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: 26/2020/DS-PT

Ngày: 02 - 3 - 2020

V/v "Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất, mở lối đi qua bất động sản liền kề, tháo dỡ tài sản và 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 **Lê Tự**

Các Thẩm phán: Ông **Võ Ngọc Thông**

Ông **Phạm Việt Cường**

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Hải An, Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Bà Bùi Thị Dung, Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 3 năm 2020, 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 16/2019/TLPT-DS ngày 04/12/2019 về việc *"Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất, mở lối đi qua bất động sản liền kề, tháo dỡ tài sản và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 31/2019/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi bị kháng cáo;

Giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn:*** Bà Ngô Thị U.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Ao T (văn bản ủy quyền ngày 19/9/2018 và ngày 12/4/2019).

Cùng cư trú tại: Thôn P, xã B, huyện B1, tỉnh Quảng Ngãi.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thanh T1, Trợ giúp viên pháp lý thuộc Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Quảng Ngãi.

- ***Bị đơn*****:** Ông Ao Th và bà Nhan Thị L.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Anh Ao Văn L1, sinh năm 1990 (văn bản ủy quyền ngày 09/7/2019).

Cùng cư trú tại: Thôn P, xã B, huyện B1, tỉnh Quảng Ngãi.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân huyện B1, tỉnh Quảng Ngãi;

Địa chỉ: Thị trấn C, huyện B1, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Thiết K - Chủ tịch.

2. Anh Ao Văn L1;
3. Chị Ngô Thị H;
4. Cháu Ao Duy K1;

Người đại diện theo pháp luật của cháu K1: Anh Ao Văn L1 và chị Ngô Thị H.

Cùng cư trú tại: Thôn P, xã B, huyện B1, tỉnh Quảng Ngãi.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn bà Ngô Thị U trình bày:

Năm 1996, ông Ao N là anh rể của bà Ngô Thị U chuyển nhượng cho bà U 100 m^2 đất để làm nhà ở, có tứ cận: Phía Đông giáp đất ông Lê X, phía Tây giáp đất ông Ao M, phía Nam giáp đất ông Ao Th, phía Bắc giáp đường đất. Phần đất chuyển nhượng này thuộc mảnh vườn có nhà của ông Ao N. Phần đất này đã được UBND huyện B1 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 25/12/1998 cho bà U, thửa đất số 579, tờ bản đồ số 1, xã B, huyện B1, tỉnh Quảng Ngãi, diện tích 100m^2 (Sau đây được viết tắt là thửa 579).

Khi còn sống, vợ chồng ông Ao N, bà Ngô Thị X1 sống cùng con trai lớn là ông Ao Th nên năm 1998 ông Th đã đăng ký, kê khai đối với mảnh vườn của ông N. Năm 2011 ông N chết, năm 2015 bà X1 chết thì vợ chồng ông Ao Th, bà Nhan Thị L quản lý, sử dụng mảnh vườn có phần diện tích đất mà ông N đã chuyển nhượng cho bà U.

Sau khi nhận chuyển nhượng, vì không có chồng con nên bà U chỉ làm nhà tạm có diện tích khoảng 16m^2 trên diện tích đất đã nhận chuyển nhượng để ở, phía Tây nhà bà U có lối đi ngang qua trước nhà của ông Ao N để đi ra đường lớn. Đến năm 2009, do lũ lụt nên nhà bà U bị hư hỏng hoàn toàn, không ở được nữa, bà U phải về ở với con ông Ao N là anh Ao T.

Khi bà U về ở với anh Ao T thì phần diện tích đất của bà U không ai sử dụng. Đến năm 2014, Nhà nước có chủ trương đo đạc và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Sau đây được viết tắt là GCNQSDĐ) cho người dân, ông Ao Th lợi dụng việc bà U không sống trên đất nên đã kê khai để được cấp

GCNQSDĐ đối với cả thửa 579 của bà U và được UBND huyện B1 cấp GCNQSDĐ số vào sổ BX 490297, ngày 20/01/2015 cho ông Th, bà L là thửa đất số 61, tờ bản đồ số 77, diện tích 470m2 tại xã B, huyện B1, tỉnh Quảng Ngãi (Sau đây được viết tắt là thửa 61).

Đến năm 2016, bà U được Nhà nước hỗ trợ làm nhà tình nghĩa thì ông Ao Th cản trở không cho làm và thông báo rằng ông Th, bà L đã được UBND huyện B1 cấp GCNQSDĐ, kể cả phần đất mà bà U nhận chuyển nhượng của ông Ao N.

