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: 93/2022/DS - PT
Ngày: 08/4/2022
V/v: "Tranh chấp quyền sử dụng đất, 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 **Trương Công Thi**

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

Ông **Đặng Kim Nhân**

- ***Thư ký phiên tòa***: Ông **Nguyễn Minh Nhật**, Thẩm tra viên 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 08 tháng 4 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 326/2021/TLPT-DS ngày 30/12/2021, về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy quyết định cá biệt"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 48/2021/DS-ST ngày 17/9/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1360/2022/QĐ-PT ngày 18 tháng 3 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Phạm Thị H, sinh năm 1941.

Trú tại: Tổ 1B, khối phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Quảng Nam. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: bà Nguyễn Thị Thu O. Có mặt

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Thành Q, Luật sư Văn phòng Luật sư Q và Cộng sự thuộc Đoàn luật sư tỉnh Quảng Nam. Địa chỉ: thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam Có mặt.

- Bị đơn: Ông Nguyễn T, sinh năm 1950.

Trú tại: Tổ 1B, khối phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Quảng Nam. Vắng mặt

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1982; địa chỉ: Khối phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Quảng Nam. Có mặt

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn Xuân B – Trung tâm tư vấn pháp luật Hội luật gia tỉnh Quảng Nam; địa chỉ: thành phố T, tỉnh Quảng Nam. Có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Quảng Nam. Vắng mặt.

+ Ông Nguyễn Thanh L, sinh năm 1969. Có mặt.

+ Bà Nguyễn Thị Thu T, sinh năm 1970. Vắng mặt.

+ Ông Nguyễn Thanh N, sinh năm 1973. Có mặt

+ Bà Nguyễn Thị Thu P, sinh năm 1978. Vắng mặt.

Cùng trú tại: thành phố T, tỉnh Quảng Nam. Đều vắng mặt

Người đại diện theo ủy quyền của bà T, bà P: Bà Nguyễn Thị Thu O, sinh năm 1975; địa chỉ: tỉnh Quảng Nam. Có mặt.

+ Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1952 (đã chết năm 2019).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà T: Ông Nguyễn T, bà Nguyễn Thị H (anh em ruột của bà T).

+ Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1973.

+ Ông Nguyễn Anh M, sinh năm 1973.

+ Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1982.

+ Ông Mai Văn L , sinh năm 1978.

+ Ông Nguyễn Ngọc M, sinh năm 1983.

+ Ông Nguyễn M, sinh năm 1988.

Cùng trú tại: Tổ 1, khối phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Quảng Nam. Đều vắng mặt.

**** Người kháng cáo:*** Bà Nguyễn Thị Thu O - đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và ông Nguyễn T - bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm, các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nội dung vụ án được xác định như sau:

Tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn cho rằng: Gia đình bà sử dụng đất ổn định, hợp pháp từ năm 1965 và được cơ quan thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 276,8m^2, thuộc thửa đất số 4, tờ bản đồ 25B, tại khối phố H, phường H, thành phố T. Nhưng ông Nguyễn T là người sử dụng đất liền kề đã xây tường rào lấn chiếm phía sau thửa đất và dọc đường ranh giới giữa hai

nhà, làm cho bề ngang thửa đất phía sau từ 6,33m còn lại 4.27m và làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền sử dụng đất hợp pháp của gia đình bà; khi đang tranh chấp, gia đình ông T làm nhà cho con gái là Nguyễn Thị M và làm hầm vệ sinh lấn qua diện tích đất tranh chấp. Do vậy, nguyên đơn yêu cầu bị đơn tháo dỡ tài sản, trả lại diện tích đất lấn chiếm tại ranh giới giữa hai nhà, trên cơ sở giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà nguyên đơn được cấp. Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, phía nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, xác định diện tích đất tranh chấp nằm trên ranh giới của hai thửa đất, thuộc vị trí gần mặt hậu thửa đất là 19,6m^2, trên đất tranh chấp có một phần nhà ở, tường rào, hầm vệ sinh và công trình kiến trúc khác như kết quả xem xét, thẩm định của Tòa án thực hiện ngày 14 tháng 12 năm 2020. Phía nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu hủy quyết định cá biệt do bị đơn đưa ra.

Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn cho rằng: ông thừa hưởng việc sử dụng đất của ông bà để lại qua nhiều đời, đăng ký theo Chỉ thị 299/TTg là 2.244m^2, nhưng do lỗi của cơ quan thẩm quyền dẫn đến diện tích đất được cấp trong bìa đỏ chỉ có 1.895,6m^2. Bị đơn không có yêu cầu phản tố; xác định từ trước đến nay sử dụng đất ổn định, năm 2006 khi xây tường rào được địa chính địa phương hướng dẫn, không lấn chiếm đất của nguyên đơn nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn có đơn yêu cầu xem xét tính hợp pháp của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà cơ quan có thẩm quyền cấp cho nguyên đơn do người ký tứ cận không đúng và diện tích đất cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không phù hợp với thực tế sử dụng đất của nguyên đơn. Tại phiên tòa, ông T giải thích, khẳng định rõ là yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà cơ quan có thẩm quyền đã cấp cho bà Phạm Thị H có liên quan đến diện tích đất tranh chấp.

Trong quá trình giải quyết vụ án, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

- *Bà Nguyễn Thị M cho rằng:* bà xây nhà trên đất từ năm 2006 và xây tường rào phía sau giáp với đất bà H, chính quyền địa phương có lập biên bản xây dựng trái phép; năm 2016 bà sửa nhà dưới và xây thêm hầm vệ sinh dưới tường rào, thuộc đất của cha ruột bà *(ông Nguyễn T)* nên bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; bà M đồng ý với yêu cầu của bị đơn về đề nghị Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà cơ quan có thẩm quyền đã cấp cho nguyên đơn liên quan đến diện tích đất tranh chấp, trong đó, bà M cho rằng chữ ký của người tên S trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H là giả mạo; bà M khẳng định bà làm nhà theo sự đồng ý của ông T, chưa lập thủ tục tặng cho đất hợp pháp nên ông Nguyễn T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, quyết định toàn bộ đất đai đang tranh chấp.

- *Bà Nguyễn Thị Thu O đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thanh L, Nguyễn Thanh N, Nguyễn Thị Thu P, Nguyễn Thị Thu T trình bày:* Đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- *Người bảo vệ quyền, lợi hợp pháp cho Ủy ban nhân dân thành phố T trình bày:* Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các bên đương sự

trên cơ sở thực tế sử dụng đất và đơn đề nghị của các bên; không có cơ sở để chấp nhận quan điểm của bị đơn về việc hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Phạm Thị H liên quan đến đất tranh chấp.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác có đơn xin giải quyết vắng mặt, không thể hiện quan điểm liên quan đến tranh chấp.

Từ những nội dung nêu trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 48/2021/DS-ST ngày 17/9/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 26, Điều 34, Điều 37, Điều 227, Điều 228, Điều 244 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 4, 15 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Phạm Thị H về tranh chấp quyền sử dụng đất với bị đơn Nguyễn T;*

***2.** Buộc ông Nguyễn T hoàn trả cho hộ bà Phạm Thị H giá trị quyền sử dụng 19,6m^2 đất (một phần của thửa đất số 4, tờ bản đồ số 25b) là 30.396.400 (ba mươi triệu, ba trăm chín mươi sáu nghìn, bốn trăm) đồng.*

***3.** Giao ông Nguyễn T quản lý, sử dụng, sở hữu quyền sử dụng diện tích đất 19,6m^2 (16,7m^2 đất ở và 2,9m^2 đất trồng cây lâu năm), thuộc một phần của thửa đất số 4, tờ bản đồ số 25b, tại phường H, thành phố T (đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Phạm Thị H; vị trí diện tích 19,6m^2 đất được thể hiện trên bản vẽ kèm theo Bản án).*

***4.** Các đương sự có nghĩa vụ liên hệ cơ quan có thẩm quyền đăng ký biến động lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo pháp luật quy định.*

***5.** Không có cơ sở để hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Ủy ban nhân dân thành phố T cấp cho hộ bà Phạm Thị H năm 2008 đối với thửa đất số 4, tờ bản đồ 25b, tại phường H, thành phố T.*

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn ông Nguyễn T kháng cáo đối với toàn bộ Bản án sơ thẩm, bà Nguyễn Thị Thu O *(người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Phạm Thị H)* kháng cáo một phần Bản án sơ thẩm.

