

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HÀ TĨNH

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

Bản án số: 22/2025/DS-PT
Ngày: 09 – 4 – 2025
Về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HÀ TĨNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Hoàng Ngọc Tùng

Các Thẩm phán: Bà Trương Thị Lệ Thu, ông Trần Khắc Hoàng

Thư ký phiên toà: Bà Hoàng Thị Hoa – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hà Tĩnh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Tĩnh tham gia phiên toà: Bà Dương Thị Thanh Hiền - Kiểm sát viên

Trong các ngày 25/3, 9/4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hà Tĩnh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 35/2024/TLPT-DS ngày 19/11/2024 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 21/2024/DS-ST ngày 19/9/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Kỳ Anh, tỉnh Hà Tĩnh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 01/2025/QĐXXPT-DS ngày 06/01/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Hà Tĩnh, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Phạm Hồng Long, sinh năm: 1964 và bà Nguyễn Thị Vân; sinh năm: 1969; địa chỉ: Tổ dân phố 3, phường Hưng Trí, thị xã Kỳ Anh, tỉnh Hà Tĩnh. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn: ông Mai Xuân Hiệp, sinh năm 1995; địa chỉ: xã Kỳ Hà, thị xã Kỳ Anh và ông Bùi Đức Tịnh, sinh năm 1985; địa chỉ: xã Kỳ Phú, huyện Kỳ Anh, tỉnh Hà Tĩnh (Văn bản ủy quyền ngày 13/10/2023 số công chứng 383/2023/VPCKKA/GUQ, Quyền số 01TP/CC-SCC). Có mặt ông Mai Xuân Hiệp, vắng mặt ông Bùi Đức Tịnh và nguyên đơn đồng ý xét xử vắng mặt ông Bùi Đức Tịnh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Mai Xuân Định và ông Hoàng Xuân Huệ - Luật sư thuộc Công ty luật TNHH Pháp Viện – Đoàn luật sư tỉnh Hà Tĩnh; Địa chỉ: Tổ dân phố Hưng Bình, phường Hưng Trí,

thị xã Kỳ Anh, tỉnh Hà Tĩnh. Có mặt ông Mai Xuân Định, vắng mặt ông Hoàng Xuân Huệ và nguyên đơn đồng ý xét xử vắng mặt ông Hoàng Xuân Huệ.

Bị đơn: Bà Phạm Thị Hiệp, sinh năm 1964; địa chỉ: Tổ dân phố 3, phường Hưng Trí, thị xã Kỳ Anh, tỉnh Hà Tĩnh. Vắng mặt (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: ông Nguyễn Văn Nhu, sinh năm 1989; Địa chỉ: Số 146/59/18/159A đường Vũ Tùng, phường 2, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền ngày 26/8/2024 số công chứng 2935/2024/VPCKKA/GUQ, Quyền số 01TP/CC-SCC). Vắng mặt (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông: Phạm Ngọc Thống, sinh năm 1963; địa chỉ: Tổ dân phố 3, phường Hưng Trí, thị xã Kỳ Anh, tỉnh Hà Tĩnh. Vắng mặt.

2. Bà: Phạm Thị Oanh, sinh năm 1961; địa chỉ: Tổ dân phố 3, phường Hưng Trí, thị xã Kỳ Anh, tỉnh Hà Tĩnh. Vắng mặt.

3. Bà: Phạm Thị Nhất, sinh năm 1968; địa chỉ: Tổ 7 ấp Long Đức 3, xã Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Ngọc Thống, bà Phạm Thị Oanh, bà Phạm Thị Nhất: ông Nguyễn Văn Nhu, sinh năm 1989; Địa chỉ: Số 146/59/18/159A đường Vũ Tùng, phường 2, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền ngày 26/8/2024 số công chứng 2935/2024/VPCKKA/GUQ, Quyền số 01TP/CC-SCC). Vắng mặt (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

4. Bà: Phạm Thị Bắc; sinh năm 1970; địa chỉ: Tổ 7 ấp Long Đức 3, xã Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Vắng mặt (Đã được triệu tập phiên tòa hợp lệ đến lần thứ hai).

