương sự và quyết định kháng nghị phúc thẩm của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên là trong thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 273 và khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự, do đó Hội đồng xét xử quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (người kháng cáo) và cả nguyên đơn đều đề nghị hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm; đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng giữ nguyên quyết định kháng nghị phúc thẩm của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên; đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự:

- Chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 1473/QĐ-VKS-DS ngày 15-9-2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên.

- Chấp nhận kháng cáo của bị đơn là ông Trần Công Đ.

- Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2023/DSST ngày 31-8-2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[2]. Xét kháng cáo của bị đơn (ông Trần Công Đ) và quyết định kháng nghị phúc thẩm của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên:

[2.1]. Về tố tụng:

Nguyên đơn yêu cầu: *“Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 824996, được UBND thành phố T cấp ngày 25-11-2014 cho ông Trần Công Đ; hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Công Đ và ông Lê Viết P đối với nhà và đất tại số D N, Phường B, thành phố T, tỉnh Phú Yên và trả lại cho nguyên đơn; buộc ông Trần Công Đ chấm dứt hành vi cản trở đối với quyền sử dụng diện tích đất 454,1 m², thửa số 69, tờ bản đồ số 33 và công nhận diện tích đất này cho các nguyên đơn; công nhận quyền sử dụng đất và nhà mang số D N, Phường B, thành phố T, tỉnh Phú Yên cho các nguyên đơn để làm nhà từ đường thờ cúng ông bà; yêu cầu ông Võ Hoài N trả lại phần đất đã lấn chiếm”*. Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên thụ lý và xác định quan hệ pháp luật giải quyết trong vụ án là *“Tranh chấp quyền sở hữu nhà gắn liền quyền sử dụng đất; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất”* là đúng quy định tại khoản 9, khoản 14 Điều 26 và khoản 1 Điều 37 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm lại xác định: *“Diện tích 454,1 m² đất, thửa đất số 69, tờ bản đồ số 33 tại Khu phố B, Phường B, thành phố T, tỉnh Phú Yên là tài sản chung hợp nhất của cụ Trần T5 và cụ Nguyễn Thị L và tiến hành chia thừa kế, giao toàn bộ quyền sử dụng diện tích đất này và toàn bộ công trình, vật kiến trúc trên đất cho ông Lê Duy T đại diện thừa*

kể nhận; đồng thời, buộc ông T trả lại giá trị công trình, vật kiến trúc cho ông Trần Công Đ đại diện nhận” là giải quyết không đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, không đúng yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2.2]. Về nội dung:

[2.2.1]. Xét kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh P:

- *Đối với nhà đất số D N:*

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ có cơ sở để xác định nhà đất tại số D N là tài sản riêng của cụ Trần Tu . Tại Thông báo số 08/VP/A1 ngày 06-6-1981 của UBND thị xã T, tỉnh Phú Yên thể hiện Nhà nước giao nhà đất trên cho cụ Trần T5 khi trưng thu nhà số A N. Tại thời điểm này, có cụ Nguyễn Thị L, bà Trần Thị H2 cùng sinh sống với cụ Trần T5 trong căn nhà này và tại Đơn xin xác nhận quyền sử dụng đất ngày 12-01-2006 của bà Trần Thị H2, ông Lê Duy T (nguyên đơn) với tư cách là người làm chứng đã xác nhận: *“Từ khi hộ bà H2 được chính quyền chuyển giao nhà số D Quốc lộ A ở cho đến nay, tôi không thấy ai tranh chấp về đất đai gì cả”*.

Ngày 20-01-1990, cụ Trần T5 lập Tờ di chúc xác định toàn bộ tài sản này không liên quan đến cụ Nguyễn Thị L, vì được hình thành trước khi cụ L về sinh sống cùng cụ T5 (nội dung này được nguyên đơn thừa nhận tại Tòa án cấp sơ thẩm); cụ T5 để lại toàn bộ tài sản này cho bà Trần Thị H2, trong đó có nhà đất tại 16/3 Nguyễn Tất T6. Mặc dù, cụ Nguyễn Thị L là người đứng tên đối với nhà đất 47/1 Nguyễn Tất T6, nhưng theo hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị H2 vào năm 2006 thể hiện nhà đất này được hoán đổi từ nhà 1 N, mà nhà 16/3 Nguyễn Tất T6 lại được cụ T5 thừa kế cho bà H2 bằng Tờ di chúc năm 1990.

Như vậy, có đủ cơ sở để xác định nhà đất 47/1 Nguyễn Tất T6 là của bà Trần Thị H2 được nhận thừa kế từ cụ Trần Tu . Do đó, ông Trần Công Đ là hàng thừa kế thứ nhất của bà Trần Thị H2 được quyền quản lý, sử dụng và định đoạt đối với nhà đất này.

- *Đối với diện tích 454,1 m² đất, thửa đất số 69, tờ bản đồ số 33 tại Khu phố B, Phường B, thành phố T, tỉnh Phú Yên:*

Quá trình giải quyết vụ án, B, thành phố T và cả nguyên đơn, bị đơn đều xác định thửa đất số 69, tờ bản đồ số 33 tại Khu phố B, Phường B, thành phố T, tỉnh Phú Yên được tách ra từ thửa đất gắn liền với nhà số A N. Sau khi Nhà nước trưng thu nhà 16/3 Nguyễn Tất T6 (theo Quyết định số 31/QĐ-UB ngày 05-01-1981 của UBND tỉnh P), thì cụ Trần T5 vẫn sử dụng phần đất còn lại. Sau khi cụ T5 chết, bà Trần Thị H2 là người quản lý, sử dụng và sau đó là ông Trần Công Đ; do đó, có cơ sở để xác định tài sản trên đất được hình thành từ năm 1938 gắn liền với nhà 16/3 Nguyễn Tất T6 là của ông Trần Công Đ, nội dung này cũng đã được ông Lê Duy T thừa nhận.

