

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH PHÚ YÊN**

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

Bản án số: 15/2022/DS-PT

Ngày 10/3/2022

V/v “*Tranh chấp quyền sử  
dụng đất và đòi lại tài sản cho  
thuê*”

**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:* Bà Lê Thị Thái Lan và ông Ngô Chịu

**-Thư ký phiên tòa:** Bà Cao Thị Thu Hà, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên;

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên:** Ông Lê Văn Đăng- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 10 tháng 3 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 03/2021/DS-ST ngày 22 tháng 4 năm 2021 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và đòi lại tài sản*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 03/2020/DS-ST ngày 31 tháng 01 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện A bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 63/2021/QĐ-PT ngày 01 tháng 11 năm 2021; QĐ hoãn phiên tòa số 12/2022/QĐ-DS ngày 12/01/2022; QĐ hoãn phiên tòa số 37/2022/QĐ-DS ngày 17/02/2022 giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Bà Lê Thị X, sinh năm 1951; địa chỉ: Thôn D, xã P, thành phố T, Phú Yên. Vắng mặt

Người đại diện theo ủy quyền: ông Trần Danh T, sinh năm 1958; Địa chỉ: 73 P, thị trấn C, huyện A, Phú Yên. Có mặt.

**2. Bị đơn:** Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1962; Trú tại: thôn L, xã M, huyện A, tỉnh Phú Yên. Vắng mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: ông Đoàn Cửu V, luật sư

thuộc Văn phòng luật sư K, đoàn luật sư tỉnh Phú Yên. Có mặt

### **3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

- UBND huyện A. Xin vắng mặt.

- Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1977; Trú tại: Thôn L, xã M, huyện A, tỉnh Phú Yên. Ủy quyền cho ông Phạm Văn H, sinh năm 1961; Trú tại: Thôn H, xã M, huyện A, Phú Yên. Có mặt.

- Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1982; Trú tại: 18/21/35 khu 4, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. Người đại diện theo ủy quyền: ông Trần Danh T, sinh năm 1958; Địa chỉ: 73 P, thị trấn C, huyện A, Phú Yên.

- Ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1980; Trú tại: Thôn L, xã M, huyện A, tỉnh Phú Yên. Vắng mặt.

- Ông Huỳnh Cao Tr, sinh năm 1980; Trú tại: Thôn L, xã M, huyện A, tỉnh Phú Yên. Vắng mặt.

- Bà Huỳnh Thị N, sinh năm 1991; Trú tại: Thôn L, xã M, huyện A, tỉnh Phú Yên. Vắng mặt.

- Bà Huỳnh Thị P, sinh năm 1983; Trú tại: xã T, huyện A, tỉnh Bình Định. Vắng mặt.

*Người kháng cáo:* đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trần Danh T, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN**

*Theo đơn khởi kiện, tài liệu có tại hồ sơ và tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày:* Nguồn gốc diện tích đất tranh chấp tại thửa đất số 55, tờ bản đồ số 5, diện tích đất 3.438.6m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế 3.042,4 m<sup>2</sup>) tại thôn H, xã M, huyện A, tỉnh Phú Yên là của vợ chồng bà X được cha mẹ chồng cho sử dụng vào năm 1978, khi cho đất không có giấy tờ gì và vợ chồng bà đã sử dụng trồng mía được khoảng 02 năm. Năm 1986, chồng bà X chết do sức khỏe không tốt nên bà cho cháu là vợ chồng ông Huỳnh Tấn Th, bà Nguyễn Thị L thuê canh tác trong thời gian 06 năm, giá thuê đất là 200.000đ/3 năm, khi cho thuê có viết 02 tờ giấy thuê, mỗi tờ thời gian thuê là 03 năm, toàn bộ giấy tờ này vợ chồng ông Thúc giữ nên bà X không cung cấp được. Hiện nay ông Th đã chết, bà L trực tiếp sử dụng diện tích đất trên. Năm 2015 bà X chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích đất nêu trên cho ông Nguyễn Văn C với giá 100.000.000đ, việc chuyển nhượng bằng giấy viết tay. Do tranh chấp với bà L nên việc chuyển nhượng chưa thực hiện được và ông C mới thanh toán cho bà X 30.000.000đ. Bà X

khởi kiện yêu cầu công nhận diện tích đất tranh chấp trên cho bà, yêu cầu bà L trả lại toàn bộ diện tích đất trên để bà tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng với ông C.