5. Ủy ban nhân dân thị xã Kỳ Anh, tỉnh Hà Tĩnh; Địa chỉ: Tổ dân phố Hưng Hòa, phường Hưng Trí, thị xã Kỳ Anh, tỉnh Hà Tĩnh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Thành Biễn – Chức vụ: Chủ tịch UBND. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Đậu Thị Hoài Thu - Chức vụ: Trưởng phòng Nông nghiệp, Tài nguyên và Môi trường. Vắng mặt (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

6. Ủy ban nhân dân phường Hưng Trí, thị xã Kỳ Anh, tỉnh Hà Tĩnh; Địa chỉ: Phường Hưng Trí, thị xã Kỳ Anh, tỉnh Hà Tĩnh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Đình Tài – chức vụ: Chủ tịch UBND phường. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Xuân Lê - Chức vụ: Phó chủ tịch UBND phường. Vắng mặt (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 23/10/2023, trong các bản khai và tại phiên tòa sơ thẩm, phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn là vợ chồng ông Phạm Hồng Long - bà Nguyễn Thị Vân trình bày: Vợ chồng ông Long – bà Vân có thửa đất số 125 tờ bản đồ số 42 bản đồ địa chính tại tổ dân phố 3, phường Hưng Trí, thị xã Kỳ Anh, tỉnh Hà Tĩnh, diện tích 583,4m² trong đó đất ở là 300m², đất trồng cây hàng năm là 283,4m². Trước đây tại bản đồ 371 đo đạc năm 2002, thửa đất này được ghi là thửa số 1371 tờ bản đồ số 3, diện tích 577,9m², tên người sử dụng đất trong sổ mục kê kèm theo bản đồ 371 là ông Phạm Hồng Long. Thửa đất này có nguồn gốc được Ủy ban nhân dân thị trấn Kỳ Anh (nay là phường Hưng Trí), thị xã Kỳ Anh, tỉnh Hà Tĩnh cấp cho gia đình ông Long, mang tên ông Phạm Trọng Tuệ, bố của ông Long theo Quyết định số 81/QĐUB ngày 29/6/1988. Sau khi được cấp đất gia đình ông Long – bà Vân đã làm nhà sinh sống, đào ao thả cá, xây dựng quán bán hàng ăn, trồng các loại cây ăn quả và các loại cây khác từ đó đến nay. Quá trình sử dụng đất gia đình ông Long đã nộp thuế sử dụng đất cho nhà nước từ năm 1996 cho đến bây giờ. Vào tháng 9/2022 Ủy ban nhân dân phường Hưng Trí, thị xã Kỳ Anh xây dựng hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông Long. Quá trình niêm yết công khai tại Ủy ban nhân dân phường không nhận được ý kiến khiếu nại gì của người dân, nhưng khi hồ sơ chuyển lên Ủy ban nhân dân thị xã Kỳ Anh thì bà Phạm Thị Hiệp có đơn đề nghị tạm dừng việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông Long với lý do trong thửa đất này có 203m² đất vốn là đất của bố mẹ bà Hiệp để lại thừa kế cho các con trong đó có bà Hiệp.

Vợ chồng ông Long – bà Vân yêu cầu Tòa án:

- Buộc bà Phạm Thị Hiệp phải chấm dứt hành vi tranh chấp đất đai với gia đình ông Long – bà Vân.

- Công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 125 tờ bản đồ số 42 bản đồ địa chính với diện tích 583,4m², trong đó đất ở 300m², đất trồng cây hàng năm 283,4m², địa chỉ thửa đất tại tổ dân phố 3, phường Hưng Trí, Thị xã Kỳ Anh, tỉnh Hà Tĩnh cho vợ chồng ông Long – bà Vân.

