| | |
|---|---|
| **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: **79** /2019/DS-PT
Ngày: 28-6-2019
*Vv: Tranh chấp quyền sử dụng đất, 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**

***Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:***
*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông **Trương Minh Tuấn**
*Các Thẩm phán:* Ông **Lê Phước Thanh**
Ông **Nguyễn Cường**

***Thư ký phiên tòa:*** Bà **Hoàng Hải An** – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng:*** Ông **Thái Văn Đoàn** – Kiểm sát viên.

Vào ngày 28 tháng 6 năm 2019 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: 66/2019/TLPT-DS ngày 18 tháng 01 năm 2019 về: "*Tranh chấp quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".*

Do bản án dân sự sơ thẩm số 35/2018/DS-ST ngày 18/10/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 579/2019/QĐ-PT ngày 03 tháng 6 năm 2019, giữa các đương sự:

**** Nguyên đơn:*** Ông **Nguyễn Văn T**, sinh năm 1971 và bà **Nguyễn Thu L**, sinh năm 1969; Địa chỉ: Tổ 5, thị trấn K, huyện K, tỉnh Khánh Hòa; Nơi cư trú: 10/7 đường N1, phường V, thành phố N2, tỉnh Khánh Hòa, ông T và bà L có mặt.

**** Bị đơn:*** Ông **Nguyễn Trọng S**, sinh năm 1971 và bà **Nguyễn Thị L1**, sinh năm 1977; Địa chỉ: số 129 đường 2/8, tổ 5, thị trấn K, huyện K, tỉnh Khánh Hòa; bà L1 ủy quyền cho ông S, ông S có mặt.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vu liên quan***: **Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Khánh Hòa.**

*Đại diện theo pháp luật:* ông **Nguyễn Văn Đồng**, Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện K, vắng mặt.

**** Người làm chứng:***

1. Ông **Cao L2**; Địa chỉ: Tổ 4, thị trấn K, huyện K, tỉnh Khánh Hòa, vắng mặt.

2. Ông **Cao B**; Địa chỉ: Tổ 4, thị trấn K, huyện K, tỉnh Khánh Hòa, vắng mặt.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Nguyên đơn: Theo đơn khởi kiện ngày 06/11/2017, đơn khởi kiện bổ sung ngày 30/11/2017; Bản tự khai ngày 15/6/20108, 12/10/2018, Biên bản lấy lời khai ngày 17/7/2018; Biên bản hòa giải không thành ngày 13/6/2018, đơn trình bày ngày 25/01/2018, biên bản hòa giải ngày 19/6/2018 ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thu L trình bày:*

Ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thu L mua của ông Cao B một lô đất tại tổ 5 thị trấn K, huyện K. Ông T, bà L canh tác thửa đất này từ năm 1997 cho đến nay (theo giấy xác nhận tình trạng đất của UBND thị trấn K ngày 12/5/2005). Sau đó ông Cao B bán phần đất còn lại cho ông Nguyễn Văn S.

Năm 2005 cán bộ địa chính UBND huyện K đã đo đạc và xác định diện tích đất của ông T, bà L là 5.112m$^2$. Tháng 9/2005 Công ty địa chính Khánh Hòa khảo sát và đo vẽ bản đồ chung cho thị trấn K. Việc đo đạc chỉ có gia đình ông Nguyễn Trọng S chỉ ranh giới, ông T không có mặt tại ngày đo vẽ để chỉ ranh giới đất.

Năm 2009 ông Nguyễn Trọng S tự ý nhổ hàng rào thép gai của ông T đã trồng từ nhiều năm trước. Việc tranh chấp giữa ông T và ông S được hòa giải tại địa phương nhưng không thành.

Ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thu L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 13/11/2013 với diện tích 4.460,9m$^2$ (trong đó có 236,4m$^2$ đất thuộc quy hoạch giao thông) khi ông T nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không kiểm tra lại diện tích đất được cấp bị thiếu so với giấy xác nhận của UBND thị trấn K. Ông T bà L yêu cầu ông S bà L1 trả lại cho ông T, bà L 574,1m$^2$ đất mà ông S bà L1 đã lấn chiếm.

Ông T, bà L cho rằng việc UBND huyện K cấp GCN QSDĐ cho ông S,

bà L1 đối với thửa 01, tờ bản đồ số 29 thuộc tổ 4 thị trấn K, huyện K đang trong thời gian giải quyết tranh chấp là không đúng theo quy định pháp luật nên cần phải hủy GCN QSDĐ mà UBND huyện K đã cấp cho ông S, bà L1 đối với thửa 01, tờ bản đồ số 29 tổ 4 thị trấn K, huyện K.

