

Bản án số: 63/2020/DS-PT

Ngày: 16/9/2020

V/v “*tranh chấp quyền sử  
dụng 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 Mai Tấn Hoàng

*Các Thẩm phán:* Ông Lê Ngọc Minh và bà Đậu Thị Quy

**-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:** Bà Ninh Thị Huyền- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 16 tháng 9 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 90/2019/TLPT-DS ngày 21 tháng 10 năm 2019 về việc: “*Tranh chấp QSDĐ*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 14/2019/DSST ngày 09 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành huyện TH bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 131/2020/QĐ-PT ngày 25 tháng 8 năm 2020 giữa:

**1. Nguyên đơn:** Ông Lê Kim Đ, sinh năm 1962; Nơi cư trú: Thôn Phú N, xã HB 1, huyện TH, tỉnh Phú Yên. Có mặt

**2. Bị đơn:** Ông Lê Minh Ng, sinh năm: 1974; Nơi cư trú: Thôn Phú N, xã HB 1, huyện TH, tỉnh Phú Yên. Có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn có Luật sư Lưu Ngọc C1, văn phòng luật sư Ngọc C1, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Phú Yên. Có mặt

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

- Ông Lê Phú C, sinh năm 1956; xin vắng mặt

- Lê Thị H, 76 tuổi; xin vắng mặt

- Bà Lê Thị Kim Đ1, sinh năm 1969; xin vắng mặt

- Bà Nguyễn Thị Đ2, sinh năm 1950; xin vắng mặt
- Bà Lê Thị V, sinh năm 1950; Có mặt

Đồng cư trú tại: Thôn Phú N, xã HB 1, huyện TH, tỉnh Phú Yên.

- Bà Lê Thị Tr, sinh năm 1945; Nơi cư trú: Thôn Thạch Tuân 1, Hòa Xuân Đông, Đông Hòa, Phú Yên. Có mặt

#### **4. người làm chứng:**

Ông Nguyễn Quĩ, sinh năm 1933; Nơi cư trú: Thôn Phú N, xã HB 1, huyện TH, tỉnh Phú Yên. xin vắng mặt

**Người kháng cáo:** bị đơn ông Lê Minh Ng.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN**

*Theo đơn khởi kiện ngày 07/3/2018, tài liệu có tại hồ sơ và tại phiên tòa nguyên đơn ông Lê Kim Đ trình bày:* Ông được mẹ và các anh chị thống nhất giao cho diện tích 60m<sup>2</sup> giáp tỉnh lộ, một phần nhà phía Nam thuộc thửa số 375(2) tờ bản đồ số 375A tại thôn Phú N, xã HB 1, huyện TH, tỉnh Phú Yên để thờ cúng ông bà, thể hiện tại giấy đồng ung lập ngày 08/01/2010, phần còn lại giao cho bà Lê Thị V gồm nhà giữa và nhà bếp. Năm 2005 cháu Lê Minh Ng là con của bà Lê Thị H tự ý xây dựng tiệm kinh doanh điện thoại, nên yêu cầu bị đơn tháo dỡ trả lại diện tích đất trên cho nguyên đơn.

*Tài liệu có tại hồ sơ và tại phiên tòa bị đơn ông Lê Minh Ng trình bày:* Diện tích đất tranh chấp là của vợ chồng ông Lê N, bà Nguyễn Thị Đ2 đã chuyển nhượng lại cho mẹ ông là bà Lê Thị H vào năm 2003, mẹ ông là bà H đã cho ông xây dựng tiệm kinh doanh điện thoại, nên nguyên đơn yêu cầu tháo dỡ tiệm điện thoại trả lại đất ông không đồng ý.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

- Bà Lê Thị V trình bày: Phần đất mà hiện nay có nhà bà đang ở nằm trong tổng diện tích được nhà nước cấp cho mẹ là bà Nguyễn Thị L, khoảng năm 1984-1985 bà L xin ông Lê N khoảng 4mx6m để xây dựng nhà ở. Phần đất đang tranh chấp do bà Nguyễn Thị Đ2 bán lại cho bà Lê Thị H do thiếu nợ bà H, bà L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 100m<sup>2</sup> trong đó có đất tranh chấp, còn giấy đồng ung lập ngày 08/01/2010 do bà L lập tất cả các con đều ký, nay bà Vương đang lưu giữ bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giấy đồng ung.

