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: **137**/2023/DS-PT
Ngày: 30/5/2023
V/v: "Tranh chấp QSD đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận QSD 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 **Lê Phước Thanh.**

Các thẩm phán: ông **Đặng Kim Nhân** và ông **Đinh Phước Hòa**

- Thư ký phiên tòa: ông **Lương Quang Toàn**- 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 **Đặng Thọ Định** – Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 5 năm 2023, tại điểm cầu trung tâm trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng và điểm cầu thành phần trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên, xét xử phúc thẩm trực tuyến công khai vụ án vụ án dân sự thụ lý số 271/TLPT-DS ngày 06 tháng 12 năm 2022 về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*. Do bản án dân sự sơ thẩm số 32/2022/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên bị kháng cáo.

- ***Nguyên đơn:*** ông Cao Văn T, sinh năm 1943; địa chỉ: thôn N, xã S, huyện S1, tỉnh Phú Yên; có mặt.

- ***Bị đơn:*** ông Đặng Tấn T1, sinh năm 1972; địa chỉ: thôn N, xã S, huyện S1, tỉnh Phú Yên; có mặt.

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

1. Ủy ban nhân dân huyện S1, tỉnh Phú Yên; xin xét xử vắng mặt.

2. Ủy ban nhân dân xã S, huyện S1, tỉnh Phú Yên;

Đại diện theo ủy quyền: Ông Ung Minh H1; có mặt.

3. Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam; địa chỉ: Số 2 đường L, phường T2, quận B, Thành phố Hà Nội; vắng mặt.

4. Ông Đặng Văn Ch, sinh năm: 1973; địa chỉ: thôn N, xã S, huyện S1, tỉnh Phú Yên; vắng mặt.

5. Bà Đỗ Thị Lệ U, sinh năm: 1975; địa chỉ: thôn N, xã S, huyện S1, tỉnh Phú Yên; vắng mặt.

6. Ông Nguyễn Thùy Đ1, sinh năm: 1957; địa chỉ: thôn N, xã S, huyện S1, tỉnh Phú Yên; vắng mặt.

7. Bà Phan Thị C, sinh năm: 1949; địa chỉ: thôn N, xã S, huyện S1, tỉnh Phú Yên; vắng mặt.

8. Bà Hồ Thị L, sinh năm: 1972; địa chỉ: thôn N, xã S, huyện S1, tỉnh Phú Yên; có mặt.

Do có kháng cáo của nguyên đơn Cao Văn T.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 25/12/2019, tài liệu có tại hồ sơ và tại phiên tòa nguyên đơn ông Cao Văn T trình bày:

Ông được UBND huyện S1 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 400m^2 tại thửa số 161 tờ bản đồ 17 và 19.280m^2 đất màu tại các thửa đất 161, 162 tờ bản đồ số 17, thửa 19, 193, 203 tờ bản đồ số 2 đều tọa lạc tại thôn N, xã S, huyện S1, tỉnh Phú Yên. Năm 2001, ông đã chuyển nhượng một phần cho bà Đỗ Thị Lệ U nên diện tích còn lại 18.685m^2, đến năm 2003 tiếp tục chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thùy Đ1 diện tích 405m^2 thuộc thửa 161, tờ bản đồ 17, giao dịch giữa các bên chỉ thể hiện bằng giấy viết tay. Sau khi nhận chuyển nhượng đất của ông T, ông Đ1 tiếp tục chuyển nhượng cho ông T1, giao dịch giữa ông Đ1 và ông T1 ông không biết.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 06/4/2004 có chữ kí của ông và ông T1, tại mục bên chuyển nhượng ông khẳng định đúng là chữ ký của ông nhưng ông không kí chuyển nhượng đất cho ông T1, thời điểm chuyển nhượng ông Đ1 là Phó chủ tịch UBND xã S mang hợp đồng đến cho ông kí, nói là kí để chuyển đổi mục đích sử dụng đất cho ông Đ1 và trong hợp đồng để trống chưa ghi nội dung nhung vì tin tưởng nên ông ký, ông khẳng định chưa kí một văn bản chuyển nhượng đất nào cho ông T1 nên hợp đồng chuyển nhượng có chữ ký của ông cho ông T1 có sự gian dối, dẫn đến thủ tục cấp giấy chứng nhận cho ông T1 là không đúng quy định.

