

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI ĐÀ NẴNG**

Bản án số: **114/2018/DS-PT**

Ngày 14 - 8 - 2018

V/v: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và
yêu cầu hủy quyết định hành chính*”.

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ 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 Nguyễn Thanh Long**

Các Thẩm phán: **Ông Phạm Việt Cường**

Ông Lê Tự

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thanh Thủy – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa:
Ông Đỗ Xuân Ân - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 8 năm 2018, tại Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, vụ án dân sự thụ lý 87/2017/TLPT-DS ngày 28 tháng 12 năm 2017 về việc: Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy quyết định hành chính, giữa:

Nguyên đơn: Bà Phạm Thị M - 1968

Ông Trần Hữu C - 1960

Cùng địa chỉ: thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị. *Đều có mặt.*

Bị đơn: Ông Lê Văn P - 1974

Bà Trần Thị B (T) - 1975

Cùng địa chỉ: thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị. Ông P có mặt; bà B vắng mặt có ủy quyền cho ông Lê Văn P theo giấy ủy quyền lập ngày 16/4/2018 có xác nhận của UBND phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ủy ban nhân dân thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị.

Địa chỉ: thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Chiến T – Chủ tịch UBND thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị. Có đơn xin xét xử vắng mặt (văn bản số 660/UBND-VP ngày 09/4/2018)

- Ông Trần Hữu Đ

- Bà Trần Thị Ngọc H

Cùng địa chỉ: thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị. *Đều có đơn xin xét xử vắng mặt.*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 29/6/2017 và các bản tự khai của ông Trần Hữu C và bà Phạm Thị M trình bày:

Năm 1993, gia đình ông C, bà M được UBND thị xã Đ giao đất xây dựng nhà ở theo Quyết định số 2065 ngày 04/01/1993 với diện tích 300m², ngoài ra còn có đất vườn chưa được tính vào trong đó.

Ngày 30/8/1999, vợ chồng ông C, bà M có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Lê Văn P và chị Trần Thị B với diện tích 90m². Đến ngày 20/6/2003 gia đình anh P, chị B được UBND thị xã Đ (nay là UBND thành phố Đ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X544426 với diện tích 143m²; cùng ngày đó UBND thị xã Đ cấp cho gia đình bà M giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X544425 với diện tích 440m². Tuy nhiên, trong quá trình xây dựng nhà ở anh P, chị B đã xây nhà không chỉ trên diện tích đất được gia đình bà M chuyển nhượng mà còn lấn thêm 53m². Khi biết được sự việc, bà M có gặp anh P, chị B để yêu cầu chuyển nhượng lại phần diện tích đất mà anh P, chị B đã lấn chiếm. Nhưng anh P, chị B chỉ đồng ý chuyển nhượng lại 29m² đất chưa xây nhà, còn 24m² đất anh P đã xây nhà lấn qua thì không đồng ý chuyển nhượng lại.

Vì tranh chấp xảy ra, ông C, bà M gửi đơn đến UBND phường Đ với yêu cầu anh P, chị B hoàn trả lại đất. Ngày 10/11/2016, UBND phường Đ tiến hành hoà giải nhưng không hoà giải được.

Vì vậy, ngày 29/6/2017 ông C, bà M gửi đơn khởi kiện đến Toà án nhân dân tỉnh Quảng Trị yêu cầu Toà án buộc anh Lê Văn P, chị Trần Thị B trả lại 53m² đất đã lấn chiếm. Vị trí đất như sau: Phía Bắc giáp đất ông Lê Văn P dài 6,03m, phía Nam giáp đất ông C, bà M dài 6,08m, phía Đông giáp đất ông C, bà M dài 8,65m, phía Tây-giáp đất ông Phạm Ngọc N dài 9,09m. Giá trị quyền sử dụng đất là 106.000.000 đồng. Đồng thời yêu cầu Toà án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất X544426 vào sổ số 00715QSDĐ/1639/QĐ-UB do UBND thị xã Đ cấp ngày 20/6/2003 cho anh Lê Văn P và chị Trần Thị B.

