

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Bản án số: 180/2024/DS-PT

Ngày: 19-11-2024

V/v: “Tranh chấp quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Thị Nguyệt

Các Thẩm phán:

Ông Huỳnh Châu Thạch

Ông Nguyễn Thành Tâm

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Ngọc Huyền – Thư ký, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng:** Bà Nguyễn Thị Thu Hà – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 19 tháng 11 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 198/2024/TLPT-DS ngày 09 tháng 10 năm 2024 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 55/2024/DS-ST ngày 16/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 407/2024/QĐ-PT ngày 22 tháng 10 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 209/2024/QĐ-PT ngày 12 ngày 11 tháng 2024 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Khắc H, sinh năm: 1964; cư trú tại số A, đường T, thị trấn L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Thanh D, sinh năm: 1967; cư trú tại số A, đường L, phường L, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng (Văn bản ủy quyền ngày 01/8/2024).

- **Bị đơn:** Ông Trần Quang H1, sinh năm: 1964; cư trú tại số A đường T, thị trấn L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

+ Bà Nguyễn Thị Kim N, sinh năm: 1969; cư trú tại số A, đường T, Thị trấn L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

+ Bà Lê Thị Phương M, sinh năm: 1970; cư trú tại số A, đường T, thị trấn L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

+ Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L; địa chỉ: Số C, đường T, Phường D, Thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Huỳnh Ngọc H2 - Chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Quốc Đ - Chức vụ: Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B, tỉnh Lâm Đồng; địa chỉ: số F, đường T, thị trấn L huyện B, tỉnh Lâm Đồng. (Văn bản ủy quyền ngày 29/01/2021).

Người kháng cáo: Ông Nguyễn Khắc H – Nguyên đơn.

(Ông Nguyễn Khắc H, ông D, bà M có mặt tại phiên tòa; ông Trần Quang H1, bà N, ông Đ có đơn xin xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện đề ngày 25 tháng 02 năm 2020, đơn khởi kiện bổ sung và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Khắc H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim N trình bày: Vợ chồng ông Nguyễn Khắc H, bà Nguyễn Thị Kim N là chủ sử dụng thửa đất số 105 và 294, tờ bản đồ số 43 tọa lạc tại khu B, thị trấn L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng. Vợ chồng ông Trần Quang H1, bà Lê Thị Phương M là chủ sử dụng thửa đất số 104, tờ bản đồ số 43 liền kề và đều đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2006.

Quá trình sử dụng, vợ chồng ông Trần Quang H1, bà Lê Thị Phương M nhiều lần dịch chuyển bờ rào lấn chiếm qua thửa đất số 105 với diện tích khoảng 5m². Đến năm 2017 vợ chồng ông Trần Quang H1, bà Lê Thị Phương M làm lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở đối với thửa đất số 104 và lấn sang thửa đất số 105 diện tích khoảng 35m².

Ngày 25/02/2020 ông Nguyễn Khắc H có đơn khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông Trần Quang H1, bà Lê Thị Phương M phải trả lại diện tích đất đã lấn chiếm là 35m² thuộc một phần thửa đất số 105, tờ bản đồ số 43 tọa lạc tại thị trấn L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng. Đồng thời yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 490131 ngày 16/11/2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho vợ chồng ông Trần Quang H1, bà Lê Thị Phương M.

Đến ngày 24/03/2021 ông Nguyễn Khắc H có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu vợ chồng ông Trần Quang H1, bà Lê Thị Phương M phải trả lại diện tích đất lấn

chiếm là 3,6 m² (phía sau là 5,7m) thuộc một phần thửa đất số 105, tờ bản đồ số 43 tọa lạc tại thị trấn L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

- Bị đơn ông Trần Quang H1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Phương M trình bày: Ngày 20/4/1991 ông Trần Quang H1 có mua của ông Trần Minh T 01 miếng đất diện tích 270m² và có sự chứng kiến, chữ ký của ông Nguyễn Khắc H và các nhân chứng. Sau đó vợ chồng ông Trần Quang H1, bà Lê Thị Phương M có tiến hành dựng 01 căn nhà gỗ để ở, phía Tây có trồng cây dâm bụt để làm hàng rào ranh giới và có mặt ông Nguyễn Khắc H chứng kiến. Ngày 05/8/1998 khi ông Trần Quang H1 về quê thì ông Nguyễn Khắc H đã tự ý phá hàng rào đó để xây tường kiên cố. Năm 2002 vợ chồng ông Trần Quang H1, bà Lê Thị Phương M có tiến hành xây nhà và công trình phụ vì ranh giới đã được phân định rõ ràng. Năm 2006 vợ chồng ông Trần Quang H1, bà Lê Thị Phương M có làm thủ tục tiến hành đo đạc lại để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực tế diện tích đất chỉ còn 196m². Qua 22 năm sinh sống, gia đình ông Trần Quang H1, bà Lê Thị Phương M vẫn sử dụng diện tích đất đó để ở và kinh doanh ổn định. Gia đình ông Nguyễn Khắc H cũng đã xây tường kiên cố từ năm 1998, ranh giới đã được phân định rõ ràng nên vợ chồng ông Trần Quang H1, bà Lê Thị Phương M không đồng ý đối với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Nguyễn Khắc H, bà Nguyễn Thị Kim N.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L - người đại diện theo ủy quyền là ông Vũ Quốc Đ trình bày: Vào năm 2017 vợ chồng ông Trần Quang H1, bà Lê Thị Phương M có làm thủ tục xin cấp đổi từ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 673927 diện tích 196,1m² thuộc thửa đất số 104, tờ bản đồ số 43 thành Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số hiệu CH 490131 ngày 16/11/2017 cùng diện tích là 196,1m² thuộc thửa đất số 104, tờ bản đồ số 43, thị trấn L, huyện B.

