

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

Bản án số: 196/2024/DS -PT
Ngày 17 tháng 12 năm 2024
“V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất”

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT
NAM**

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Hữu Thị Hảo Hảo

Các Thẩm phán: Ông Vũ Việt Dũng

Ông Cao Văn Hiếu

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mỹ Ngân - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Ông Huỳnh Mạnh – Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 75/2024/TLPT-DS ngày 08 tháng 10 năm 2024 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án sơ thẩm số: 25/2024/DS-ST ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 194/2024/QĐ-PT ngày 12 tháng 11 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 298/2024/QĐ-PT ngày 26 tháng 11 năm 2024 giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Ông *Trần S*, sinh năm 1948; địa chỉ: Số F đường T, phường K, thành phố P- T, tỉnh Ninh Thuận.

Người đại diện nguyên đơn tham gia tố tụng tại Tòa án: Ông *Đặng T*, sinh năm 1962; địa chỉ: Số B đường T, khu phố D, phường P, thành phố P-T, tỉnh Ninh Thuận tham gia tố tụng theo Giấy ủy quyền của ông *Trần S* được UBND phường T, thành phố P-T, tỉnh Ninh Thuận chứng thực ngày 03/6/2020. (Ông T có mặt tại phiên tòa).

2. **Bị đơn:**

- Ông *Trần V*, sinh năm 1967; địa chỉ: Tổ A đường B, phường H, quận N, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

- Bà *Trần Thị H*, sinh năm 1962; địa chỉ: Tổ A đường B, phường H, quận N, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

- Bà *Trần Thị HI*, sinh năm 1969; địa chỉ: Tổ A đường B, phường H, quận N, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

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

- Bà *Trần Thị T1*, sinh năm 1971; địa chỉ: Tổ A (tổ I mới), phường H, quận N, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

- Ông *Trần Minh T2*, sinh năm 1962; địa chỉ: Số E đường T, thành phố H, tỉnh Quảng Nam. Vắng mặt

- *Ban giải phóng mặt bằng quận N, thành phố Đà Nẵng*; địa chỉ: Số D đường L, phường H quận N, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

- *UBND quận N, thành phố Đà Nẵng*; địa chỉ: D L, phường H, quận N, thành phố Đà Nẵng. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

- *UBND phường H, quận N, thành phố Đà Nẵng*; địa chỉ: đường M, phường H, quận N, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

4. **Người kháng cáo:** Nguyên đơn- ông Trần S.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm nội dung vụ án như sau:

** Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải và trong quá trình tố tụng, đại diện uỷ quyền của nguyên đơn- ông Đặng T trình bày như sau:*

Vào năm 2004, thím của ông Trần S là bà Thái Thị V1 gọi ông Trần S và ông Trần Minh T2 về giao lại đất của cha mẹ ông để lại mà bà quản lý từ trước đến nay nhưng chưa lập biên bản. Sau khi bà V1 chỉ ranh giới đất cho ông S và ông T2 (nay nằm trong hai thửa đất số 17, 27 và 61 tờ bản đồ số 74, mỗi người được 300m²). Sau đó bà V1 mất năm 2009, đến năm 2011 ông Trần V gọi ông S và ông T2 về họp gia đình và lập văn bản ngày 12/7/2011, trong đó có thỏa thuận được ghi trong biên bản như sau:

- Ông Trần S được chia 300m²
- Ông Trần V được chia 700m²
- Bà Trần Thị H được chia 200m²
- Bà Trần Thị H1 được chia 200m²
- Bà Trần Thị T1 được chia 200m²
- Ông Trần Minh T2 được chia 300m²

Những người có tên nêu trên cùng ký vào biên bản họp gia đình. Sau đó, ông S mua khoảng 40 cây trụ, rào xung quanh diện tích đất được chia và mua xoài về trồng trên diện tích đất này. Do điều kiện ông S ở xa nên ông S đã uỷ quyền cho ông Chín A ở cạnh bên thửa đất trông coi và tưới cây hộ. Hiện các thửa đất trên nhà nước đang quy hoạch thu hồi một phần đất để làm Khu du lịch sinh thái sông nước.

Ngày 19/7/2016, ông S mời Trung tâm đo đạc đến đo lại để xác định ranh giới đất nhưng ông V ngăn cản phải dừng lại.

