

Bản án số: **105/2018/DS-PT**

Ngày: 26/7/2018

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 **Trương Minh Tuấn**.

Các thẩm phán: Ông **Trương Công Thi**.

Ông **Phạm Việt Cường**.

- Thư ký phiên tòa: Bà **Văn Thị Mỹ Thảo**, 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 **Thái Văn Đoàn**, Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 7 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 137/2018/TLPT-DS ngày 31 tháng 5 năm 2018 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất; Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2018/DS-ST ngày 27/3/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 137a/2018/QĐXX-PT ngày 10 tháng 7 năm 2018 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông **Lê Quang M**; Trú tại: 08B Đường N, thành phố Q, tỉnh Bình Định (có mặt).

2. *Bị đơn:* Bà **Đoàn Thị B**; Trú tại: 63 Đường L, thành phố Q, tỉnh Bình Định (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà B: Anh **Đoàn Ngọc Th**; Trú tại: 63 Đường L, thành phố Q, tỉnh Bình Định (vắng mặt).

3. *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

3.1 Anh **Lê Phước L**; Trú tại: 08B Đường N, thành phố Q, Bình Định (có mặt).

3.2 Chị **Lê Thị Ngọc X**; Trú tại: 7327. Bothwell Rd – Reseda, CA 91335 – USA (vắng mặt).

3.3 Chị **Lê Thị U**; Trú tại: If. 229-1. Sec.2. Bade Rd (104) Taipei – Taiwan (vắng mặt).

3.4 Anh **Lê Minh M1**; Trú tại: 183 đường N1, thành phố Q, Bình Định.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Lê Thị Ngọc X, chị Lê Thị U, anh Lê Phước L và anh Lê Minh M1: Ông **Lê Quang M** (nguyên đơn trong vụ án) (có mặt).

3.5 Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Hồ Quốc D** – Chủ tịch

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Đào Quý T** – Giám đốc Sở xây dựng tỉnh Bình Định (Văn bản ủy quyền số 09/GUQ-UBND ngày 31.3.2017) (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Người kháng cáo: nguyên đơn ông Lê Quang M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và diễn biến tại phiên tòa, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Nguyên đơn ông Lê Quang M trình bày:

Nguồn gốc đất tại số 08B Đường N, thành phố Q, tỉnh Bình Định là của vợ chồng ông mua vào năm 1964 - 1965 (có giấy tờ viết tay) trên đất có ngôi nhà diện tích 28,60m² còn lại là đất trống. Năm 1993 vợ chồng ông xây dựng nhà gần hết diện tích đất, có chừa đường luồng chiều rộng 0,6m; chiều dài khoảng 08m để gia đình ông đi múc nước và để máng nước mưa của nhà ông chảy xuống đường luồng này (hiện nay máng nước không còn). Ngày 20.3.1993 vợ chồng ông được Ủy ban nhân dân (UBND) tỉnh Bình Định cấp Sổ chứng nhận quyền sở hữu nhà với diện tích 67,56m². Hiện trạng nhà từ khi xây dựng năm 1993 đến nay không thay đổi.

Đường luồng của gia đình ông nằm giữa nhà ông và nhà bà Đoàn Thị B (mặt tiền nhà bà B quay về phía hông nhà ông), trước đây gia đình ông cho bà B đi nhờ qua đường luồng này để múc nước. Khoảng năm 1997 - 1998 bà B xây

nhà đã lấn chiếm đường luồng của gia đình ông cụ thể phía trước lấn 0,1m; phía sau lấn 0,47m. Nay ông yêu cầu bà Đoàn Thị B phải đập bỏ tường nhà để trả lại cho gia đình ông diện tích đất 02m² đã lấn chiếm.

Bị đơn bà Đoàn Thị B ủy quyền cho anh Đoàn Ngọc Th trình bày:

