

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KHÁNH HÒA**

Bản án số: 13/2019/DS-PT

Ngày: 23/04/2019

V/v: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA**

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Đình Thanh

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Kim Hải

Ông Nguyễn Đình Dũng

- Thư ký phiên tòa: Ông Hoàng Anh Tuấn – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa tham gia phiên tòa:
Ông Trương Việt Dũng - Kiểm sát viên.

Vào các ngày 22 và 23 tháng 04 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 12/2019/TLPT-DS ngày 15 tháng 01 năm 2019 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 54/2018/DS-ST ngày 27 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân thị xã H, tỉnh Khánh Hòa bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 16/2019/QĐ-PT ngày 13/03/2019; quyết định hoãn phiên tòa dân sự phúc thẩm số 16/2019/QĐ-PT ngày 04/04/2019; quyết định hoãn phiên tòa dân sự phúc thẩm số 20/2019/QĐ-PT ngày 17/04/2019 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Bà Trương Thị Kim H, sinh năm 1961

Địa chỉ: Thôn T, xã S, thị xã H, tỉnh Khánh Hòa. (Có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà Trương Thị Kim H là Luật sư Nguyễn Đình T - Văn phòng luật sư Nguyễn Đình T thuộc đoàn Luật sư Khánh Hòa. (Có mặt)

*** Bị đơn:** Bà Trương Kim P, sinh năm 1958

Địa chỉ: Thôn T, xã S, thị xã H, tỉnh Khánh Hòa. (Có mặt)

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1. Bà Trường Thị Kim L - sinh năm 1956

Địa chỉ: Số 24/2, tổ 12, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. (Có mặt)

2. Ông Trương Minh T2 - sinh năm 1962

Địa chỉ: Thôn T, xã S, thị xã H, tỉnh Khánh Hòa. (Có mặt)

3. Ông Trương Minh T - sinh năm 1965

Địa chỉ: Thôn P, xã N, thị xã H, tỉnh Khánh Hòa. (Có mặt)

4. Ông Trương Minh D sinh năm 1969

Địa chỉ: Số 03 đường D, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. (Có mặt)

5. Ông Trương Minh T1 sinh năm 1967

Địa chỉ: Thôn T, xã S, thị xã H, tỉnh Khánh Hòa. (Có mặt)

6. Ông Phạm Việt Sinh, sinh năm 1974

Địa chỉ: Thôn T, xã S, thị xã H, tỉnh Khánh Hòa. (Có mặt)

Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Trương Thị Kim H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thị xã H, tỉnh Khánh Hòa và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Nguồn gốc của thửa đất số 126, tờ bản đồ số 66 bản đồ địa chính xã S, thị xã H, tỉnh Khánh Hòa (thửa 403 cũ, tờ bản đồ số 22) có diện tích 685,7m² do bà Trương Thị Kim H mua của ông A P vào khoảng năm 1977 với diện tích khoảng 300m², giá trị 01 chỉ vàng. Sau khi mua, bà Trương Thị Kim H quản lý từ đó cho đến nay. Bà Trương Thị Kim H đã đăng ký kê khai và có tên trong sổ mục kê được lưu tại Ủy ban nhân dân xã S, thị xã H, tỉnh Khánh Hòa và cũng là người đóng thuế nhà đất và thuế kinh doanh hàng năm.

Trước đây cha bà Trương Thị Kim H đi lính nên các chị em của bà Trương Thị Kim H được sinh ra và lớn lên trong các trại gia binh. Do đó, cha mẹ và các chị em bà Trương Thị Kim H chưa bao giờ sinh sống trên thửa đất số 126 nói trên. Sau khi cha mẹ chết thì chị em sống mỗi người một nơi. Khoảng năm 1994, ông Trương Minh T1 đang sinh sống cùng vợ con ở Đồng Đa thì bà Trương Thị Kim H gọi ông Trương Minh T1 về xây nhà ở trên thửa đất bà Trương Thị Kim H mua để cùng bà Trương Thị Kim H quản lý đất. Năm 2009, bà Trương Thị Kim H cho ông Phạm Việt Sinh thuê một phần diện tích đất để mở quán cắt tóc. Hợp đồng mua bán đất với ông A P và hợp đồng cho thuê đất với ông Phạm Việt Sinh hiện tại đã bị thất lạc nên không cung cấp được cho Tòa án.