** Bị đơn: Theo bản tự khai ngày 05/01/2018, Biên bản hòa giải không thành ngày 13/6/2018 ông Nguyễn Trọng S, bà Nguyễn Thị L1 trình bày:*

Ông Nguyễn Trọng S và bà Nguyễn Thị L1 có mua của ông Cao B và bà Cao Thị H1 thửa đất tại tổ 4, thị trấn K có diện tích khoảng 1,5 ha. Sau khi mua đất, ông S và bà L1 canh tác trên thửa đất này khoảng 1 năm. Ông Cao B và bà Cao Thị H1 có mượn một phần đất đã bán cho ông S, bà L1 để canh tác. Diện tích đất mà ông B và bà H1 mượn của ông S, bà L1 có diện tích khoảng 2.000m$^2$. Cuối năm 2003, ông B và bà H1 đã bán thửa đất mà ông B, bà H1 đã mượn của ông S, bà L1 cho ông T, bà L. Phần đất còn lại ông S bà L1 sử dụng ổn định từ năm 2002 cho đến nay.

Năm 2005 các cơ quan chức năng tiến hành đo đạc để làm thủ tục cấp GCN QSDĐ. Năm 2010 ông T có hành vi lấn chiếm đất của ông S, bà L1, việc tranh chấp này đã được UBND thị trấn K hòa giải nhưng không thành. Năm 2011, Nhà nước mở đường thành phố N2 - Đà Lạt, ông S đã nhận tiền đền bù nhưng không có ý kiến gì. Năm 2013, ông S, bà L1 đã được UBND huyện K cấp GCN QSDĐ với diện tích 7.762,7m$^2$. Diện tích đất ông S bà L1 được cấp còn thiếu so với ranh giới mà ông B bà H1 chỉ dẫn. Vì khi ông S bà L1 được cấp GCN QSDĐ nhưng không có ý kiến nên ông S bà L1 không tranh chấp gì về phần đất còn thiếu so với ranh giới mà bà H1 đã bán cho ông S bà L1. Nay ông T bà L yêu cầu ông S bà L1 trả lại cho ông bà 574,1m$^2$ đất, ông S bà L1 không đồng ý.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND huyện K: Tại văn bản số 381/UBND-KT ngày 09/02/2018 của UBND huyện K cho biết:*

Thửa đất tranh chấp giữa ông T, bà L và ông S, bà L1 có nguồn gốc do bà Cao Thị Mà Ría khai hoang từ năm 1980. Năm 1990 bà Ría cho lại con gái là bà Cao Thị H1, đến năm 2002, bà H1 bán cho ông Nguyễn Trọng S, bà Nguyễn Thị L1.

Năm 2005, thửa đất mà ông S bà L1 mua của bà H1 được đo đạc hiện trạng theo hệ tọa độ VN 2000 để tiến hành cấp GCN QSDĐ thì diện tích đất của ông Nguyễn Trọng S bà Nguyễn Thị L1 là 8.838m$^2$ thuộc thửa đất số 01, tờ bản đồ số 29 bộ bản đồ địa chính thị trấn K. Năm 2011, khi thực hiện dự án đường

thành phố N2 đi Đà Lạt đoạn huyện D - huyện K đã thu hồi một phần diện tích của ông Nguyễn Trọng S, diện tích còn lại là 7.762,7m$^2$.

UBND huyện K đã thực hiện đầy đủ các thủ tục, quy trình cấp GCN QSDĐ theo quy định pháp luật.

** Người làm chứng:*

1/ Ông Cao B trình bày: Ông B có bán cho ông Nguyễn Trọng S một thửa đất tại thị trấn K vào năm 2002. Cuối năm 2002, ông B có xin lại một phần đất khoảng 1.000m$^2$ của ông S để trồng bắp. Phần đất ông B xin lại của ông S gần sát nhà ông Cao L2. Cuối năm 2003, ông B đã bán phần đất mà ông B xin của ông S cho ông Nguyễn Văn T. Trên thửa đất có một gò mối lấy làm ranh giới, đất của ông S có nguyên gò mối, đất của ông T không có gò mối.

