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

Bản án số:104/2022/DS-PT
Ngày: 20/12/2022
"V/v Tranh chấp QSD 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: Bà Vũ Ngọc Hà
Các Thẩm phán: Ông Lê Trúc Lâm
Ông Mai Tấn Hoàng

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Phạm Quang, Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên.

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

Ngày 20 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ dân sự lý số 72/2022/TLPT- DS ngày 05 tháng 9 năm 2022, về *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 20/2022/DS-ST ngày 31 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã Đ, tỉnh Phú Yên bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số:114/QĐXX-PT ngày 05/12 /2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: ông Lưu Bá Đ, sinh năm 1969, bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1972; Địa chỉ: Khu phố PT3, phường HHT, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: ông Lê Văn P, Luật sư Công ty Luật TNHH L và Cộng sự.

- Bị đơn: Bà Ngô Thị M, sinh năm 1940; Địa chỉ: Khu phố PT3, phường HHT, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: bà Trần Thị Như T, Luật sư ký hợp đồng của trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Phú Yên.

Tất cả đều có mặt tại phiên tòa.

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

1. Ủy ban nhân dân thị xã Đ, tỉnh Phú Yên.

2. Ủy ban nhân dân phường HHT, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên.

3. Ông Lưu Bá Đ1, sinh năm 1955; địa chỉ: Khu phố PT, phường HHT, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên.

4. Ông Lưu Bá Đ2, sinh năm 1962;

5. Bà Lưu Thị Đ3, sinh năm 1967;

6. Ông Lưu Bá Đ4, sinh năm 1971;

7. Bà Lưu Thị Đ5, sinh năm 1975;

8. Ông Lưu Bá Đ6, sinh năm 1978;

Đồng địa chỉ: Khu phố PT3, phường HHT, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên.

9. Bà Lưu Thị Đ7, sinh năm 1974, địa chỉ: 86/24 Đình Phong Ph, quận 9, TP. Hồ Chí Minh.

Tất cả đều vắng mặt.

- Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Lưu Bá Đ.
- Kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân thị xã Đ, tỉnh Phú Yên.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình tố tụng, nguyên đơn ông Lưu Bá Đ, bà Nguyễn Thị L trình bày:

Nguyên vào năm 1994, cha của anh Đ là ông Lưu Bá Đ8 có khai hoang một diện tích đất khoảng ngang 10m, chiều dài 25m (có đơn xin thôn và UBND HHT xác nhận). Bà Ngô Thị M không có gia đình chồng con cùng với ông Đ8 hai người gá nghĩa và đã sống chung với nhau được 10 năm (không có con), trong thời gian này hai ông, bà không hợp nhau; nên ông Đ8 về sống với các con riêng của ông, thì bà M bán nhà cho anh C, chị A về sống với con gái nuôi là chị L1 được hai năm, sau đó bà M không ở chung được nữa, nên trở lại nói với ông Đ8 cùng với các anh em của anh Đ là cho bà M xây dựng căn nhà cấp 4 nhỏ trên diện tích đất mà ông Đ8 khai hoang năm 1994 (mảnh đất này ông Đ8 cho vợ chồng anh Đ); đến năm 1998 ông Đ8 chết. Sau đó vào năm 2009, anh Đ cùng với anh cả là anh Lưu Bá Đ1 đã mời tộc trưởng Lưu Bá S cùng ban nhân dân thôn đến nhà bà Ngô Thị M giải quyết ổn thỏa việc gia đình. Anh Đ cùng với dòng họ thống nhất cho bà L1 con nuôi bà M 1m ngang đất, còn lại 9m đất ngang chia hai mỗi người 4,5m và chiều dài hết lô đất. Việc họp này có lập biên bản và đưa cho bà M giữ nhưng nay đã thất lạc.

Năm 2010, có chính quyền địa phương xuống đo đạc và anh Đ đã đăng ký phần đất này. Đến năm 2013, cơ quan đo đạc tiến hành làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, anh Đ đi làm biển xa không có ở nhà, bà M tự đưa số liệu cho cán bộ

đo đạc làm thâm qua phần diện tích đất của anh Đ, hiện nay đo đạc thực tế chỉ còn chiều ngang mặt tiền 2,48m, mặt hậu 3,99m và chiều dài một cạnh 29,90m và 27,2m. Tổng cộng diện tích 85,7m^2; nhưng trên thực tế đất này còn phần đất trống có bề ngang 4,5m. Vậy nay anh Đ, chị L khởi kiện yêu cầu bà M trả lại phần diện tích đất đúng như thực tế họp họ tộc đã thống nhất cho anh Đ là bề ngang 4,5m và dài hết lô đất theo đo vẽ hiện trạng một cạnh 29,90m và 27,2m. Vì đây là tài sản của ông Đ8 cha của anh Được cho anh Đ, chị L nhưng bà M cố ý lấn chiếm.

