

Bản án số: 23/2020/DS-PT
Ngày: 04/5/2020
V/v “Tranh chấp quyền sử
dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Hoài Sơn

Các Thẩm phán: Ông Trương Chí Trung
Bà Trần Thị Bé

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Duy Đức - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Trâm - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 5 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 66/2019/TLPT-DS ngày 18/12/2019, về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 11/2019/DS-ST ngày 04/11/2019 của Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 04/2020/QĐPT-DS ngày 05/02/2020; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 12/2020/QĐ-PT ngày 26/02/2020; Thông báo hoãn phiên tòa số: 68/2020/QĐ-PT ngày 10/3/2020; Thông báo mở lại phiên tòa số: 69/2020/QĐ-PT ngày 16/4/2020 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị H - sinh năm: 1967; Địa chỉ: Tổ 64, phường M, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng. Chỗ ở hiện nay: Tổ 55, phường H, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn P - sinh năm: 1966; Địa chỉ: K54/5 đường H, tổ 55, phường H, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

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

3.1. Bà Huỳnh Thị L - sinh năm: 1939; Địa chỉ: K54/5 đường H, tổ 55, phường H, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

3.2. Bà Nguyễn Thị T - sinh năm: 1972; Địa chỉ: Tổ 66, phường H, quận Ngũ

Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

3.3. Bà Nguyễn Thị B - sinh năm: 1968; Địa chỉ: Tổ 11, phường Hi, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

4. *Người làm chứng*: Ông Huỳnh Văn Ú - sinh năm: 1973; Địa chỉ: Tổ 57, phường H, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

5. *Người giám định*:

5.1. Công ty Cổ phần Thẩm định giá BTC - Chi nhánh Đà Nẵng. Địa chỉ: Số 104 - 106 - 108 đường Núi Thành, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng. Có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

5.2. Trung tâm Kỹ thuật tài nguyên và Môi trường Đà Nẵng; Địa chỉ: Số 24 đường Hồ Nguyên Trừng, phường Hòa Cường Nam, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

6. *Người kháng cáo*: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị L.

7. *Viện kiểm sát kháng nghị*: Viện kiểm sát nhân dân quận N, thành phố Đà Nẵng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm nội dung vụ án như sau:

** Theo đơn khởi kiện ngày 01/4/2019, biên bản hòa giải cũng như tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn bà Nguyễn Thị H trình bày:*

Năm 2017, bà ở quê Đại Lộc xuống Đà Nẵng mua của ông Huỳnh Văn Út thửa đất số 96, tờ bản đồ số 66, diện tích 144.2m², tại tổ 55 phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng và được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 033840 ngày 13/7/2017. Trên diện tích đất có ngôi nhà cấp 4, diện tích 78.2m², phía sau đất trống chưa xây dựng.

Hiện nay bà sửa sang lại ngôi nhà và mở cửa ra phía sau phần đất trống của bà đã được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp thì ông Nguyễn Văn P cho rằng đây là phần đất của ông nên không cho bà xây dựng cũng như mở cửa ra phía sau diện tích đất của mình nên bà đã gửi đơn kiến nghị đến UBND phường Hòa Hải và được UBND phường mời lên hòa giải, tại buổi hòa giải ông P cho rằng diện tích đất phía sau nhà bà là của ông P, diện tích đất này của ông khai hoang từ trước nhưng không có giấy tờ gì để chứng minh rằng thuộc quyền sở hữu của ông Phê. Tiếp tục bà lại gửi đơn kiến nghị đến UBND quận Ngũ Hành Sơn để giải quyết thì được UBND quận trả lời thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án quận N nên bà đã làm đơn khởi kiện ông P tại Tòa án. Vì vậy, bà yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông P phải trả cho bà khoảng 40m² đất đã lấn chiếm.

** Bị đơn ông Nguyễn Văn P trình bày:*

Ông không thống nhất với ý kiến của bà Nguyễn Thị H và cho rằng diện tích đất trên do mẹ ông là bà Huỳnh Thị L khai phá trước năm 1975. Trên diện tích đất

này trồng hoa màu (khoai lang, rau ...), nhưng không hiểu tại sao diện tích đất trên lại được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp cho bà Hà. Nên việc bà H yêu cầu ông trả lại diện tích 40m² là gia đình ông không đồng ý, vì diện tích đất trên thuộc của gia đình ông.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị L trình bày:*

Nguồn gốc đất đang tranh chấp là của bà khai phá trước năm 1975, sau năm 1975 bà trồng khoai lang và hoa màu. Năm 2000 gia đình bà có kê khai lúc đó ông Ngô Thanh Xuân làm chủ tịch UBND phường Hòa Hải. Hiện nay đất đang tranh chấp gia đình bà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trên diện tích đất gia đình bà chưa xây dựng công trình gì. Việc bà H kiện đòi lại 40m² gia đình bà không đồng ý.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T:*

Thông nhất với lời trình bày của ông Nguyễn Văn P và không đồng ý trả lại phần diện tích đất bà mà H yêu cầu.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị B đã được Tòa án tiến hành tổng đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải để bà B trình bày ý kiến, cung cấp các chứng cứ để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp nhưng bà B vẫn vắng mặt nên Tòa án không có lời khai.*

** Với nội dung trên tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 11/2019/DS-ST ngày 04/11/2019 của Tòa án nhân dân quận N, thành phố Đà Nẵng đã quyết định:*

Căn cứ vào: - các Điều 166, 203 Luật đất đai; các Điều 164, 166, 221 Bộ luật dân sự; các Điều 147, 157, khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị H đối với ông Nguyễn Văn P.

