TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 258/2022/DS - PT
Ngày: 21/12/2022
V/v: "Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"

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 **Phạm Tồn**
Các Thẩm phán: Ông **Nguyễn Văn Tào**
Ông **Đặng Kim Nhân**

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà **Bùi Thị Hồng Phượng**, 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 **Trần Viết Tuấn** – Kiểm sát viên

Ngày 21 tháng 12 năm 2022, tại Điểm cầu trung tâm trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng và Điểm cầu thành phần tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình, xét xử phúc thẩm trực tuyến công khai vụ án dân sự thụ lý số 145/TLPT-DS ngày 01 tháng 10 năm 2022 về: "*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* ".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2022/DS-ST ngày 05/8/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 378/2022/QĐ-PT ngày 05 tháng 12 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Thế H, địa chỉ: phường B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình. Có mặt

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thu H. Địa chỉ: thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình. Có mặt

- *Bị đơn:*

+ Ông Lê X H, bà Nguyễn Thị Hồng H, địa chỉ: phường B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình. Ông H có mặt, bà H vắng mặt

+ Ông Lê X S, bà Lê Thị L, địa chỉ: thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình. Vắng

mặt

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê X S, bà Lê Thị L: Ông Nguyễn Đình T, địa chỉ: thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình. Có mặt

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

+ Ủy ban nhân dân phường Nam L, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình. Vắng mặt

+ Ủy ban nhân dân thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình. Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt

+ Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đ.

+ Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Bình.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Nguyễn Trung Hòa, chức vụ: Phó Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Bình.

+ Ông Phan X S, bà Nguyễn Thị P, địa chỉ: tỉnh Quảng Bình.

+ Ông Mai X H, bà Nguyễn Thị T, địa chỉ: thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình.

+ Ngân hàng C Việt Nam.

**** Người kháng cáo:*** bà Nguyễn Thu H là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Thế H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, tài liệu, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Nguyễn Thế H, bà Nguyễn Thu H trình bày: Gia đình ông Nguyễn Thế H được Ủy ban nhân dân xã N cấp thửa đất ngày 15/11/1994 tại Đồi C cũ, nay thuộc thửa đất số 46 tờ bản đồ 71 thuộc địa bản Tổ dân phố 7 phường Nam L, thành phố Đ mang tên Nguyễn Thế H (sổ mục kê 1996) tiếp giáp với ba thửa đất mang tên Lê X H, Lê X S. Trong quá trình sử dụng đất đã cho các hộ trong xóm canh tác trồng rau màu trên thửa đất đó ngay sau khi nhận đất năm 1994. Đến năm 2004, gia đình có xây móng nhà giữ đất, do điều kiện kinh tế chưa cho phép nên gia đình chưa làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đầu năm 2021, khi gia đình làm thủ tục xin cấp giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất thì mới biết gia đình anh H và gia đình ông S đã xây lấn hơn 5m bề ngang, sâu 23m trên đất của ông Nguyễn Thế H. Ủy ban nhân dân phường Nam L, thành phố Đ đã tiến hành hòa giải nhưng không thành nên ông Nguyễn Thế H đã làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết

- Hủy GCNQSDĐ đã cấp cho 02 hộ mang tên ông Lê X S và bà Lê Thị L, ông Lê X H và bà Hoàng Thị Hồng H; Ông Lê X H và Hoàng Thị Hồng H đã chuyển nhượng sang cho ông Mai X H, bà Nguyễn Thị T;

- Yêu cầu Tòa án giải quyết trả lại diện tích đất theo hồ sơ kỹ thuật năm 1996 là 291,2 m².

Bị đơn ông Lê X S tại bản tự khai ngày trình bày: Từ trước đến nay ông không nhận được giấy triệu tập của Tòa án do địa chỉ phía nguyên đơn cung cấp không đúng. Địa chỉ thường trú của ông thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình. Đối với hai thửa đất tranh chấp có nguồn gốc như sau: Thửa đất số 01, tờ bản đồ số 80 ông mua lại của bà Trần Thị X và ông Lê Văn V vào năm 1998. Bà X được UBND xã N cấp đất ngày 20/2/1993. Sau khi mua đất, ông làm thủ tục sang tên Lê X S, Lê Thị L vào năm 2008. Khi giao đất địa chính phường có chỉ mốc giới để xây hàng rào, diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 264,8m^2. Từ đó đến nay sử dụng ổn định, tại thời điểm này ông mới biết có tranh chấp.

