

**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: 260/2023/DS-PT

Ngày: 12-9-2023

V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất
và yêu cầu hủy quyết định cá biệt.

**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 **Phạm Việt Cường.**

Các Thẩm phán:

Ông **Trương Công Thi**

Ông **Nguyễn Tấn Long.**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Nguyễn Phương Mai** - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng: Ông **Đinh Văn Chánh** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 12-9-2023, 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 36/2022/TLPT-DS ngày 07-3-2022 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy quyết định cá biệt”, do Bản án dân sự sơ thẩm số 69/2021/DS-ST ngày 21-12-2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3078/2023/QĐXX-PT ngày 25-8-2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông **Phùng Văn T**, sinh năm 1973; địa chỉ cư trú: Tổ B, khối T, phường T, thành phố H, tỉnh Quảng Nam, vắng mặt.

2. Bà **Trần Thị Ngọc D**, sinh năm 1975; địa chỉ cư trú: Tổ B, khối T, phường T, thành phố H, tỉnh Quảng Nam, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phùng Văn T và bà Trần Thị Ngọc D: Ông **Nguyễn Lê V**, sinh năm 1976; địa chỉ cư trú: Số C K, phường X, quận T, thành phố Đà Nẵng, có mặt tại phiên tòa.

- Bị đơn:

Ông **Kiều T1**, sinh năm 1954; địa chỉ cư trú: Tổ G, khối B, phường T, thành phố H, tỉnh Quảng Nam, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền:

Ông Phạm Xuân L; địa chỉ cư trú: Số H Đ, phường T, thành phố H, tỉnh Quảng Nam, có đơn xin xét xử vắng mặt.

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

1. Ủy ban nhân dân thành phố H, **tỉnh Quảng Nam**; địa chỉ: Số I T, thành phố H, tỉnh Quảng Nam.

Người đại diện theo ủy quyền:

Ông Nguyễn Văn Thành N - Chức vụ: Phó Trưởng phòng Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố H, vắng mặt.

2. Văn phòng Đ; địa chỉ: Số I H, thành phố T, tỉnh Quảng Nam.

Người đại diện theo ủy quyền:

Ông Trần Văn C - Chức vụ: Phó Giám đốc Văn phòng Đ, vắng mặt.

3. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1953; địa chỉ cư trú: Tổ G, khối B, phường T, thành phố H, tỉnh Quảng Nam, vắng mặt.

4. Ông Huỳnh Anh T2, sinh năm 1978; địa chỉ cư trú: Số G T, thành phố H, tỉnh Quảng Nam, vắng mặt.

5. Bà Bùi Thị S; địa chỉ cư trú: Tổ G, khối B, phường T, thành phố H, tỉnh Quảng Nam, vắng mặt.

6. Ông Kiều Á, sinh năm 1968; địa chỉ cư trú: Số E N, thành phố H, tỉnh Quảng Nam, vắng mặt.

7. Bà Kiều Thị N1, sinh năm 1969; địa chỉ cư trú: Số D N, thành phố H, tỉnh Quảng Nam, vắng mặt.

8. Bà Kiều Thị L1, sinh năm 1971; địa chỉ cư trú: K, phường T, thành phố H, tỉnh Quảng Nam, vắng mặt.

9. Bà Kiều Thị M, sinh năm 1973; địa chỉ cư trú: Tổ G, khối B, phường T, thành phố H, tỉnh Quảng Nam, vắng mặt.

10. Ông Kiều Văn H1, sinh năm 1975; địa chỉ cư trú: Tổ G, khối B, phường T, thành phố H, tỉnh Quảng Nam, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn trình bày:

Ngày 19-10-2005, vợ chồng ông Phùng Văn T và bà Trần Thị Ngọc D nhận chuyển nhượng của ông Kiều C1 và bà Bùi Thị S diện tích đất 200 m² tại khối B (nay là tổ G, khối B) phường T, thị xã H, tỉnh Quảng Nam, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 399695 ngày 07-10-2005, do Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) thị xã H cấp cho ông Kiều C1 và bà Bùi Thị S, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất H chỉnh lý sang tên ngày 20-11-2005.