Tại các bản khai và tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn là bà Phạm Thị Hiệp và người đại diện theo ủy quyền của bà Hiệp là ông Nguyễn Văn Nhu trình bày: Năm 1975, hộ gia đình bà Hiệp có 7 người gồm cha: ông Phạm Chuyên (chết năm 1996), mẹ: bà Nguyễn Thị Hòa (chết 2021) và các con: Phạm Thị Hiệp, Phạm Ngọc Thống, Phạm Thị Oanh, Phạm Thị Nhất, Phạm Thị Bắc được Hợp tác xã Liên Châu cấp cho diện tích đất 203m². Vị trí đất được cấp nay thuộc một phần của thửa đất số 1371 tờ bản đồ số 3 bản đồ 371, hay chính là thửa đất số

125 tờ bản đồ số 42 bản đồ địa chính tại tổ dân phố 3 phường Hưng Trí, thị xã Kỳ Anh, tỉnh Hà Tĩnh. Sau khi được cấp đất, gia đình bà Hiệp trực tiếp quản lý, sử dụng đất để sản xuất cho đến năm 2000 thì tạm dừng sử dụng đất. Quá trình sử dụng đất, ông Chuyên, bà Hòa (bố mẹ bà Hiệp) đã thực hiện đầy đủ chủ trương, chính sách Nhà nước về đất đai và có tên trong sổ đăng ký ruộng đất, sổ địa chính, sổ mục kê. Giai đoạn năm 1999 đến năm 2006, gia đình bà Hiệp làm đơn xin cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm nhà ở trên diện tích đất được cấp, tuy nhiên, không được giải quyết. Giai đoạn năm 2012 đến năm 2015, bà Hiệp liên hệ với Ủy ban nhân dân phường và Ủy ban nhân dân thị xã Kỳ Anh để được cấp lại, công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nói trên, tuy nhiên không được giải quyết theo nguyện vọng. Cũng vào thời gian này gia đình bà Hiệp mới biết được: Vào năm 1986, hộ gia đình ông Phạm Hồng Long - bà Nguyễn Thị Vân được Nhà nước cấp đất liền kề với thửa đất của gia đình bà Hiệp. Đến năm 2015, vợ chồng ông Long – bà Vân đã lấn chiếm sang, san lấp và làm nhà sinh sống trên diện tích đất của gia đình bà Hiệp. Năm 2002, gia đình ông Long - bà Vân thực hiện kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất đã tự ý kê khai, đăng ký đất của gia đình bà Hiệp gộp chung vào thửa đất của ông Long - bà Vân mà gia đình bà Hiệp không biết. Sau khi biết sự việc, bà Hiệp đã nhiều lần yêu cầu vợ chồng ông Long - bà Vân trả lại đất, đồng thời nhiều lần liên hệ cơ quan có thẩm quyền giải quyết, nhưng không được giải quyết thỏa đáng.

Bà Hiệp không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Long – bà Vân, đồng thời yêu cầu Tòa án công nhận diện tích đất 203m² thuộc thửa đất số 125 tờ bản đồ 42 bản đồ địa chính, tọa lạc tại phường Hưng Trí, thị xã Kỳ Anh, tỉnh Hà Tĩnh thuộc quyền sử dụng hợp pháp của gia đình bà Hiệp, buộc vợ chồng ông Long - bà Vân phải trả lại diện tích đất này cho gia đình bà.

Tại các bản khai và tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phạm Thị Bắc và người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phạm Ngọc Thống, Phạm Thị Oanh, Phạm Thị Nhất là ông Nguyễn Văn Nhu đều có lời trình bày thống nhất như lời trình bày của bị đơn Phạm Thị Hiệp và cũng không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Long – bà Vân, đồng thời cũng yêu cầu Tòa án công nhận diện tích đất 203m² thuộc thửa đất số 125 tờ bản đồ 42 bản đồ địa chính, tọa lạc tại phường Hưng Trí, thị xã Kỳ Anh, tỉnh Hà Tĩnh thuộc quyền sử dụng hợp pháp của các con ông Chuyên, bà Hòa, buộc vợ chồng ông Long - bà Vân phải di dời các công trình, vật kiến trúc, trả lại diện tích đất này cho các con của ông Chuyên, bà Hòa

Người đại diện cho Ủy ban nhân dân phường Hưng Trí, thị xã Kỳ Anh tại các văn bản trả lời Tòa án và tại phiên tòa sơ thẩm trình bày:

Thửa đất số 125 tờ bản đồ số 42 bản đồ địa chính, diện tích 538,4m, địa chỉ tại tổ dân phố 3, phường Hưng Trí, thị xã Kỳ Anh, tỉnh Hà Tĩnh hiện tại đang do gia đình ông Phạm Hồng Long – bà Nguyễn Thị Vân sử dụng, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bất kỳ ai.