Hiện tại trên phần đất tranh chấp có 05 cây dừa cho quả; anh Đ khẳng định số cây này do ba anh Đ là ông Đ8 và bà M trồng vào khoảng năm 1992. Nếu phần đất tranh chấp của vợ chồng anh Đ8 thì sẽ trả giá trị 05 cây dừa này cho bà M theo giá trị đã định giá. Anh Đ8 khẳng định diện tích đất tranh chấp bà M khai hoang năm 1982 là không đúng sự thật.

Bị đơn bà Ngô Thị M trình bày:

Vào năm 1982, bà có khai hoang một diện tích đất tại khu phố PT3, HHT, thị xã Đ, Phú Yên, bà không nhớ rõ diện tích khai hoang là bao nhiêu (diện tích đất này thực tế hiện nay là phần diện tích đất mà bà đã bán cho anh C, chị A, cho con nuôi L1 và phần đất bà đang ở với diện tích đất tranh chấp với anh Đ, chị L), lúc bà khai hoang là đất trống chủ yếu là cây bàn chải và dứa và có xây dựng nhà ở ổn định. Trong thời gian này bà có qua lại với ông Lưu Bá Đ8 (cha anh Đ), bà với ông Đ8 ở được một năm thì ông Đ8 đi đến với người phụ nữ khác. Đến năm 1993, bà bán căn nhà này cho anh C, chị A. Sau đó bà có cho một phần diện tích đất con gái nuôi là chị Nguyễn Thị L1 xây nhà ở và bà ở cùng với con gái. Đến năm 1994, bà xây quán để buôn bán (cạnh nhà của chị L1). Năm 2010, bà xây nhà để ở và đến năm 2013, bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; còn lại diện tích đất trống nằm ở phía Bắc ngôi nhà hiện nay anh Đ tranh chấp (cho rằng đất của cha anh Đ là ông Đ8 cho vợ chồng anh Đ) lúc cơ quan Nhà nước đo đạc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2013 thì phần đất này là hàng rào dứa lớn giữa đất của bà M với đất đã bán cho anh C, chị A. Sau đó bà M đã phá hàng rào này ra, cộng với phần diện tích đất lúc xây nhà có chừa trống một phần, nên có phần diện tích đất trống đang tranh chấp như hiện nay. Bà M khẳng định đất này do bà M khai hoang chứ không liên quan gì đến ông Đức cả. Hiện tại trên phần đất tranh chấp này có 05 cây dừa cho quả; Bà M khẳng định số cây này do bà M trồng vào năm 1982.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Lưu Bá Đ1, Lưu Bá Đ2, chị Lưu Thị Đ3, anh Lưu Bá Đ4, chị Lưu Thị Đ5, anh Lưu Bá Đ6, chị Lưu Thị Đ7 thống nhất trình bày:

Lúc còn sống cha của các anh, chị (ông Lưu Bá Đ8) có làm đơn xin đất và được chính quyền địa phương cấp cho lô đất với diện tích chiều ngang 10 m và dài 25m; tọa lạc PT3, HHT, thị xã Đ, Phú Yên. Sau đó ông Đ8 có bàn bạc với các anh chị em trong gia đình cho lô đất này cho anh Lưu Bá Đ, nhưng nói bằng miệng chứ không có giấy tờ gì. Lúc còn sống ông Đ8 có gá nghĩa với bà M, lúc này bà M không có đất ở, nên ba của các anh,chị có cho bà M xây tạm ngôi nhà nhỏ trên diện tích đất này. Nay anh Đ8 khởi kiện yêu cầu bà M trả lại diện tích đất của ba các anh, chị, thì các anh, chị không có ý kiến gì vì đất này lúc ba của các anh chị lúc còn sống đã cho anh Lưu Bá Đ, chị L rồi, việc anh Đ khởi kiện không liên quan gì đến các anh chị cả.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân thị xã Đ và Ủy ban nhân dân HHT vắng mặt nên không có lời trình bày:

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2022/DSST ngày 31/5/2022 của TAND thị xã Đ đã quyết định:

Căn cứ khoản 9, Điều 26, Điểm a, Khoản 1, Điều 35, Điểm a, Khoản 1, Điều 39, 147, 271 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 158 và 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 100, 166, 170 và 203 Luật đất đai năm 2013; điểm a khoản 1 Điều 24, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn anh Lưu Bá Đ, chị Nguyễn Thị L về việc yêu cầu bà Ngô Thị M trả lại diện tích đất (ngang 4,5m x dài một cạnh 29,90m và cạnh 27,2m); tọa lạc tại Khu phố PT3, phường HHT, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 08/6/2022, nguyên đơn ông Lưu Bá Đ kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 14/6/2022, Viện kiểm sát nhân dân thị xã Đ có Quyết định kháng nghị số 295/QĐ-VKS-DS.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bổ sung yêu cầu kháng cáo về hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND thị xã Đ cấp cho bị đơn bà Ngô Thị M. Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, hủy bản án sơ thẩm.

Bị đơn không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn đề nghị HĐXX giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên phát biểu quan điểm giải quyết vụ án: Về tố tụng: Hội đồng xét xử, Thẩm tra viên chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật. Về nội dung: Đề nghị HĐXX chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thị xã Đ, căn cứ khoản 3 Điều 308 BLTTDS, hủy bản án sơ thẩm giao hồ sơ cho Tòa dân sự TAND tỉnh Phú Yên giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Theo tài liệu có tại hồ sơ vụ án, bà Nguyễn Thị L không cùng ký vào đơn khởi kiện, quá trình tố tụng, đến ngày 17/01/2021, TAND thị xã Đ đưa bà L tham gia tố tụng với tư cách nguyên đơn là chưa chính xác, bà L tham gia với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan mới đúng quy định tại Điều 68 của BLTTDS.

[2] Tại BL109: Bản vẽ hiện trạng: phần tranh chấp từ điểm 1 – 2: 2,48m; phần bà M từ điểm 6-7: 5,06m (Tổng cộng chỉ còn 7,54m). Tại biên bản ghi lời khai ngày 13/12/2022 và tại phiên tòa phúc thẩm, ông Đ cho rằng hiện trạng đất tranh chấp có phần mặt tiền tính từ ranh giới nhà bà Nguyễn Thị L1 đến ranh giới nhà ông Nguyễn Văn C đủ 9m, phần nhà bà M xây dựng trên đúng 4,5m như thỏa thuận của hai bên từ năm 2009, phần tranh chấp còn lại mặt tiền đúng 4,5m. Như vậy, việc đo vẽ hiện trạng đất chỉ thể hiện ranh giới đất theo GCNQSDĐ cấp cho M cho đến giáp ranh nhà ông C là chưa thể hiện đúng thực trạng sử dụng đất. Bà M cho rằng mình khai hoang đất từ năm 1982, gồm các thửa đất: phần đất có nhà ở cấp 4 xây dựng năm 1982 đã bán cho vợ chồng ông Nguyễn Văn C, bà Lưu Thị A; phần đất bà cho con gái Nguyễn Thị L1, con rể Lê Ngọc G xây nhà; phần đất hiện có nhà ở của bà và phần đất trống ông Đ tranh chấp. Như vậy, để có thể xác định chính xác ai là người có quyền sử dụng đất tranh chấp, cần thiết đưa vợ chồng ông Nguyễn Văn C, bà Lưu Thị A; vợ chồng bà Nguyễn Thị L1, ông Lê Ngọc G tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, thu thập thêm hồ sơ đăng ký kê khai quyền sử dụng đất của hộ ông C, hộ ông G.

[3] Về nguồn gốc đất tranh chấp: Nguyên đơn tranh chấp thửa đất số 53, tờ bản đồ số 55, diện tích 119,9m^2 có nguồn gốc do cha ông là Lưu Bá Đ8 khai hoang trong thời gian chung sống với bà Ngô Thị M từ năm 1985 – năm 1994, bà M thì

