

**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: 203/2024/DS-PT

Ngày: 21/6/2024

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi
quyền sử dụng đất, hủy Giấy chứng
nhận 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 Hòa**

Các Thẩm phán: Ông **Trương Minh Tuấn**

Ông **Phùng Anh Dũng**

- 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 tham gia phiên tòa: Bà **Bùi Thị Dung**, Kiểm sát viên.

Ngày 21 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 01/2024/TLPT-DS ngày 05 tháng 01 năm 2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2023/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1051/2024/QĐ-PT ngày 05 tháng 6 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: ông Đặng Văn A, sinh năm 1956; địa chỉ: thôn P, xã H, huyện T, tỉnh Phú Yên. Có đơn xin xét xử vắng mặt và ủy quyền cho ông Đặng Trường K, ông K có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông A: bà Đặng Thị Q, sinh năm 1978; địa chỉ: thôn C, xã A, thành phố T, tỉnh Phú Yên. Vắng mặt.

Bị đơn: bà Ngô Thị Mỹ H, sinh năm 1973; địa chỉ: thôn X, xã H, huyện T, tỉnh Phú Yên. Có mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bà H: ông Nguyễn Tường L, Luật sư Văn phòng Luật sư Nguyễn Tường L, Đoàn luật sư tỉnh K; địa chỉ: S, đường A, KDT L, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1956. Vắng mặt.
- Bà Đặng Thị T, sinh năm 1950. Vắng mặt.
- Bà Đặng Thị T1, sinh năm 1950. Vắng mặt.
- Bà Đặng Thị B, sinh năm 1965. Vắng mặt.
- Ông Đặng Ngọc T2, sinh năm 1976. Vắng mặt.
- Ông Đặng Trường K, sinh năm 1986. Có mặt.
- Bà Lê Thị Thu T3, sinh năm 1990. Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: thôn P, xã H, huyện T, Phú Yên.

- Bà Hà Thị D1, sinh năm 1980. Vắng mặt.
- Ông Hà Văn Đ, sinh năm 1978. Vắng mặt.
- Bà Đặng Thị Y, sinh năm 1978. Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: thôn P, xã H, huyện T, Phú Yên.

- Bà Huỳnh Thị Kim O, sinh năm 1947. Vắng mặt.
- Ông Đặng Ngọc T4, sinh năm 1982. Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: thôn L, xã H, huyện T, Phú Yên.

- Bà Đặng Thị Hoàng L1, sinh năm 1994. Vắng mặt.
- Ông Đặng Ngọc T5, sinh năm 1975. Vắng mặt.
- Bà Đặng Thị Mỹ H1, sinh năm 1984. Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: 2 đường số E, khu phố G, phường L, Quận I, TP Hồ Chí Minh.

- Ông Nguyễn Minh T6, sinh năm 1992. Vắng mặt.
- Bà Nguyễn Thị Thanh T7, sinh năm 1995. Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: thôn X, xã H, huyện T, Phú Yên.

- Ông Nguyễn Ngọc S, sinh năm 1929. Vắng mặt.
- Bà Phạm Thị T8, sinh năm 1933. Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: thôn P, xã H, huyện T, Phú Yên.

- Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Phú Yên. Vắng mặt.

- **Người kháng cáo, kháng nghị:** kháng cáo của nguyên đơn ông Đặng Văn A và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Trường K; kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 13/8/2020, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Đặng Văn A, người đại diện theo ủy quyền bà Đặng Thị Q, cùng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Trường K thống nhất trình bày:

Nguyên mẹ của nguyên đơn ông Đặng Văn A là bà Hồ Thị C được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số G 142542, vào sổ cấp GCN số 1665, ngày 21/6/1996 thửa đất số 720, tờ bản đồ số 7, loại đất màu diện tích 140m² tại thôn P, xã H, huyện T, tỉnh Phú Yên. Thửa đất này nằm phía sau và có ranh giới liền kề (nằm hoàn toàn bên trong) thửa đất của bà Ngô Thị Mỹ H, ông Nguyễn Ngọc P (đã chết) (vợ chồng bà H được nhà nước giao diện tích đất có chiều ngang 10m x dài 10m = 100m²), nên không có đường đi vào đất. Do đó, vào ngày 28/7/2004, hai bên lập Giấy thỏa thuận đổi đất, theo đó đã thống nhất: Vợ chồng bà H chừa 02m đường đi vào miếng đất của gia đình ông A, còn 08m ngang, gia đình hai bên thỏa thuận đổi đất: gia đình ông A nhận 4m chiều ngang và chiều dài 10m phía bắc thửa đất của vợ chồng bà H, phần còn lại chiều ngang 4m x dài 10m phía nam là của vợ chồng bà H, gia đình ông A đổi phần đất phía sau tương ứng chiều ngang 4m x dài 25m cho bà H đủ 100m². Việc đổi đất có người làm chứng: ông Đoàn Văn M, bà Lê Thị N, ông Nguyễn Văn H2, ông Lê Trọng M1, vợ chồng ông Nguyễn Tấn T9. Giấy thỏa thuận đổi đất, ông A xác nhận ông P ký thay bà H nhưng lúc thỏa thuận đổi đất bà H có tham gia chứng kiến và biết rõ nội dung thỏa thuận.

Ngay sau khi đổi đất, bà H xây móng và cất nhà của bà sát vào ranh giới đổi giữa hai bên. Năm 2006, ông A cất một ngôi nhà cấp 4 trên diện tích đất đổi của bà H (xây sát vào móng nhà của bà H xây trước đó) và cho vợ chồng con trai là Đặng Trường K, Lê Thị Thu T3 sinh sống ổn định, bà H đã chấp nhận việc đổi đất nên không tranh chấp. Vào tháng 3/2020, ông K, bà T3 tháo dỡ ngôi nhà nói trên để xây nhà mới thì bà H ngăn cản.

Bà H cho rằng, nhà bà do người khác xây dựng là không đúng, thực tế sau khi hoán đổi đất thì chính gia đình bà H xây dựng nhà trước và xây dựng kéo dài cả trên đất gia đình ông A hoán đổi (không phải em bà H xây như bà H trình bày).

Xây xong gia đình bà H sử dụng đến năm 2010 mới cho ông T9 thuê làm lò bánh mì đến 2015, ông T9 thuê chỉ sử dụng không xây cất gì thêm.

Bà H cho rằng, bà cho thuê thông qua điện thoại không giao dịch trực tiếp là không đúng, suốt thời gian ông T9 thuê nhà bà H thường xuyên qua lại tới lui nhà. Năm 2015, khi ông T9 không thuê nữa thì bà H có đến trao đổi với ông T9 việc bán nhà giá 350 triệu, nhưng ông T9 chỉ trả giá 250 triệu nên hai bên không mua bán được.

Việc hoán đổi đất từ năm 2004, đến 2013 bà H lại kê khai cấp giấy chứng nhận diện tích đất được cấp là cố ý kê khai không đúng sự thật. Việc cấp giấy CNQSD đất có phần lỗi của cơ quan có liên quan không tiến hành kiểm tra, xác minh thực tế, không phát hiện việc hai gia đình đã xây dựng nhà trên đất.

Phần diện tích đất bà H được giao tuy là đất ở vị trí mặt tiền đường nhưng thời điểm năm 2000 nó là vùng đất trũng, tre bụi, hoang hóa, còn đất của ông A thừa hưởng của bà C tuy là đất màu nhưng gia đình đang trực tiếp canh tác nên có giá trị hơn mảnh đất của gia đình bà H nên hai bên gia đình mới thỏa thuận đổi ngang không bù tiền; mặc khác, quá trình sử dụng đất sau khi hoán đổi, gia đình ông A đã đầu tư cải tạo đồ đất nâng nền phá bờ tre mới có giá trị như hiện nay.