*Tại các tài liệu trong hồ sơ vụ án, biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải, bị đơn bà Nguyễn Thị L trình bày:* Nguồn gốc diện tích đất tranh chấp là của cha mẹ chồng là bà Nguyễn Thị G và Huỳnh K khai hoang và giao lại cho vợ chồng bà L sử dụng. Vợ chồng bà đã sử dụng ổn định từ khi giải phóng, không ai tranh chấp. Năm 2012, vợ chồng bà cho ông Nguyễn Văn C thuê cho đến nay, nhưng ông C tự ý xây dựng chuồng bò trên đất. Bà L không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu được công nhận quyền sử dụng đất đồng thời yêu cầu ông Nguyễn Văn C tháo dỡ chuồng trại giao trả cho bà diện tích đất nêu trên.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C trình bày:* diện tích đất tranh chấp nêu trên ông C thuê của vợ chồng ông Th, bà L từ năm 2012. Tuy nhiên đến năm 2015, bà X đến gặp ông và cho rằng diện tích đất trên là của bà X nên hai bên thảo thuận chuyển nhượng đất với giá là 100.000.000đ, ông C đã thanh toán 30.000.000đ. Về tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn, ông C đề nghị Tòa xét xử theo quy định pháp luật, nếu công nhận đất của bà L ông đồng ý tháo dỡ chuồng trại, giao đất cho bà L và tự giải quyết với bà X về 30.000.000đ; nếu công nhận đất của bà X thì việc chuyển nhượng đất giữa ông và bà X sẽ tự giải quyết với nhau.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Đ trình bày:* sau khi cha ông chết thì anh em của ông còn nhỏ, khoảng năm 1985 mẹ ông đã đưa anh em ông vào Đồng Nai lập nghiệp và sinh sống nên không rõ về nguồn gốc tranh chấp. Ông thống nhất với trình bày và yêu cầu của bà Lê Thị X, phần quyền lợi của ông liên quan đến diện tích đất tranh chấp đề nghị Tòa giao cho bà X.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Cao Tr trình bày:* thống nhất với trình bày và yêu cầu của bà L.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 03/2021/DS-ST ngày 22 tháng 04 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành huyện A đã quyết định:

Áp dụng Điều 126, 129, 236 Bộ luật dân sự, Điều 99, 101 Luật đất đai 2013; 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 L phí Tòa án.

*Tuyên xử:*

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị X, công nhận bị đơn bà Nguyễn Thị L được quyền sử dụng diện tích đất 3.438m<sup>2</sup> (đo đạc thực

tế 3.042,4m<sup>2</sup>), thửa số 55, tờ bản đồ đo đạc năm 2012, tại thôn P, xã M, huyện A, tỉnh Phú Yên.

Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Lê Thị X và ông Nguyễn Văn C tại “ Giấy hợp đồng bán đất rẫy” lập ngày 26/5/2015.

Dành phần giải quyết tranh chấp về hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Văn C bằng vụ án dân sự khác do Tòa án nhân dân huyện A đã thụ lý số 84/2019/DSST ngày 24/12/2019

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí định giá tài sản, án phí, quy định thi hành án và thời hạn kháng cáo của đương sự.

Ngày 27/4/2021, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trần Danh T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm

Ngày 27/4/2021, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C kháng cáo phần bản án liên quan đến quyền lợi của ông C.

#### **Tại phiên tòa phúc thẩm:**

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

Bị đơn thống nhất với bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên phát biểu ý kiến: Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm của Thẩm phán, HĐXX và những người tham gia tố tụng là đúng quy định. Về nội dung vụ án đề nghị HĐXX căn cứ khoản 3 Điều 308 của BLTTDS, hủy bản án sơ thẩm chuyển vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại theo thủ tục chung.

#### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của các bên đương sự, Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:*

[1] *Về tố tụng:* Tại phiên tòa, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan UBND huyện A, ông Nguyễn Văn V, Huỳnh Cao Tr, Huỳnh Thị N, Huỳnh Thị P đã được tòa án triệu tập họp lệ nhưng vắng mặt. Căn cứ Điều 227, 228 BLTTDS, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[2] *Xét kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:*

Về hợp đồng thuê đất giữa bà Lê Thị X và vợ chồng ông Huỳnh Tấn Th, bà Nguyễn Thị L: Nguyên đơn bà X trình bày sau khi chồng bà ông G chết vì không có sức khỏe nên bà cùng con bỏ địa phương đi làm ăn, trước khi đi có cho vợ chồng ông Th, bà L thuê diện tích đất tranh chấp tại thửa đất số 55, tờ bản đồ số 5, diện tích đất 3.438.6m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế 3.042,4 m<sup>2</sup>) tại thôn P, xã M, huyện A, tỉnh Phú Yên. Việc cho thuê có viết giấy cho thuê thời hạn 06 năm, tiền thuê là 200.000đ/năm và có viết 02 giấy cho thuê đất mỗi giấy cho thuê 03 năm nhưng vợ chồng ông Th giữ giấy cho thuê chứ bà không giữ. Việc bà cho vợ chồng ông Th thuê đất thì không có người làm chứng và ngoài bà thì không có ai biết. Tuy nhiên, bà L lại cho rằng nguồn gốc đất của cha mẹ ông Th để lại cho vợ chồng bà và không thừa nhận có việc thuê đất. Như vậy việc bà X cho rằng bà cho vợ chồng ông Th thuê đất nhưng lại không đưa ra được tài liệu chứng cứ chứng minh do đó không có căn cứ chứng minh hợp đồng thuê đất giữa bà Lê Thị X và vợ chồng ông Th, bà L có tồn tại.

Theo biên bản xác minh ngày 14/5/2018, Ủy ban nhân dân xã M cung cấp “*tại bản đồ 299 thể hiện diện tích đất đang tranh chấp chưa được cân đối giao quyền sử dụng đất cho ai, trên thực tế bà X có sử dụng, nhưng năm 1985 bà X đã bỏ đi khỏi địa phương nên không được cân đối giao quyền sử dụng đất đối với đất trên*”. Nguyên đơn bà X cho rằng diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc của cha mẹ chồng bà để lại cho vợ chồng bà canh tác được 02 năm rồi cho vợ chồng ông Th thuê, bị đơn lại cho rằng nguồn gốc đất là của cha mẹ ông Th để lại cho vợ chồng ông Th và đã sử dụng ổn định từ sau giải phóng đến nay không có tranh chấp. Như vậy căn cứ biên bản xác minh tại UBND xã M, lời khai nguyên đơn, bị đơn và người làm chứng có sự mâu thuẫn về nguồn gốc đất tranh chấp nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành đối chất để xác định nguồn gốc đất là có thiếu sót.

Tuy rằng vợ chồng ông Th là người trực tiếp quản lý, sử dụng đất tranh chấp, đi kê khai đăng ký quyền sử dụng đất, thể hiện sổ mục kê và các tờ bản đồ đo vẽ năm 1993, 1997, và 1999; Ủy ban nhân dân huyện A xác nhận “*căn cứ vào quá trình sử dụng, vợ chồng ông Huỳnh Tấn Th đủ điều kiện để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đó là quan điểm của Ủy ban nhân dân huyện đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị L*”. Nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh, thu thập chứng cứ làm rõ thời điểm quản lý sử dụng đất của vợ chồng ông Th (UBND xã M cung cấp bà X sử dụng đất trước năm 1985, bị đơn cho rằng đã sử dụng đất từ sau giải phóng); chưa xác minh được nguồn gốc đất tranh chấp nhưng lại nhận định vợ chồng ông Th sử dụng đất tranh chấp ổn định, liên tục, công khai trên 30 năm nên mặc nhiên trở thành người có quyền sử dụng đất theo quy định Điều 326 BLDS là chưa đủ căn cứ.