Phía bị đơn anh Lê Văn P, chị Trần Thị B trình bày:

Ngày 30/8/1999 gia đình anh P và gia đình ông C, bà M có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 108m² (trong đó hợp đồng chính là chuyển nhượng 90m² và phụ lục hợp đồng là 18m²). Vào ngày 20/6/2003, hộ anh Lê Văn P được UBND thị xã Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 143m². Khi có yêu cầu từ ông C, bà M hoàn trả lại diện tích đất mà UBND thị xã Đ cấp thừa với diện tích vượt quá 108m² thì gia đình anh P đã đồng ý, nhưng yêu cầu ông C, bà M hoàn trả lại số tiền chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở và số tiền lãi từ năm 2003 cho đến nay và thuê sử dụng đất hàng năm

Mặt khác, vào thời điểm năm 2003, khi gia đình, anh P và gia đình bà M, ông C cùng được UBND thị xã Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà M, ông C không có ý kiến gì. Vì thế, anh P đề nghị Toà án không chấp nhận yêu cầu

khởi kiện của ông C, bà M.

Phía UBND thành phố Đ có ý kiến: Căn cứ Luật đất đai năm 1993; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đất đai năm 1998 và Luật sửa đổi bổ sung của Luật đất đai năm 2001; Thông tư 1990/2001/TT-TCĐC ngày 30/11/2001 của Tổng Cục quản lý địa chính, UBND thành phố Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 544426 với diện tích 143m² đất ở cho anh P, chị B là đúng theo thủ tục, trình tự quy định của pháp luật.

Ý kiến của anh Trần Hữu Đ và chị Trần Thị Ngọc H: Đề nghị Toà án giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2017/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2017, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 203 Luật đất đai 2013; khoản 9 Điều 26, Điều 34, Điều 37, Điều 147, khoản 1 Điều 207, Điều 210, Điều 233, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Hữu C và bà Phạm Thị M về việc Tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông C, bà M với anh Lê Văn P, chị Trần Thị B và yêu cầu huỷ Quyết định số 1539/QĐ-UB ngày 20/6/2003 của UBND thị xã Đ về việc Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Lê Văn P, chị Trần Thị B.

Ngoài ra bản án còn quyết định về phần án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Trong thời hạn luật định, ngày 09/10/2017, nguyên đơn là bà Phạm Thị M, ông Trần Hữu C kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Buộc bị đơn Ông P, bà B trả lại diện tích 53m² đất; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X544426 ngày 20/6/2003 của UBND thị xã Đ đã cấp cho Ông P, bà B.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu trong hồ sơ vụ án đã được tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]. Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, nguyên đơn là ông Trần Hữu C, bà Phạm Thị M trình bày: Ngày 30/8/1999, Ông, Bà có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn P, bà Trần Thị B diện tích 90 m² trong mảnh vườn của gia đình Ông, Bà tại thửa số 113, tờ bản đồ số 36, diện tích 507 m² ở khu phố 3, phường Đ, thị xã Đ. Ngày 20/6/2003, gia đình Ông, Bà được Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X544425, diện tích 440 m²; còn Ông P, bà B được Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X544426 ngày 20/6/2003, diện tích 143 m².

Quá trình sử dụng đất, Ông P, bà B làm nhà lấn chiếm của gia đình Ông, Bà 53 m², Ông, Bà có yêu cầu Ông P, bà B trả lại đất (bằng hình thức Ông P, bà B chuyển

nhượng lại diện tích đất lần chiếm cho Ông, Bà) thì Ông P, bà B chỉ đồng ý nhượng lại 29 m² đất chưa xây nhà, còn 24 m² đã xây nhà không đồng ý nhượng lại. Nay Ông, Bà yêu cầu Ông P, bà B trả lại cho Ông, Bà 53 m² đất lần chiếm và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ông P, bà B.