Khoảng tháng 8/2015, bà Trương Kim P chiếm một phần diện tích đất của bà Trương Thị Kim H để xây nhà với diện tích khoảng 67,5m², theo diện tích đo đạc là 72m² (Trong đó diện tích xây dựng là 48m², diện tích mái che sân xi măng là 24m²). Nay, bà Trương Thị Kim H yêu cầu bà Trương Kim P phải trả lại diện tích đất đã lấn chiếm 72m².

Thửa đất bà Trương Thị Kim H đang tranh chấp với bà Trương Kim P có nguồn gốc do cha mẹ bà Trương Kim P là ông Trương Văn K và bà Nguyễn Thị Kim L tạo lập từ năm 1960. Cha mẹ bà Trương Kim P sinh được 08 người con bao gồm: Trương Thị Kim T, Trương Thị Kim L, Trương Kim P, Trương Thị Kim H, Trương Minh T2, Trương Minh T, Trương Minh D và Trương Minh T1. Chị Trương Thị Kim T đã chết khi chưa lập gia đình. Cha mẹ bà Trương Kim P cùng các chị em sống trên thửa đất số 126 nói trên từ khi sinh ra các chị em bà Trương Kim P cho đến khi cha chết, một thời gian sau mẹ bị bệnh tâm thần đưa về sống ở Tiền Giang, chị em của bà Trương Kim P vẫn tiếp tục sống ở đó cho đến khi mỗi người có gia đình riêng, chỉ có ông Trương Minh T1 sống ở đó cho đến nay.

Năm 1976, bà Trương Thị Kim H bỏ nhà đi giữ trẻ cho người khác. Đến khoảng năm 1989 thì quay về lại và sinh sống ở thửa đất nói trên, các chị em

trong gia đình đã góp tiền xây quán cho bà Trương Thị Kim H buôn bán. Vì bà Trương Thị Kim H kinh doanh nên phải có nghĩa vụ đóng thuế cho nhà nước. Buôn bán được mấy năm thì bà Trương Thị Kim H lại bỏ đi và cho người khác thuê quán. Năm 1997, bà Trương Thị Kim H trở về và sống ổn định từ đó cho đến nay.

Năm 1998, các chị em trong gia đình đã thỏa thuận chia thửa đất nói trên cho mỗi người là 03m chiều ngang, trên 03m đất của bà Trương Kim P. Bà Trương Kim P đã cho ông Phạm Viết Sinh thuê một phần diện tích đất mặt tiền để mở quán cắt tóc vào năm 2009, hợp đồng thuê đất giữa bà Trương Kim P và ông Phạm Viết Sinh hiện tại đã thất lạc.

Căn nhà của cha mẹ đã sập nên năm 2015, các chị em trong gia đình bao gồm: Trương Thị Kim L, Trương Kim P, Trương Minh T, Trương Minh D và Trương Minh T1 đã góp tiền để bà Trương Kim P xây dựng nhà thờ cúng cha mẹ. Việc Bà Trương Thị Kim H cho rằng thửa đất nói trên là của bà Trương Thị Kim H là không đúng, do đó bà Trương Kim P không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị Kim H.

Các bà Trương Thị Kim L, ông Trương Minh T1, ông Trương Minh T và ông Trương Minh D thống nhất với toàn bộ lời trình bày của bà Trương Kim P và không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị Kim H. Thửa đất số 126, tờ bản đồ số 66 bản đồ địa chính xã S, thị xã H, tỉnh Khánh Hòa (*thửa 403 cũ, tờ bản đồ số 22*) có diện tích 686m² chỉ có ông Trương Minh T1 sinh sống từ nhỏ cho đến nay.

Ông Trương Minh T2 thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị Kim H. Thửa đất số 126, tờ bản đồ số 66 bản đồ địa chính xã S, thị xã H, tỉnh Khánh Hòa (*thửa 403 cũ, tờ bản đồ số 22*) có diện tích 686m² trước đây cha mẹ ông thuê của ông A P và cùng các chị em trong gia đình ở trên thửa đất đó. Sau khi cha chết, mẹ bị bệnh tâm thần đưa về sống ở Tiền Giang thì bà Trương Thị Kim H mua lại thửa đất trên của ông A P khoảng năm 1977. Sau đó các chị em trong gia đình vẫn tiếp tục ở cho đến khi có gia đình riêng. Bà Trương Kim P là người cho ông Phạm Viết Sinh thuê đất để mở quán cắt tóc.