Mặc dù, cụ Nguyễn Thị L là người đứng tên trong Sổ mục kê, nhưng thực tế bà Trần Thị H2 là người quản lý, sử dụng đất. Ông Lê Duy T ở rất gần với tài sản tranh chấp, nhưng không có ý kiến về việc quản lý, sử dụng đất của bà H2 và ông Đ. Sau

khi cụ L chết (năm 2005), ông T cũng không có ý kiến gì và chỉ đến khi phát hiện cụ L có tên trong Sổ mục kê, ông T mới khởi kiện đòi lại tài sản do ông Đ quản lý, sử dụng. Tuy nhiên, theo quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai năm 2013, thì việc có tên trong Sổ mục kê không phải là căn cứ để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định thửa đất 69, tờ bản đồ số 33 tại Khu phố B, Phường B, thành phố T, tỉnh Phú Yên là tài sản chung hợp nhất của cụ ông Trần T5 và cụ bà Nguyễn Thị L; đồng thời, buộc ông Trần Công Đ (là người đang quản lý, sử dụng đất) phải giao lại quyền sử dụng toàn bộ thửa đất cho ông Lê Duy T đại diện thừa kế của cụ Nguyễn Thị L nhận, mà không giao cho ông Đ tiếp tục quản lý là không đúng với nguồn gốc sử dụng đất và thực tế sử dụng đối với thửa đất nêu trên.

Ngoài ra, nếu xem xét giải quyết về thừa kế tài sản như Tòa án cấp án sơ thẩm, thì di sản của cụ Nguyễn Thị L chưa được xem xét, vì trong quá trình giải quyết vụ án, phía nguyên đơn (ông Lê Duy T, bà Lê Thị Kim S) thừa nhận nhà đất mà ông Lê Duy T đang ở là do của cụ Nguyễn Thị L mua. Tòa án cấp sơ thẩm chỉ xác định tài sản do bà Trần Thị H2 quản lý là di sản thừa kế của cụ Trần T5 và cụ Nguyễn Thị L, mà không đề cập đến tài sản của cụ L (nêu trên) là chưa giải quyết vụ án một cách toàn diện.

- *Đối với diện tích đất tranh chấp với ông Võ Hoài N:*

Do không có căn cứ để xác định quyền quản lý, sử dụng của cụ Nguyễn Thị L đối với thửa đất số 69, tờ bản đồ số 33, diện tích 454,1 m² tại Khu phố B, Phường B, thành phố T, tỉnh Phú Yên và tài sản trên đất, nên không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu của ông Lê Duy T về việc yêu cầu ông Võ Hoài N trả lại phần đất đã lấn chiếm.

Như vậy, do Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên đã giải quyết vụ án không đúng quan hệ pháp luật tranh chấp; xác định quyền quản lý, sử dụng đất và sở hữu tài sản trên đất không căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án, từ đó giao tài sản tranh chấp cho nguyên đơn quản lý là không đúng nguồn gốc và quá trình quản lý, sử dụng thực tế của thửa đất tranh chấp; làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Trần Công Đ. Vì vậy, để bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, cần hủy bản án sơ thẩm để xác định lại quan hệ pháp luật tranh chấp; xác định đúng quyền quản lý, sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản trên đất để giao tài sản tranh chấp phù hợp với chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án, đúng quy định pháp luật.

Như vậy, kháng nghị của Viện trưởng viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên là có cơ sở, nên được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[2.2.2]. Xét kháng cáo của bị đơn (ông Trần Công Đ):

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Công Đ đề nghị hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại, đề nghị này của người kháng cáo phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử phúc thẩm đối với kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên, nên được chấp nhận.

[3]. Về án phí:

Do hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm, nên đương sự kháng cáo là ông Trần Công Đ không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, nghĩa vụ chịu án phí được xác định lại khi giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 3 Điều 308 và Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 1473/QĐ-VKS-DS ngày 15-9-2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên.

- Chấp nhận kháng cáo của bị đơn là ông Trần Công Đ.

1.1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2023/DSST ngày 31-8-2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên, giải quyết vụ án: “Tranh chấp quyền sở hữu nhà gắn liền quyền sử dụng đất; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất”, giữa nguyên đơn là ông Lê Duy T, bà Lê Thị Kim S với bị đơn là ông Trần Công Đ và một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

1.2. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm theo đúng quy định của pháp luật.

2. Về án phí:

Căn cứ khoản 3 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 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.

- Ông Trần Công Đ (tên gọi khác: T3) không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; trả lại ông Trần Công Đ 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003954 ngày 24-10-2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Phú Yên.

- Nghĩa vụ chịu án phí được xác định khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Phú Yên
(02 bản, kèm hồ sơ vụ án);
- TANDTC - Vụ II;
- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Phú Yên;
- Cục THA dân sự tỉnh Phú Yên;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Phòng HCTP, LTHS.

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

(Đã ký)

Phạm Việt Cường