Đến năm 2017, ông Th, bà L cho con trai và con dâu là anh Ao Văn L1 và chị Ngô Thị H làm nhà. Nhà của anh L1, chị H làm trên một phần đất phía Tây thửa 579 của bà U. Khi anh L1, chị H làm nhà thì bà U biết, nhưng do già yếu, đi lại khó khăn nên bà U không thể ngăn cản việc làm nhà trái phép của anh L1, chị H.

Bà Ngô Thị U yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Hủy GCNQSDĐ số vào sổ BX 490297 do UBND huyện B1 cấp ngày 20/01/2015 cho ông Ao Th, bà Nhan Thị L đối với thửa 61.

2. Buộc anh Ao Văn L1, chị Ngô Thị H và cháu Ao Duy K1 tháo dỡ nhà cấp 4, diện tích 25m2 và buộc ông Ao Th, bà Nhan Thị L trả lại cho bà U thửa 579 (nay thuộc thửa 61, có giới cận: Phía Bắc và phía Nam giáp đất ông Ao Th, phía Đông giáp đất ông Lê X, phía Tây giáp đất ông Ao M).

3. Buộc ông Ao Th, bà Nhan Thị L mở lối đi có diện tích 46,08m^2 (2m x 23.04m), có giới cận: Phía Bắc giáp đường đi, phía Nam giáp đất của bà U, phía Đông giáp đất ông Lê X, phía Tây giáp đất ông Ao Th. Bà Ngô Thị U thanh toán giá trị diện tích đất mở lối đi cho ông Th, bà L.

Ngày 06/9/2019 và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện mở lối đi qua bất động sản liền kề và thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu anh L1, chị H phải tháo dỡ tài sản đã xây dựng trên một phần thửa 579, giao thửa 579 (nay thuộc thửa 61) cho ông Th, bà L trọn quyền sử dụng, buộc ông Th, bà L hoàn trả giá trị thửa đất cho nguyên đơn theo kết quả thẩm định giá là 112.379.400 đồng và không yêu cầu hủy GCNQSDĐ số vào sổ BX 490297 do UBND huyện B1 cấp ngày 20/01/2015 cho ông Ao Th, bà Nhan Thị L.

Bị đơn ông Ao Th, bà Nhan Thị L trình bày:

Thửa 61 là của ông bà nội ông Ao Th để lại. Năm 1988 vợ chồng ông Th, bà L về ở trên thửa đất cùng với bà nội của ông Th. Năm nào không nhớ rõ, khoảng sau năm 1990 bà nội ông Th đã chết, cha mẹ ông Th là cụ Ao N và cụ Ngô Thị X1 chia đất cho các con có chia thửa đất này cho ông Th, bà L ở để thờ cúng ông bà, khi cho đất thì giấy tờ ông N giữ, ông Th và bà L không có giấy tờ gì cung cấp cho Tòa án.

Sau khi ông Th, bà L về ở một thời gian không nhớ rõ năm nào thì có nghe thông tin mở cảng ở khu vực đất này nên gia đình có đồng ý cho bà U làm nhà tạm ở một góc thửa 61 để đợi nhận đền bù, bà U chỉ ở mấy ngày rồi bỏ đi nên nhà sụp đổ, hiện nay chỉ còn nền nhà.

Thửa 61 là của ông Th, bà L được, UBND huyện B1 cấp GCNQSDĐ vào năm 1998 diện tích 450m2, cấp đổi lại năm 2015 diện tích 470m2, từ trước đến nay không ai mua bán, chuyển nhượng gì liên quan đến thửa đất này.

Năm 2017 ông Th, bà L cho con là anh Ao Văn L1, con dâu là chị Ngô Thị H làm nhà trên một phần thửa đất, lúc làm nhà không có ai tranh chấp.

Ông Th, bà L không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu hủy GCNQSDĐ do UBND huyện B1 cấp ngày 25/12/1998 cho nguyên đơn tại thửa 579 vì cấp không đúng pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Ao Văn L1 trình bày:

Bà U đã rút yêu cầu buộc anh L1, chị H tháo dỡ nhà, trả đất cho bà U nên anh L1 không có ý kiến gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đại diện UBND huyện Bình Sơn trình bày:

Năm 1998, UBND huyện B1 cấp GCNQSDĐ cho bà Ngô Thị U diện tích 100m2, loại đất (T). Tuy nhiên, đến năm 2014 tại thời điểm cấp đổi lại GCNQSDĐ đồng loạt trên địa bàn xã B thì đo nhập luôn phần diện tích đất của bà Ngô Thị U vào thửa đất của ông Ao Th. Do đó, việc bà Ngô Thị U yêu cầu hủy GCNQSDĐ số vào sổ BX 490297 do UBND huyện B1 cấp năm 2015 cho ông Ao Th, bà Nhan Thị L đối với thửa 61 là có cơ sở, đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo quy định.