cho rằng bà có sống chung với ông Đ8 vài năm, ông Đ8 không có tài sản gì chung với bà, đất tranh chấp do bà khai hoang. Cấp sơ thẩm đã căn cứ vào cung cấp của công chức địa chính phường HHT theo các Biên bản xác minh ngày 08/3/2022, 16/5/2022 nhưng không thu thập tài liệu gồm bản đồ đo đạc năm 1983, bản đồ đo đạc năm 1995, sổ mục kê được phê duyệt tháng 12/1998, bản đồ đo đạc năm 2010, đối với toàn bộ thửa đất số 237 (đo năm 1995) để làm cơ sở xem xét khi giải quyết vụ án. Tại hồ sơ cấp GCNQSDĐ của bà Ngô Thị M do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Đ cung cấp tại Công văn số 1035/CNVPĐKĐĐ ngày 02/11/2022 thể hiện: đơn xin cấp GCNQSDĐ bà M cũng chỉ đăng ký cấp diện tích 127,6m^2, bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất phần giáp ranh tên Lưu Bá Đ có chữ ký của các hộ giáp ranh, hồ sơ kỹ thuật thửa đất tại điểm 2-3 dài 3.85m, nhưng khi lập biên bản hiện trạng và lập lại trích lục đất diện tích 162,1m^2 có điểm 1-6 dài 5,06m lại không cho các hộ giáp ranh xác nhận. Đồng thời, tại BL125 và BL127 thể hiện sổ mục kê đất đai lập năm 2015, quyển 005, trang 107, thửa đất số 52 của bà M diện tích 162,1m^2 và được cấp GCNQSDĐ diện tích lớn hơn diện tích bà M kê khai, còn thửa 53 vẫn do ông Lưu Bá Đ đứng tên có diện tích 119,9m^2, đo đạc thực tế tại BL107-109 chỉ còn 85,7m^2, cho thấy đến thời điểm năm 2015, ông Đ vẫn đứng tên trong hồ sơ quản lý đất đai tại địa phương đối với thửa đất số 53. Ông Đc cho rằng ông đứng tên thửa 53 là do có sự thỏa thuận trong gia đình với bà M, tuy không có tài liệu giấy chứng minh nhưng có lời thừa nhận của bà Nguyễn Thị L1 tại BL66 có nội dung *"Tôi biết có cuộc họp giữa hai bên, sau khi đo 10m, cắt ra cho tôi 1m, còn 9m. Hiện tại diện tích đất của tôi bề ngang là 12m nên có thâm vào đất bà M 1,2m"*. Như vậy, các tài liệu chứng minh nguồn gốc đất chưa được cấp sơ thẩm thu thập đầy đủ. Do đó, Quyết định kháng nghị số 295/QĐ-VKS-DS ngày 14/6/2022 của Viện kiểm sát nhân dân thị xã Đ và phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm về việc cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ tài liệu để giải quyết vụ án và đề nghị hủy án sơ thẩm là có căn cứ.

[4] Giai đoạn sơ thẩm chưa thu thập được hồ sơ cấp GCNQSDĐ cho bà M, giai đoạn phúc thẩm, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Đ mới cung cấp hồ sơ cấp GCN, các đương sự được tiếp cận tài liệu này, tại phiên tòa, nguyên đơn bổ sung kháng cáo yêu cầu hủy GCNQSĐ số BB 643275, số vào sổ CH 02633 ngày 30/12/2013 của UBND huyện (thị xã) Đ cấp cho bà Ngô Thị M, xét kháng cáo bổ sung này trong phạm vi yêu cầu khởi kiện về đòi lại diện tích đất mà nguyên đơn cho rằng bị đơn lấn chiếm nên HĐXX phúc thẩm chấp nhận xét kháng cáo bổ sung này. Tuy nhiên, để có căn cứ xem xét yêu cầu hủy GCNQDĐ của đương sự, căn cứ phần II Công văn 02/GĐ-TANDTC ngày 19/9/2016 của TANDTC, cần

chuyển hồ sơ cho TAND thị xã Đ giải quyết thu thập đầy đủ tài liệu chứng cứ, nếu có căn cứ hủy GCNQSDĐ của bà Ngô Thị M thì chuyển hồ sơ cho TAND tỉnh Phú Yên xét xử theo thẩm quyền quy định tại Điều 34 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: nguyên đơn không phải chịu án phí theo quy định của pháp luật;

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Tuyên xử:

1. Hủy án bản án sơ thẩm số 20/2022/DSST ngày 31/5/2022 của Tòa án nhân dân thị xã Đông Hòa, tỉnh Phú Yên. Giao hồ sơ về Tòa án nhân dân thị xã Đ thụ lý giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác được giải quyết lại khi cấp sơ thẩm quyết định. Về án phí phúc thẩm: nguyên đơn Lưu Bá Đ không phải chịu án phí phúc thẩm nên được hoàn lại số tiền 300.000đ tạm ứng án phí phúc thẩm tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 006286 ngày 10/6/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Đ, tỉnh Phú Yên.

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

Nơi nhận:
-TANDCC tại Đà Nẵng
-VKSND tỉnh Phú Yên;
- TAND TX Đ
- THADS TX Đ
- Người tham gia tố tụng;
- Lưu HS.

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

Vũ Ngọc Hà