Lý do kháng cáo của ông T nêu trong Đơn kháng cáo ngày 21/9/2021, ông T cho rằng: Ông không đồng ý với Bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn hoặc hủy Bản án sơ thẩm.

Lý do kháng cáo của bà O đại diện của nguyên đơn nêu trong đơn kháng cáo ngày 27/9/2021, bà O cho rằng: Bà không đồng ý việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông Nguyễn T trả lại giá trị 19,6 m^2 đất bằng số tiền 30.396.000 đồng, yêu

cầu Tòa phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm buộc ông Nguyễn T trả lại hiện vật diện tích 19,6 m^2 đất hoặc hoán đổi một vị trí đất khác cho bà H.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông T và bà O đều giữ nguyên kháng cáo.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu như sau:

-Về tố tụng: Tại giai đoạn xét xử phúc thẩm, Hội đồng xét xử, những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện và tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

-Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ án, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm bác toàn bộ kháng cáo của ông Nguyễn T và kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thu O đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào hồ sơ vụ án, các tài liệu chứng cứ đã được xem xét và kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

[1]. Xem xét kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn T xét thấy: Hộ gia đình nguyên đơn bà Phạm Thị H và hộ gia đình bị đơn ông Nguyễn T ở liền kề nhau, việc sử dụng đất của 02 gia đình đều có nguồn gốc hợp pháp, bà H nhận chuyển nhượng đất của bà Dương Thị Ngọc từ năm 1965, hộ ông Nguyễn T sử dụng đất thừa kế của cha mẹ để lại. Quá trình sử dụng của 02 gia đình đã đăng ký kê khai theo quy định của pháp luật và đều được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2018 giữa 02 gia đình nguyên đơn và bị đơn phát sinh tranh chấp, bà H cho rằng gia đình ông Nguyễn T đã lấn chiếm một phần đất có diện tích 19,6m^2 để xây dựng nhà ở, tường rào, hầm vệ sinh trên diện tích đất mà bà được UBND thành phố T đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phía ông T thì cho rằng, nguồn gốc đất do ông thừa kế, sử dụng từ lâu, ông không lấn chiếm, yêu cầu xem xét hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà H.

Xét thấy, xem xét hồ sơ thủ tục đăng ký kê khai cũng như Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn T thấy rằng ngày 01/11/2004 ông Nguyễn T có đơn xin đăng ký và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 5, tờ bản đồ số 25b diện tích 1895,6 m^2, tại tổ 1, thôn H 1, phường H, được UBND phường H xác nhận có Trích lục bản đồ kèm theo và được UBND thị xã T (nay là thành phố T) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 274774, ngày 25/01/2005 *(Bút lục103 đến 108)*, toàn bộ hồ sơ tài liệu nói trên thể hiện thửa đất của ông T có diện tích 1.895,6 m^2 trong đó có cạnh mặt sau *(phía Bắc)* của thửa đất có chiều dài từ đường bê tông vào giáp ranh giới đất của bà H là 52,88 m (43,85m +7,17m +1,86m), xem xét hồ sơ đo đạc thực trạng sử dụng đất của ông T 10/01/2018 có chiều dài cạnh này 55,58 m (7,46+1,72+1,26+21,53+7,06+16,55) *(Bút lục 40,41)*, như vậy, hiện trạng tại cạnh phía Bắc thửa đất của ông T đang sử dụng chênh lệch lớn hơn so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ ông T 2,7 m.