Theo lời khai của các ông Nguyễn C, ông Trần Phước L, ông Nguyễn S thì ông Trương Văn K và bà Nguyễn Thị Kim L1 đã sinh sống trên thửa đất số 126, tờ bản đồ số 66 bản đồ địa chính xã S, thị xã H, tỉnh Khánh Hòa (*thửa 403 cũ, tờ bản đồ số 22*) từ khi sinh ra 08 người con cho đến khi ông Trương Văn K chết, bà Nguyễn Thị Kim L1 bị bệnh tâm thần và đưa về sống ở Tiền Giang, sau đó các con của ông bà vẫn tiếp tục sống trên thửa đất đó. Chỉ có ông Trương Minh T1 sống trên thửa đất đó từ nhỏ cho đến nay, còn những người còn lại sau khi có gia đình riêng thì sống nơi khác, riêng bà Trương Thị Kim H sau một thời gian lấy chồng thì quay về lại thửa đất nói trên sống cùng với ông Trương Minh T1 nhưng xây 02 (hai) căn nhà riêng biệt và sinh sống độc lập.

Theo lời khai của ông Phạm Viết S: vào năm 2009, ông thuê đất của bà Trương Kim P để mở quán cắt tóc, giá mỗi tháng là 300.000đ. Khi thuê hai bên có viết giấy tay nhưng hiện tại đã bị thất lạc. Hiện nay ông vẫn còn thuê đất của bà Trương Kim P và trả tiền thuê đất hàng tháng cho bà Trương Kim P.

Theo lời khai của ông Nguyễn Văn Liên: vào năm 1977, cha của ông có cho bà Trương Thị Kim H 01 (một) chỉ vàng. Sau khi cho, bà Trương Thị Kim H dùng 01 (một) chỉ vàng đó để làm gì thì ông không biết. Trong giấy xác nhận ông ghi bà Trương Thị Kim H mua lô đất của ông A P là theo thông tin bà Trương Thị Kim H cung cấp chứ ông không chứng kiến việc bà Trương Thị Kim H mua đất của ai và mua ở đâu.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 54/2018/DS-ST ngày 27 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân thị xã H, tỉnh Khánh Hòa đã quyết định:

- Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 35; Điều 147; Điều 157; Điều 165; Điều 227; Điều 266 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 50 Luật đất đai năm 2003; Điều 100, Điều 203 Luật đất đai năm 2013

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trương Thị Kim H về việc yêu cầu bị đơn bà Trương Kim P trả lại 72m² đất đã lấn chiếm (trong đó diện tích xây dựng nhà là 48m², diện tích mái che sân xi măng là 24m²) thuộc thửa đất số 126, tờ bản đồ số 66 bản đồ địa chính xã S (thửa 403 cũ, tờ bản đồ số 22), có ký hiệu g(48), SXM(24) trên sơ đồ bản vẽ tọa lạc tại thôn T, xã S, thị xã H, tỉnh Khánh Hòa. (Kèm theo sơ đồ bản vẽ)

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo, kháng nghị.

Ngày 11/12/2018, nguyên đơn bà Trương Thị Kim H có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 54/2018/DS-ST ngày 27 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân thị xã H, tỉnh Khánh Hòa.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn bà Trương Thị Kim H vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 54/2018/DS-ST ngày 27 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân thị xã H, tỉnh Khánh Hòa.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Phạm Viết S trình bày: Vào năm 2009 ông có thuê một phần diện tích đất của bà Trần Kim P để dựng nhà tạm mở tiệm cắt tóc. Hiện tại, ông vẫn đang sử dụng để kinh doanh và hàng tháng ông phải thanh toán cho bà Trần Kim P tiền thuê đất với giá 300.000đ/tháng; ông Phạm Viết Sinh không có ý kiến gì về việc tranh chấp giữa bà Trương Thị Kim H và bà Trương Kim P, không có yêu cầu gì về căn nhà tạm đã làm trên đất thuê của bà Trương Kim P, bản thân ông muốn được tiếp tục thuê đất để duy trì tiệm cắt tóc của mình.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà Trương Thị Kim H, Luật sư Nguyễn Đình T trình bày: Nguồn gốc thửa đất số 126, tờ bản đồ số 66 bản đồ địa chính xã S, thị xã H, tỉnh Khánh Hòa (thửa 403 cũ, tờ bản đồ số 22) có diện tích 685,7m² đang tranh chấp là do bà Trương Thị Kim H mua của ông A P vào khoảng năm 1977 và bà Trương Thị Kim H đã có tên đăng ký kê khai trong sổ mục kê được Ủy ban nhân dân xã S, thị xã H, tỉnh Khánh Hòa; bà Trương Thị Kim H đã đóng thuế từ năm 1993 cho đến nay để chứng minh