Trong thửa đất này bà Phạm Thị Hiệp có đơn tranh chấp với gia đình ông Long – bà Vân 203m² từ trước khi tòa án thụ lý vụ án, khuôn viên đất tranh chấp: phía Bắc giáp đường giao thông, phía Nam giáp đất ông Nguyễn Văn Lan, phía Đông giáp đất ông Nguyễn Văn Phong, phía Tây giáp đất ông Phạm Hồng Long. Tuy nhiên, khi Tòa án cùng đại diện UBND phường, Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Kỳ Anh tiến hành thẩm định, đo đạc trên thực địa theo khuôn viên tranh chấp do bà Hiệp chỉ thì đo được diện tích thực tế là 243m², có thay đổi diện tích so với đơn của bà Hiệp gửi đến các cơ quan chức năng. Ủy ban nhân dân phường đã nhiều lần tổ chức lấy ý kiến cộng đồng dân cư tổ dân phố 3 và một số cán bộ lão thành nguyên là cán bộ của Hợp tác xã Liên Châu cũ am hiểu nguồn gốc đất đai để xác định nguồn gốc thửa đất tranh chấp. Tại các buổi làm việc lấy ý kiến của cộng đồng dân cư có sự tham gia của nguyên đơn và bị đơn thì cộng đồng dân cư khẳng định phần diện tích tranh chấp được hộ ông Phạm Chuyên - bà Nguyễn Thị Hòa sử dụng để sản xuất nông nghiệp từ trước ngày 18/12/1980, không có giấy tờ pháp lý về đất. Hộ gia đình ông Phạm Chuyên trực tiếp sản xuất nông nghiệp (trồng hoa màu) trên thửa đất này cho đến năm 1996 thì ông Chuyên chết để lại cho bà Phạm Thị Hiệp (là con gái ông Chuyên) tiếp tục sử dụng sản xuất nông nghiệp. Bà Hiệp sử dụng từ năm 1996 đến năm 1999 rồi để hoang, không còn sử dụng thửa đất nêu trên để sản xuất nữa. Do thửa đất để hoang nên sau năm 1999 hộ ông Phạm Hồng Long (hộ liên kế) sử dụng thửa đất này đào ao thả cá, sau đó san lấp lại theo hiện trạng thực tế hiện nay. Phần đất tranh chấp này đã được phản ánh đo đạc tại bản đồ 371 phê duyệt năm 2002, thuộc một phần thửa đất số 1371 tờ bản đồ số 3, diện tích 577,9m², mục đích sử dụng là đất ở (T), do vợ chồng ông Long – bà Vân trực tiếp sử dụng. Từ năm 2006 cho đến nay, vợ chồng ông Phạm Hồng Long nộp thuế đất phi nông nghiệp đối với phần diện tích này. Vợ chồng ông Long – bà Vân còn cung cấp thêm chứng cứ là Quyết định số: 81/QĐUB ngày 29/6/1988 của UBND thị trấn Kỳ Anh cũ về việc cấp đất cho ông Phạm Trọng Tuệ (cha đẻ của ông Phạm Hồng Long) với diện tích 200m² đất ở, vị trí ranh giới thửa đất được xác định: Phía Đông giáp anh Tuấn, Phía Tây giáp đất mạ của ông Tuệ, Phía Nam giáp đất anh Vận, Phía Bắc giáp nương nước của đội 5, quyết định không ghi kích thước các cạnh, vị trí ranh giới thửa đất có diện tích 200m² được cấp ghi tại Quyết định 81/QĐUB ngày 29/6/1988 nay được xác định vị trí chính

nằm trong phần diện tích 203m² hiện nguyên đơn và bị đơn đang tranh chấp quyền sử dụng đất. Nhưng từ khi được cấp đất vợ chồng, ông Phạm Trọng Tuệ và ông Phạm Hồng Long không xây dựng nhà ở trên thửa đất được cấp tại Quyết định 81/QĐUB ngày 29/6/1988, mà xây dựng nhà ở trên thửa đất mạ của ông Tuệ, giáp ranh giới phía Tây của thửa đất được Ủy ban nhân dân thị trấn cấp đất.