Sau khi nhận chuyển nhượng, do chưa có nhu cầu sử dụng nên ông T, bà D chưa xác định ranh giới. Đến năm 2016, ông T, bà D có nhu cầu làm nhà ở, nên mới xác định ranh giới để xây dựng nhà. Tuy nhiên, khi đo đạc để xác định ranh giới thì phát hiện hộ ông Kiều T1 lấn chiếm một phần diện tích đất của ông T, bà D ở ranh giới phía Nam (phần diện tích lấn chiếm qua đo đạc là 1,7 m²) nên ông, bà đã làm

đơn đề nghị chính quyền địa phương can thiệp. Ngày 08-6-2016, UBND phường T đã lập Biên bản giải quyết tranh chấp đất của hộ ông Phùng Văn T và ông Kiều T1, nhưng không thành.

Ngày 20-5-2017, ông Phùng Văn T, bà Trần Thị Ngọc D tiếp tục nhận chuyển nhượng của ông Huỳnh Văn T3 diện tích 270 m² đất tại khối B phường T, thành phố H, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND thị xã H cấp ngày 02-11-2006 cho ông Huỳnh Văn T3, được Chi nhánh Văn phòng Đ1 chỉnh lý sang tên ngày 20-5-2017 (phần diện tích đất này nằm sát phần diện tích đất ông T3, bà D nhận chuyển nhượng từ ông Kiều C1, bà S từ năm 2005 và có ranh giới phía Tây giáp với phần đất của ông Kiều T1).

Sau khi nhận chuyển nhượng đất, ông Phùng Văn T, bà Trần Thị Ngọc D phát hiện gia đình ông Kiều T1 đang sử dụng phần đất có diện tích qua đo đạc là 98,3 m² có ranh giới phía Tây giáp với phần đất của ông Kiều T1 để xây dựng công ngõ làm lối đi. Sau khi phát hiện việc ông T1 lấn chiếm, sử dụng phần diện tích đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của mình, ông T, bà D đã nhiều lần yêu cầu gia đình ông T1 chấm dứt hành vi lấn chiếm, nhưng ông T1 không đồng ý.

Ngày 12-4-2018, ông T, bà D có đơn yêu cầu UBND phường T giải quyết tranh chấp. Đến ngày 29-5-2018, UBND phường T đã tổ chức hoà giải giữa các bên. Tại Biên bản hoà giải ngày 29-5-2018, ông T1 vẫn cho rằng phần đất ông lấn chiếm của ông T, bà D là đất ông khai hoang, cải tạo sử dụng và không đồng ý tháo dỡ các công trình xây dựng để trả lại đất.

Hiện nay, phần diện tích đất hộ ông Kiều T1 lấn chiếm của ông T, bà D trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND thị xã H cấp ngày 07-10-2005 là 1,7 m² và trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND thị xã H cấp ngày 02-11-2006 là 98,3 m²; tổng cộng, diện tích đất mà ông T1 lấn chiếm qua đo đạc thực tế hiện nay là 100 m².

Vì vậy, ông Phùng Văn T, bà Trần Thị Ngọc D khởi kiện yêu cầu Toà án buộc ông Kiều T1 phải tháo dỡ tài sản có trên phần đất lấn chiếm và trả lại đất cho ông bà, cụ thể: Phần diện tích đất lấn chiếm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND thị xã H cấp ngày 07-10-2005 là 1,7 m²; phần diện tích đất lấn chiếm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND thị xã H cấp ngày 02-11-2006 là 98,3 m². Tổng cộng, phần diện tích lấn chiếm qua đo đạc thực tế hiện nay có diện tích là 100 m².