Đến ngày 05/8/2016, ông S có gửi đơn kiến nghị đến UBND phường H nhưng hòa giải không thành nên ông S gửi đơn khiếu nại đến UBND quận N và UBND quận đã trả lời các thửa đất số 17, 27, 61 tờ bản đồ số 74 thuộc phường H là đất

hoang. Do đó, ông S đã khởi kiện vụ án hành chính. Theo 02 bản án sơ thẩm và phúc thẩm của Tòa án 02 cấp đã chỉ ra rằng 03 thửa đất trên hiện nay không phải đất hoang mà của ông Trần V, bà Trần Thị H, bà Trần Thị H1 đang quản lý sử dụng và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, những giấy tờ khai quyền sử dụng đất do bà H, bà H1 và ông V quản lý, thực tế vào ngày 25/8/2011 bà Trần Thị H1 đã được UBND phường H xác nhận bà H1 sử dụng đất này từ năm 2006 ngày 23/8/2011.

Nay ông Trần S yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc bà Trần Thị H, bà Trần Thị H1, ông Trần V phải giao trả cho ông S 300m² đất nằm trong 3 thửa đất số 17, 27, 61 tờ bản đồ số 74, có tổng diện tích là 1481,4m² tại phường H, quận N, thành phố Đà Nẵng theo Biên bản họp gia đình ngày 12/7/2011.

- Tại phiên toà, đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn bổ sung thêm yêu cầu khởi kiện: Trường hợp không nhận được đất thì buộc ông V, bà H, bà H1 phải có trách nhiệm bồi trả giá trị của lô đất 300m² theo giá hiện hành do pháp luật quy định.

** Bị đơn- ông Trần V, bà Trần Thị H, bà Trần Thị H1 trình bày trong quá trình giải quyết vụ án như sau:*

Hiện nay, UBND quận N đã giải toả khu đất để thực hiện Dự án mở rộng Khu đô thị biệt thự sinh thái, công viên văn hoá làng quê và quần thể du lịch sông nước phường H, quận N, thành phố Đà Nẵng và đã ban hành quyết định thu hồi đất của bị đơn cụ thể:

- Quyết định thu hồi đất số 1349/QĐ-UBND ngày 07/7/2023 về việc thu hồi đất đối với thửa đất số 17, tờ bản đồ 74 của ông Trần V.

- Quyết định thu hồi đất số 1689/QĐ-UBND ngày 14/8/2023 về việc thu hồi đất đối với thửa đất số 61, tờ bản đồ 74 của bà Trần Thị H;

- Quyết định thu hồi đất số 1348/QĐ-UBND ngày 07/7/2023 về việc thu hồi đất đối với thửa đất số 27, tờ bản đồ 74 của bà Trần Thị H1.

Do các quyết định thu hồi đất xâm phạm đến quyền lợi của các bị đơn nên yêu cầu Tòa án quận N tạm dừng giải quyết vụ án này để các bị đơn khởi kiện hành chính đối với Quyết định thu hồi đất của UBND quận N đã ban hành ở trên.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan- bà Trần Thị T1 trình bày:*

Theo biên bản họp gia đình, phân chia cho bà T1 và bà H1 là 400m², bà T1 và bà H1 mỗi người 200m², đất của bà nằm chung trong thửa đất của bà H1, và thống nhất để bà H1 đứng tên làm các thủ tục xác nhận nhà đất. Nay đất bà H1 nằm trong diện thu hồi đất và UBND quận xác nhận là loại đất hoang, giá đền bù theo đất hoang. Do vậy, cả hai đều không đồng ý với Quyết định thu hồi trên. Bà T1 đề nghị Tòa án quận N tạm dừng giải quyết để bà H1 khởi kiện hành chính đối với Quyết định thu hồi đất của UBND quận N.

Tại phiên toà, bà T1 xác nhận hiện nay bà H1 đã bàn giao đất bị thu hồi và nhận tiền đền bù của Ban giải phóng mặt bằng.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan- Ban giải phóng mặt bằng quận N có công văn trình bày:*

Hộ ông Trần V, hộ bà Trần Thị H và hộ bà Trần Thị H1 thuộc diện giải tỏa Dự án mở rộng khu đô thị biệt thự sinh thái, công viên văn hoá làng quê và quần thể du lịch sông nước. Hiện nay, Hội đồng bồi thường thiệt hại đang tập trung vận động mời nhận tiền bồi thường và đề nghị bàn giao mặt bằng cho đơn vị triển khai thi công (có trích ngang 03 hộ giải quyết đến nay và hồ sơ liên quan kèm theo).

Để có cơ sở tiếp tục giải quyết hồ sơ bồi thường giải tỏa cho chủ hộ, Ban giải phóng mặt bằng kính đề nghị Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn tiếp tục vận động hòa giải và tổ chức xét xử theo quy định.

