

Bản án số: 33/2022/DS-PT

Ngày: 23-02-2022

V/v: “*Tranh chấp về quyền sử dụng
đất và yêu cầu hủy quyết định cá
biệt*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Tụ

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tiến

Ông Trần Quốc Cường

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Văn Phong, Thư ký Tòa án.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên
tòa:** Ông Trần Việt Tuấn - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 02 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 284/2021/TLPT-DS ngày 29/10/2021 về việc: “*Tranh chấp về quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy quyết định cá biệt*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 39A/2021/DS-ST ngày 09/08/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam bị kháng cáo, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Lê Thị L, sinh năm 1969 và ông Trần Văn H, sinh năm 1964. Cùng địa chỉ: khối A, phường Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trần Văn H: Bà Lê Thị L, sinh năm 1969.

- Bị đơn: Ông Đặng Hữu B, sinh năm 1969 và bà Lê Thị P, sinh năm 1975. Cùng địa chỉ: khối A, phường Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Lê Thị P: ông Đặng Hữu B, sinh năm 1969.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ủy ban nhân dân thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam.

Địa chỉ: Khối 3, phường V, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thanh V, chức vụ: Trưởng phòng Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam.

+ Ông Đặng Hữu V, sinh năm 1977.

+ Ông Võ Như H, sinh năm 1964.

+ Bà Trương Thị N, sinh năm 1961.

+ Bà Trần L H, sinh năm 2002.

+ Bà Trần Khánh L, sinh năm 2000.

Cùng địa chỉ: khối A, phường Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam.

- Người kháng cáo: nguyên đơn bà Lê Thị L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, nguyên đơn bà Lê Thị L, ông Trần Văn H trình bày:

Năm 2002, vợ chồng bà Lê Thị L có mua của Hợp tác xã Dịch vụ Nông nghiệp 2 N (sau đây gọi tắt là HTX 2 N) một xác nhà trẽ với giá 11.500.000 đồng và dọn về sửa nhà để ở cho đến nay. Liên kề với thửa đất của vợ chồng bà L có đất của hộ ông Đặng Hữu B. Trước đây hộ ông B mua đất của ông Đặng Hữu B1. Khi bà L dọn về năm 2002 thì đã có nhà ông B rồi. Đến khoảng năm 2011, hộ ông B lấn chiếm đất của bà L với diện tích 22,9 m² (theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ) để xây dựng tường rào. Năm 2013, bà làm ăn xa về phát hiện ông B lấn chiếm diện tích đất nêu trên nên đã khiếu nại đến Ủy ban nhân dân thị xã Đ. Các bên không hòa giải được và bà L cũng không khiếu nại nữa mà tiến hành làm hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân (UBND) thị xã Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 171, tờ bản đồ số 07, diện tích 591,7m², địa điểm: khối Q 1, phường Đ, thị xã Đ. Tuy nhiên, trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ bà L không có diện tích đất mà hộ ông B lấn chiếm. Phần diện tích đất tranh chấp nằm trong khuôn viên nhà trẽ mà bà đã mua năm 2002 nên cũng thuộc quyền sử dụng đất của bà.

Vì vậy, bà L, ông H khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Đặng Hữu B và bà Lê Thị P phải tháo dỡ toàn bộ tài sản, trả lại cho bà Lê Thị L và ông Trần Văn H phần đất lấn chiếm có diện tích 22,9 m².

Bị đơn ông Đặng Hữu B và bà Lê Thị P trình bày:

Năm 1993 vợ chồng ông Đặng Hữu B có mua của hộ ông Đặng Hữu B1 một thửa đất, chiều ngang 4,2 m, chiều dài từ mép đường đến hết vườn của hộ ông B1, diện tích khoảng 201,6 m². Phần đất nhà trẽ lúc đó nằm trong khuôn viên đất của ông B1. Khi mua ông chỉ viết giấy tay chứ không sang tên. Ngày 12/12/2002, ông B nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị M (vợ ông B1) với diện tích 115 m². Do kinh tế khó khăn nên năm 2003 ông B chỉ làm thủ tục để

được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 115 m², chiều ngang 4,2 m, chiều dài 27,4 m. Năm 2008, ông B xây dựng tường rào trên phần đất ông đã mua của ông B1 với diện tích 22,9 m² (theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ). Lúc ông xây dựng thì không ai có ý kiến gì. Do đó, ông B, bà P không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 637496 do Ủy ban nhân dân huyện Đ (nay là thị xã Đ) cấp cho hộ bà Lê Thị L ngày 22/9/2014 đối với thửa đất số 171, tờ bản đồ số 7, diện tích 591,7 m².