- Bà Nguyễn Thị Đ2 trình bày: Nguồn gốc đất tranh chấp hiện ông Nguyễn đang kinh doanh tiệm điện thoại, là do bà chuyển nhượng lại cho bà Lê Thị H mẹ bị đơn để khấu trừ nợ.

- Bà Lê Thị H trình bày: Phần đất có tiệm điện thoại là của ông Lê Anh, bà Nguyễn Thị L giao lại cho ông Lê N và bà Nguyễn Thị Đ2, do ông N và bà Đ2 nợ tiền bà nên chuyển nhượng cho bà để khấu trừ nợ, bà đã cho lại con trai là Lê Minh Ng xây dựng tiệm điện thoại, đối với giấy đồng ung bà có ký tên cùng với những thành viên của gia đình.

- Ông Lê Phú C trình bày: Nguồn gốc diện tích 385m<sup>2</sup> trước đây là của ông Lê Anh, bà Nguyễn Thị L. Năm 1996 bà L tiến hành làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 100m<sup>2</sup>, phần còn lại 285m<sup>2</sup> giao cho ông Lê N quản lý nhà gắn liền quyền sử dụng đất, trước khi chết bà L lập giấy đồng ung có tất cả anh chị em đều thống nhất ký tên, nội dung giấy đồng ung giao cho bà Lê Thị V nhà giữa và nhà bếp, giao cho ông Định nhà ở phía Nam giáp đường lộ.

- Bà Lê Thị Kim Đ1, Lê Thị Tr trình bày: Nguồn gốc đất tranh chấp là của ông Lê Anh và bà Nguyễn Thị L, phần đất trống có tiệm điện thoại là do cháu Lê Minh Ng xin của ông Lê Kim Đ, còn giấy đồng ung tất cả anh chị em đều thống nhất ký tên.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 14/2019/DSST ngày 09/8/2019 của Tòa án nhân dân huyện TH đã quyết định:

Căn cứ Điều 166 Luật đất đai, Điều 169, 221 của Bộ luật dân sự. Điều 165, 227 BLTTDS. Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Công nhận diện tích 45,38m<sup>2</sup> nằm trong diện tích 100m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 375(2), tờ bản đồ 375-A thuộc quyền quản lý, sử dụng của Lê Kim Đ. Đất có giới cận: Đông giáp nhà bà Nguyễn Thị Đ2, Tây giáp nương nước; Nam giáp đường DT; Bắc giáp nhà bà Lê Thị V phần còn lại của thửa 375(2) tờ bản đồ 375- A.

Buộc bị đơn tháo dỡ tiệm điện thoại xây dựng trên diện tích 26,03m<sup>2</sup> nằm trong thửa 375(2), tờ bản đồ 375-A trả lại đất cho nguyên đơn ông Lê Kim Đ. Đất có giới cận: Đông giáp nhà bà Nguyễn Thị Đ2, Tây giáp nương nước; Nam giáp đường DT; Bắc giáp nhà bà Lê Thị V phần còn lại của thửa 375(2) tờ bản đồ 375- A.

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 22/08/2019, bị đơn ông Lê Đình Nguyên kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

**Tại phiên tòa phúc thẩm:**

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Luật sư của bị đơn cho rằng giấy đồng ung không có giá trị pháp lý; Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L chưa được cấp sơ thẩm thu thập, không đưa UBND huyện TH và UBND xã HB 1 vào tham gia tố tụng; Cấp đất cho bà L sai hiện trạng đối với người trực tiếp sử dụng đất; Không đưa con của ông Lê N là Lê Thành Tân và Lê Thành Nhân người đang ở trên đất vào tham gia tố tụng. Đề nghị tòa hủy án sơ thẩm giao lại cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

- 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 BLTTDS hủy bản án sơ thẩm giao lại cho TAND huyện TH giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