Ban giải phóng mặt bằng đã cung cấp thông tin và chứng cứ cho Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn đối với hồ sơ bồi thường giải tỏa của 03 hộ và không có ý kiến gì liên quan đến việc tố tụng trong vụ án này. Trong quá trình tố tụng, Ban giải phóng mặt bằng sẽ phối hợp, cung cấp thông tin hồ sơ cho Tòa án nếu có yêu cầu và xin được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan- UBND phường H có công văn trình bày:*

UBND phường H tiến hành kiểm tra, xác minh hồ sơ qua các thời kỳ để lại và hiện trạng thửa đất đang tranh chấp giữa nguyên đơn ông Trần S với bị đơn ông Trần V, bà Trần Thị H, bà Trần Thị H1 tại phường H, quận N thành phố Đà Nẵng cụ thể như sau:

Theo đăng ký Chi thị 299/TTg trước 18/12/1980 không có tên trong sổ đăng ký, sổ mục kê, tờ bản đồ, về nguồn gốc đất là loại đất hoang do nhà nước quản lý.

Qua đăng ký theo Nghị định 64/CP trước 15/10/1993 không có tên trong sổ đăng ký, sổ mục kê, về nguồn gốc đất tại thửa 889 tờ bản đồ số 5 loại đất hoang do nhà nước quản lý không có tên kê khai.

Thực hiện theo chủ trương của thành phố tại Quyết định số 4054/QĐ-UBND ngày 20/6/2014 nằm trong dự án Mở rộng Khu đô thị biệt thự sinh thái, công viên văn hóa làng quê và quần thể du lịch sông nước, phường H. Qua đó, Trung tâm K mới tiến hành đo đạc quy chủ theo hiện trạng sử dụng thửa đất cho các hộ ông Trần V tại thửa đất 17 tờ bản đồ 74 diện tích 745,8m²; bà Trần Thị H tại thửa đất 61 tờ bản đồ 74 diện tích 373,9m²; bà Trần Thị H1 tại thửa đất 27 tờ bản đồ 74 diện tích 400,7m² và việc xác lập hồ sơ đo đạc chưa có cơ sở pháp lý về quyền sử dụng đất. Hiện thửa đất trên do UBND quản lý và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Với nội dung vụ án như trên, tại Bản án số 25/2024/DS-ST ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng đã tuyên xử: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 29/7/2024, Tòa án nhận được đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Trần S, nội dung kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm, vì cho rằng

Toà án cấp sơ thẩm chưa đánh giá khách quan, không đúng quy định pháp luật, không đảm bảo quyền lợi hợp pháp của nguyên đơn nên đề nghị cấp phúc thẩm xem xét lại vụ án, sửa bản án sơ thẩm để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn ông Trần S.

Tại phiên toà phúc thẩm, không có đương sự nào cung cấp bổ sung tài liệu chứng cứ mới.

* Đại diện Viện kiểm sát thành phố Đà Nẵng phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật và nội dung giải quyết vụ án như sau:

- Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm là đảm bảo các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2024/DS-ST ngày 24/7/2024 của Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; sau khi đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền giải quyết tranh chấp: Nguyên đơn khởi kiện bị đơn tranh chấp về quyền sử dụng đất, thửa đất tranh chấp có vị trí tọa lạc tại quận N nên Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền, phù hợp với khoản 9 Điều 26, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thời hạn kháng cáo: Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn ông Trần S kháng cáo trong thời hạn luật định phù hợp với khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[3] Về sự vắng mặt của những người tham gia tố tụng: Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng yêu cầu các đương sự có mặt tại phiên tòa, tuy nhiên chỉ có nguyên đơn đồng thời là người kháng cáo có mặt hợp lệ, các đương sự khác vắng mặt. Xét thấy, đây là phiên tòa mở lần thứ hai, hồ sơ đã thu thập đầy đủ các lời khai của đương sự nên sự vắng mặt của họ cũng không làm ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án nên theo đề nghị của đương sự và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử theo thủ tục chung được quy định trong Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Xét kháng cáo của nguyên đơn thì thấy:

[4.1] Quyền sử dụng đất các bên tranh chấp thuộc thửa đất số 17, 27, 61 tờ bản đồ số 74 tại khu dân cư T, phường H, quận N, thành phố Đà Nẵng. Theo các bên trình bày, các thửa đất này do cha mẹ của nguyên đơn và bị đơn canh tác, sử dụng

từ trước năm 1975 đến nay. Tuy nhiên, qua các tài liệu thu thập được và ý kiến của chính quyền địa phương về quản lý đất đai cho biết: Chủ sử dụng đất đã không đăng ký kê khai qua các thời kỳ, cụ thể: Không có tên trong sổ đăng ký, sổ mục kê, tờ bản đồ theo Chỉ thị 299/TTg trước ngày 18/12/1980, và cũng không đăng ký kê khai quyền sử dụng đất theo Nghị định 64/CP trước ngày 15/10/1993. Hiện tại, các thửa đất số 17, 27, 61 tờ bản đồ số 74 là loại đất hoang do Nhà nước quản lý.

