

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ YÊN**

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

Bản án số: 22/2023/DS-PT
Ngày: 28/3/2023
V/v tranh chấp quyền sử dụng
đất, đòi lại 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: Ông Lê Trúc Lâm.

Các Thẩm phán: Ông Mai Tấn Hoàng và bà Vũ Ngọc Hà.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Việt Triều.

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

Trong ngày 28 tháng 3 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 87/2022/TLPT-DS ngày 03 tháng 11 năm 2022 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, đòi lại đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 24/2022/DS-ST ngày 27/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Sơn Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 8/2023/QĐPT-DS ngày 03 tháng 02 năm 2023 giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Vợ chồng ông Nguyễn Văn H – sinh năm 1963 (chết), bà Nguyễn Thị Thanh T – sinh năm 1964, địa chỉ: khu phố D, thị trấn C, huyện S, tỉnh Phú Yên.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông H:

1/ Bà Nguyễn Thị Thanh T (nguyên đơn).

2/ Bà Nguyễn Thị Thúy H – sinh năm 1985, địa chỉ: thôn T, xã S, huyện S, tỉnh Phú Yên.

3/ Ông Nguyễn Văn Th – sinh năm 1983, địa chỉ: khu phố T, thị trấn C, huyện S, tỉnh Phú Yên.

4/ Ông Nguyễn Khánh D – sinh năm 1988, địa chỉ: khu phố T, thị trấn C, huyện S, tỉnh Phú Yên.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T, bà H, ông D: Ông Nguyễn Văn Th; có mặt.

* *Bị đơn:* Vợ chồng ông Nguyễn Ngọc D – sinh năm 1951, bà Ung Thị H – sinh năm 1951, địa chỉ: khu phố D, thị trấn C, huyện S, tỉnh Phú Yên; có mặt.

* *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn:* Ông Nguyễn

Hương Q – Luật sư, Công ty Luật TNHH MTV P; Đoàn luật sư tỉnh Phú Yên; địa chỉ: đường M, Phường N, thành phố T, tỉnh Phú Yên; có mặt.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1/ UBND huyện Sơn Hòa, tỉnh Phú Yên; vắng mặt.

2/ UBND xã E, huyện S, tỉnh Phú Yên; vắng mặt.

3/ Bà Trịnh Thị L – sinh năm 1959; có mặt

4/ Bà NLQ4 – sinh năm 1981; vắng mặt.

5/ Bà NLQ5 – sinh năm 1989; vắng mặt.

6/ Bà NLQ6 – sinh năm 1992; vắng mặt.

7/ Ông NLQ7 – sinh năm 1995; vắng mặt.

Cùng địa chỉ: thôn T, xã E, huyện S, tỉnh Phú Yên.

8/ Ông NLQ8 – sinh năm 1982, bà NLQ9 – sinh năm 1985, địa chỉ: thôn K, xã E, huyện S, tỉnh Phú Yên. Ông NLQ8 vắng mặt, bà NLQ9 có mặt.

** Người làm chứng:*

1/ Ông NLC1 - sinh năm: 1958.

2/ Ông NLC2- sinh năm: 1954.

- Ông NLC3.

Đồng địa chỉ: Thôn K, xã E, huyện S, tỉnh Phú Yên.

- Ông NLC4- sinh năm: 1958. Địa chỉ: Thôn D, xã E, huyện S, tỉnh Phú Yên.

Tất cả các người làm chứng đều vắng mặt.

Do có kháng cáo của bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các lời khai có tại hồ sơ và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn trình bày:

Năm 2007, vợ chồng ông H, bà T nhận chuyển nhượng từ ông Ngô Văn T diện tích đất 26.000m². Diện tích đất này có nguồn gốc là do ông T nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Nguyễn Bá C bà Trịnh Thị L vào năm 2006.

Phần diện tích còn lại là 1.800m² (36m x 50m), vợ chồng ông C, bà L với ông T có thỏa thuận không chuyển nhượng.

Năm 2012, vợ chồng ông H, bà T tiếp tục nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông C, bà L diện tích đất 1.800m² còn lại nói trên với giá 5.000.000đ. Năm 2013, vợ chồng ông H, bà T được UBND huyện cấp giấy chứng nhận kinh tế trang trại và sản xuất trên đất.