quyền sử dụng hợp pháp của mình đối với thửa đất nêu trên. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm và chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện cũng như kháng cáo của nguyên đơn bà Trương Thị Kim H.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa tham gia phiên tòa phát biểu: Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tiến hành đúng các thủ tục theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự và các đương sự đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật. Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Trương Thị Kim H và giữ nguyên nội dung bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm có lấy lời khai của ông Phạm Viết S tại BL(70) nhưng không đưa ông Phạm Viết S vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đến vụ án là vi phạm thủ tục tố tụng. Do đó, cấp sơ thẩm cần nghiêm khắc rút kinh nghiệm.

[2]. Về nội dung:

- Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn, bà Trương Thị Kim H: Bà Trương Thị Kim H cho rằng nguồn gốc thửa đất số 126, tờ bản đồ số 66 bản đồ địa chính xã S, thị xã H, tỉnh Khánh Hòa (*thửa 403 cũ, tờ bản đồ số 22*) có diện tích 685,7m² đang tranh chấp là do bà Trương Thị Kim H mua của ông A P vào khoảng năm 1977. Tuy nhiên bà Trương Thị Kim H không cung cấp được bất cứ tài liệu hay chứng cứ gì để chứng minh về việc mua bán đất nêu trên. Mặt khác, theo biên bản xác minh BL(128,129) tại Ủy ban nhân dân xã S, thị xã H, tỉnh Khánh Hòa thì thửa đất số 126, tờ bản đồ số 66 bản đồ địa chính xã S, thị xã H, tỉnh Khánh Hòa (*thửa 403 cũ, tờ bản đồ số 22*) là do ông Trương Văn K và bà Nguyễn Thị Kim L1 tạo lập vào khoảng năm 1960, đến năm 1995 bà Trương Thị Kim H đã đại diện cho gia đình đóng thuế đất cho nhà nước và đăng ký kê khai trong sổ mục kê là cũng phù hợp với lời khai của các người làm chứng ông Nguyễn C BL(108), ông Trần Phước L BL(107), ông Nguyễn S BL(106); theo công văn số 1568/BTNMT-ĐKTKĐĐ ngày 25/04/2007 của Bộ Tài Nguyên và Môi trường thì sổ mục kê đất cũng không được coi là một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều 50 của Luật đất đai. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trương Thị Kim H là có cơ sở và đúng với quy định của pháp luật nên Tòa án cấp phúc thẩm thấy không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bà Trương Thị Kim H và cần giữ nguyên quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm.

- Đối với người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Phạm Viết S không có ý kiến gì về việc tranh chấp giữa bà Trương Thị Kim H và bà Trương Kim P, không có yêu cầu gì về căn nhà tạm đã làm trên đất thuê của bà Trương Kim P, ông Phạm Viết S muốn được tiếp tục thuê đất của bà Trần Kim P để duy trì tiệm cắt tóc của mình nên Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét.

[3]. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị; Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét.

[4]. Về án phí: Bà Trương Thị Kim H phải nộp 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự phúc thẩm.
Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Trương Thị Kim H và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ Điều 50 Luật đất đai năm 2003; Điều 100, Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 Quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

* **Tuyên xử:** Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trương Thị Kim H về việc yêu cầu bị đơn bà Trương Kim P trả lại 72m² đất đã lấn chiếm (trong đó diện tích xây dựng nhà là 48m², diện tích mái che sân xi măng là 24m²) thuộc thửa đất số 126, tờ bản đồ số 66 bản đồ địa chính xã S, thị xã H, tỉnh Khánh Hòa (thửa 403 cũ, tờ bản đồ số 22), có ký hiện g(48), SXM(24) trên sơ đồ bản vẽ tọa lạc tại thôn Tân Khánh 2, xã S, thị xã H, tỉnh Khánh Hòa. (Kèm theo sơ đồ bản vẽ)

- Về án phí: Bà Trương Thị Kim H phải nộp 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng), theo biên lai thu số AA/2018/0006122 ngày 02/01/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã H, tỉnh Khánh Hòa. Bà Trương Thị Kim H đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

- Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- TAND thị xã H;
- VKSND thị xã H;
- Chi cục THADS thị xã H;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
(Đã ký)

Phạm Đình Thanh