Trong thửa đất số 125 tờ bản đồ số 42 bản đồ địa chính tại tổ dân phố 3, phường Hưng Trí, thị xã Kỳ Anh, tỉnh Hà Tĩnh, ngoài phần diện tích tranh chấp 203m² thì phần còn lại không tranh chấp có diện tích là 335,4m² (trong đó 200m đất ở và 135,4m đất trồng cây lâu năm) được vợ chồng ông Phạm Hồng Long sử dụng làm nhà ở từ năm 1987, ổn định, liên tục từ đó đến nay, không có giấy tờ pháp lý về đất, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Từ năm 2006 cho đến nay, vợ chồng ông Long – bà Vân cũng là người nộp thuế sử dụng đất đối với phần đất này.

UBND phường Hưng Trí đề nghị Tòa án giao lại diện tích đất tranh chấp 203m² cho Ủy ban nhân dân phường Hưng Trí, thị xã Kỳ Anh quản lý theo thẩm quyền, không công nhận quyền sử dụng đất cho ai. Còn phần diện tích còn lại của thửa đất là 380,4m² (trước đây là đất mạ của ông Phạm Trọng Tuệ) được vợ chồng ông Phạm Hồng Long sử dụng làm nhà ở ổn định, liên tục từ năm 1988 cho đến nay, không có tranh chấp, không có giấy tờ pháp lý về đất, đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hạn mức đất ở, đất trồng cây lâu năm được công nhận là bao nhiêu thì thực hiện theo quy định của Luật đất đai và quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2024/DS-ST ngày 19/9/2024, Tòa án nhân dân thị xã Kỳ Anh, tỉnh Hà Tĩnh đã quyết định:

Căn cứ khoản 2 khoản 9 Điều 26 điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 92, Điều 93, Điều 94, Điều 97, Điều 98, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 266, Điều 271, Điều 273, Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 163, Điều 164, Điều 169, Điều 175, Điều 221 Bộ luật Dân sự 2015.

Căn cứ Điều 50 Luật đất đai 2003, Điều 26, Điều 100, Điều 101, Điều 166, Điều 203 Luật đất đai 2013, Điều 136, 137 Luật đất đai 2024. Điều 20, Điều 21 Nghị định 43 ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc:

Công nhận cho vợ chồng ông Phạm Hồng Long, bà Nguyễn Thị Vân được quyền sử dụng diện tích đất 380,4m². Diện tích đất có vị trí được đánh số thứ tự từ 1, 2, 3, 8, 9, 10, 11, 12. Phía Bắc giáp đường giao thông, phía Nam giáp nhà

ông Sơn, ông Kiện, phía Tây giáp đất ông Hường bà Ninh, phía Đông giáp đất tranh chấp. Buộc bị đơn bà Phạm Thị Hiệp chấm dứt hành vi tranh chấp đất đai đối với vợ chồng ông Phạm Hồng Long, bà Nguyễn Thị Vân.

2. Không chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc: Công nhận diện tích đất còn lại 203m² là của vợ chồng ông Phạm Hồng Long, bà Nguyễn Thị Vân.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc: Công nhận 300m² là đất ở, 283,4m² đất trồng cây hàng năm khác.

4. Không chấp nhận ý kiến của bị đơn về việc: Công nhận diện tích đất 203m² là của bị đơn bà Phạm Thị Hiệp.

5. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan về việc: Công nhận diện tích đất 203m² là của ông Phạm Ngọc Thống, bà Phạm Thị Oanh, bà Phạm Thị Nhất, bà Phạm Thị Bắc và buộc ông Phạm Hồng Long, bà Nguyễn Thị Vân di dời công trình kiến trúc trên diện tích đất 203m².