Do đó, ông A yêu cầu Tòa công nhận cho ông A được quyền sử dụng diện tích đất mà bà H, ông P đã đổi cho ông A, hủy GCNQSDĐ của bà H phần diện tích đất đã đổi cho ông A, ngoài ra không yêu cầu gì khác.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn bà Ngô Thị Mỹ H có yêu cầu phản tố:

Nguyên vợ chồng bà Nguyễn Ngọc P, Ngô Thị Mỹ H được UBND huyện T có quyết định giao đất từ năm 2000, sau đó cấp giấy chứng nhận QSDĐ số BB 74830, vào sổ cấp GCN số CH02918 ngày 25/6/2013 đứng tên Ngô Thị Mỹ H thửa đất số 635(3), tờ bản đồ 373-D, diện tích 100m². Thửa đất của vợ chồng bà H có mặt tiền giáp đường đi là 10m, liền kề với thửa đất của ông Đặng Văn A (nằm hoàn toàn phía sau), không có đường đi.

Năm 2004, khi vợ chồng bà H về đất chuẩn bị xây dựng nhà thì gia đình ông A dùng vũ lực ngăn cản vì cho rằng đất giao cho vợ chồng bà lấn chiếm đường đi vào đất ông A 2m. Do đó, chồng bà là ông Nguyễn Ngọc P và gia đình ông Đặng Văn A có thỏa thuận đổi đất, chừa lại 2m cho ông A làm đường đi (phía Bắc thửa đất của vợ chồng bà), còn 8m ngang chia 2 mỗi người 4m. Bản thân bà không chấp nhận thỏa thuận đổi này nên giữa bà và ông P phát sinh mâu thuẫn, bà giận bỏ về phía nhà cha mẹ đẻ của bà tại thôn X, xã H, huyện T, tỉnh Phú Yên sống cho đến nay. Do đó, bà không biết ông P có ký vào Giấy thỏa thuận đổi đất ngày 28/7/2004, bà không ký vào giấy này.

Từ 2004 - 2010, bà không quan tâm đến thửa đất trên nên không biết gia đình ông A xây dựng nhà trên đất của vợ chồng bà từ thời gian nào.

Năm 2010, chồng bà là ông P chết không để lại di chúc, người thừa kế của ông P gồm bà H (vợ), 02 con chung Nguyễn Minh T6, Nguyễn Thị Thanh T7, cha mẹ là Nguyễn Ngọc S, Phạm Thị T8, đều đã thống nhất để cho bà quản lý đất, bà cho vợ chồng bà Phạm Thị Mỹ L2 thuê căn nhà nhỏ trên đất để làm lò bánh mì từ 2010- 2015. Năm 2013, bà kê khai, đăng ký QSDĐ, được cấp GCNQSDĐ diện tích đất ở 100m² đối với thửa đất nêu trên. Vào khoảng 3/2020 (âm lịch), gia đình ông A tháo dỡ nhà cũ ra xây nhà mới, bà H đã yêu cầu địa phương đình chỉ việc xây dựng, nhưng ông K (con trai ông A) vẫn cố tình xây. Bà khiếu nại đến UBND xã H, khi được hòa giải, qua ý kiến của địa phương, bà thống nhất việc đổi đất, nhưng chỉ chấp nhận chia đôi 10m ngang, mỗi người 5m ngang, dài 20m để phía bà đủ 100m² và ai cũng được cấp giấy cũng được cấp giấy chứng nhận, 4m không được cấp giấy chứng nhận. Đất của bà là đất ở mặt tiền đường có giá trị cao hơn phần đất của ông An đổi là nông nghiệp, do vậy phía ông A đổi cũng phải đất ở, trả giá trị chênh lệch vị trí đất cho bà. Tuy nhiên, ông A không chấp nhận thỏa thuận này mà cho rằng ông đã đổi với ông P lấy 6m ngang, đất ông có giá trị hơn, đồng thời gia đình ông đã xây dựng nhà trên phần đất đổi sử dụng ổn định nên làm đơn khởi kiện đòi hủy GCNQSDĐ của bà. Do đó, nay bà H không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông A, yêu cầu gia đình ông A phải tháo dỡ toàn bộ vật kiến trúc xây dựng trên đất để trả lại đất cho bà đúng theo diện tích mà bà đã được Nhà nước giao đất thể hiện tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà. Ngoài ra, không yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Đặng Thị T, Đặng Thị T1, Đặng Thị B, Đặng Ngọc T2, Hà Thị D1, Hà Văn Đ, Đặng Thị Y, Huỳnh Thị Kim O, Đặng Ngọc T5, Đặng Thị Hoàng L1, Đặng Ngọc T10, Đặng Thị Mỹ H1, Lê Thị Thu T3, Đặng Trường K, Nguyễn Thị D, Đặng Thị Q: Thống nhất theo yêu cầu của ông Đặng Văn A.