### **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 nguồn gốc đất tranh chấp: căn cứ lời khai của nguyên đơn, bị đơn, người liên quan thì nguồn gốc diện tích đất tranh chấp tại thửa số 375(2) tờ bản đồ 375- A là của ông Lê Ngọc A (chết năm 1972) và bà Lương Thị B (chết cách đây 80 năm), sau khi bà Bún chết ông Anh cưới bà Nguyễn Thị L (chết năm 2010) và ở trên diện tích tranh chấp có diện tích là 385m<sup>2</sup>. Ông Anh và bà Bún có hai người con là ông Lê N, bà Lê Thị M; Ông Anh và bà L có 6 người con là: Lê Thị H, Lê Thị Đinh, Lê Thị Tr, Lê Thị V, Lê Phú C, Lê Kim Đ. Năm 1984, bà L giao nhà chính cho ông Lê N và tách ra xây nhà hiện nay bà Vương đang ở. Việc giao đất này không được lập thành văn bản, theo sổ mục kê diện tích đất các bên đang tranh chấp thuộc tờ bản đồ 375A, nằm trong tổng diện tích 358m<sup>2</sup> được cấp chung cho hai người là ông Lê N và bà Nguyễn Thị L, ông Lê N là thửa 375(1) diện tích 200m<sup>2</sup> đất ở và 58m<sup>2</sup> đất quy hoạch thổ, còn bà Nguyễn Thị L là thửa số 375(2) diện tích 100m<sup>2</sup> đất ở. Diện tích 45,38m<sup>2</sup> đang tranh chấp nằm trên tổng diện tích 100m<sup>2</sup> thửa số 375(2), tờ bản đồ số 375A đã được UBND huyện TH cấp quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị L.

[2] Về thủ tục tố tụng: ông Lê Minh Ng cho rằng diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc của ông N, bà Đ2 chuyển nhượng cho bà Lê Thị H (mẹ bị đơn). Ông Lê N chết năm 2000 nhưng cấp sơ thẩm không đưa những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông N (vợ, con của ông N) vào tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

[3] Giấy trích bán đoạn đất ở ngày 12/8/2003: Bà Nguyễn Thị Đ2 thừa nhận có viết giấy bán đoạn đất tranh chấp cho bà Lê Thị H để trả nợ. Căn cứ sổ mục kê thì phần diện tích bà Đ2 bán cho bà H nằm trong phần diện tích mà bà Nguyễn Thị L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tòa án cấp sơ thẩm công nhận diện tích đất trên của bà Nguyễn Thị L nhưng chưa giải quyết hậu quả hợp đồng bán đoạn đất ở trong khi bà Đ2 đã nhận đủ tiền và anh Ng đã xây dựng tiệm điện thoại trên đất là đã hoàn thành 100% hợp đồng, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các bên tham gia giao dịch trong hợp đồng mua bán, cấp sơ thẩm tách ra thành vụ kiện khác khi các đương sự có yêu cầu là chưa xem xét, đánh giá hết các tài liệu trong hồ sơ vụ án.

[4] Theo nguyên đơn trình bày, bà L giao cho ông Lê N được quyền sử dụng đất 285m<sup>2</sup> còn bà L được quyền sử dụng đất 100m<sup>2</sup>, nhưng chỉ giao bằng miệng chứ không lập thành văn bản. Giấy thuận ưng ngày 08/01/2010 chỉ có những người con chung của ông Anh, bà L ký tên chứ không có ông Lê N và bà Lê Thị M ký tên. Bà Lê Thị M là người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Lê Anh nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà Lê Thị M vào tham gia tố tụng là ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà.

[5] Theo lời khai của nguyên đơn ngày 29/3/2018 thể hiện năm 2003 mẹ ông có cho ông Nguyên làm tiệm sửa chữa ti vi, đến năm 2017 ông Nguyên xây dựng tiệm sửa chữa điện thoại có bề 5mx7m, trước khi ông Nguyên xây dựng đã có tiệm sửa xe của con bà Đ2. Như vậy tiệm ga ra con của bà Đ2 đã xây dựng trước khi bà L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2005, bị đơn thì cho rằng đất tranh chấp không nằm trong diện tích cấp giấy chứng nhận cho bà L, nhưng cấp sơ thẩm không đưa UBND huyện TH vào tham gia tố tụng để làm rõ khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L có đúng trình tự, thủ tục không.

Từ những căn cứ như trên, cần chấp nhận quan điểm của Viện kiểm sát tại phiên tòa hủy bản án sơ thẩm giao lại cho TAND huyện TH giải quyết lại theo thủ tục chung.

[6] Về án phí: Đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Hủy bản án sơ thẩm số 14/2019/DS-ST ngày 09/8/2019 của Tòa án nhân dân huyện TH về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn ông Lê Kim Đ và bị đơn ông Lê Minh Ng. Giao hồ sơ cho TAND huyện TH giải quyết lại theo thủ tục chung.

*Về án phí:* Hoàn trả cho bị đơn ông Lê Minh Ng 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí DSPT đã nộp ở Biên lai thu tiền số 0014281 ngày 07/10/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện TH.

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./.

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

***Nơi nhận:***

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

**Mai Tấn Hoàng**