Năm 2020, vợ chồng ông H bà T phát hiện diện tích đất mình sản xuất đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) đứng tên vợ chồng ông D bà H. Do đó, vợ chồng ông H, bà T khởi kiện yêu cầu Tòa hủy GCNQSDĐ số AG698875 đứng tên vợ chồng ông D, bà H, công nhận diện tích đo đạc thực tế

3.343,2m² thửa đất số 172, tờ bản đồ số 68 tại thôn T, xã E, huyện S, tỉnh Phú Yên thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông H, bà T.

Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn thống nhất trình bày:

Nguồn gốc diện tích đất tranh chấp do vợ chồng ông D, bà H nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông C, bà L vào năm 2006 và được UBND huyện cấp GCNQSDĐ ngày 20/9/2006. Tuy nhiên, vợ chồng ông D, bà H không trực tiếp sử dụng đất là vì chưa nhận được GCNQSDĐ. Đến năm 2021, vợ chồng ông D, bà H mới nhận được GCNQSDĐ nên yêu cầu vợ chồng ông H, bà T phải thu hoạch hoa màu trên đất và trả lại diện tích đất 3.343,2m² cho vợ chồng ông D, bà H sử dụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trịnh Thị L và các con NLQ4, NLQ5, NLQ6, NLQ7 thống nhất trình bày:

Diện tích đất đang tranh chấp giữa vợ chồng ông H, bà T với vợ chồng ông D, bà H có nguồn gốc của vợ chồng ông C, bà L. Năm 2006, vợ chồng ông C, bà L chuyển nhượng cho vợ chồng ông D, bà H 1.800m², sau đó các bên không thống nhất được vị trí đất chuyển nhượng nên đã hủy bỏ giao dịch. Vào ngày 30/8/2006 tại UBND xã E tổ chức hòa giải vợ chồng ông C, bà L đã trả lại tiền cho vợ chồng ông D, bà H.

Năm 2012, vợ chồng ông C, bà L chuyển nhượng diện tích đất 1.800m² này cho vợ chồng ông H, bà T sử dụng cho đến nay. Bà L và các con thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

UBND xã E, huyện S trình bày:

Ngày 05/5/2006, UBND xã E tiếp nhận đơn khiếu nại của vợ chồng ông D, bà H tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng ông C bà L. Ngày 30/8/2006, UBND xã E tổ chức hòa giải, các bên thống nhất hủy bỏ giao dịch, vợ chồng ông D, bà H trả lại đất và vợ chồng ông C, bà L trả lại số tiền 4.500.000 đồng. Đối với tranh chấp quyền sử dụng đất thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

UBND huyện Sơn Hòa trình bày:

Sau khi UBND xã E hòa giải thì các bên thống nhất hủy bỏ giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không báo cáo kết quả cho UBND huyện, dẫn đến việc UBND huyện cấp GCNQSDĐ đất ngày 20/9/2006 cho vợ chồng ông D bà H.

Vợ chồng ông NLQ8, bà NLQ9 trình bày:

Vợ chồng ông NLQ8 bà NLQ9 là người sử dụng đất liền kề diện tích đất tranh chấp, đối với phần đất được cấp GCNQSDĐ đất số AG698875 đứng tên vợ chồng ông D bà H bị chồng lên diện tích đất thực tế vợ chồng ông NLQ8 bà NLQ9 sử dụng thì các bên không tranh chấp. Vì nguyên đơn và bị đơn chỉ tranh

chấp diện tích đất 3.343,2m² là nằm ngoài diện tích đất vợ chồng ông NLQ8 bà NLQ9 sử dụng.