[4.2] Chúng cứ nguyên đơn khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất với bị đơn là dựa trên cơ sở Biên bản họp gia đình ngày 12/7/2011 về phân chia đất đai. Do đó, để có cơ sở giải quyết vụ án cần phải xem xét tính có căn cứ, tính hợp pháp của Biên bản họp gia đình. Xét thấy, trong Biên bản họp gia đình ngày 12/7/2011 có ghi: “Nội dung phân chia đất vườn...nay chúng tôi thống nhất chia ra cho các anh chị em: 1. ông Trần S con ruột ông Trần H2 diện tích mảnh vườn là 300m², 2. ông Trần Minh T2 diện tích mảnh vườn là 300m², 3. bà Trần Thị H diện tích mảnh vườn là 200m², 4. bà Trần Thị H1 diện tích mảnh vườn là 200m², 5. bà Trần Thị T1 diện tích mảnh vườn là 200m², 6. ông Trần V diện tích mảnh vườn là 700m² ...biên bản này được lập thành 06 bản, mỗi người giữ 01 bản để làm chứng từ sau này”. Nhận thấy, trong Biên bản họp gia đình ngày 12/7/2011 hoàn toàn không có thông tin về: Vị trí, tứ cận, số thửa đất, tờ bản đồ thửa đất như thế nào. Ngoài ra, thửa đất mà các ông bà tự phân chia chưa có bất cứ giấy tờ chứng minh quyền của người sử dụng đất theo quy định tại Điều 50 của Luật Đất đai 2003. Do đó, Biên bản họp gia đình ngày 12/7/2011 không đáp ứng đủ điều kiện có hiệu lực cả về nội dung và hình thức nên không có giá trị pháp lý. Sau khi được phân chia, ông Trần S và ông Trần Minh T2 cũng không tiến hành đăng ký kê khai theo quy định của Luật Đất đai, không chứng minh được quá trình sử dụng đất. Việc ông Trần S cho rằng đã trồng xoài trên đất, tuy nhiên ông không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Tại thời điểm Nhà nước tiến hành đo đạc xác định quyền của người sử dụng đất để bồi thường thì ông S cũng không có canh tác trên các thửa đất trên.

[4.3] Hiện nay, các thửa đất số 17, 27, 61 tờ bản đồ số 74 thuộc diện thu hồi để thực hiện Dự án Mở rộng Khu đô thị S sông nước theo Quyết định số 4054/QĐ-UBND ngày 20/6/2014 của UBND thành phố Đ. Qua đó, Trung tâm K mới tiến hành đo đạc quy chủ theo hiện trạng sử dụng thửa đất cho các hộ ông Trần V tại thửa đất 17 tờ bản đồ 74 diện tích 745,8m²; bà Trần Thị H tại thửa đất 61 tờ bản đồ 74 diện tích 373,9m²; bà Trần Thị H1 tại thửa đất 27 tờ bản đồ 74 diện tích 400,7m² và việc xác lập hồ sơ đo đạc chưa có cơ sở pháp lý về quyền sử dụng đất.

[4.4] Do đó, không có cơ sở để xác định quyền sử dụng đất của ông Trần S đối với thửa đất số 17, 27, 61 tờ bản đồ số 74 nên kháng cáo của ông Trần S không được chấp nhận. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng phát biểu tại phiên tòa đề nghị giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 25/2024/DS-ST ngày 24/7/2024 của Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên, do nguyên đơn ông Trần S, sinh năm 1948 thuộc trường hợp người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- I. Không chấp nhận kháng cáo của ông Trần S.
- II. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 25/2024/DS-ST ngày 24/7/2024 của Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần S về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với ông Trần V, bà Trần Thị H, bà Trần Thị H1.

III. Về án phí: Ông Trần S là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKSND TP Đà Nẵng;
- Chi cục THADS quận Ngũ Hành Sơn;
- Tòa án quận Ngũ Hành Sơn;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Hữu Thị Hảo Hảo