- Ông Nguyễn Minh T6, Nguyễn Thị Thanh T7, Nguyễn Ngọc S, Phạm Thị T8: Thống nhất theo yêu cầu của bà Ngô Thị Mỹ H.

- UBND huyện T có ý kiến tại Công văn 1669/UBND-TNMT ngày 01/9/2021: UBND huyện cấp GCNQSDĐ cho bà H là đúng quy định. Việc các đương sự đổi đất là không đúng pháp luật vì đối tượng chuyển đổi không phải là đất nông nghiệp, không cùng mục đích sử dụng nên không được công nhận. Do đó, việc ông A yêu cầu công nhận diện tích đất đã hoán đổi theo diện tích thực tế là không có cơ sở. Căn cứ pháp luật: khoản 2 Điều 113 Luật Đất đai 2003, Điều 102, 147 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 (theo quy định hiện hành

là khoản 1 Điều 179, Điều 188, 190 Luật Đất đai 2013, Điều 79 Nghị định 43/2014/NĐ-CP)

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2023/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2023, Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên quyết định:

“Căn cứ Điều 26, 34, 147, 157, 165, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 32 của Luật tố tụng hành chính;

Căn cứ Điều 9, 11, 15, 46, 49, 113 Luật Đất đai 2003; Điều 102, 147 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 (theo quy định hiện hành là khoản 1 Điều 179, Điều 188, 190 Luật Đất đai 2013, Điều 79 Nghị định 43/2014/NĐ-CP) Điều 693-696 BL - DS 2005; Điều 26, 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 khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng Văn A về việc công nhận quyền sử dụng đất theo Mảnh đo đạc chính lý bản đồ địa chính số 10-2023 (giới hạn từ điểm 13-1-2-3-14-15-13) do nhận chuyển đổi và hủy GCNQSDĐ số BB 744830 ngày 25/6/2013 số vào sổ cấp GCN CH 02918 do UBND huyện T cấp cho bị đơn bà Ngô Thị Mỹ H.

2. Chấp nhận yêu cầu của bà Ngô Thị Mỹ H, buộc ông Đặng Văn A, Đặng Trường K trả lại cho bà H phần diện tích đất theo Mảnh đo đạc chính lý bản đồ địa chính số 10-2023 (giới hạn từ điểm 13-1-2-3-14-15-13) theo GCNQSDĐ số BB 744830 ngày 25/6/2013 số vào sổ cấp GCN CH 02918 do UBND huyện T cấp cho bị đơn bà Ngô Thị Mỹ H. Bà H được sở hữu phần vật kiến trúc trên đất gồm: Nhà cấp 4 (chưa hoàn thiện) tường gạch chưa tô không có hệ thống điện nước, cao 2,7m, diện tích 38,5m², diện tích tường chưa tô 124,84m²; Nhà tôn kẽm sóng vuông diện tích 48,6m²; Khối xây đá chẻ 1,792m³; Bê tông cốt thép giằng móng 0,56m³, 01 cây huỳnh đàn (cây xanh thân gỗ) đồng thời bà H có nghĩa vụ bồi hoàn cho ông A, ông K số tiền 68.477.540 đồng (Sáu mươi tám triệu bốn trăm bảy mươi bảy nghìn năm trăm bốn mươi đồng).”