2/ Ông Cao L2 trình bày: ông L2 hiện đang sinh sống cạnh thửa đất tranh chấp giữa ông T và ông S. Vào năm 2003, ông L2 có mua của bà Cao Thị H1 một thửa đất bằng cách trao đổi một con bò cho bà H1. Ông L2 là người làm chứng trong việc mua bán đất giữa bà H1 và ông T. Thửa đất mà bà H1 bán cho ông T sát chân gò mối, gần gò mối có một cây keo lá tràm làm ranh giới.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2018/DS-ST ngày 18/10/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa đã quyết định:*

Áp dụng Điều 34; khoản 1 Điều 147, 227, 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 100, khoản 5,7 Điều 166; Điều 203 Luật đất đai năm 2013, Điều 164, 169 Bộ luật dân sự năm 2015; Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

*Tuyên xử:*

Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thu L về việc đòi lại 400m$^2$ đất của thửa đất số 01, tờ bản đồ số 29 tổ 4, thị trấn K, huyện K, tỉnh Khánh Hòa và bác yêu cầu hủy GCN QSDĐ số vào sổ cấp GCN CH 00165 ngày 10/7/2013 của UBND huyện K đã cấp cho ông Nguyễn Trọng S và bà Nguyễn Thị L1 (Kèm theo bản vẽ).

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện đòi quyền sử dụng đất đối với 174,1 m$^2$ của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thu L.

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

Ngày 23/10/2018, nguyên đơn ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thu L kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa ông T và bà L giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và trình bày:

Đề nghị Tòa án phúc thẩm xem xét lại quá trình cấp đất cho ông S và bà L1 trong thời gian đang có tranh chấp là không đúng, toàn bộ giấy tờ của ông S là giấy viết tay, diện tích đất ông S bà L1 được cấp đã chồng lên đất của vợ chồng tôi diện tích là 574,1m$^2$, trong đó có 174,1m$^2$ đất thuộc quy hoạch giao thông nên vợ chồng tôi không yêu cầu còn lại 400m$^2$ yêu cầu ông S và bà L1 phải trả lại cho vợ chồng tôi, đề nghị Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông S bà L1; thực tôi xác định là 559,2m$^2$ trong đó có 159,2m$^2$ là đất quy hoạch giao thông tôi rút yêu cầu, còn 400m$^2$ yêu cầu trả lại.

Bị đơn ông Nguyễn Trọng S trình bày: Diện tích đất của vợ chồng tôi và vợ chồng ông T sử dụng đã được UBND huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; hiện trạng sử dụng đất hiện nay theo biên bản thẩm định xem xét tại chỗ thì diện tích đất của hai hộ gia đình sử dụng đúng theo giấy chứng nhận đã cấp; việc ông T bà L khởi kiện vợ chồng tôi lấn chiếm đất là không đúng, đề nghị Tòa án bác kháng cáo của ông T bà L giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên đại diện cho Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm như sau: Về việc chấp hành pháp luật Tòa án cấp phúc thẩm đã chấp hành đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung: Tại phiên tòa sơ thẩm Tòa án xác định nguyên đơn rút 174,1m$^2$ đất là chưa chính xác mà đúng là 159,2m$^2$ do phần đất này năm trong quy hoạch giao thông; tuy nhiên sai số này không ảnh hưởng đến nội dung của quyết định; ông T bà L và ông S bà L1 đã được UBND huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất hai hộ sử dụng, việc ông T bà L cho rằng mua đất từ năm 1997 là không có căn cứ, sau khi được cấp giấy chứng nhận thì ông bà không có ý kiến gì; diện tích hai hộ sử dụng hiện nay đúng bằng diện tích ghi trong giấy chứng nhận đã cấp; việc ông T bà L căn cứ vào giấy ngày 12/5/2005 ghi 5.112m$^2$ để kiện đòi ông S và L2 là không có cơ sở; đề nghị Tòa án bác yêu cầu kháng cáo của ông T và bà L giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Sau khi xem xét các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, các quy định của pháp luật.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đại diện theo pháp luật Ủy ban nhân dân huyện K đã được Tòa án phúc thẩm triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa lần thứ hai nhưng vắng mặt, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 225 Luật tố tụng

hành chính. Tại phiên tòa ông T bà L xác nhận yêu cầu khởi kiện ông S bà L1 phải trả 559,2m$^2$ đất cây lâu năm (đơn khởi kiện ban đầu yêu cầu là 574,1m$^2$); tuy nhiên tại phiên tòa sơ thẩm ông bà đã rút đối với 159,2m$^2$ (174,1m$^2$) do đất nằm trong quy hoạch giao thông nên ông bà chỉ khởi kiện yêu cầu ông S bà L1 phải trả 400m$^2$ đất cây lâu năm.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thu L, thấy: Ông T và bà L cho rằng ông bà mua của ông Cao B một lô đất vào năm 1997, tuy nhiên người bán đất cho ông T là ông Cao B cho rằng ông bán (chuyển nhượng) cho ông T vào năm 2003 không phải vào năm 1997 có người làm chứng là ông Cao L2 xác nhận; ông T không có chứng cứ gì để chứng minh ông mua đất của ông Cao B vào năm 1997. Về Giấy xác nhận tình trạng sử dụng đất của UBND thị trấn K ngày 12/5/2005 (BL 28) là bản photocopy không có công chứng hoặc chứng thực, ông T không cung cấp bản chính nên không phải là chứng cứ theo quy định tại Điều 95 BLTTDS; mặt khác giấy xác nhận này ghi diện tích đất: 5.112m$^2$ của ông T và bà L không ghi rõ số thửa đất và thuộc tờ bản đồ nào và không có bản vẽ; do vậy việc ông T căn cứ vào Giấy xác nhận này để khởi kiện cho rằng ông S lấn chiếm đất là không có cơ sở.