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Hữu V trình bày:

Cha, mẹ ông Đặng Hữu V là ông Đặng Hữu B1 và bà Nguyễn Thị M được Nhà nước cấp đất thổ cư để làm nhà ở, khu vườn có chiều ngang 24m, chiều dài hết khu vườn là 48m, diện tích khoảng 1.150m². Đến năm 1986, HTX 2 N (cũ) có nhu cầu xây dựng nhà mẫu giáo nên vận động gia đình ông V cho mượn đất (thỏa thuận miệng) và gia đình ông V chấp nhận. Hợp tác xã có hỗ trợ cho gia đình ông V công tháo dỡ nhà và một số ngôi lợp, di chuyển nhà của cha, mẹ ông V về phía trước khu vườn như hiện nay và có hứa bằng miệng, nếu sau này trường mẫu giáo di dời sẽ trả lại phần đất đã mượn cho gia đình ông V. Năm 1986, trường mẫu giáo được xây dựng, đến năm 2004 thì không hoạt động nữa nên xác nhà mẫu giáo được bán thanh lý cho hộ bà L. Đối với phần đất thổ cư của gia đình ông V, được Nhà nước cấp năm 1976, quá trình sử dụng đất, gia đình ông V đã thực hiện các nghĩa vụ đối với Nhà nước và kê khai, đăng ký theo đúng quy định pháp luật. Đến năm 1995, Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cha, mẹ ông V với diện tích khoảng 1.150m² (chiều ngang 24m, chiều dài 48m); trong đó, có cả phần đất gia đình ông V cho Hợp tác xã mượn để xây nhà mẫu giáo. Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cha, mẹ ông V có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho một số người như sau: năm 1993, chuyển nhượng cho ông Đặng Hữu B diện tích đất có chiều ngang mặt tiền 4,2m, chiều dài 48m; chuyển nhượng cho ông Võ Như H diện tích đất có chiều ngang 5m, chiều dài 48m. Đến năm 2008, chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lê Khảm diện tích đất có chiều ngang 4,5m, chiều dài 48m. Sau khi cha mẹ ông V chết thì đến ngày 04/7/2009, ông V được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 683 m², trong diện tích đất này có diện tích đất mà hiện nay bà L đang sử dụng, nguyên trước đây là nhà trẻ. Do đó, ông V yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 637496 do Ủy ban nhân dân huyện Đ (nay là thị xã Đ) cấp cho hộ bà Lê Thị L ngày 22/9/2014 đối với thửa đất số 171, tờ bản đồ số 7, diện tích 591,7 m².

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Như H, bà Trương Thị N trình bày: Thống nhất với ý kiến của ông Đặng Hữu B và ông Đặng Hữu V.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thị xã Đ trình bày:

Hộ bà Lê Thị L được UBND huyện Đ (nay là thị xã Đ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 637496 ngày 22/9/2014 tại thửa đất số 171, tờ bản đồ số 07, diện tích 591,7m², loại đất: đất ở tại nông thôn 300m², thời hạn sử dụng

đất: lâu dài và đất trồng cây lâu năm 291,7 m², thời hạn sử dụng đến 25/8/2064 tại khối Q 1, phường Đ, thị xã Đ. Thửa đất này có nguồn gốc là đất xây dựng trường mẫu giáo do Ủy ban nhân dân xã Đ (nay là phường Đ) bán thanh lý tài sản trên đất cho bà Lê Thị L, ông Trần Văn H (ông H, bà L đã quản lý và sử dụng đất để ở từ năm 2002). Ngày 21/7/2014, Ủy ban nhân dân xã Đ (nay là phường Đ) tiến hành họp xét thống nhất cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Lê Thị L. Ngày 24/7/2014, Ủy ban nhân dân xã Đ có Thông báo số 53/TB-UBND thông báo công khai kết quả đo đạc của hộ bà L tại thửa đất nêu trên. Trong thời gian 15 ngày không có tổ chức, cá nhân nào khiếu nại, khiếu kiện và tranh chấp nên ngày 07/8/2014, Ủy ban nhân dân xã Đ có Thông báo số 57/TB-UBND về việc kết thúc niêm yết công khai kết quả đo đạc để lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trên cơ sở đó, Ủy ban nhân dân xã Đ đã phối hợp với Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Đ tiến hành đo đạc và lập hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà L, xác định diện tích đất nêu trên không có tranh chấp, khiếu nại, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất. Trên cơ sở ý kiến của Phòng Kinh tế - Hạ tầng (cũ) ngày 12/9/2014 về việc xác nhận nhà ở. Ngày 17/9/2014, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thống nhất đề nghị Phòng Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ bà L. Ngày 22/9/2014, Phòng Tài nguyên và Môi trường có Tờ trình đề nghị Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ bà L đối với thửa đất nêu trên. Từ những cơ sở trên, việc Ủy ban nhân dân huyện Đ (nay là thị xã Đ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 637496 cho hộ bà L là đúng quy định của pháp luật về đất đai nên không thống nhất yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 637496 do Ủy ban nhân dân huyện Đ (nay là thị xã Đ) cấp cho hộ bà Lê Thị L ngày 22/9/2014 đối với thửa đất số 171, tờ bản đồ số 7, diện tích 591,7 m².

