

Bản án số 152/2023/DS-PT

Ngày 20/6/2023

Về “*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 Đặng Kim Nhân

Các Thẩm phán: ông Vũ Thanh Liêm, ông Trương Minh Tuấn

- Thư ký phiên tòa: ông Lương Quang Toàn - 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 Lê Văn Thành - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 20 tháng 6 năm 2023, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa công khai tại trụ sở để xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 37/TBTL-TA ngày 03/3/2023 về “*Tranh chấp về quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy quyết định cá biệt*” do bản án dân sự sơ thẩm số 59/2022/DS-ST ngày 25/11/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2365/2023/QĐ-PT ngày 20/5/2023 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, giữa:

1. Nguyên đơn: bà Nguyễn Thị Ngọc L1, sinh năm 1985; địa chỉ: tổ 9, thôn B, xã B, huyện T, tỉnh Quảng Nam, có mặt.

Người đại diện theo văn bản ủy quyền lập ngày 27/6/2019 của bà L1 là ông Phan Thanh K, sinh năm 1983, địa chỉ: Tổ 3, thôn L Trì, xã B, huyện T, tỉnh Quảng Nam, có mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bà L1 là Luật sư Lê Văn Đ, Văn phòng Luật sư H, Đoàn Luật sư tỉnh Quảng Nam; địa chỉ: huyện T, tỉnh Quảng Nam, có mặt.

2. Bị đơn: bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1963; địa chỉ: Tổ 10, thôn L 01, xã B, huyện T, tỉnh Quảng Nam.

Người đại diện theo văn bản ủy quyền lập ngày 12/9/2019 và ngày 10/10/2022 của bà L là ông Huỳnh Đắc Hòa sinh năm 1964, địa chỉ: Thôn 5, xã Hương An, huyện Quế Sơn, tỉnh Quảng Nam, có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Quảng Nam; địa chỉ: huyện T, tỉnh Quảng Nam. *Người đại diện theo văn bản ủy quyền lập ngày 31/12/2020 là ông Trương Công H, Phó Trưởng phòng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Tại Đơn khởi kiện đề ngày 15/3/2019 và quá trình tố tụng, phía nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc L1 trình bày:* Năm 2008, Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Ngọc L1 diện tích 495m² đất, thuộc thửa đất số 1079, tờ bản đồ số 01, Tờ 10, thôn B 01, xã B, huyện T, tỉnh Quảng Nam, đất này bà L1 nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Duy A và bà Nguyễn Thị H năm 2007. Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do gia đình có việc riêng nên bà L1 chưa sử dụng đất, đến năm 2015 bà L1 làm nhà thì lúc này ranh giới bề dọc còn lại của thửa đất là đất vườn chưa có người sử dụng nên bà L1 không xác định được diện tích đất bị lấn chiếm, năm 2018, lập thủ tục tách thửa thì bà L1 mới phát hiện bà L lấn chiếm kích thước gần 4m chiều ngang mặt đường của bà L1.

Nay, bà L1 khởi kiện yêu cầu bà L trả lại 79,7m² đất (*theo kết quả đo vẽ của Tòa án*) thuộc thửa đất số 1079 của bà L1, tuy nhiên, diện tích đất bị lấn chiếm có mặt tiền kích thước nhỏ hơn 4m không thể sử dụng làm nhà nên yêu cầu trả bằng trị giá đất 3.330.000 đồng/m². Đối với yêu cầu phản bác của bà L yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà UBND huyện T đã cấp cho bà L1 thì bà L1 không đồng ý.

- *Bị đơn là bà Nguyễn Thị L trình bày:* diện tích đất tranh chấp thuộc một phần thửa đất vườn số 1251, tờ bản đồ số 01 của bà L, từ năm 2001 bà L đã làm nhà ở khung sắt, mái tol, nền gạch men, khi xây dựng không có tranh chấp và hiện nhà cũ vẫn còn tồn tại nền gạch men; tiếp đó, năm 2013 - 2014 bà L xây dựng nhà mới, đồng thời xây phòng lòi và xây dựng chuồng heo trên diện tích đất hiện nay có tranh chấp, nhưng lúc đó bà L1 không tranh chấp. Do hoàn cảnh khó khăn nên năm 2011 bà L mới lập thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận và được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 1251, tờ bản đồ số 01, diện tích 180m². Bà L cho rằng ông B (cha bà L1) đến sử dụng đất sau khi bà L đã làm nhà ở, ông B đổ thêm đất lên đất vườn làm nhà nên hiện nay nền nhà của ông B cao hơn đất vườn của bà L. Vì vậy, bà L không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà L1, đồng thời yêu cầu Tòa án hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà UBND huyện T đã cấp cho bà L1 đối với diện tích đất tranh chấp và giá đất 3.330.000 đồng/m² bà L1 nêu thì bà L đồng ý.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND huyện T cho rằng* trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L1 đối với thửa đất số 1079, tờ bản đồ số 01 là đúng pháp luật.