Tuyên xử:

Buộc ông Nguyễn Văn P phải trả lại cho bà Nguyễn Thị H diện tích đất là 43.7m², theo tứ cận:

- Phía Đông, giáp đất nghĩa địa dài 6.57m;
- Phía Tây, giáp nhà và đất bà H dài 8.28m;
- Phía Nam, giáp đất nghĩa địa rộng 6.69m;

- Phía Bắc, giáp đất trống rộng 4.80m; thuộc thửa đất số 96, tờ bản đồ số 66, diện tích 144.2m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 033840 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 13/7/2017, do bà Nguyễn Thị H đứng tên sở hữu tại tổ 55, phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng, (có sơ đồ kèm theo).

Buộc ông Nguyễn Văn P phải trả lại cho bà Nguyễn Thị H số tiền đo đạc bản đồ và tiền định giá tài sản là 8.038.000 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ đối với các khoản tiền phải trả, thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền.

Án phí dân sự sơ thẩm: 24.117.031 đồng, ông Nguyễn Văn P phải chịu.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị H số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng, theo biên lai thu số 0009520 ngày 12/4/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ bà H tự nguyện chịu đã chi xong.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

* Trong hạn luật định, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Lua kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số: 11/2019/DS-ST ngày 04/11/2019 của Tòa án nhân dân quận N, thành phố Đà Nẵng. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, giải quyết xử lại không chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H.

* Ngày 15/11/2019, Viện kiểm sát nhân dân quận N, thành phố Đà Nẵng có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 02/QĐKNPT-VKS-DS đối với Bản án dân sự sơ thẩm số: 11/2019/DS-ST ngày 04/11/2019 của Tòa án nhân dân quận N, thành phố Đà Nẵng với nội dung như sau:

+ Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị H khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Văn P phải trả lại 43.7m² đất. Ông P cho rằng phần diện tích đất tranh chấp là thuộc quyền sở hữu của ông nên không đồng ý với yêu cầu của bà H. Đây là vụ án dân sự xem xét quyền sở hữu tài sản và tranh chấp về quyền sử dụng đất là của ai. Do đó, trong trường hợp này đương sự phải chịu án phí không có giá ngạch. Tuy nhiên, Tòa án nhân dân quận N buộc bị đơn là ông P phải chịu án phí có giá ngạch với số tiền 24.117.031 đồng là không đúng với quy định tại điểm a khoản 2 Điều 27 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

+ Về nội dung: Việc Tòa án nhân dân quận N chấp nhận đơn khởi kiện của bà H là có cơ sở. Tuy nhiên, Tòa án lại buộc ông P phải trả cho bà H 43.7m² đất tranh chấp là không phù hợp, khó khăn cho việc thi hành án. Vì thực tế diện tích đất theo hiện trạng và diện tích đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CK 033840 ngày 13/7/2017 của bà H là 144.2m².

Vì vậy, đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm theo hướng sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2019/DS-ST ngày 04/11/2019 của Tòa án nhân dân quận N, thành phố Đà Nẵng theo hướng phân tích trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa; Sau khi đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng phát biểu ý kiến; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị B; người làm chứng ông Huỳnh Văn Ú; người giám định Công ty Cổ phần Thẩm định giá BTC - Chi nhánh Đà Nẵng, Trung tâm Kỹ thuật tài nguyên và Môi trường Đà Nẵng đều vắng mặt. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng tiến hành xét xử vắng mặt những người tham gia tố tụng trên.

[2] Về nội dung vụ án: Tại phiên tòa, bà Huỳnh Thị L vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo; đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng giữ nguyên nội dung kháng nghị và đề nghị áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 11/2019/DS-ST ngày 04/11/2019 của Tòa án nhân dân quận N, thành phố Đà Nẵng, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Ngày 08/02/2017, bà Nguyễn Thị H nhận chuyển nhượng của ông Huỳnh Văn Ú quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 96, tờ bản đồ số 66, diện tích đất 144.2m², địa chỉ tổ 96 (nay là tổ 55), phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 962767 ngày 24/11/2016. Đến ngày 13/7/2017, bà H được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 033840. Khi nhận chuyển nhượng thì trên thửa đất có 01 ngôi nhà cấp 4, diện tích xây dựng 78.2m², ngôi nhà nằm ở vị trí phía trước, còn phía sau theo hướng đông là đất trống.

Quá trình sử dụng đất, bà H sửa chữa lại nhà và mở cửa ra phía sau, xây tường rào nằm phía trong ranh giới đất được công nhận cho bà nhưng ông Nguyễn Văn P ngăn cản, đập phá không cho xây nên bà H đã khởi kiện ông P phải trả lại cho bà diện tích đất trống phía sau nhà.

Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án cấp sơ thẩm và kết quả đo đạc hiện trạng tại sơ đồ vị trí thửa đất ngày 10/9/2019 của Trung tâm Kỹ thuật tài nguyên và Môi trường Đà Nẵng đối với thửa đất số 96, tờ bản đồ số 66 do bà H đang quản lý có diện tích là 142.7m² đất (trong đó có 43.7m² đất đang tranh chấp, có tứ cận: phía đông giáp nghĩa địa là 6.57m; phía tây giáp nhà và đất bà Hà là 8.28m; phía nam giáp nghĩa địa là 6.69m; phía bắc giáp đất trống là 4.80m). Qua đối chiếu diện tích đất hiện trạng và diện tích đất theo Giấy chứng nhận thì diện tích đất đang tranh chấp 43.7m² nằm trong diện tích đất 144.2m² của thửa đất số 96, tờ bản đồ số 66, được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CK 033840 ngày 13/7/2017 cho bà H. Do vậy, bà H là chủ sở hữu hợp pháp, có đầy đủ các

quyền và nghĩa vụ sử dụng thửa đất đã được cấp theo quy định tại Điều 166 Luật đất đai.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà H xác định diện tích 43.7m² đất mà bà khởi kiện hiện do bà đang quản lý; ông Phê cũng xác định là ông không quản lý, sử dụng diện tích đất đang tranh chấp trên. Mặt khác, ông P và bà L đều xác định phần diện tích đất này thuộc quyền sử dụng của bà L, được bà L khai hoang từ năm 1975 và canh tác đến năm 2015, còn việc ông P ngăn cản không cho bà H xây dựng là giúp bà L thực hiện của người có quyền sử dụng đất.

Do đó, việc ông P ngăn cản bà H sử dụng 43.7m² đất là trái pháp luật, ảnh hưởng quyền của bà H đối với diện tích đất được giao quản lý, sử dụng. Để bảo vệ quyền sở hữu, sử dụng tài sản hợp pháp của mình, bà H cần thực hiện quyền yêu cầu ông P chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với quyền sử dụng đất của bà H theo quy định tại Điều 169 Bộ luật dân sự. Bà H khởi kiện yêu cầu ông P trả lại 43.7m² đất nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không yêu cầu bà H sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện mà xác định quan hệ “Tranh chấp quyền sử dụng đất” là không đúng với bản chất của vụ việc cũng như trình bày của đương sự trong vụ án. Do xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp quyền sử dụng đất” nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông P phải trả lại cho bà H 43.7m² đất là không đúng. Mặt khác, do xác định quan hệ pháp luật sai dẫn đến việc Tòa án sơ thẩm buộc ông P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch số tiền là 24.117.031 đồng cũng không đúng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn có một số vi phạm về thủ tục tố tụng như:

- Tại Biên bản hòa giải ngày 11/6/2019 (BL 30) có chữ ký của đương sự tham gia hòa giải là bà Huỳnh Thị L, tuy nhiên tại thời điểm này bà L chưa được Tòa án đưa vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

- Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ (BL 38) có sự mâu thuẫn về thời gian như việc xem xét được tiến hành hồi 08 giờ 30 phút ngày 19/6/2019 nhưng kết thúc hồi 09 giờ 30 phút ngày 19/7/2019.

- Theo lời khai của bà Huỳnh Thị L thì chưa có căn cứ xác định nguồn gốc đất là của bà L hay là của hộ bà L nhưng cấp sơ thẩm đưa bà Nguyễn Thị T và bà Nguyễn Thị B (em ruột của ông P không ở địa chỉ tranh chấp) vào tham gia tố tụng là chưa có căn cứ, (BL 60).

- Tại biên bản lấy lời khai bà Huỳnh Thị L ngày 23/10/2019 (BL 74), Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông Nguyễn Văn P là người làm chứng là không khách quan.

[2.2] Xét thấy những vi phạm về tố tụng và nội dung của Tòa án cấp sơ thẩm là nghiêm trọng, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên cần hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số: 11/2019/DS-ST ngày 04/11/2019 của Tòa án nhân dân quận N, thành phố Đà Nẵng như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tại phiên tòa.

[2.3] Do hủy án sơ thẩm nên Hội đồng xét xử không xem xét kháng cáo của bà Huỳnh Thị L và Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 02/QĐKNPT-VKS-DS của Viện kiểm sát nhân dân quận N, thành phố Đà Nẵng.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do cấp phúc thẩm hủy án sơ thẩm và bà Huỳnh Thị L là người cao tuổi nên bà L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: - khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 11/2019/DS-ST ngày 04/11/2019 của Tòa án nhân dân quận N, thành phố Đà Nẵng.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận N, thành phố Đà Nẵng để giải quyết sơ thẩm lại theo đúng quy định pháp luật.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Huỳnh Thị L được miễn nộp tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm và miễn án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND TP Đà Nẵng;
- TAND quận N;
- Chi cục THADS q. N;
- Cục THADS TP Đà Nẵng;
- Lưu hồ sơ vụ án;

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

Trần Hoài Sơn