[3] Tại cấp phúc thẩm Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định đối với diện tích đất tranh chấp tại thôn P, xã M, huyện A, tỉnh Phú Yên. Theo kết quả xem xét thẩm định thì trên đất có 01 chuồng bò và 07 ngôi mộ trong đó 04 ngôi mộ của dòng họ ông Nguyễn G, 01 mộ của dòng họ ông Trần Ch, 02 ngôi mộ của dòng họ ông Nguyễn Hải B, 01 ngôi mộ của dòng họ ông Hồ L1. Cấp sơ thẩm công nhận toàn bộ diện tích đất tranh chấp cho bị đơn, nhưng chưa xử lý đối với tài sản trên đất gồm chuồng bò, mồ mã như viện dẫn trên, không đưa chủ các ngôi mộ trên vào tham gia tố tụng với tư cách người liên quan là ảnh hưởng đến quyền và nghĩa vụ của các đương sự trong vụ án.

[4] *Xét kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C:* Quá trình giải quyết vụ án bà Lê Thị X và ông Nguyễn Văn C đều xác định: ngày 26/5/2015 bà X có lập “giấy hợp đồng bán đất rẫy” chuyển nhượng diện tích đất tranh chấp tại thửa đất số 55, tờ bản đồ số 5, diện tích đất 3.438.6m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế 3.042,4 m<sup>2</sup>) tại thôn P, xã M, huyện A, tỉnh Phú Yên cho ông Nguyễn Văn C với giá 100.000.000đ, đã thanh toán 30.000.000đ. Bà X đề nghị Tòa công nhận diện tích đất tranh chấp cho bà để bà tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng với ông C. Ông C cũng không có yêu cầu Tòa án giải quyết đối với hợp đồng chuyển nhượng đất trên mà để ông tự giải quyết với bà X. Tòa cấp sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng đất rẫy ngày 26/5/2015 trên do sự nhầm lẫn, không tuân thủ về hình thức và không xử lý hậu quả hợp đồng vì ông C không yêu cầu là vượt quá yêu cầu khởi kiện, vi phạm nguyên tắc về quyền quyết định và định đoạt của đương sự theo Khoản 1 Điều 5 BLTTDS.

[5] Mặt khác, Tòa án nhân dân huyện A đang thụ lý giải quyết vụ án tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất cho thuê giữa bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Văn C số thụ lý 84/2019/DSST ngày 24/12/2019. Vụ án trên có cùng đối tượng khởi kiện, cùng chủ thể khởi kiện với vụ án này nên cần nhập 02 vụ án để giải quyết trong cùng một vụ án đảm bảo đúng pháp luật.

Từ những nhận định trên, xét thấy bản án sơ thẩm có những sai phạm nghiêm trọng Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên cần hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại theo thủ tục chung.

[6] Về án phí: Căn cứ khoản 3 Điều 29 NQ 326/2016/UBTVQH14, người kháng cáo nguyên đơn bà Lê Thị X, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C 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:**

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

Hủy bản án sơ thẩm số 03/2021/DS-ST ngày 22/4/2021 của Tòa án nhân dân huyện A về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn bà Lê Thị X và bị đơn bà Nguyễn Thị L. Giao hồ sơ cho TAND huyện A giải quyết lại theo thủ tục chung.

### *Về án phí:*

Hoàn trả cho nguyên đơn bà Lê Thị X 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí DSPT đã nộp ở Biên lai thu tiền số 0004656 ngày 07/6/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện A.

Hoàn trả cho người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí DSPT đã nộp ở Biên lai thu tiền số 0004655 ngày 04/6/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện A.

Nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm và Lệ phí định giá tài sản sẽ được xác định lại khi vụ án được tiếp tục giải quyết theo thủ tục sơ thẩm.

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

### *Nơi nhận:*

- Đương sự;
- VKSND tỉnh Phú Yên;
- TAND huyện A;
- TANDCC tại Đà Nẵng;
- Chi cục THADS huyện A;
- Lưu: HSVA.

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

**Vũ Ngọc Hà**