

Bản án số: 241/2023/DS -PT

Ngày: 06 - 9 -2023

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 **Đinh Phước Hòa**

Các Thẩm phán: ông **Nguyễn Văn Tiến**

 ông **Nguyễn Văn Tào**

- 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: bà **Trần Thị Thắng**, Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 9 năm 2023, 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 158/2023/TLPT- DS ngày 07 tháng 8 năm 2023 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 09/2023/DS-ST ngày 12/6/2023 của Toà án nhân dân tỉnh Gia Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2987/2023/QĐ-PT ngày 21 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Đặng Phi H; địa chỉ: Tổ dân phố A, thị trấn K, huyện K, tỉnh Gia Lai. Có mặt

- Bị đơn:

1. Ông Lê Xuân H1 và bà Đinh Thị P; địa chỉ: Tổ dân phố B, thị trấn K, huyện K, tỉnh Gia Lai (Bà P uỷ quyền cho ông H1 tham gia tố tụng). ông H1 có đơn xin xét xử vắng mặt

2. Ông Nguyễn Văn Đ và bà Cao Thị K; địa chỉ: Thôn Đ, xã H, huyện C, thành phố Hà Nội. Vắng mặt

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân huyện K. **Người đại diện theo ủy quyền:** ông Huỳnh Ngọc Á - Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện K; địa chỉ: thị trấn K, huyện K, tỉnh Gia Lai. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người kháng cáo: ông Đặng Phi H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại các đơn khởi kiện đề ngày 03/3/2020 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn là ông Đặng Phi H có lời khai, văn bản trình bày:

Nguyên từ năm 1995, ông đến huyện K lập nghiệp và có khai phá được một số diện tích đất khoảng 3.000m² tọa lạc tại khóm A, (Nay thuộc tổ dân phố A), thị trấn K, huyện K, tỉnh Gia Lai, theo đó diện tích đất khai phá có đặt điểm tứ cận: Phía Tây giáp đất Ông P1, dài 30m; phía Đông giáp đất bà Đặng Thị N, dài 30m; phía Nam giáp đất bỏ hoang (sau này là đất ông khai phá), dài 100m, phía Bắc đường đi (Nay là đường N), dài 100m. Sau khi ông khai phá diện tích đất nêu trên thì gia đình ông đã sử dụng ổn định. Và ông tiếp tục khai phá thửa đất thứ hai tiếp giáp với phía bắc của thửa đất khai phá nêu trên.

Đến năm 1996 thì có ông Q đến lấn chiếm đất của ông, ông và Q đã phát sinh tranh chấp thì ông Q đã thỏa thuận giải quyết tranh chấp với ông theo hình thức ông để lại diện tích đất 150m² cho ông Q sử dụng, còn ông Q trả lại cho ông số tiền 200.000 đồng, tương đương với giá trị diện tích đất 150m² mà ông Q lấn chiếm. Sau khi thỏa thuận xong với ông thì ông Q đã chuyển nhượng diện tích đất 150m² cho ông Nguyễn Ngọc Q1 sử dụng. Diện tích đất còn lại của ông sử dụng là 2.850m². Năm 2001, ông có chuyển nhượng cho ông A và ông D diện tích đất 300m² theo đó diện tích đất ông chuyển nhượng cho ông A và ông D có tứ cận: Phía Tây giáp đất còn lại của ông, dài 30m; phía Đông giáp đất còn lại của ông (tại vị trí cách ranh giới đất ông Q1 là 5m), dài 30m; phía Nam giáp đất của gia đình ông khai phá, dài 10m, phía Bắc đường N, dài 10m. Sau đó, ông được biết ông A và ông D đã chuyển nhượng lại cho ông Lê Xuân H1. Sau khi chuyển nhượng cho ông A và ông D thì diện tích đất của ông ở mặt đường Nguyễn H2 còn lại gồm hai lô: Lô thứ nhất có diện tích là 2.400m², có tứ cận: Phía Tây giáp đất ông P1, dài 30m; phía Đông giáp đất chuyển nhượng cho ông A và ông D (Do ông H1 sử dụng), dài 30m; phía Nam giáp đất của gia đình ông, dài 80m, phía Bắc đường N, dài 80m. Lô thứ 2 có diện tích 150m², có tứ cận: Phía Tây giáp đất chuyển nhượng cho ông A và ông D (Do ông H1 sử dụng), dài 30m; phía Đông giáp đất ông Q1 dài 30m; phía Nam giáp đất của gia đình ông, dài 5m; phía Bắc đường N, dài 5m.