Nguồn gốc nhà, đất tại tổ 44, khu vực 6, phường L, thành phố Q là của bà Đoàn Thị B mua vào năm 1967, giấy tờ mua đã bị thất lạc không còn. Ngôi nhà có diện tích 48,71m², chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà. Diện tích đất từ khi mua đến nay không thay đổi còn ngôi nhà đã xây mới. Bà B có chừa đường mương nước chảy trước mặt nhà và vách bên hông nhà ông Lê Quang M song song và cách vách nhà ông Ng 0,8m đó là lối đi cửa trước nhà bà B và là lối đi cửa sau nhà ông Ng ra thẳng đường N. Sau đó, ông M chất đồ đạc linh tinh và cuối cùng là xây bít lại để gia đình bà B và gia đình ông Ng không sử dụng được lối đi này. Năm 1993 ông M được cấp sổ chứng nhận quyền sở hữu nhà, việc này bà B không biết. Bà B ở sát vách nhà ông M nhưng bà không ký xác nhận hộ liền kề. Năm 1994, ông M xây nhà kiên cố, ông M có qua thương lượng với bà B cho ông xây lên ½ đường mương nước, còn lại ½ là của gia đình bà B nhưng bà B không chịu vì nhà bà B thấp, nước thoát không kịp sẽ tràn vào nhà. Do bà B không đồng ý nên ông M mới lấy sổ ra và nói ông có sổ nên xây theo đất của ông đã được cấp theo sổ nên bà B mới biết việc ông M đã được UBND tỉnh Bình Định cấp sổ nhà. Bà B đã gửi đơn khiếu nại đến UBND phường L vào năm 1994. UBND phường đã giải quyết không cho ông M xây nên ông M xây lại theo bức tường cũ của ông. Bà B không lấn chiếm đất của ông M nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông M.

Bà B có Đơn phản tố yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà mà UBND tỉnh Bình Định đã cấp cho ông Lê Quang M vào năm 1993 vì sơ đồ trong sổ nhà của ông M và hiện trạng thực tế không đúng. Nhà ông M liền kề sát nhà ông Ng và đường mương nhà bà B nhưng trong sổ thì không có nhà ông Ng còn nhà bà B ra mặt tiền (thực tế nhà bà B nằm phía sau nhà ông Ng, bên hông nhà ông M).

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan:

Anh Lê Phước L và anh Lê Minh M1 thống nhất lời khai và yêu cầu như nguyên đơn đã trình bày.

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan UBND tỉnh Bình Định do ông Đào Quý T đại diện theo ủy quyền trình bày:

Không đồng ý hủy Sổ chứng nhận quyền sở hữu nhà số 3857/CNSH ngày 20/3/1993 do UBND tỉnh Bình Định cấp cho vợ chồng ông Lê Quang M, bà Võ Thị T1 vì việc cấp sổ được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.

Với nội dung vụ án như trên, tại bản án dân sự sơ thẩm số 08/2018/DS-ST ngày 27/3/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định đã quyết định:

Căn cứ Điều 95, Điều 100 Luật Đất đai; Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ khoản 2, khoản 5 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30.12.2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Quang M.

Công nhận diện tích đất 02m² có các cạnh: 0,10m; 0,47m; 6,97m và 6,76m (có sơ đồ kèm theo) thuộc thửa đất số 125 tờ bản đồ số 22 là thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông Lê Quang M, bà Võ Thị T1 (chết) đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định cấp Sổ sở hữu nhà số 3857/CNSH ngày 20.3.1993.

Buộc bà Đoàn Thị B phải thanh toán cho ông Lê Quang M và các con của ông M, bà Võ Thị T1 gồm: chị Lê Thị Ngọc X, chị Lê Thị U, anh Lê Minh M1 và anh Lê Phước L số tiền 54.000.000 đồng để được sử dụng 02m² đất, có các cạnh như sau: 0,10m; 0,47m; 6.97m và 6,76m (có sơ đồ kèm theo).

Giao cho bà Đoàn Thị B được sử dụng 02m² đất, có các cạnh: 0,10m, 0,47m; 6.97m và 6,76m (có sơ đồ kèm theo) sau khi đã thanh toán cho ông Lê Quang M và các con ông M số tiền 54.000.000 đồng.

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

Bác yêu cầu phản tố của bà Đoàn Thị B đòi hủy Sổ chứng nhận quyền sở hữu nhà số 3857/CNSH ngày 20.3.1993 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định đã cấp cho vợ chồng ông Lê Quang M, bà Võ Thị T1.

Ngoài ra bản án còn tuyên án phí, quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 3/4/2018 ông Lê Quang M kháng cáo toàn bộ nội dung bản án, yêu cầu bà Đoàn Thị B trả lại đất đã lấn chiếm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Lê Quang M vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo, Ông trình bày: Ông yêu cầu bà B phải trả lại 2m² đất đã lấn chiếm của Ông, Ông không nhận tiền mà yêu cầu trả đất; việc Tòa án sơ thẩm buộc Ông nhận tiền thì sở nghiệp chủ nhà của Ông giải quyết thế nào, khi đất bị bà B lấn chiếm sử dụng. Về tấm danh cửa sổ nhà bà B đã nhô ra theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ bà B đã tự tháo dỡ, hiện tại không còn.

Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng cho rằng: Tòa án phúc thẩm đã thực hiện đúng và đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, các đương sự thực hiện đúng quyền nghĩa vụ của mình. Về nội dung vụ án, đề nghị hội đồng xét xử không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Lê Quang M giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Anh Lê Phước L thống nhất lời trình bày và ý kiến của ông Lê Quang M và không có ý kiến gì thêm.

Căn cứ các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, các quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Bị đơn bà Đoàn Thị B và người đại diện theo ủy quyền của bà B anh Đoàn Ngọc Th; những người có quyền và nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt, Tòa án xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Nguồn gốc đất tại số 08B đường N thuộc thửa đất số 125, tờ bản đồ số 22, phường L, thành phố Q, tỉnh Bình Định là của vợ chồng ông M, bà Võ Thị T1 mua vào năm 1964 – 1965, trên đất có ngôi nhà diện tích 28,60m², còn lại là đất trống. Năm 1993 vợ chồng ông M xây dựng lại nhà. Theo ông M, vợ chồng ông chưa đường luồng ở phía sau có chiều rộng 0,6 m; chiều dài 08 m để gia đình ông đi mức nước và để máng nước mưa của nhà ông chảy xuống đường luồng này. Ngày 20.3.1993 vợ chồng ông M được UBND tỉnh Bình Định cấp Sổ chứng nhận quyền sở hữu nhà với diện tích 67,56m². Hiện trạng nhà từ khi xây dựng năm 1993 đến nay không thay đổi.

[3] Nguồn gốc nhà, đất tại tổ 44, khu vực 6, phường L, thành phố Q của bà Đoàn Thị B có nguồn gốc do bà B mua vào năm 1967. Ngôi nhà lúc mua có diện tích 48,71m² tuy nhiên bà B không có giấy tờ để chứng minh diện tích nhà, đất của Bà tại thời điểm Bà mua vì giấy tờ mua đã bị thất lạc; bà B cũng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà. Bà B cho rằng diện tích đất của bà từ khi mua đến nay không thay đổi còn ngôi nhà bà đã xây mới. Nhà cũ của bà khi mua quay mặt về phía hông nhà ông M, trước nhà bà có hè nhà bằng xi măng. Khi làm lại nhà, bà xây dựng trên phần đất của bà, cụ thể là xây lên một phần hè xi măng, có chừa đường mương nước chảy trước mặt nhà và vách bên hông nhà ông Lê Quang M song song và cách vách nhà ông Ng 0,8m làm lối đi cửa trước nhà bà và là lối đi cửa sau nhà ông Ng ra thẳng đường N (khi xây dựng lại nhà, bà xây bít cửa cũ và làm cửa mới quay mặt về phía sau lưng nhà ông Ng). Sau đó, ông M chắt đồ đạc linh tinh và cuối cùng là xây bít lại để gia đình bà và gia đình ông Ng không sử dụng được lối đi này. Theo anh Đoàn Ngọc Th - con bà B và là người đại diện theo ủy quyền của bà B, thì năm

1993 và năm 1994 ông M xây lại nhà, có đến xin mẹ anh cho ông xây lần thêm ra nửa đường mương thoát nước mưa giữa nhà anh và nhà ông M (mương này nằm giữa biên ngoài hè nhà anh và vách nhà ông M). Cái mương này là đất của nhà anh đã được nhà anh xây xi măng từ rất lâu để tránh ngập nước mưa nên mẹ anh không đồng ý. Ông M không thừa nhận mà khẳng định rằng đường luồng là của gia đình ông không phải đường luồng công cộng và diện tích đường luồng này là một phần của diện tích 67,56m² mà UBND tỉnh Bình Định đã cấp cho vợ chồng ông. Vía hè nhà bà B là đất của ông, ông cho bà B tráng xi măng cho sạch sẽ. Bà B còn xuất trình một số người làm chứng như: Bà Mai Thị L1, ông Võ Tô Tr, bà Đoàn Thị H, ông Lê Văn B nhưng lời khai của những người này đều khai giữa mặt tiền nhà bà B và bên hông nhà ông M có một lối đi nhỏ dùng làm lối đi cho các hộ trong xóm xách nước và đi chợ rộng khoảng 0,5m đến 0,6m sau này ông M làm nhà trước, bà B làm nhà sau còn diện tích đất đang tranh chấp là của ai thì họ đều không biết.