Đối với thửa số 02, tờ bản đồ số 81 diện tích 263,8 m^2 ông mua lại của Trạm da liễu vào năm 1998, làm thủ tục sang tên năm 2008. Khi xây hàng rào cũng có sự chứng kiến của chính quyền địa phương. Mảnh đất sử dụng ổn định đến năm 2021 thì có tranh chấp. Với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông S không chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì được cơ quan có thẩm quyền cấp theo đúng quy định của pháp luật. Đối với hàng rào xây vượt quá giấy chứng nhận, ông sẽ tự giác tháo dỡ để trả lại phần đất cho ông H. Hiện tại, ông đang thế chấp hai thửa đất nói trên tại Ngân hàng C V Nam chi nhánh Quảng Bình.

Bị đơn ông Lê X H trình bày: Trước đây ông có thửa đất số 08, tờ bản đồ 80 và thửa đất số 07, tờ bản đồ số 80 địa chỉ thửa đất tại phường Nam L. Đây là hai thửa đất được tách ra từ thửa đất số 01, tờ bản đồ 80 ông H mua lại của Ông Lê Văn Soa. Hiện tại có tranh chấp với ông Nguyễn Thế H. Theo biên bản hòa giải ngày 16/8/2021, ông H và các bên liên quan đã đồng ý dùng tọa độ kỹ thuật theo hồ sơ địa chính để làm căn cứ hòa giải. Hiện tại bà H còn giành thêm phần đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông là vô lý. Ông H đề nghị áp dụng hồ sơ kỹ thuật của thửa đất để giải quyết. Ông không chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Lê X H và Nguyễn Thị Hồng H.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ông Mai X H, bà Nguyễn Thị T trình bày: Ông bà có mua thửa đất của ông Phan Nam S – Nguyễn Thị Phương theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/4/2021, nhưng đến nay vẫn chưa làm được thủ tục sang nhượng do có xảy ra tranh chấp. Ngày 16/8/2021, các bên liên quan có tham dự buổi hòa giải tại Ủy ban nhân dân phường Nam L, mặc dù hòa giải thành công nhưng đến nay vẫn tiếp tục tranh chấp theo đơn khởi kiện của ông Nguyễn Thế H. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết.

- UBND thành phố Đ, UBND phường Nam L, Sở Tài nguyên và Môi Trường trong quá trình giải quyết vụ án không có ý kiến về yêu cầu khởi kiện.

- Ông Lê X S, bà Nguyễn Thị P là người nhận chuyển nhượng thửa đất của ông Lê X H, sau đó chuyển nhượng lại cho ông H, bà T được Tòa án triệu tập nhưng không đến tham gia tố tụng, không gửi văn bản ghi ý kiến của mình về yêu cầu khởi kiện cho Tòa án.

- Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ không gửi ý kiến bằng văn bản, chỉ cung cấp hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất đang tranh chấp.

- Ngân hàng C V Nam – Chi nhánh Quảng Bình tại văn bản số 268/CV-NHCT-TH ngày 28/6/2022 có ý kiến như sau: Thửa đất số 01, tờ bản đồ số 81, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 119924 và thửa đất số 02, tờ bản đồ số 80, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 19925 mang tên ông Lê X S, bà Lê Thị L hiện tại đang thế chấp hợp pháp tại C Quảng Bình. Tài sản thế chấp được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp theo đúng quy định của pháp luật, hồ sơ thế chấp được công chứng tại cơ quan công chứng hợp pháp, được cơ quan có thẩm quyền chứng nhận đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định. Vì vậy, Ngân hàng C không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thế H về yêu cầu hủy hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 36/2022/DS-ST ngày 05/8/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 5 Điều 26, Điều 34, Điều 273; khoản 1 Điều 147; Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 50 Luật đất đai 2003, Điều 100, 101 Luật đất đai 2013; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về quy định mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thế H:

1. Buộc ông Lê X H, bà Nguyễn Thị Hồng H có trách nhiệm trả lại diện tích 23,7 m^2 tại thửa đất số 46, tờ bản đồ số 71 phường Nam L, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình được thể hiện tại vị trí số (1) trên sơ đồ, từ điểm 1-2-12-11 có điểm gốc tọa độ được thống kê trên sơ đồ;

2. Buộc ông Lê X S, bà Lê Thị L tháo dỡ phần tường rào xây lấn chiếm thửa đất số 46, tờ bản đồ 71 phường Nam L để trả lại phần diện tích đất 11,7m^2 được thể hiện tại vị trí số (3) trên sơ đồ, từ điểm 9-10-12-13 và trả lại phần diện tích đất 10,0 m^2 vị trí số (5) từ điểm 9-13-7-8, có điểm gốc tọa độ được thống kê trên sơ đồ.