Vào tháng 9 năm 2019 thì ông H1 đã đổ đất, sang mặt bằng lấn chiếm sang hết lô đất thứ hai có diện tích 150m² nêu trên của ông. Khi ông H1 đổ đất sang mặt bằng trên lô đất của ông thì ông có gặp làm việc hỏi ông H1 thì ông H1 nói rằng ông H1 nhận sang nhượng lô đất của ông Nguyễn Văn Đ nhưng chưa làm thủ tục nên ông H1 sử dụng.

Trước sự việc trên, ông đã gửi đơn tranh chấp đất đai yêu cầu Ủy ban nhân dân thị trấn K hòa giải tranh chấp đất đai đối với lô đất có diện tích 150m² đang bị ông H1 lấn chiếm, đổ đất sang mặt bằng. Khi ra làm việc tại Ủy ban nhân dân thị trấn thì ông mới được biết ngày 30/9/2009, Ủy ban nhân dân huyện K đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 198981 cho ông Nguyễn Văn Đ, bà Cao Thị K đối với lô đất có diện tích 150m² mà ông đã khai phá sử dụng từ năm 1995. Theo giấy chứng nhận số AP 198981 cấp cho ông Đ, bà K là thửa đất số 00, tờ bản đồ số 00 lô đất này ông khai phá sử dụng từ năm 1995 cho đến nay, ông Nguyễn Văn Đ từ trước đến nay không có đất tại khu vực này. Thế nhưng không hiểu lý do tại đâu mà vợ chồng ông Đ được Ủy ban nhân dân huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 198981. Việc cấp giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 198981 cho ông Đ, bà K là trái pháp luật, xâm phạm đến quyền sử dụng đất hợp pháp của ông. Hiện nay, ông Lê Xuân H1 lấn chiếm lô đất có diện tích 150m² nêu trên là xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông.

Do vậy, ông làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai thụ lý, giải quyết:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 198981 (Vào sổ cấp Giấy CNQSDĐ số (H) 01207) do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 30/9/2009 cho ông Nguyễn Văn Đ, bà Cao Thị K đối với thửa đất số 00, tờ bản đồ số 00, có diện tích 150m², tại tổ dân phố A, thị trấn K, huyện K, tỉnh Gia lai (có tứ cận: Phía Tây giáp đất ông Lê Xuân H1 dài 30m; phía Đông giáp đất ông Q1 dài 30m; phía Nam giáp đất của gia đình ông, dài 5m; phía Bắc đường N, dài 5m).

- Buộc ông Lê Xuân H1 khôi phục lại hiện trạng ban đầu và trả lại cho ông lô đất có diện tích 150m² (có tứ cận: Phía Tây giáp đất ông Lê Xuân H1 dài 30m; phía Đông giáp đất ông Q1 dài 30m; phía Nam giáp đất ông khai phá, dài 5m; phía Bắc đường N, dài 5m) tại tổ dân phố A, thị trấn K, huyện K, tỉnh Gia Lai mà ông đã khai phá, sử dụng từ năm 1995 nhưng nay bị ông H1 đã đổ đất lấn chiếm của ông.

Quá trình tham gia tố tụng bị đơn ông Lê Xuân H1 có lời khai như sau:

Về nguồn gốc đất có diện tích 150m² tại đường N, tổ B, thị trấn K, huyện K, tỉnh Gia Lai hiện ông Đặng Phi H có yêu cầu khởi kiện là của ông Nguyễn Văn Đ làm bảo vệ cho Phòng Thương binh xã hội huyện K. Thửa đất này đã được Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Gia Lai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 198981 ngày 30/9/2009 mang tên ông Nguyễn Văn Đ và bà Cao Thị K1. Sau đó ông H1 nhận chuyển nhượng lại với giá sang nhượng là 54.000.000 đồng và hai bên có xác lập giấy sang nhượng đất thổ cư do ông Nguyễn Văn Đ tự viết và ký tên giấy sang nhượng đất thổ cư ngày 12/10/2011. Kể từ khi ông H1 nhận chuyển nhượng đất thì ông chưa đi làm thủ tục xin cấp đổi sang tên ông vẫn giữ nguyên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 198981 do Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Gia Lai cấp ngày 30/9/2009 mang tên ông Nguyễn Văn Đ và bà Cao Thị K. Ông không đồng ý với nội dung yêu cầu khởi kiện của ông H vì thực tế khi ông nhận chuyển nhượng đất mà ông H khởi kiện thì đất đó đã được cấp giấy chứng nhận theo đúng quy định.

Đối với bị đơn ông Nguyễn Văn Đ và bà Cao Thị K:

Toà án đã tiến hành uỷ thác thu thập tài liệu, chứng cứ liên quan đến ông Nguyễn Văn Đ và bà Cao Thị K xác định nguồn gốc đất theo quy định. Tuy nhiên đối với ông Nguyễn Văn Đ qua xác minh đã chết vào năm 2020, còn đối với bà Cao Thị K có lời khai cho rằng bà không biết nguồn gốc đất cũng như về việc chuyển nhượng đất của chồng bà là Nguyễn Văn Đ nên bà từ chối tham gia tố tụng tại Toà án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân huyện K đại diện theo ủy quyền ông Huỳnh Ngọc Á trong quá trình tham gia tố tụng có các lời khai, văn bản trình bày cung cấp thông tin, tài liệu chứng cứ liên quan đến việc giải quyết vụ án dân sự như sau:

Tại thời điểm ông Nguyễn Văn Đ làm “Đơn xin giao đất ngày 15/12/1999” được UBND thị trấn K, Phòng Địa chính và UBND huyện K ký duyệt (BL 31) thì vị trí đất ở đường N, tổ B, thị trấn K, huyện K nêu trong đơn của ông Đ chưa rõ ai quản lý, sử dụng. Xét về thủ tục UBND huyện trước khi giao đất cho một cá nhân có khảo sát, không lập biên bản xác minh nguồn gốc đất. Tại văn bản trả lời của UBND huyện K thể hiện UBND huyện không chứng minh được nguồn gốc đất tranh chấp là do ông H khai hoang, ông H cho rằng đất do ông khai hoang và đang sử dụng nhưng không có tài liệu để chứng minh. UBND huyện đã cung cấp các tài liệu, chứng cứ theo quy định, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xem xét giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2023/DS-ST ngày 12/6/2023, của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai quyết định:

“- Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 34, Điều 37, 147, khoản 1 Điều 157, khoản 2 Điều 158, khoản 1 Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức án phí và lệ phí Tòa án.

- Áp dụng khoản 4 Điều 79 Luật Đất đai năm 1993; khoản 1 Điều 46, khoản 2, 3 Điều 107 Luật Đất đai năm 2003; Điều 93, 97, 99 và 100 Luật đất đai năm 2013;

Xử:

1. Không chấp nhận đơn khởi kiện của ông Đặng Phi H về yêu cầu ông Lê Xuân H1 bà Đinh Thị P trả lại diện tích 150m² tại đường N, tổ B (cũ là tổ dân phố A), thị trấn K, huyện K, tỉnh Gia Lai.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Phi H về hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 198981 (Vào sổ cấp Giấy CNQSDĐ số (H) 01207) đối với thửa đất số 00, tờ bản đồ 00, có diện tích 150m², tại đường N, tổ B (cũ là tổ dân phố A), thị trấn K, huyện K, tỉnh Gia Lai do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 30/9/2009 cho ông Nguyễn Văn Đ, bà Cao Thị K.”