Bị đơn Ông P, bà B trình bày: năm 1993 Ông C, bà M có chuyển nhượng cho Ông, Bà 108 m² đất. Ngày 20/6/2003, Ông, Bà được Ủy ban nhân dân thị xã Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X544426, diện tích chứng nhận là 143 m². Khi ông C, bà M yêu cầu trả lại đất diện tích vượt 108 m² đất, Ông, Bà đồng ý trả đất; nhưng yêu cầu ông C, bà M hoàn trả tiền vợ chồng Ông, Bà đã chuyển mục đất diện tích vượt và trả tiền thuế sử dụng đất mà hàng năm vợ chồng ông, Bà nộp và tiền lãi từ năm 2003 đến nay.

Tuy nhiên, vợ chồng Ông, Bà đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 143 m², nên vợ chồng ông bà không chấp nhận yêu cầu của ông C, bà M.

Xét thấy:

[2]. Tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00710 QSDĐ/1652/QĐ-UB ngày 20/6/2003 (bl 06), Ủy ban nhân dân thị xã Đ chứng nhận hộ Phạm Thị M và Trần Hữu C được quyền sử dụng 440 m² tại thửa đất số 113, tờ bản đồ số 36 tại Khu phố 3, phường Đ, thị xã Đ. Tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00715 QSDĐ/1639/QĐ-UB ngày 20/6/2003 (bl 07), Ủy ban nhân dân thị xã Đ chứng nhận hộ Lê Văn P và Trần Thị B được quyền sử dụng 143 m² tại thửa đất số 112, tờ bản đồ số 36 tại Khu phố 3, phường Đ, thị xã Đ.

[3]. Tại hồ sơ vụ án thể hiện: ông C, bà M khai: ngày 04/01/1993, Ủy ban nhân dân thị xã Đ giao cho gia đình Ông, Bà diện tích 300 m² tại Quyết định số 2065/QĐ-UB (bl 69) để làm nhà ở. Trong khi đó, ngày 30/8/1999 ông C, bà M chuyển nhượng cho Ông P, bà B diện tích 108m² đất.

Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án, ông C, bà M khai: vợ chồng Ông, Bà sử dụng mảnh vườn này từ trước khi nhà nước giao đất, với diện tích sử dụng là 507 m². Đồng thời, tại Biên bản xác định ranh mốc giới thửa đất (theo hiện trạng sử dụng) do Ủy ban nhân dân phường Đ lập ngày 07/6/2001 (bl 57) thể hiện diện tích sử dụng 507m². Biên bản xác định ranh mốc giới này lập trước khi ông C, bà M được Ủy ban nhân dân thị xã Đ, tỉnh Quảng Trị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích được cấp là 440m².

Như vậy, diện tích đất của ông C, bà M có sự biến động, Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ diện tích biến động này là do đâu? Tăng hay giảm so với diện tích được cấp 440 m²?

[4]. Tại *Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất* ngày 22/8/1999 (bl 48) và giấy có tựa đề: *ghi chú* (bl 45), thể hiện: ông C, bà M chuyển nhượng cho cho vợ chồng Ông P, bà B tổng diện tích 90 m² đất. Tuy nhiên, Tại giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất số vào sổ 00715 QSDĐ/1639/QĐ-UB ngày 20/6/2003 (bl 07), Ủy ban nhân dân thị xã Đ, tỉnh Quảng Trị lại chứng nhận hộ Lê Văn P và Trần Thị B được quyền sử dụng 143 m². Đồng thời, quá trình tranh chấp, Ông P, bà B thừa nhận khi ông C, bà M yêu cầu trả lại đất diện tích vượt 108 m² đất, Ông, Bà đồng ý trả đất; nhưng yêu cầu ông C, bà M hoàn trả tiền vợ chồng Ông, Bà đã chuyển mục đất diện tích vượt và trả tiền thuế sử dụng đất mà hàng năm vợ chồng ông, Bà nộp và tiền lãi từ năm 2003 đến nay và tại *Hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất* ngày 18/4/2017 (bl 89), thể hiện: Ông P, bà B đồng ý chuyển nhượng lại 33 m² đất cho ông C, bà M với số tiền 10.000.000 đồng (hợp đồng các bên ký chưa công chứng, chứng thực); sau đó Ông P, bà B không đồng ý trả lại đất.