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 05/10/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên có Quyết định kháng nghị số 08/QĐ-VKS-DS, đề nghị Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm theo hướng sửa bản án dân sự sơ thẩm số 60/203/DS-ST ngày 21/9/2023, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 09/10/2023, nguyên đơn ông Đặng Văn A và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Trường K kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Trường K được ông Đặng Văn A ủy quyền giữ nguyên nội dung kháng cáo; đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng giữ nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn, Luật sư Nguyễn Tường L đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Đặng Văn A và ông Đặng Trường K, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

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 Bộ luật tố tụng dân sự. Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Ngô Thị Mỹ H là chưa đủ cơ sở, bởi lẽ: Quyết định cấp đất cho vợ chồng ông P, bà H là không đúng quy định pháp luật vì tại thời điểm cấp đất gia đình bà C đã sử dụng một phần thửa đất để làm lối đi. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông A, ông K và quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ đã được thẩm tra, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên và các đương sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, một số 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 những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều đã có ý kiến trình bày trong hồ sơ vụ án, những đương sự đều có lời trình bày trong hồ sơ, 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] Ngày 21/6/1996, Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G142542 cho bà Hồ Thị C đối với thửa đất số 720, tờ bản đồ số 7, có diện tích 140m², loại đất màu. Hiện nay thửa đất này do ông Đặng Văn A quản lý, sử dụng. (BL - 05)

[3] Ngày 21/8/2000, Ủy ban nhân dân huyện T có quyết định số 44/QĐ-UB về việc giao đất để xây dựng nhà ở, có nội dung: giao cho vợ chồng ông Nguyễn Ngọc P, bà Ngô Thị Mỹ H thửa đất có diện tích 100m², trích trong tờ bản đồ địa chính số 07, thửa 330, nằm trong lô đất số 08 kế hoạch năm 1997 do xã H

1 lập, có tứ cận như sau: Đông giáp đất màu, Tây giáp đường đi, Nam giáp hộ Đặng Thị B, Bắc giáp hộ Trần T11 (BL - 143). Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB74830, số vào sổ CH02918 ngày 25/6/2013 đứng tên Ngô Thị Mỹ H đối với thửa đất số 635 (3), tờ bản đồ 373-D, diện tích 100m², thửa đất của bà H có mặt tiền giáp đường đi là 10m, liền kề với thửa đất của ông Đặng Văn A. (BL - 74)

[4] Theo Bản đồ địa chính xã H, mảnh đo đạc chính lý bản đồ địa chính số 10-2023 thì thửa đất của bà Hồ Thị C nằm hoàn toàn phía sau thửa đất của vợ chồng ông P, bà H. Thửa đất của bà C tiếp giáp thửa đất số 175, 155, 120, 158 và 159 và không có lối đi ra đường. (BL - 223)

[5] Do Ủy ban nhân dân huyện T cấp đất cho vợ chồng ông P, bà H thửa đất có kích thước 10m x 10m nên thửa đất của bà C không còn lối đi ra ngoài đường. Do đó, giữa hộ bà C và vợ chồng ông P, bà H có lập “*Giấy thỏa thuận đổi đất*” ngày 28/7/2004, có nội dung “*Nay vợ chồng ông P bà H để lại 6m bề ngang mặt tiền (hướng Tây) từ sau phía bắc tính đến-Còn lại vợ chồng ông P 4m mặt tiền tính từ kế vách nhà bà Đặng Thị B (từ hướng Nam tính ra). Nhưng thực tế đo lại chỉ còn 8m mặt tiền phần lô đất cấp này chia 2 - Mỗi bên 4m, để ông P nhận lấy phần đất phía sau (hậu) của bà Hồ Thị C - cũng đủ 100m². Phần đất của ông P sau khi đo lại cụ thể như sau: Phía Nam cách vách nhà bà Đặng Thị B là 0,47m, có chiều dài Đông Tây 25m - ngang 4m, đủ 100m²*”. (BL - 146)

Sau đó giữa gia đình bà C và gia đình ông P đã tiến hành đổi đất trên thực địa và hai gia đình đều đã xây dựng nhà ở từ năm 2004.