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

Ngày 19/6/2023, ông Đặng Phi H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng có ý kiến: Quá trình giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử, Thư ký đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Phi H là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về nguồn gốc thửa đất 150m² đang tranh chấp thì ông Đặng Phi H cho rằng đây là thửa đất do mình tự khai hoang nhưng không xuất trình tài liệu, chứng cứ nào để chứng minh. Hơn nữa, sau khi ông Đặng Phi H và bà Thái Thị H3 có đơn xin giao đất thì Ủy ban nhân dân huyện K đã giao 150m² đất cho ông H, bà H3 vào năm 2004, thửa đất có tứ cận: Đông giáp đất quy hoạch, Tây giáp đất ở quy hoạch, Nam giáp đất sản xuất, Bắc giáp đường N. Ông H, bà H3 đã

được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2015, không có thửa đất đang tranh chấp. Qua xem xét thẩm định tại chỗ thì diện tích đất mà ông H, bà H3 đang sử dụng là 1.073m², lớn hơn diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

[2] Trong khi đó, ngày 15/12/1999, ông Nguyễn Văn Đ có “Đơn xin giao đất” và được Ủy ban nhân dân huyện K chấp nhận cấp 01 lô đất có diện tích 150m², Ngày 29/8/2000, ông Nguyễn Văn Đ đã nộp 1.725.000 đồng tiền sử dụng đất. Ngày 03/5/2001, Ủy ban nhân dân tỉnh G ban hành Quyết định số 354/QĐ-UB/GĐ để giao đất cho ông Nguyễn Văn Đ xây dựng nhà ở, có vị trí: đường N, tổ B, thị trấn K, Gia Lai, có tứ cận: Đông giáp đất thổ cư Nguyễn Ngọc Q1, Nam giáp đất sản xuất, Tây giáp đất quy hoạch, Bắc giáp đường N.

Ngày 30/9/2009, Ủy ban nhân dân huyện K đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 198981 cho ông Nguyễn Ngọc Đ1, bà Cao Thị K, thửa đất số 00, tờ bản đồ 00, diện tích 150m² tọa lạc đường N, tổ B huyện K, tỉnh Gia Lai.

Ngày 12/10/2011, ông Nguyễn Văn Đ lập “Giấy sang nhượng” để chuyển nhượng lô đất nêu trên cho ông Lê Xuân H1 với giá 54.000.000 đồng.

[3] Như vậy, ông Đặng Phi H không có tài liệu, chứng cứ để chứng minh việc khai hoang, trên thực tế cũng không sử dụng đất, trong khi đó ông Nguyễn Văn Đ được Ủy ban nhân dân tỉnh G cấp đất, đã nộp đầy đủ tiền sử dụng đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng quy định pháp luật. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã không chấp nhận yêu cầu khởi kiện tranh chấp 150m² đất của ông Đặng Phi H là có căn cứ.

[4] Do yêu cầu tranh chấp đất của ông Đặng Phi H không được chấp nhận nên không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Phi H đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 198981 (Số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số (H) 01207) đối với thửa đất số 00, tờ bản đồ 00, có diện tích 150m² tại đường N, tổ B (cũ là tổ dân phố A), thị trấn K, huyện K, tỉnh Gia Lai do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 30/9/2009 cho ông Nguyễn Văn Đ, bà Cao Thị K

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo, nên ông Đặng Phi H phải nộp án dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 6 Điều 313, Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Đặng Phi H. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2023/DS-ST ngày 12/6/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai

Áp dụng khoản 4 Điều 79 Luật đất đai 1993; khoản 1 Điều 46, khoản 2, 3 Điều 107 Luật đất đai 2003; Điều 93, 97, 99 và 100 Luật đất đai 2013.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Phi H về yêu cầu ông Lê Xuân H1, bà Đinh Thị P trả lại diện tích 150m² tại đường N, tổ B (cũ là tổ dân phố A), thị trấn K, huyện K, tỉnh Gia Lai.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Phi H về hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 198981 (Số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số (H) 01207) đối với thửa đất số 00, tờ bản đồ 00, có diện tích 150m² tại đường N, tổ B (cũ là tổ dân phố A), thị trấn K, huyện K, tỉnh Gia Lai do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 30/9/2009 cho ông Nguyễn Văn Đ, bà Cao Thị K.

Áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Đặng Phi H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, ông Đặng Phi H, nhưng được khấu trừ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai số 0000312 ngày 19/6/2023 tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai.

4. Những quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Gia Lai;
- VKSND tỉnh Gia Lai ;
- Cục THADS tỉnh Gia Lai;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, P.HCTP, LT.

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

(Đã ký)

Đinh Phước Hòa