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 39A/2021/DS-ST ngày 09/08/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam quyết định:

Căn cứ vào các Điều 26, 34, 37, 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Điều 49 và Điều 105 của Luật Đất đai năm 2003; các Điều 166; Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án;

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị L, ông Trần Văn H về việc buộc ông Đặng Hữu B và bà Lê Thị P phải tháo dỡ toàn bộ tài sản, trả lại cho bà Lê Thị L và ông Trần Văn H phần đất lấn chiếm có diện tích 22,9 m²(có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Không chấp nhận yêu cầu của bị đơn ông Đặng Hữu B, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Hữu V về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 637496 do Ủy ban nhân dân huyện Đ (nay là thị xã Đ) cấp cho hộ bà Lê Thị L ngày 22/9/2014 đối với thửa đất số 171, tờ bản đồ số 7, diện tích 591,7 m².

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng khác, quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án theo quy định của pháp luật.

Ngày 10/8/2021, bà Lê Thị L nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

Người kháng cáo bà Lê Thị L giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng phát biểu cho rằng diện tích đất tranh chấp 22,9m² không nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ bà L và bà L cũng không cung cấp chứng cứ chứng minh bà có quyền sử dụng đối với diện tích đất tranh chấp 22,9m². Do đó, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà L, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về nguồn gốc đất: Theo hồ sơ đăng ký theo Chỉ thị 299/TTg của Thủ tướng Chính phủ, phần diện tích đất tranh chấp 22,9m² thuộc thửa đất số 484, tờ bản đồ số 5, diện tích 1.086 m², loại đất: T (thổ cư) do ông Đặng B1 (Đặng Hữu B1) kê khai, đăng ký; hồ sơ đăng ký theo Nghị định 64/CP của Hội đồng Chính phủ, phần diện tích đất tranh chấp 22,9m² thuộc thửa đất số 172, tờ bản đồ số 7, diện tích 960m², loại đất thổ cư do ông Đặng Hữu B1 kê khai, đăng ký.

[2] Ngày 24/11/1995, hộ ông Đặng Hữu B1 được UBND huyện Đ (nay là thị xã Đ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó có 960m² đất thổ cư, thuộc thửa đất số 172, tờ bản đồ số 7 tại xã N, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam. Sau khi ông B1 chết, ông Đặng Hữu V (con ông B1) lập thủ tục nhận thừa kế và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 04/7/2009, đối với thửa đất số 172, tờ bản đồ số 07, diện tích 683m². Năm 1986, ông Đặng Hữu B1 đã hiến diện tích đất trên (trong đó có diện tích đất tranh chấp) để làm nhà trẻ.

[3] Năm 2002, bà Lê Thị L mua thanh lý xác nhà trẻ (trường mẫu giáo) của Hợp tác xã Dịch vụ Nông nghiệp 2 N (cũ) và đến ở tại đó cho đến nay. Hợp tác xã chỉ bán thanh lý xác nhà trẻ cho bà L, không có việc chuyển nhượng đất. Sau đó, hộ bà L kê khai, đăng ký và được Ủy ban nhân dân huyện Đ (nay là thị xã Đ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22/9/2014 đối với thửa đất số 171, tờ bản đồ số 07, diện tích 591,7m², có thu tiền sử dụng đất.

[4] Theo Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất và Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất của hộ bà Lê Thị L ngày 26/8/2014 (được bà L ký xác nhận) thể hiện thửa đất của bà L không có phần đất hiện đang tranh chấp với ông B, bà P. Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 26/6/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam thì diện tích theo hiện trạng sử dụng của hộ bà L tại thửa đất số 171, tờ bản đồ số 7 nêu trên là 699,1 m², chênh lệch thừa so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 107,4 m².

[5] Theo Công văn số 178/TNMT ngày 14/5/2021 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã Đ, xác định nguyên nhân tăng diện tích do hình thể thửa đất có thay đổi và cạnh kích thước có thay đổi, ranh giới, mốc giới đã bị dịch chuyển. Bà

L thừa nhận diện tích đất tranh chấp không nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà. Các đương sự thừa nhận toàn bộ tài sản gắn liền với diện tích đất tranh chấp đều là tài sản của ông B và bà P.

[6] Như vậy, không có căn cứ xác định bà L có quyền sử dụng đối với diện tích đất tranh chấp 22,9m². Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị L về việc buộc ông B, bà P phải tháo dỡ toàn bộ tài sản, trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích 22,9 m² là có cơ sở. Do đó, kháng cáo của bà Lê Thị L không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị L.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 39A/2021/DS-ST ngày 09/08/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam.

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Lê Thị L phải chịu 300.000đ, đã nộp tại biên lai số 0002707 ngày 17/8/2021 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Nam (ông Lê Viết Hà nộp thay).

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

Nơi nhận:

- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Quảng Nam;
- Cục THADS tỉnh Quảng Nam;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, PHCTP, LT.

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

(Đã ký)

Lê Tự