[3] Ngày 13/11/2013 ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thu L được UBND huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL0978249 số vào sổ cấp GCN: CH00363 với diện tích 4460,9m$^2$ đất trồng cây lâu năm, sau khi nhận giấy chứng nhận thì ông T bà L không có ý kiến gì đến ngày 6/11/2017 ông bà mới có đơn khởi kiện; ngày 10/7/2013 ông Nguyễn Trọng S và bà Nguyễn Thị L1 được UBND huyện K cấp Giấy chứng nhận số BL097404 số vào số cấp GCN CH00165 với diện tích sử dụng 7762,7m$^2$ đất trồng cây lâu năm; việc cấp Giấy chứng nhận cho ông T bà L và ông S bà L1 thực hiện đúng theo trình tự thủ tục quy định tại điểm a khoản 2 Điều 135 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ và khoản 7 Điều 50 Luật đất đai năm 2003. Theo Biên bản xem xét tại chỗ ngày 21/9/2018 (BL 119) có sơ đồ bản vẽ kèm theo thì diện tích đất của ông T và bà L, của ông S và bà L1 hiện nay sử dụng đúng bằng diện tích đất có trong Giấy chứng nhận đã được UBND huyện K cấp cho hai hai hộ; do đó ông T bà L yêu cầu ông S bà L1 trả lại 559,2 m$^2$ đất lấn chiếm và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận đã cấp cho ông S và bà L1 là không có căn cứ.

[4] Tòa án sơ thẩm đã bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T và bà L là có căn cứ và đúng pháp luật. Tại cấp phúc thẩm ông T và bà L cũng không cung

cấp thêm chứng cứ mới; do vậy không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T và bà L và luận cứ bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho ông T bà L của người bảo vệ cho ông bà, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

[5] Ông T bà L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm số tiền 300.000, đồng (Ba trăm nghìn đồng) được trừ vào tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0000730 ngày 31/10/2018 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa.

*Vì các lẽ trên,*

## QUYẾT ĐỊNH:

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

Căn cứ  Điều 100, khoản 5, 7 Điều 166; Điều 203 Luật đất đai năm 2013, Điều 164, 169 Bộ luật dân sự năm 2015; Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTV QH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

1/ Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thu L, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm số 35/2018/DS-ST ngày 18/10/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa, cụ thể:

Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thu L về việc đòi lại 400m$^2$ (Bốn trăm mét vuông) đất của thửa đất số 01, tờ bản đồ số 29 tổ 4, thị trấn K, huyện K, tỉnh Khánh Hòa và bác yêu cầu hủy GCN QSDĐ số vào sổ cấp GCN CH 00165 ngày 10/7/2013 của UBND huyện K đã cấp cho ông Nguyễn Trọng S và bà Nguyễn Thị L1 (Kèm theo bản vẽ).

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện đòi quyền sử dụng đất đối với 174,1 m$^2$ của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thu L.

2/ Về chi phí lệ phí và án phí:

Ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thu L phải chịu chi phí lệ phí tòa án là 6.984.000 đồng (Sáu triệu chín trăm tám mươi bốn nghìn đồng) ông T bà L đã nộp đủ.

Ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thu L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) được trừ số tiền 276.000 đồng theo Biên lai thu số AA/2016/0000437 ngày 19/12/2017 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa, ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thu L còn phải nộp số tiền 24.000 đồng( Hai mươi bốn nghìn đồng).

Ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thu L phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào tiền tạm ứng án phí

ông bà đã nộp tại Biên lai thu số AA/2016/0000 730 ngày 31/10/2018 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa. Ông T và bà L đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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

***Nơi nhận:***
- TANDTC;
- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Khánh Hòa;
- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- Cục thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ; P.HCTP; LT.

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

**(Đã ký)**

**Trương Minh Tuấn**