** Người làm chứng trình bày:*

- Ông NLC1 trình bày: Năm 2006, ông NLC1 là Chủ tịch UBND xã E. Ngày 05/5/2006, UBND xã có tiếp nhận được khiếu nại của vợ chồng ông Nguyễn Ngọc D và bà Ung Thị H khiếu nại vợ chồng ông Nguyễn Bá C và bà Trịnh Thị L về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đất. Ông D, bà H yêu cầu vợ chồng ông C, bà L phải giao phần đất 03 lô (36m x 50m) gần Ban quản lý rừng đặc dụng Krông Trai hiện nay. Nhưng ông C, bà L giao cho ông D, bà H phần đất phía trên gần cầu Thanh Minh, hiện nay đang tranh chấp giữa nguyên đơn với bị đơn, nhưng vợ chồng ông D, bà H không đồng ý nhận phần đất này. Tại buổi hòa giải các bên đồng ý không mua đất nữa, ông C, bà L trả lại 4.500.000đ và ông D, bà H đồng ý trả lại diện tích đất.

- Ông NLC4 trình bày: Năm 2006, ông NLC4 là cán bộ tư pháp xã E có tham gia hòa giải việc tranh chấp đất giữa vợ chồng ông D, bà H với vợ chồng ông C, bà L về việc sang nhượng đất. Nội dung hòa giải thống nhất theo ý kiến của ông NLC1.

- Ông NLC2 trình bày: Năm 2006, tôi là thôn trưởng thôn K có chứng kiến việc vợ chồng ông Nguyễn Bá C chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Ngọc D một lô đất chiều rộng 36m, chiều dài 50m gần Ban quản lý rừng đặc dụng hiện nay. Sau đó ông C có chuyển nhượng phần đất còn lại cho ông T ở Đắc Lắc. Ông T nói với ông C đổi lô đất của ông D lên phía trên thì ông T mới mua đất của ông C. Sau đó ông C đổi cho ông D phần đất phía trên, ông D không đồng ý nên khiếu nại đến UBND xã E. Ông D buộc ông C trả lại tiền, ông C đã trả lại tiền cho ông D tại UBND xã E.

- Ông NLC3 trình bày: Năm 2006, ông là cán bộ địa chính xã E có tham gia giải quyết tranh chấp đất giữa vợ chồng ông C với vợ chồng ông D. Tại buổi hòa giải ngày 30/8/2006, vợ chồng ông C trả lại tiền cho vợ chồng ông D, ông C nhận lại đất và trả lại tiền cho ông D, ông NLC3 có chứng kiến việc ông C trả lại tiền cho ông D tại UBND xã E.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2022/DS-ST ngày 27/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Sơn Hòa đã áp dụng Điều 26, 35, 147, 157, 158, 165 và Điều 166 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 126, 127 Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 1, 3, 20 Điều 4, Điều 10, 50, 52, 75 và Điều 105 Luật đất đai năm 2003; Điều 100 và Điều 101 Luật đất đai năm 2013.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tạm giao cho nguyên đơn quản lý, sử dụng diện tích đất 3.343,2m², thuộc thửa đất số 172, tờ bản đồ số 68 tại thôn T, xã E, huyện S, tỉnh Phú Yên.

Nguyên đơn có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để cấp GCNQSDĐ theo quy định pháp luật về đất đai.

Kiến nghị UBND huyện Sơn Hòa thu hồi GCNQSDĐ số AG698875 đứng tên Nguyễn Ngọc D, Ung Thị H ngày 20/9/2006 và cấp lại GCNQSDĐ theo quyết định bản án.

Bác yêu cầu phản tố của bị đơn vì không có căn cứ pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Các đương sự giữa nguyên quan điểm trình bày.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, vì tại phiên tòa phúc thẩm bà Trịnh Thị L không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh đã giao trả số tiền 4.500.000 đồng chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông D và lời khai của các người làm chứng là không có cơ sở, UBND xã E không cung cấp được Biên bản hòa giải việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Bá C với vợ chồng ông Nguyễn Ngọc D.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên tham gia phiên tòa phát biểu: Về thủ tục tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định Bộ luật tố tụng dân sự. Đương sự đã thực đầy đủ các quyền của mình theo quy định pháp luật. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên hủy bản án sơ thẩm vì vụ án thuộc thẩm quyền xét xử sơ thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra công khai tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, ý kiến trình bày của các đương sự, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp, Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thời hạn kháng cáo: Đơn kháng cáo của bị đơn còn trong thời hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên đủ điều kiện để thụ lý, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung và thẩm quyền giải quyết vụ án:

[2.1] Nguyên đơn có yêu cầu công nhận diện tích đất 3.343,2m² thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn và hủy GCNQSDĐ số AG698875 ngày 20/9/2006. Bị đơn có yêu cầu phản tố buộc nguyên đơn trả lại diện tích đất 3.343,2m². Tại tại Đoạn [2.3] Bản án sơ thẩm đã xác định: “...ngày 30/8/2006, UBND xã E hòa giải tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Bá C với vợ chồng ông Nguyễn Ngọc D. Kết quả hòa giải làm thay đổi việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông D đối với diện tích đất này, vì giữa ông C và ông D không còn tồn tại hợp đồng

chuyển nhượng đất nữa, đã hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Nhưng UBND xã E không kịp thời thông báo cho UBND huyện Sơn Hòa để điều chỉnh hoặc dừng việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông D. Đến ngày 20/9/2006, UBND huyện Sơn Hòa căn cứ trên đề nghị của UBND xã E để cấp giấy chứng nhận cho vợ chồng ông D, Như vậy, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông D là không đúng với thực tế”. Việc nhận định và đánh giá chứng cứ của Bản án sơ thẩm là có cơ sở.

[2.3] Tại Công văn số: 478/CV-CNVPĐKĐĐ ngày 31/5/2021, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Sơn Hòa cung cấp thông tin và tài liệu chứng cứ cho Tòa cấp sơ thẩm có nêu rõ: “Qua kiểm tra hồ sơ địa chính và hồ sơ lưu trữ tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Sơn Hòa. Hiện hồ sơ cấp GCN của ông Nguyễn Ngọc D và bà Ung Thị H được lưu trữ tại Chi nhánh gồm: đơn xin cấp giấy chứng nhận, bản sao giấy chứng nhận”; không có Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông C, bà L và vợ chồng ông D, bà H. Tại Đơn xin cấp GCNQSDĐ đề ngày 10/4/2006, ông D lại kê khai nguồn gốc sử dụng: “khai hoang” là không đúng thực tế.

[2.4] Nên cấp sơ thẩm đã Quyết định chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận diện tích đất 3.343,2m² thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn, đồng thời bác yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ, đúng pháp luật.

[2.5] Như vậy, việc Ủy ban nhân dân huyện Sơn Hòa cấp GCNQSDĐ số AG698875 ngày 20/9/2006 cho bị đơn là trái pháp luật, vi phạm Điều 50 Luật đất đai năm 2003, cần hủy bỏ. Lẽ ra, cấp sơ thẩm phải căn cứ khoản 4 Điều 34; khoản 1 Điều 41 Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 32 Luật tổ tụng hành chính chuyển vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên giải quyết theo thẩm quyền. Nhưng Tòa án nhân dân huyện Sơn Hòa thụ lý, giải quyết sơ thẩm là không đúng thẩm quyền nên cần hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ lại cho Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên thụ lý, giải quyết theo thủ tục sơ thẩm.

[2.6] Đối với ý kiến của Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn. Xét lời khai của bà L và đại diện UBND xã E đều xác nhận ngày 30/8/2006, UBND xã E đã hòa giải việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông C với vợ chồng ông D. Vợ chồng ông D không đồng ý nhận phần đất chuyển nhượng phía trên nên các bên thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng, vợ chồng ông D đã nhận lại tiền mua đất là có thật, phù hợp với khai của các người làm chứng ông K Pă Y K Lô, ông NLC2, ông K Pă Thanh Soan, ông K Pă Y Ten nên không có căn cứ để chấp nhận ý kiến của Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn.

[3] Về án phí: Bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2022/DS-ST ngày 27/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Sơn Hòa.

Giao hồ sơ vụ án lại cho Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên thụ lý, giải quyết theo thủ tục sơ thẩm.

Về án phí: Hoàn trả cho ông Nguyễn Ngọc D 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) đã nộp tạm ứng án phí tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 2896 ngày 20/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Sơn Hòa, tỉnh Phú Yên.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Phú Yên;
- TAND huyện;
- VKSND huyện;
- Chi cục THADS huyện;
- Cục THADS tỉnh Phú Yên;
- Phòng KTNV và THA;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Lê Trúc Lâm