6. Giao cho UBND phường Hưng Trí Thị Xã Kỳ Anh, tỉnh Hà Tĩnh quản lý, giải quyết theo quy định của pháp luật đối với phần diện tích đất 203m², có vị trí được đánh số thứ tự từ 3, 4, 5, 6, 7, 8.

(Các phần chấp nhận, không chấp nhận và được giao nói trên nằm trong thửa đất số: 125, tờ bản đồ: 42, diện tích: 583,4m², thửa đất hiện chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; địa chỉ thửa đất: tổ dân phố 3, phường Hưng Trí, thị xã Kỳ Anh, tỉnh Hà Tĩnh, vị trí thửa đất: Phía Bắc giáp đường giao thông dài 25.09 m. Phía Nam giáp đất ông Đặng Thanh Sơn (lô 137) dài 3.45m, giáp đất ông Kiện (lô 138) dài 7.01; giáp đất ông Lan (lô 139) dài 4.60 m và 9.31 m. Phía Tây giáp đất của ông Hường, bà Ninh (lô 307) dài 21.9 m. Phía Đông giáp đất ông Phong (lô 124) dài 21.29m; giáp đất bà Nhung (lô 123) 4.36m. Phía Tây thửa đất hiện nay ông Long, bà Vân đã xây dựng nhà ở kiên cố có diện tích 94.8 m²; ở giữa thửa đất tranh chấp hiện ông Long và bà Vân đã xây dựng 1 nhà tạm (quán bán hàng ăn) diện tích 106 m²).

(Có sơ đồ đo đạc kèm theo)

Kể từ khi án có hiệu lực pháp luật, ông Phạm Hồng Long, bà Nguyễn Thị Vân có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục về quyền sử dụng đất theo quy định đối với phần diện tích đất 380,4m² trong thửa đất số: 125, tờ bản đồ: 42, diện tích: 583,4m², thửa đất hiện chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; địa chỉ thửa đất: Tổ dân phố 3, phường Hưng Trí, thị xã Kỳ Anh, tỉnh Hà Tĩnh.

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

Ngày 30/9/2024, bà Phạm Thị Hiệp, ông Phạm Ngọc Thống kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu được công nhận quyền sử dụng đất đối với 203m² đất tại thửa số 125 tờ bản đồ số 42 phường Hưng Trí, thị xã Kỳ Anh, tỉnh Hà Tĩnh cho những người thừa kế của ông Phạm Chuyên, bà Nguyễn Thị Hòa, buộc vợ chồng ông Phạm Hồng Long – bà Nguyễn Thị Vân phải di dời các công trình gắn liền với đất và bàn giao đất cho những người thừa kế của ông Phạm Chuyên, bà Nguyễn Thị Hòa.

Ngày 01/10/2024, ông Phạm Hồng Long và bà Nguyễn Thị Vân kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu được công nhận diện tích đất tranh chấp 203m² là của vợ chồng ông Phạm Hồng Long, bà Nguyễn Thị Vân.

Tại phiên tòa phúc thẩm, vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Tĩnh đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 3 Điều 308, khoản 2 Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã Kỳ Anh giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của các đương sự nộp trong thời hạn luật định, hợp lệ nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2]. Xét thấy việc giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm có một số vi phạm thủ tục tố tụng, cụ thể:

- Bỏ sót người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Phạm Hồng Long cung cấp cho Tòa án Quyết định cấp đất làm nhà ở cho hộ gia đình số 81/QĐ – UB ngày 29/6/1988 của UBND thị trấn Kỳ Anh cấp đất cho ông Phạm Trọng Tuệ (bố đẻ ông Long), diện tích đất 200m² tại khu vực Cồn Cồ, vị trí đất được cấp trùng với khuôn viên đất đang tranh chấp. Ông Tuệ có vợ là bà Đào Thị Thập (chết năm 2018) và có 6 người con: ông Phạm Hồng Sơn (chết khi còn nhỏ), bà Phạm Thị Hà, ông Phạm Hồng Long, ông Phạm Văn Trọng, ông Phạm Minh Tâm, ông Phạm Trọng Toàn. Mặc dù, ngày 16/9/2024 ông Phạm Trọng Tuệ có đơn trình bày ý kiến cho rằng thửa đất trên ông làm đơn xin đất cho vợ chồng ông Phạm Hồng Long ra ở riêng. Nhưng theo Quyết định cấp đất phản ánh đứng tên ông Phạm Trọng Tuệ, đây là tài sản chung của ông Tuệ và bà Thập. Bà Thập chết vào năm 2018, quyền thừa kế kỹ phần của bà Thập trong thửa đất cấp cho hộ gia đình ông Tuệ thuộc về hàng thừa kế thứ nhất là ông Tuệ và các con ông Tuệ, bà Thập. Nhưng Tòa án cấp sơ