[6] Bà H không thừa nhận giấy thỏa thuận đổi đất này vì chữ ký trong giấy không phải của bà. Nguyên đơn cũng xác nhận chữ ký của bà H trong giấy thỏa thuận là do ông P ký thay. Hai bên đều xác nhận chữ ký trong “*Giấy thỏa thuận đổi đất*” không phải của bà H nên vấn đề này không cần phải chứng minh.

[7] Gia đình bà C sử dụng đất từ năm 1996, trước thời điểm gia đình bà H được cấp đất.

Theo Văn bản số 94/UBND ngày 20/5/2024, Ủy ban nhân dân xã H cho biết “*Qua kiểm tra xác minh, từ năm 1996 đến năm 2000 (thời điểm khi phân lô giao đất ở cho Nhân dân) thì phía Bắc và phía Tây thửa đất số 720, TĐ 7, diện tích 140m² đất màu của hộ bà Hồ Thị C giáp thửa đất 336, TĐ 07 thuộc đất UBND xã quản lý. Khi đó thửa đất 336, TĐ 07 đa phần là đất trống, không có hàng rào phân cách nên hộ bà Hồ Thị C sử dụng thửa đất 336, TĐ 07 để làm đường đi vào thửa đất màu của hộ gia đình bà*”.

Tại “Giấy thỏa thuận đổi đất”, các bên cũng thừa nhận “*Nhưng thực tế đo lại chỉ còn 8m mặt tiền phần lô đất cấp này chia 2-Mỗi bên 4m, để ông P nhận lấy phần đất phía sau (hậu) của bà Hồ Thị C-cũng đủ 100m²*”.

Như vậy, có cơ sở xác định gia đình bà Hồ Thị C đã sử dụng đường đi có chiều rộng 2m (nằm trong thửa đất cấp cho hộ gia đình bà H) từ năm 1996. Ủy ban nhân dân huyện giao đất cho gia đình ông P, bà H gồm cả phần đường đi duy nhất vào thửa đất của gia đình bà C đã ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của gia đình bà C (gia đình bà C không còn lối đi ra đường chung).

Vì vậy, có cơ sở để xác định Quyết định cấp đất số 44/QĐ-UB ngày 21/8/2000 của Ủy ban nhân dân huyện T cho vợ chồng ông P, bà H là không đúng quy định pháp luật.

[8] Để giải quyết toàn diện vụ án thì cần phải xem xét Quyết định cấp đất số 44/QĐ-UB ngày 21/8/2000 của Ủy ban nhân dân huyện T cho vợ chồng ông P, bà H. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm chưa thu thập tài liệu và đánh giá tính hợp pháp của Quyết định số 44/QĐ-UB nên cấp phúc thẩm không thể khắc phục được theo thủ tục phúc thẩm. Vì vậy, cần phải hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại đúng quy định pháp luật.

[9] Về án phí: ông Đặng Văn A và ông Đặng Trường K 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 nguyên đơn ông Đặng Văn A, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Trường K và Quyết định kháng nghị số 08/QĐ-VKS-DS ngày 05/10/2023 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên.

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2023/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2023, 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 số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Đặng Văn A và ông Đặng Trường K không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả cho ông Đặng Văn A và ông Đặng Trường K mỗi người 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tương ứng các Biên lai thu số

0000032, 0000031 cùng ngày 11/10/2023 tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Phú Yên.

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, PHCTP, LT.

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

(Đã ký)

Đinh Phước Hòa