Tại bản án dân sự thẩm số 31/2019/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2019, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 7 điều 166 Luật đất đai năm 2013; khoản 2 điều 164 Bộ luật dân sự; điều 34, khoản 1 điều 147, 1 điều 157, khoản 1 điều 165, điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử đối với một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Ngô Thị U về việc mở lối đi qua thửa đất của ông Ao Th, bà Nhan Thị L; buộc anh Ao Văn L1, chị Ngô Thị H tháo dỡ công trình xây dựng và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ BX 490297 do UBND huyện B1 cấp ngày

20/01/2015 cho ông Ao Th, bà Nhan Thị L đối với thửa đất số 61, tờ bản đồ số 77 tại xã B, huyện B1, tỉnh Quảng Ngãi.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị U, buộc ông Ao Th và bà Nhan Thị L trả lại 112.379.400 đồng là giá trị quyền sử dụng thửa đất số 579, tờ bản đồ số 1, xã B, huyện B1, tỉnh Quảng Ngãi đã được Ủy ban nhân dân huyện B1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 01180 QSDĐ/581/QĐ-UB(H) cho bà Ngô Thị U ngày 25/12/1998. Ông Ao Th, bà Nhan Thị L được quyền sử dụng 99,1m^2 đất theo đo đạc thực tế (Trước đây là thửa đất số 579, tờ bản đồ số 1 xã B) nay là một phần thửa đất số 61, tờ bản đồ số 77 xã B, huyện B1, tỉnh Quảng Ngãi, diện tích đất 99,lm^2 có giới cận: Phía Bắc dài 19,2m và phía Nam dài 19,98m đều giáp phần đất còn lại của thửa đất số 61 của ông Th, bà L; phía Đông rộng 5,01 m giáp đất ông Lê Ng và Lê X; phía Tây rộng 5,02m giáp đất ông Ao Xuân Việt.

3. Chấp nhận yêu cầu của bị đơn, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 01180 QSDĐ/581/QĐ-UB(H) do Ủy ban nhân dân huyện B1 cấp cho bà Ngô Thị U ngày 25/12/1998 đối với thửa đất số 579, tờ bản đồ số 1 xã B, huyện B1, tỉnh Quảng Ngãi.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về phần chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí thẩm định giá tài sản, án phí và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 10 tháng 10 năm 2019, bị đơn ông Ao Th và bà Nhan Thị L kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Ao Văn L1 đại diện cho người kháng cáo giữ nguyên nội dung kháng cáo, với trình bày:

- Nguyên đơn bà Ngô Thị U cho rằng trước đây vợ chồng ông Ao N đã bán cho bà U 100m2 đất nhưng bà U không cung cấp được bản chính giấy mua bán đất.

- Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ biên bản xác minh ngày 09/11/2017 của Ủy ban nhân dân xã B đối với ông Ao Tr để xác định có hay không việc mua bán đất nhưng ông Ao Tr hoàn toàn không biết nội dung xác minh này, đồng thời chữ ký trong biên bản không phải của ông Tr.

- Về Đơn trình bày ngày 08/10/2018 của ông Ao Văn M1, Ao Thị Th1, Ao Văn D, Ao Văn Th2; ông Ao Văn D không thừa nhận chữ ký và chữ viết trong văn bản này và có đơn đề nghị xem xét, làm rõ.

Bà Nguyễn Thị Thanh T1 người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Tài liệu *"Giấy bán đất vườn nhà đoạn mãi"* lập ngày 12/4/1996 không có bản chính do bản gốc đã nộp cho Ủy ban nhân dân khi tiến hành thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà U. Những người anh chị em của ông Ao Thìn đều xác nhận ông Ao N có chuyển nhượng đất cho bà U vào năm 1996 và bà U có làm nhà tại thửa đất này. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng phát biểu:

Mặc dù, không có bản chính *"Giấy bán đất vườn nhà đoạn mãi"* lập ngày 12/4/1996 nhưng lời khai của ông Ao Tr, chị Ao Thị L2, anh Ao Văn B2, anh Ao Văn M1, chị Ao Thị Th1, anh Ao Văn P1, anh Ao Văn D, anh Ao Văn Th3 xác nhận có việc ông Ao N chuyển nhượng đất cho bà U vào năm 1996 nên Ủy ban nhân dân huyện B1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 25/12/1998 đối với thửa đất số 579, diện tích 100m^2 cho bà U là đúng pháp luật. Bị đơn không có chứng cứ chứng minh không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vì vậy, đề nghị bác kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Thửa đất tranh chấp có nguồn gốc của ông bà để lại cho ông Ao N. Mặc dù, bà U chỉ cung cấp bản sao không có công chứng, chứng thực *"Giấy bán đất vườn nhà đoạn mãi"* lập ngày 12/4/1996 có nội dung nhận chuyển nhượng đất diện tích 100m^2 từ ông Ao N nhưng các đương sự đều thừa nhận bà U được Ủy ban nhân dân huyện B1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 25/12/1998 đối với thửa đất số 579, diện tích 100m^2, tờ bản đồ số 1, xã B, huyện B1, tỉnh Quảng Ngãi và có thời gian làm nhà ở trên thửa đất này từ năm 1997 đến năm 2009.

[2] Tại biên bản xác minh do Ủy ban nhân dân xã B lập đối với ông Ao Tr là em ruột ông Ao N (bút lục số 14); đơn trình bày của ông Ao Tr (bút lục số 108); chị Ao Thị L2, anh Ao Văn B2, anh Ao Văn M1, chị Ao Thị Th1, anh Ao Văn P1, anh Ao Văn D, anh Ao Văn Th3, anh Ao T là các con của ông Ao N (bút lục số 59, 101 - 107) xác nhận có việc bà U nhận chuyển nhượng đất của ông N vào năm 1996, diện tích 100m^2 ở phía Bắc thửa đất của ông N, thời điểm chuyển nhượng thửa đất của ông N chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, năm 1997 bà U làm nhà ở trên diện tích đất nhận chuyển nhượng.

[3] Sau khi ông N chuyển nhượng cho bà U 100m^2, phần diện tích đất còn lại của thửa 61 đã cho ông Th sử dụng. Ngày 25/12/1998 ông Th cũng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 580 tại xã B, diện tích 450m^2. Năm 2014, ông Th, bà L được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thành thửa số 61 có diện tích 470m^2, Ủy ban nhân dân huyện B1 xác định khi đo đạc,

cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Th, bà L đã đo bao luôn cả thửa số 579 của bà U vào thửa số 61.

[4] Các chứng cứ trên phù hợp với việc ông Ao N vào ngày 12/4/1996 có lập *"Giấy bán đất vườn nhà đoạn mãi"* cho bà U và bà U được UBND huyện B1 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 25/12/1998 đối với diện tích đất nhận chuyển nhượng 100m^2, thửa đất số 579 là đúng pháp luật.

[5] Việc bị đơn cho rằng ông Ao Tr không biết nội dung xác minh tại biên bản xác minh ngày 09/11/2017 của Ủy ban nhân dân xã B là không có cơ sở. Biên bản xác minh ngày 09/11/2017 ghi nhận lời trình bày của ông Ao Tr, được ông Ao Tr ký tên, có đại diện Ủy ban nhân dân xã B ông Phạm Văn X3 – Phó Chủ tịch xã, công chức tư pháp hộ tịch ông Lý Thanh D1, công chức địa chính ông Nguyễn Ngọc H2 ký tên, nên chứng cứ này là hợp pháp. Mặt khác, biên bản xác minh này phù hợp với đơn trình bày ngày 19/9/2018 của ông Ao Tr.

[6] Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện đòi lại quyền sử dụng thửa đất số 579 của bà U là có căn cứ và chấp nhận việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của bà U về việc giao luôn thửa 579 (nay là một phần thửa 61) cho ông Th, bà L trọn quyền sử dụng và buộc ông Th, bà L thanh toán giá trị quyền sử dụng thửa 579 cho bà U, không buộc anh L1, chị H tháo dỡ nhà là phù hợp với thực tế sử dụng đất; buộc ông Th, bà L thanh toán giá trị thửa 579 cho bà U theo kết quả thẩm định giá 112.379.400 đồng là thỏa đáng.

[7] Vì vậy, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bị đơn, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm. Án phí dân sự phúc thẩm bị đơn phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

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

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Ao Th và bà Nhan Thị L.

2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 31/2019/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi.

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Ao Th và bà Nhan Thị L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đ, đã nộp tại biên lai số AA/2016/0004757 ngày 18/10/2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi.

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

Nơi nhận:
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Quảng Ngãi;
- Cục THADS tỉnh Quảng Ngãi;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HS, P.HCTP, LT.

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

(Đã ký)

Lê Tự