thẩm không đưa ông Phạm Trọng Tuệ, bà Phạm Thị Hà, ông Phạm Văn Trọng; ông Phạm Minh Tâm; ông Phạm Trọng Toàn vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, vi phạm quy định tại Điều 73 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Giải quyết vụ án vượt quá phạm vi thẩm quyền luật định: Thửa đất số 125 tờ bản đồ số 42 bản đồ địa chính, địa chỉ tại tổ dân phố 3, phường Hưng Trí, thị xã Kỳ Anh, tỉnh Hà Tĩnh có diện tích là 538,4m nhưng trong đó chỉ có 243m² xảy ra tranh chấp (tính theo diện tích tranh chấp đo được trên thực địa, mặc dù trong các bản khai và tại phiên tòa sơ thẩm bà Hiệp trình bày là 203m²), còn lại 295,4m² không có tranh chấp. Theo quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án chỉ có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai. Còn đối với diện tích đất không có tranh chấp, theo quy định tại Điều 105 Luật đất đai 2013 (có hiệu lực tại thời điểm giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm) thì thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất (hay nói cách khác là thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) thuộc về Ủy ban nhân dân các cấp. Bản án sơ thẩm quyết định công nhận quyền sử dụng đất đối với cả diện tích đất không có tranh chấp là vượt quá phạm vi thẩm quyền luật định.

- Ngoài ra, bà Hiệp tranh chấp đất đai bằng việc viết đơn yêu cầu các cơ quan chức năng công nhận quyền sử dụng đất cho mình, không có hành vi cản trở ông Long – bà Vân sử dụng đất trên thực địa. Trường hợp công dân có căn cứ để cho rằng quyền và lợi của mình bị xâm phạm thì có quyền tranh chấp bằng việc làm đơn khiếu nại hoặc đơn khởi kiện để bảo vệ quyền lợi của mình, còn cơ quan nhà nước có trách nhiệm giải quyết các tranh chấp đó. Nếu thấy công dân không có quyền khiếu nại hoặc không có quyền khởi kiện (do công dân không có căn cứ để cho rằng quyền và lợi của mình bị xâm phạm) thì cơ quan nhà nước ra thông báo trả lại đơn khiếu nại hoặc trả lại đơn khởi kiện. Vì vậy bản án sơ thẩm thụ lý và giải quyết yêu cầu buộc bà Hiệp “chấm dứt hành vi tranh chấp” đất đai với vợ chồng ông Long – bà Vân là không phù hợp.

Các vi phạm thủ tục tố tụng nêu trên là nghiêm trọng, làm ảnh hưởng đến quyền, nghĩa vụ của các đương sự mà không thể khắc phục được tại cấp phúc thẩm, do đó cần phải hủy án sơ thẩm giao hồ sơ vụ án cho cấp sơ thẩm giải quyết lại.

[3]. Bản án sơ thẩm bị hủy để giải quyết lại nên các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 308, khoản 2 Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự

Xử:

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2024/DS-ST ngày 19/9/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Kỳ Anh, tỉnh Hà Tĩnh, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã Kỳ Anh, tỉnh Hà Tĩnh giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Ông Phạm Hồng Long và bà Nguyễn Thị Vân không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được trả lại 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 00008415 ngày 03/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Kỳ Anh, tỉnh Hà Tĩnh.

Bà Phạm Thị Hiệp, ông Phạm Ngọc Thống không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hà Tĩnh;
- Tòa án, THADS cấp sơ thẩm;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VT.

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

Hoàng Ngọc Tùng