Hiện nay ông phát hiện ông T1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 468m^2 nhưng ông T1 lấn qua diện tích đất của ông 164,4m^2 có tứ cận Đông giáp thửa đất 162 của ông T (đã chuyển nhượng cho ông Ch); Tây giáp đường ĐT 648; Nam giáp đường nội đồng ra lò gạch BaNĐôn; Bắc giáp nhà ông T. Việc ông ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập

ngày 06/4/2004 là ký để ông Đ1 làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chứ không ký cho T1. Về tường gạch được thể hiện trong bản vẽ tiếp giáp nhà vệ sinh của ông T1 đến ranh giới đất đang tranh chấp là do ông T1 xây dựng, phần còn lại đến mương nước do ông xây dựng vào năm 2021 để tránh việc ông T1 nuôi heo gây hôi thối, phần tường ông T1 xây dựng là trong thời gian ông về Bắc nên không biết, trước khi ông xây dựng tường rào thì ông T1 có xây dựng hàng rào lưới B40, trụ bê tông.

Do đó ông yêu cầu ông T1 trả lại 164,4m^2 đất đã lấn chiếm và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông T1 ngày 30/8/2004.

***Tài liệu có tại hồ sơ và tại phiên tòa bị đơn ông Đặng Tấn T1 trình bày*:** ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn Thùy Đ1 với diện tích 468m^2 và được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 30/8/2004, khi ông Đ1 giao đất cho ông có sự chứng kiến của ông T, đến năm 2017 ông phá bỏ hàng rào cây xanh mở rộng làm hàng rào trụ bê tông có lấn qua đường khoảng 0,5m đến 0,6m và phần phía sau giáp đất ông Đặng Văn Ch nên diện tích ba ông bao nhiêu không rõ, về tường gạch từ nhà vệ sinh đến phần đất tranh chấp là ông xây dựng năm 2016, 2017 do không có điều kiện nên không xây hết phần đất đã nhận chuyển nhượng, phần rào lưới B40, trụ bê tông rào tạm khoảng giữa năm 2016. Khi ông nhận chuyển nhượng đất từ ông Đ1 do phía ông T đã trồng cọc nên ông không xây dựng tường rào giữa hai bên, ông nhận chuyển nhượng đất từ ông Đ1 là đã trừ hành lang đường bộ do đó không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Nguyễn Thùy Đ1 trình bày: năm 2003 ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Cao Văn T có kích thước (09m X 52m). Năm 2004 ông chuyển nhượng lại cho ông T1 toàn bộ diện tích đất, khi chuyển nhượng có vợ ông T và vợ ông Đ1 cùng đóng cọc nên nguyên đơn khởi kiện là không có cơ sở.

+ Ông Đặng Văn Ch trình bày: ông nhận chuyển nhượng đất từ vợ ông T thể hiện bằng giấy tay với diện tích 700m^2, thửa đất này nguyên là hầm rau muống sau đó ông cải tạo trồng cỏ và sử dụng liên tục đến nay, đến năm 2006 được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 307m^2, nhưng theo đo đạc tổng thể năm 2012 thì tăng lên 419m^2, tăng lên là do ông T có nhích trụ ranh giới lên hướng đất của ông T nên yêu cầu của nguyên đơn ông không có ý kiến gì đề nghị tòa xem xét và xin xét xử vắng mặt.

+ Bà Đỗ Thị Lệ U trình bày: Năm 2001 bà có nhận chuyển nhượng đất của ông T diện tích 595m^2 trong đó thửa 161 có 450m^2 thửa 162 có diện tích 145m^2. Năm 2001 Nhà nước cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất diện tích 595m^2 và sử dụng liên tục từ đó đến nay nên không có ý kiến gì về việc tranh chấp giữa

hai bên đề nghị Tòa xét xử vắng mặt.

+ *Bà Phan Thị C trình bày:* trình bày như ông T, riêng phần tường gạch ông T1 xây dựng năm nào bà không nhớ rõ, còn phần lưới B40 và trụ bê tông xây dựng từ khoảng năm 2020. Khi ông T1 xây dựng tường rào thì hai bên xảy ra tranh chấp, ông T mới xây dựng tường gạch cho khỏi mùi hôi thối, bà C bán cho ông Ch 7T đất rau muống, nghĩa là 7 thước đất rau muống, chứ không phải 700m^2 đất như ông Ch trình bày nhưng không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

+ *Ủy ban nhân dân huyện S1 trình bày:* Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Cao Văn T và ông Đặng Tấn T1 đối với thửa đất số 161, tờ bản đồ số 17, diện tích 468m^2 đã thực hiện thủ tục hành chính đầy đủ và đúng thủ tục pháp luật. Việc UBND huyện ban hành Quyết định số 1091/2004/QĐ-UB ngày 30/8/2004 về việc chuyển quyền và cấp GCN-QSD đất cho ông Đặng Tấn T1 là đúng trình tự, thủ tục theo quy định. Ông Cao Văn T đã xác nhận 03 chữ ký của ông trong hồ sơ chuyển nhượng là đúng. Từ những cơ sở nêu trên, UBND huyện S1 xét thấy không có cơ sở để hủy Giấy chứng nhận đã cấp cho ông Đặng Tấn T1 có mã số Đ413752 ký ngày 30/8/2004. Đối với việc chưa thực hiện chỉnh lý giấy chứng nhận của ông Cao Văn T, UBND huyện tiếp tục chỉ đạo cơ quan chuyên môn chỉnh lý giấy chứng nhận theo quyết định số 1091/2004/QĐ- UBND ngày 30/8/2004 của UBND huyện S1. Thửa đất số 161, diện tích 180m^2 cấp cho ông Cao Văn T không bao gồm đất quy hoạch giao thông (đã trừ hành lang giao thông từ tim đường vào 15m, gồm nền đường 5m và hàng lang 10m), chỉ giới quy hoạch giao thông từ năm 1998 đến nay không thay đổi. Đề nghị Tòa án xét xử theo quy định pháp luật.