- **Tại bản án dân sự sơ thẩm số 59/2022/DS-ST ngày 25/11/2022, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam quyết định:**

Căn cứ vào các Điều 26, 34, 37, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính; các Điều 158, 164, 166, 356 Bộ luật Dân sự 2015; các Điều 1, 2, 3, 20, 21, 23, 28 Luật Đất đai năm 1993; các Điều 4, 15, 32 Luật Đất đai năm 2003; các điều 3, 12, 100, 166, 179, 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 mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, Tuyên xử:

1. *Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thị Ngọc L1 về tranh chấp quyền sử dụng 74,91m² đất; không chấp nhận phần yêu cầu khởi*

kiện của nguyên đơn Nguyễn Thị Ngọc L1 về tranh chấp 4,79m² đất với bị đơn Nguyễn Thị L.

2. Buộc bà Nguyễn Thị L phải bồi trả cho bà Nguyễn Thị Ngọc L1 số tiền 249.450.000 đồng (hai trăm bốn mươi chín triệu, bốn trăm năm mươi nghìn đồng). Giao cho bà Nguyễn Thị L tiếp tục sử dụng 74,91m² đất thuộc một phần thửa đất số 1079, tờ bản đồ số 1, tại thôn L 01, xã B, huyện T, tỉnh Quảng Nam, trên đất có phòng lòi, mái hiên sắt và vật kiến trúc khác thuộc quyền sở hữu của bà Nguyễn Thị L (vị trí, diện tích đất được thể hiện trên bản vẽ kèm theo bản án).

3. Không hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện T ban hành liên quan đến các thửa đất số 1251 và 1079, tại xã B, huyện T, tỉnh Quảng Nam. Sau khi Bản án có hiệu lực, các đương sự có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để lập thủ tục biến động giảm diện tích của thửa 1079 đã cấp cho bà Nguyễn Thị Ngọc L1 theo quy định của pháp luật.

4. Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác

- Bà Nguyễn Thị Ngọc L1 phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp, hoàn lại bà Nguyễn Thị Ngọc L1 200.000 (hai trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0021112 ngày 03 tháng 7 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T. Bà Nguyễn Thị L phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm, trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 (ba trăm nghìn) đồng mà bà Nguyễn Thị L đã nộp theo biên lai thu số 0005547 ngày 13 tháng 7 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

- Chi phí xem xét, thẩm định, định giá tài sản là 14.760.000 đồng. Nguyên đơn phải chịu 4.260.000 đồng, bị đơn phải chịu 10.500.000 đồng. Do nguyên đơn đã nộp đủ chi phí này nên buộc bà Nguyễn Thị L phải trả cho bà Nguyễn Thị Ngọc L1 số tiền 10.500.000 (mười triệu năm trăm nghìn) đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà bên phải thi hành án không trả xong khoản tiền trên thì hàng tháng còn phải chịu lãi chậm trả theo quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

- Ngày 28/11/2022, bà Nguyễn Thị L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bị đơn (bà L) giữ nguyên kháng cáo.

- Nguyên đơn (bà L1) đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu:

+ Về việc tuân theo pháp luật: Từ khi thụ lý vụ án đến phiên tòa phúc thẩm hôm nay, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự;

+ Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết đúng nội dung vụ án nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Căn cứ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án; căn cứ việc hỏi và tranh luận; căn cứ ý kiến của những người tham gia tố tụng và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Bà L1 yêu cầu bà L trả 79,7m² đất (theo kết quả đo vẽ tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ) nằm trong diện tích 495m² đất thuộc thửa số 1079, tờ bản đồ số 01 mà bà L1 được UBND huyện T cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 956527* ngày 25/01/2008.

[2] Kết quả kiểm tra hồ sơ đăng ký, kê khai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hai bên đương sự qua các thời kỳ (bút lục 55, 65; 169-181) thể hiện: (i) Nguồn gốc thửa đất 1079 của bà L1 là một phần thửa đất số 79b, diện tích 1.248m² được UBND huyện T cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* cho ông Nguyễn Duy A năm 1997. Năm 2007, ông Nguyễn Duy A lập thủ tục tách thửa 1079 diện tích 495m² để chuyển nhượng cho bà L1, thửa 1079 của bà L1 có tứ cận: Đông giáp đất trồng cây hàng năm khác còn lại của thửa 79b, Tây giáp đất bằng chưa sử dụng Hg10 và nhà bà L, Nam giáp đường vào xóm, cạnh mặt tiền giáp đường 18m; (ii) Năm 2001, bà L đến khai phá, lấn chiếm làm nhà trên thửa đất ký hiệu Hg10 bản đồ số 01, diện tích 1.924m² đất do Nhà nước quản lý. Năm 2011 bà L được Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 1251, tờ bản đồ số 01, diện tích 180m², có cạnh mặt tiền giáp đường 9m, tứ cận: Đông giáp thửa 1079 của bà L1, Tây giáp đất bằng chưa sử dụng ký hiệu Hg10, Nam giáp hành lang đường, Bắc giáp đất bằng chưa sử dụng ký hiệu Hg10.