Ông Nguyễn Thế H có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền quản lý đất đai để đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai đối với thửa đất số 46, tờ bản đồ 71 phường Nam L.

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

Ngày 8/8/2022, ông Nguyễn Thế H và bà Nguyễn Thu H là người đại diện theo ủy quyền ông H kháng cáo yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các hộ liền kề.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bà Nguyễn Thu H là người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Thế H giữ nguyên đơn kháng cáo.

- Đại diện Viện kiểm sát thành phố Đà Nẵng phát biểu: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm là đảm bảo các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Thế H, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2022/DS-ST ngày 05/8/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSD đất, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình thụ lý là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 9, Điều 26, Điều 34, Điều 37, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án: Xét yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Thế H yêu cầu hủy các GCNQSDĐ liền kề thì thấy:

Ông Nguyễn Thế H có đơn xin giao đất xây dựng nhà ở gia đình được UBND xã N xác nhận ngày 15/11/1994. Theo sổ mục kê đất đai năm 1996 lưu tại phường Nam L thì thửa đất số 46, tờ bản đồ số 71 diện tích 291,2m^2 không ghi tên chủ sử dụng đất, nhưng đến nay thửa đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Căn cứ kết quả trưng cầu giám định, đo đạc của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình và hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các ông Lê X H, bà Nguyễn Thị Hồng H; ông Lê X S, bà Lê Thị L thể hiện:

Ông Lê X H, bà Nguyễn Thị Hồng H đang quản lý, sử dụng và có lấn chiếm diện tích 23,7 m^2 tại thửa đất số 46, tờ bản đồ số 71; ông Lê X S, bà Lê Thị L xây dựng tường rào lấn chiếm thửa đất số 46, tờ bản đồ 71 phần diện tích đất 11,7m^2. Sơ đồ kèm theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Lê X H, bà Nguyễn Thị Hồng H và ông Lê X S, bà Lê Thị L được Cơ quan quản lý đất đai xác nhận và thực hiện thủ tục đo đạc đảm bảo đúng hiện trạng, tứ

cận và diện tích các thửa đất. Do đó, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng quy định của pháp luật.

Đối với kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng, HĐXX thấy rằng: Ông Nguyễn Thế H sử dụng đất thuộc trường hợp không có các loại giấy tờ theo quy định tại Điều 100 của Luật đất đai. Việc các cơ quan quản lý nhà nước cấp giấy chứng nhận cho ông Lê X H, bà Nguyễn Thị Hồng H và ông Lê X S, bà Lê Thị L là đúng quy định và việc lấn chiếm thửa đất đã được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không cung cấp được tài liệu chứng cứ mới vì vậy HĐXX không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Thế H.

Trong vụ án này Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào khoản 5 Điều 26, Điều 34 BLDS để xác định thẩm quyền là không đúng. Trường hợp này thẩm quyền được quy định tại khoản 9, Điều 26 BLTTDS. Tòa án cấp sơ thẩm cần phải rút kinh nghiệm.

[3] Do không được chấp nhận kháng cáo nên ông Nguyễn Thế H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Các quyết định khác của cấp sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành như án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Thế H

Giữ nguyên quyết định của bản án dân sự sơ thẩm số 36/2022/DS-ST ngày 05/8/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình.

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, Điều 34, Điều 273; khoản 1 Điều 147; Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về quy định mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Áp dụng các Điều 99, 100, 105, 170, 202, 203 của Luật đất đai năm 2013;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thế H

1.1. Buộc ông Lê X H, bà Nguyễn Thị Hồng H có trách nhiệm trả lại diện tích 23,7 m^2 tại thửa đất số 46, tờ bản đồ số 71 phường Nam L, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình cho ông Nguyễn Thế H (Có sơ đồ kèm theo).

1.2. Buộc ông Lê X S, bà Lê Thị L tháo dỡ phần tường rào xây lấn chiếm thửa đất số 46, tờ bản đồ 71 phường Nam L để trả lại phần diện tích đất 11,7m^2 cho ông Nguyễn Thế H (Có sơ đồ kèm theo).

2. Về án phí:

- Án phí dân sự phúc thẩm: Buộc ông Nguyễn Thế H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí do bà Nguyễn Thu H đã nộp thay là 300.000 đồng theo biên lai thu số 31AA/2021/0005052 ngày 22-8-22 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Bình.

3. Các quyết định khác của cấp sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Quảng Bình;
- VKSND tỉnh Quảng Bình;
- Cục THADS tỉnh Quảng Bình;
- 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)

Phạm Tồn