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 830220 cấp ngày 15/5/2008 cho hộ gia đình Phạm Thị H có diện tích 276,8 m^2, có cạnh mặt sau *(phía Bắc)* dài 6,33 m nhưng hiện trạng sử dụng đất của bà H có chiều dài 4,27 m, chênh lệch thiếu 2,06 m, diện tích đất của hộ bà H thiếu 19,6 m^2.

Với phân tích nêu trên cho thấy tại Bản án sơ thẩm xác định phần diện tích đất 19,6 m^2 đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng đất của hộ bà H nên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H và không chấp nhận yêu cầu của ông T về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ bà H là có căn cứ, đúng pháp luật, việc ông T yêu cầu hủy Bản án sơ thẩm nhưng không đưa ra được tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh cho yêu cầu của mình. Do vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn T.

[2]. Xem xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thu O, đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị H là nguyên đơn. Xét thấy, tại vị trí tranh chấp có 01 phần diện tích nhà ở, công trình hầm vệ sinh của bà Nguyễn Thị M, trường hợp tháo dỡ trả lại đất thì sẽ ảnh hưởng đến kết cấu nhà ở và công trình của bà Nguyễn Thị M. Việc xây dựng nhà ở, công trình phụ của ông T, bà M diễn ra công khai nhưng phía bà H không có phản ánh, tranh chấp hoặc có biện pháp, yêu cầu ngăn chặn kịp thời, mặc khác hộ bà H cũng đã xây dựng nhà cửa liền kề ổn định, Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H, nhưng chỉ buộc ông T trả giá trị 19,6 m^2, theo định giá nhằm tránh lãng phí và phát sinh mâu thuẫn kéo dài là có cơ sở, hợp tình, hợp lý, do vậy Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thu O, giữ nguyên Bản án sơ thẩm. Đối với việc bà O yêu cầu hoán đổi một diện tích đất khác tại giai đoạn phúc thẩm là không có cơ sở để xem xét.

[3]. Về án phí sơ thẩm, chi phí tố tụng không có kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[4]. Về án phí phúc thẩm, các đương sự là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên miễn tiền án phí phúc thẩm cho ông Nguyễn T và bà Phạm Thị H.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1, Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn T, nguyên đơn và kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thu O, đại diện hợp pháp của bị đơn. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 48/2021/DS-ST ngày 17/9/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam.

Căn cứ vào Điều 26, Điều 34, Điều 157, Điều 158 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Áp dụng các điều 158, 164, 166, 356 Bộ luật Dân sự 2015; các điều 4, 15 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 án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Phạm Thị H về tranh chấp

quyền sử dụng đất với bị đơn Nguyễn T.

- Buộc ông Nguyễn T hoàn trả cho hộ bà Phạm Thị H giá trị quyền sử dụng 19,6m^2 đất *(một phần của thửa đất số 4, tờ bản đồ số 25b)* số tiền là 30.396.400 đồng *(ba mươi triệu, ba trăm chín mươi sáu nghìn, bốn trăm đồng).*

- Giao ông Nguyễn T quản lý, sử dụng, sở hữu quyền sử dụng diện tích đất 19,6m^2 *(16,7m^2 đất ở và 2,9m^2 đất trồng cây lâu năm),* thuộc một phần của thửa đất số 4, tờ bản đồ số 25b, tại phường H, thành phố T *(đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Phạm Thị H; vị trí diện tích 19,6m^2 đất được thể hiện trên Bản vẽ kèm theo Bản án sơ thẩm).*

Các đương sự có nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký, chỉnh lý biến động lại các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn T về việc: Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Ủy ban nhân dân thành phố T cấp cho hộ bà Phạm Thị H năm 2008, đối với thửa đất số 4, tờ bản đồ 25b, tại phường H, thành phố T.

3. Về án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng: Theo quyết định của bản án sơ thẩm, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Áp dụng Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTV/QH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án, ông Nguyễn T và bà Phạm Thị H được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:
- TAND Tối cao;
- TAND tỉnh Quảng Nam;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Quảng Nam;
- Cục THADS tỉnh Quảng Nam;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Phòng HCTP; HS; LT.

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

(Đã ký)

Trương Công Thi