[3] Lồng ghép kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ do Tòa án thực hiện với tọa độ, vị trí thửa 1079 của bà L1 và thửa 1251 của bà L thì: (i) bà L1 được cấp quyền sử dụng thửa 1079 diện tích 495m², nhưng thực tế bà L1 đang sử dụng 514,7m², trong đó diện tích đất nằm trong Giấy chứng nhận của bà L1 là 407,9m², diện tích nằm ngoài Giấy chứng nhận của bà L1 là 106,8m² (gồm 105m² đất hành lang giao thông và 1,6m² đất Hg); như vậy, diện tích đất bà L1 đang sử dụng nằm trong Giấy chứng nhận thiếu 87,1m² và kích thước mặt tiền đất bà L1 đang sử dụng là 14,27m là giảm 3,73m so với kích thước chiều giáp đường ghi trong Giấy chứng nhận; (ii) bà L được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất 1251 diện tích 180m², nhưng thực tế bà L đang sử dụng 252,2m², cạnh mặt tiền giáp đường kích thước 8,13m là tăng 3,73m so với kích thước ghi trong Giấy chứng nhận của bà L; (iii) Diện tích đất tranh chấp là 79,7m², trong đó 4,79m² đất chưa ai sử dụng và 74,91m² đất do bà L sử dụng; (iv) bà L cho rằng phòng lòi, mái hiên sắt và vật kiến trúc khác trên diện tích 74,91m² mà hiện nay bà L1 cho rằng bà L lấn chiếm thì bà L đã xây dựng từ năm 2001 là trước năm 2007 khi ông Nguyễn Duy A tách một phần thửa đất 79b, diện tích 1.248m² ra thửa 1079 diện tích 495m² để chuyển nhượng cho bà L1; tuy nhiên, ông Võ Văn Tường (Nguyên cán bộ địa chính trực tiếp lập hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L) xác nhận “*Ngôi nhà bà L đã xây dựng một ngôi nhà có chiều ngang 5m....vị trí đất còn lại được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là nằm ở phía tây của ngôi nhà, sử dụng vào mục đích trồng cây và chăn nuôi*”, khi lập thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L thì diện tích đất tranh chấp là đất trống, chưa có công trình xây dựng của bà L; như vậy, trình bày của bà L là không đúng với thực tế. Mặt khác, kết quả lồng ghép cho thấy diện tích đất tranh chấp vừa thuộc diện tích thửa 1079 của bà L1, vừa thuộc diện tích thửa 1251 của bà L; điều này cho thấy khi cấp Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L năm 2011 thì Ủy ban nhân dân huyện T không thực hiện đúng quy định tại Điều 32 Luật Đất đai năm 2003 về “*Giao đất đối với diện tích đất đang có người sử dụng đất*” làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà L1.

[4] Từ các tài liệu, chứng cứ viện dẫn và phân tích tại các mục trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà L đã sử dụng nhằm sang đất của bà L1 diện tích 74,91m² đất là có căn cứ. Do kích thước mặt tiền diện tích đất bà L sử dụng nhằm sang đất của bà L1 chỉ dài 3,73m nên bà L1 cũng không thể sử dụng và bà L1 có nguyện vọng nhận bằng trị giá nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà L trả bà L1 trị giá quyền sử dụng diện tích 74,91m² là có căn cứ, phù hợp thực tế. Tòa án cấp sơ thẩm xác định việc Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L đối với diện tích đất tranh chấp 74,91m² là không đúng pháp luật, nhưng Tòa án giao diện tích đất này cho bà L sử dụng nên không hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà UBND huyện T đã cấp cho bà L, đồng thời tuyên bà L1 có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để chỉnh lý biến động giảm diện tích thửa 1079 đã cấp cho bà L1 là đúng. Bà L kháng cáo không được chấp nhận phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, trừ vào số tiền đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm; vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị L và giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 59/2022/DS-ST ngày 25/11/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam.

Về án phí dân sự phúc thẩm: bà Nguyễn Thị L phải chịu 300.000 đồng, trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm tại Biên lai thu số 0000280 ngày 09/12/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Nam.

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

Nơi nhận:

- Vụ giám đốc kiểm tra II-TANDTC;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam (để biết);
- Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Nam (để thi hành);
- Lưu: Phòng lưu trữ; hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Đặng Kim Nhân