[4] Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ thu thập được cùng với bản vẽ sơ đồ hiện trạng mà các bên đương sự đang sử dụng xét thấy án sơ thẩm xác định bà B có lấn chiếm 01 diện tích đất 02m² có các cạnh: 0,10m; 0,47m; 6,97m và 6,76m của gia đình ông M và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông M là có căn cứ. Sau khi xét xử sơ thẩm bà B không kháng cáo.

[5] Xét kháng cáo của ông M yêu cầu bà B phải dỡ bỏ tường mà bà B đã xây dựng trên đất lấn chiếm của gia đình ông M (Không chấp nhận thanh toán giá trị bằng tiền như án sơ thẩm): Hội đồng xét xử xét thấy; diện tích bà B lấn chiếm của gia đình ông M là nhỏ (chỉ có 02m²) tuy nhiên trên đất này hộ gia đình bà B đã xây dựng công trình trên đất, nếu tháo dỡ sẽ ảnh hưởng đến toàn bộ công trình của gia đình bà B. Mặt khác diện tích đất 02m² nêu trên bị lấn chiếm cũng không ảnh hưởng gì đến công năng sử dụng quyền sử dụng đất của hộ gia đình ông M. Do đó Tòa án sơ thẩm xem xét buộc bà B phải thanh toán giá trị quyền sử dụng đất của 02m² bà B lấn chiếm cho gia đình ông M là có căn cứ phù hợp với thực tế. Ông M liên hệ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và nhà ở cho đúng thực tế sử dụng đất theo quyết định của của tòa án.

[6] Từ những phân tích nêu trên xét thấy đơn kháng cáo của ông Lê Quang M không có căn cứ chấp nhận. Do đó, Hội đồng xét xử giữ nguyên quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm.

[7] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Quang M phải chịu 300.000, (Ba trăm ngàn) đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm ông M đã nộp; theo quy định tại Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Lê Quang M; Giữ nguyên quyết định bản án dân sự sơ thẩm số 08/2018/DS-ST ngày 27/3/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định.

Căn cứ Điều 95, Điều 100 Luật Đất đai; Căn cứ khoản 2, khoản 5 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30.12.2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Quang M.

1. Công nhận diện tích đất 02 (Hai) m² có các cạnh: 0,10m; 0,47m; 6,97m và 6,76m (có sơ đồ kèm theo) thuộc thửa đất số 125 tờ bản đồ số 22 là thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông Lê Quang M, bà Võ Thị T1 (chết) đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định cấp Sổ sở hữu nhà số 3857/CNSH ngày 20.3.1993.

2. Buộc bà Đoàn Thị B phải thanh Toán cho ông Lê Quang M và các con của ông M, bà Võ Thị T1 gồm: chị Lê Thị Ngọc X, chị Lê Thị U, anh Lê Minh M1 và anh Lê Phước L số tiền 54.000.000, (Năm mươi bốn triệu) đồng để được sử dụng 02(Hai) m² đất, có các cạnh như sau: 0,10m; 0,47m; 6.97m và 6,76m (có sơ đồ kèm theo).

3. Giao cho bà Đoàn Thị B được sử dụng 02(Hai) m² đất, có các cạnh: 0,10m; 0,47m; 6.97m và 6,76m (có sơ đồ kèm theo) sau khi đã thanh toán cho ông Lê Quang M và các con ông M số tiền 54.000.000, (Năm mươi bốn triệu) đồng.

4. Ông Lê Quang M, bà Đoàn Thị B liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà cho đúng diện tích đất thực tế đang sử dụng.

5. Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

6. Bác yêu cầu phản tố của bà Đoàn Thị B yêu cầu hủy Sổ chứng nhận quyền sở hữu nhà số 3857/CNSH ngày 20.3.1993 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định đã cấp cho vợ chồng ông Lê Quang M, bà Võ Thị T1.

7. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Quang M phải chịu 300.000, (Ba trăm ngàn) đồng án phí dân sự phúc thẩm; được trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 08151 ngày 06 tháng 4 năm 2018 tại Cục thi

hành án dân sự tỉnh Bình Định. Ông Lê Quang M đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

8. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí định giá tài sản và thẩm định tại chỗ không có kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- TANDTC;
- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Bình Định;
- VKSND tỉnh Bình Định;
- Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Định;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, HCTP, VT.

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

(Đã ký)

Trương Minh Tuấn