Về trình tự, thủ tục đăng ký kê khai và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số hiệu CH 490131 ngày 16/11/2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L đã cấp cho vợ chồng ông Trần Quang H1, bà Lê Thị Phương M là hoàn toàn đúng quy định của pháp luật.

Ông Nguyễn Khắc H có yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số hiệu CH 490131 ngày 16/11/2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L đã cấp cho vợ chồng ông Trần Quang H1, bà Lê Thị Phương M thì Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L đề nghị căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án để giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 55/2024/DS-ST ngày 16 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng đã xử:

Không chấp nhận toàn bộ các yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Nguyễn Khắc H, bà Nguyễn Thị Kim N đối với vợ chồng ông Trần Quang H1, bà Lê Thị Phương M về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các bên đương sự.

Ngày 23/7/2024 nguyên đơn ông Nguyễn Khắc H có đơn kháng cáo đề nghị hủy hoặc sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả lại diện tích đất lấn chiếm hoặc thanh toán bằng tiền diện tích đất tranh chấp theo giá thị trường tại thời điểm xét xử phúc thẩm, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 490131 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 16/11/2017.

Tại phiên tòa hôm nay:

Nguyên đơn ông Nguyễn Khắc H vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người liên quan bà Lê Thị Phương M không đồng ý với kháng cáo của nguyên đơn đề nghị giải quyết như án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự tại giai đoạn phúc thẩm cũng như phiên tòa hôm nay: đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Khắc H, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ tranh chấp giữa các bên đã được Tòa án cấp sơ thẩm xác định theo đúng quy định của pháp luật; đơn kháng cáo của ông Nguyễn Khắc H; người kháng cáo, thủ tục kháng cáo được thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 271, 273, 278 Bộ luật Tố tụng dân sự nên đủ điều kiện để Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Khắc H thì thấy rằng:

- Thừa đất số 105, tờ bản đồ số 43 do nguyên đơn ông Nguyễn Khắc H mua của ông K, khi mua bán hai bên lập giấy viết tay với diện tích là 1.385,2m². Đến năm 2006 ông Nguyễn Khắc H làm thủ tục và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng với diện tích là 1.165,2m². Diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng ít hơn so với giấy viết tay là do trừ lộ giới và hiến đất làm đường.

- Thửa 104 tờ bản đồ số 43 do bị đơn ông Trần Quang H1 có mua của ông Trần Minh T diện tích đất 270m² giáp ranh với đất của ông Nguyễn Khắc H. Khi làm giấy sang nhượng viết tay thì hai bên có lập giấy sang nhượng hoa màu. Đồng thời, vẽ phác họa thửa đất và kích thước các cạnh, ông Nguyễn Khắc H là người có đất giáp ranh ký xác nhận với tư cách là người làm chứng. Sau đó gia đình ông Trần Quang H1 sử dụng ổn định và làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 19/01/2006 được UBND huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 673927 với diện tích thực tế chỉ còn 196,1m².

Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn, bị đơn đều xác định đã sử dụng đất ổn định. Các bên cũng không có ý kiến gì về diện tích đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ít hơn so với thực tế nhận chuyển nhượng theo giấy viết tay.