+ *Ủy ban nhân dân xã S, huyện S1 trình bày:* ông Cao Văn T được cấp quyền sử dụng đất, theo bản đồ đo vẽ năm 1995 diện tích đất thuộc thửa 161, tờ bản đồ số 17, được công nhận là 1.580m^2 (trong đó đất ONT 400m^2, đất sản xuất nông nghiệp 1.180m^2), khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã trừ hành lang giao thông an toàn đường bộ (diện tích 430m^2) và thửa 162, tờ bản đồ số 17, diện tích 600m^2.

Thửa đất của ông T1 nằm toàn bộ trong thửa đất 161.

Thửa đất 162 tờ bản đồ 17, diện tích 600m^2 đã được chuyển nhượng cho bà Đỗ Thị Lệ U 145m^2, phần còn lại đã được chuyển nhượng cho ông Đặng Văn Ch.

Hai hộ ông T, ông T1 đều đã được cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, do đó việc tranh chấp đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định. Đối với việc ông T1 khi xây dựng có lấn chiếm qua đường bê tông 0,5m - 0,6m thì hiện tại UBND không có ý kiến hay yêu cầu gì về việc này vì hiện trạng đường bê tông xe của người dân vẫn đi lại bình thường. Khi nào UBND có quy hoạch hay mở

rộng đường nội đồng thì ông T1 phải có trách nhiệm tháo dỡ phần đất lấn chiếm để trả lại.

Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - chi nhánh huyện S1 nhận thế chấp quyền sử dụng đất được Giấy chứng nhận cho ông Đặng Tấn T1 có mã số Đ413752 ký ngày 30/8/2004 để đảm bảo khoản vay vốn của ông T1, vắng mặt, không có lời trình bày.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2022/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên đã quyết định:

Căn cứ Điều 97; 106, 107 Luật đất đai năm 2003; Điều 688, Điều 238 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 34 Luật Tố tụng hành chính năm 2015; Điều 147; 157; 165, 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 26, 27, điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH khóa 14 về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Cao Văn T về việc yêu cầu ông Đặng Tấn T1 trả lại diện đất đã lấn chiếm 164,4m^2 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất UBND huyện S1 đã cấp cho ông Đặng Tấn T1 mã số Đ413752 ký ngày 30/8/2004. Vì không có căn cứ pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về phần chi phí tố tụng; án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 10/10/2022, ông Cao Văn T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm; yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận đơn khởi kiện.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Cao Văn T không rút, thay đổi hoặc bổ sung kháng cáo và không rút đơn khởi kiện.

Đại diện VKSND cấp cao tại Đà Nẵng phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và của những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự và về nội dung vụ án: Đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Qua nghiên cứu toàn bộ hồ sơ vụ án, thẩm tra các chứng cứ tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện ý kiến của những người tham gia tố tụng, người bảo vệ quyền lợi, ý kiến của Kiểm sát viên và sau khi nghị án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguyên đơn ông Cao Văn T cho rằng vào năm 2003, ông chỉ chuyển nhượng bằng giấy viết tay cho ông Nguyễn Thùy Đ1 một phần diện tích đất có chiều dài 45m, chiều rộng 9m (*405m*^{2}) thuộc thửa 161, tờ bản đồ 17; nhưng sau

khi nhận chuyển nhượng, năm 2004 ông Đ1 đã chuyển nhượng đất cho ông Đặng Tấn T1 có chiều dài 52m, chiều rộng 9m (*468m^2*) là không đúng diện tích Ông đã chuyển nhượng nên yêu cầu ông Đặng Tấn T1 trả lại 164,4m^2 đất đã lấn chiếm và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ413752 do UBND huyện S1 cấp cho ông T1 ngày 30/8/2004. Ông Đặng Tấn T1, ông Nguyễn Thùy Đ1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Cao Văn T và cho rằng ông Cao Văn T đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 468m^2 tại thửa đất số 161, tờ bản đồ số 17 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ413752 mà UBND huyện S1 cấp cho ông T1 ngày 30/8/2004. Xét yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của ông Cao Văn T; thấy rằng:

[1.1] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Cao Văn T với ông Đặng Tấn T1 ngày 06/4/2004, với nội dung ông T chuyển nhượng cho ông T1 diện tích 468m^2 tại thửa đất số 161, tờ bản đồ số 17 như Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ413752 mà UBND huyện S1 đã cấp cho ông T1 ngày 30/8/2004; ông T cho rằng Ông ký vào hợp đồng ngày 06/4/2004 do sự gian dối của ông Nguyễn Thùy Đ1 nhưng không có chứng cứ để chứng minh. Bên cạnh đó, tại hồ sơ chuyển nhượng, ông T không những chỉ ký vào Hợp đồng chuyển nhượng ngày 06/4/2004 mà ông T còn ký vào các giấy tờ khác: sơ đồ khu đất chuyển nhượng và Biên bản kiểm tra thực địa nên lời khai của ông T không thể tin cậy. Đồng thời, tại đơn xin chuyển nhượng ngày 04/5/2003 giữa ông Cao Văn T với ông Nguyễn Thùy Đ1 đã ghi nhận ranh giới chuyển nhượng về phía Đông giáp với thửa đất 162, tờ bản đồ số 17, diện tích 600m^2 mà ông T đã chuyển nhượng toàn bộ (*600m^2*) cho bà Đỗ Thị Lệ U (*145m^2*) và ông Đặng Văn Ch (*phần còn lại*); đã thể hiện ông Cao Văn T đã chuyển nhượng hết chiều dài thửa đất số 161, tờ bản đồ số 17 cho ông Nguyễn Thùy Đ1 (*tranh chấp chiều dài 17m giáp với mương nước*); quá trình giải quyết vụ án: ông Cao Văn T và bà Phan Thị C (*vợ ông T*) khai trước khi ông T xây dựng hàng rào bằng tường gạch hiện nay đã có hàng rào bằng lưới B40 và trụ bê tông do ông T1 xây dựng. Như vậy, ông T đã thừa nhận diện tích đất tranh chấp là của ông Đặng Tấn T1.

Mặt khác, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông T thửa đất số 161, tờ bản đồ số 17 là 1.580m^2 (*1.180m^2 đất màu và 400m^2 đất ở*); ông T đã chuyển nhượng cho bà Đỗ Thị Lệ U 450m^2 và ông Đ1 323m^2 (*đã trừ quy hoạch đất giao thông là 82m^2*), diện tích đất còn lại của thửa đất số 161, tờ bản đồ số 17 là 807m^2 nhưng theo kết quả đo đạc hiện trạng thực tế ông T sử dụng đất là 875,2m^2 là thừa so với diện tích được cấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông T1 là 468m^2; theo kết quả đo đạc hiện trạng thực tế ông T1 sử dụng đất là 497,5m^2 là thừa so với diện tích được cấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng phần diện tích đất thừa này do ông T1 đã lấn sang phía Nam, phần đất của

đường bê tông (*Ủy ban nhân dân xã S xác định: ông T1 khi xây dựng có lấn chiếm qua đường bê tông 0,5m - 0,6m*).

Do đó, không có cơ sở chấp nhận đơn khởi kiện của ông Cao Văn T, về việc ông Đặng Tấn T1 lấn chiếm 164,4m^2 của thửa đất số 161, tờ bản đồ số 17 xã S, huyện S1, tỉnh Phú Yên.

[2] Từ nhận định trên, HĐXX cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông Cao Văn T. Do không chấp nhận kháng cáo nên ông Cao Văn T phải chịu án phí phúc thẩm. Tuy nhiên, ông Cao Văn T là người cao tuổi và có đơn nên ông T miễn án phí phúc thẩm.

[4] Các quyết định còn lại của bản án sơ thẩm không có kháng cáo và kháng nghị cấp phúc thẩm không xem xét.

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 Cao Văn T và giữ nguyên bản án sơ thẩm;

Căn cứ Điều 97; 106, 107 Luật đất đai năm 2003; Điều 688, Điều 238 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 34 Luật Tố tụng hành chính năm 2015; Điều 147; 157; 165, 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 26, 27, điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/BTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH.

Tuyên xử:

Không chấp yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Cao Văn T về việc yêu cầu ông Đặng Tấn T1 trả lại diện đất đã lấn chiếm 164,4m^2 và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất UBND huyện S1 đã cấp cho ông Đặng Tấn T1 số Đ 413752 ngày 30/8/2004.

Án phí dân sự phúc thẩm: ông Cao Văn T được miễn nộp.

Quyết định khác của bản án sơ thẩm về chi phí tố tụng và án phí sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:
- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Phú Yên;
- VKSND tỉnh Phú Yên;
- Cục THADS tỉnh Phú Yên;
- 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)

Lê Phước Thanh