Như vậy:

- Ông P, bà B thừa nhận có lần chiếm đất, lúc đồng ý trả, lúc không đồng ý. Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh, thu thập tài liệu chứng cứ và xác minh cơ quan chuyên môn về quản lý đất đai vì sao diện tích Ông P, bà B nhận chuyển nhượng là 108 m², Cơ quan nhà nước có thẩm quyền lại cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ông P, bà B diện tích 143 m²? Diện tích biến động tăng này có từ đâu? Nguyên nhân nào tăng ? Có phải Ông P, bà B lấn chiếm đất của ông C, bà M hay không ?

- Năm 2003, UBND thị xã Đ cấp GCNQSDĐ cho hộ ông Lê Văn P và Trần Thị B nhưng Tòa án không làm rõ hộ Ông P gồm những người nào để xác định người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan theo quy định của pháp luật.

- Đây là vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất nhưng cấp sơ thẩm không tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ mà chỉ dựa trên lời khai của đương sự, hồ sơ cấp GCNQSDĐ để khẳng định quyền và lợi ích hợp pháp của ông C, bà M không bị xâm phạm là thiếu căn cứ.

- Bà B, ông C cho rằng chỉ chuyển nhượng 90m², bản ghi chú 6m x 3m có dấu hiệu tẩy xóa đề nghị Tòa án giám định chữ ký (bl 122). Tại hồ sơ vụ án không thể hiện bà M có ký xác nhận vào sơ đồ kiểm tra hiện trạng năm 2001 hay không, không giám định chữ ký theo yêu cầu của Bà M để làm căn cứ xác định bà M, ông C bán 90m² hay 108m² hay theo như hiện trạng được xác định ngày 07/6/2001. Việc giám định là cần thiết và phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 102 BLTTDS 2015.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Tại điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 326/2016 quy định: “Trường hợp tranh chấp về quyền sở hữu tài sản và tranh chấp về quyền sử dụng đất mà Tòa án không xem xét giá trị, chỉ xem xét quyền sở hữu tài sản và tranh chấp về quyền sử dụng đất của ai thì đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm như đối với trường hợp vụ án không có giá ngạch”. Nhưng bản án sơ thẩm buộc bà M, ông C phải chịu án phí DSST 5.300.000 đồng (5% x 106.000.000 đồng) trên cơ sở giá trị QSDĐ do bà M cung cấp (các đương sự không có thỏa thuận về giá) là không đúng pháp luật.

Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh thu thập các tài liệu, chứng cứ trên mà đã bác đơn khởi kiện ông C, bà M là không đúng pháp luật.

Những thiếu sót trên, Tòa cấp sơ thẩm chưa thực hiện đầy đủ mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được.

Do vậy, cần hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm nêu trên.

Do hủy án sơ thẩm nên chưa xét đến đơn kháng cáo của nguyên đơn và các nội dung của vụ án.

[5]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy án sơ thẩm nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[6]. Tại phiên tòa, đại diện VKSND cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị HDDXX cấp phúc thẩm hủy án sơ thẩm, đề nghị này là có căn cứ, đúng pháp luật, phù hợp với nhận định của Tòa án, nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308; khoản 1 Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự;

1. Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 05/2017/DS-ST ngày 29/9/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị giải quyết sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Phan Thị Mai và ông Trần Hữu C không phải chịu

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

Nơi nhận:

- TAND Tối Cao
- Các đương sự;
- VKSNDCC Đà Nẵng
- Tòa án Tỉnh Quảng Trị;
- VKS Tỉnh Quảng Trị.
- Cục THADS Tỉnh Quảng Trị;
- Cổng thông tin điện tử;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thanh Long