Căn cứ vào Họa đồ trích đo hiện trạng sử dụng đất lập ngày 10/3/2023 của Công ty TNHH N1 (Bút lục số 164) thì diện tích đất thuộc thửa 105 là 1.412,9m², trong đó nguyên đơn đang sử dụng diện tích: 50,3m² thuộc hành lang an toàn giao thông; 5,1m² thuộc một phần thửa 98; 61,1m² thuộc một phần thửa thuộc một phần thửa 108. Nguyên đơn không sử dụng một phần diện tích thửa 105 không tranh chấp là: 19,2m² (vị trí số 2); 5,2m² (vị trí số 4); 21,4m² (vị trí số 8); nguyên đơn không sử dụng một phần thửa 105 diện tích 5,5m² đang tranh chấp (vị trí số 5). Như vậy, sau khi trừ diện tích đất thuộc hành lang an toàn giao thông và diện tích đất không thuộc thửa 105 thì thực tế nguyên đơn đang sử dụng thửa 105 với diện tích 1.296,4m² nhiều hơn diện tích được cấp 131,2m². Cũng theo Họa đồ, bị đơn đang sử dụng thửa 104 diện tích 230,6m². Trong đó, có 67m² thuộc hành lang an toàn giao thông; 5,2m² thuộc một phần thửa 105, không tranh chấp (vị trí số 4); 5,5m² thuộc thửa 105 đang tranh chấp (vị trí số 5). Như vậy, sau khi trừ diện tích đất thuộc hành lang an toàn giao thông thì thửa 104 còn lại diện tích 163,6m² (gồm cả một phần diện tích thửa 105 không tranh chấp và đang tranh chấp) so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp ít hơn 32,5m².

Quá trình sử dụng đất, vợ chồng ông Trần Quang H1, bà Lê Thị Phương M có dựng 01 căn nhà gỗ để ở, phía Tây có trồng cây dâm bụt để làm hàng rào ranh giới và có mặt ông Nguyễn Khắc H chứng kiến. Tại phiên tòa sơ thẩm ông Nguyễn Khắc H thừa nhận vào khoảng năm 2012 gia đình ông đã phá bỏ hàng rào và xây tường kiên cố bao quanh 02 thửa đất như hiện trạng. Còn phía ông Trần Quang H1 thì cho rằng năm 2002 gia đình ông có tiến hành xây nhà và công trình phụ theo ranh giới đã được phân định rõ ràng và năm 2006 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thực tế diện tích đất chỉ còn 196,1m², đã sử dụng ổn định làm nhà ở và kinh doanh đến nay đã 22 năm.

Hơn nữa, diện tích tranh chấp là 7,1m² trong đó có 5,5m² thuộc một phần thửa đất số 105 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng

ông Nguyễn Khắc H, bà Nguyễn Thị Kim N nhưng thực tế lại do vợ chồng ông Trần Quang H1, bà Lê Thị Phương M đang quản lý sử dụng ổn định từ trước đến nay và có 1,6m² thuộc hành lang an toàn giao thông. Trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 104 của bị đơn và thửa 105 của nguyên đơn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định là đúng trình tự thủ tục theo quy định.

Như vậy, việc nguyên đơn và bị đơn đã sử dụng diện tích đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là ổn định, có phân định ranh giới cụ thể, rõ ràng. Trong đó, phía ông Nguyễn Khắc H là người xây tường kiên cố bao quanh và phân định ranh giới trước. Phần còn lại gia đình ông Trần Quang H1 mới tiếp tục sử dụng và xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, nguyên đơn cho rằng bị đơn lấn đất của nguyên đơn là không có cơ sở.

Từ những phân tích trên, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Khắc H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về chi phí tố tụng: Tổng số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ và thẩm định giá tài sản là 46.764.400đ, trong đó ông Nguyễn Khắc H nộp tạm ứng số tiền là 28.864.400đ, ông Trần Quang H1 nộp tạm ứng số tiền là 17.900.000đ. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên buộc ông Nguyễn Khắc H phải chịu toàn bộ chi phí này. Buộc ông Nguyễn Khắc H phải trả lại cho vợ chồng ông Trần Quang H1, bà Lê Thị Phương M số tiền 17.900.000đ.

[3] Về án phí:

Do yêu cầu kháng cáo không chấp nhận nên ông Nguyễn Khắc H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Nghị quyết số 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.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Khắc H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ các yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Nguyễn Khắc H, bà Nguyễn Thị Kim N đối với vợ chồng ông Trần Quang H1, bà Lê Thị

Phương M về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

2. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Khắc H phải trả lại cho vợ chồng ông Trần Quang H1, bà Lê Thị Phương M số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ và thẩm định giá tài sản tranh chấp là 17.900.000đ (Mười bảy triệu chín trăm ngàn đồng).

3. Về án phí:

Ông Nguyễn Khắc H phải chịu 600.000đ án phí dân sự sơ thẩm và 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền 800.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số AA/2016/0019607 ngày 23/4/2020, số tiền 500.000đ tạm ứng án phí theo Biên lai thu số AA/2017/0004862 ngày 24/3/2021 và số tiền 300.000đ tạm ứng theo Biên lai thu số 0007171 ngày 19/8/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng. Hoàn trả cho ông Nguyễn Khắc H số tiền 700.000đ án phí còn thừa.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo các quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng (01);
- Phòng KT-NV & THA (01);
- TAND huyện Bảo Lâm (01);
- Chi cục THADS huyện Bảo Lâm (01)
- Đương sự (05);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án (03).

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

Vũ Thị Nguyệt