Bị đơn trình bày:

Nguyên trước đây hộ gia đình ông Kiều T1 ở tại khối B, phường T, thành phố H, tỉnh Quảng Nam có quản lý, sử dụng diện tích đất khoảng hơn 1.000 m² có nhà ở và các tài sản khác trên đất.

Khoảng năm 1983, ông Kiều T1 đăng ký kê khai quyền sử dụng đất theo hồ sơ 201/CP chung với hộ gia đình ông Kiều C1 ở bên cạnh, với diện tích là 2.113 m², loại đất thổ cư, thuộc thửa đất số 142, tờ bản đồ số 07 tại phường T, thành phố H, tỉnh Quảng Nam. Do ông T1 và ông C1 là họ hàng nên hai hộ gia đình đăng ký kê

khai đất chung và tại thời điểm này nhà và đất giữa hai hộ chưa xây dựng tường rào kiên cố ngăn cách, mà chỉ làm hàng rào tạm bợ để hai bên đi lại.

Đến khoảng năm 1985, hộ gia đình ông Kiều T1 và hộ gia đình ông Kiều C1 đã xây dựng tường rào ngăn cách đất giữa hai hộ bằng tường xây ở phía dưới và đổ trụ bê tông rào lưới B40 cao khoảng 1,5 m ở phía trên.

Đến năm 1998, cha ông Kiều T1 là ông Kiều P (chết năm 1998) đại diện cho hộ gia đình đăng ký xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là CNQSDĐ) và đã được UBND thị xã H (nay thành phố H) cấp Giấy CNQSDĐ với diện tích 870 m², loại đất ở và đất vườn, thuộc thửa đất số 286, tờ bản đồ số 3 tại phường T, thành phố H, tỉnh Quảng Nam nhưng không có sơ đồ thửa đất kèm theo nên không rõ chiều rộng, chiều dài cụ thể như thế nào.

Đến năm 2005, ông Kiều T1 làm thủ tục xin phép sửa chữa, cải tạo nhà ở cũ được xây dựng vào năm 1980 và đã được Phòng Quản lý đô thị H cấp Giấy phép ngày 06-7-2005.

Qua tìm hiểu, ông Kiều T1 được biết việc UBND thành phố H cấp Giấy CNQSDĐ cho ông Kiều C1 và bà Bùi Thị S ngày 02-10-2005 là không đúng ranh giới, mốc giới giữa đất hai hộ và việc UBND thành phố H cấp Giấy CNQSDĐ cho ông Huỳnh Anh T2 là không đúng với hiện trạng sử dụng đất của hộ gia đình ông Kiều T1.

Do đó, ông Kiều T1 không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; đồng thời, có yêu cầu phản tố, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết:

- Buộc vợ chồng ông Phùng Văn T và bà Trần Thị Ngọc D phải chấm dứt hành vi cản trở, tranh chấp quyền sử dụng đất với ông.

- Hủy Giấy CNQSDĐ do U (nay là thành phố H) cấp ngày 02-11-2006 cho ông Huỳnh Anh T2 và hủy đăng ký biến động sang tên cho ông Phùng Văn T và bà Trần Thị Ngọc D ngày 20-5-2017.

- Hủy Giấy CNQSDĐ do U (nay là thành phố) Hội An cấp ngày 07-10-2005 cho ông Kiều C1 và bà Bùi Thị S và hủy đăng ký biến động sang tên cho ông ông Phùng Văn T, bà Trần Thị Ngọc D ngày 20-11-2005.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Bùi Thị S trình bày:

Chồng bà là ông Kiều C1 (chết năm 2011), vợ chồng bà có 05 người con gồm: (1) Kiều Ánh, (2) Kiều Thị N1, (3) Kiều Thị L1, (4) Kiều Thị M và (5) Kiều Văn H1. Bà không đồng ý yêu cầu của ông Kiều T1 về việc hủy Giấy CNQSDĐ số AD 399695 do UBND thị xã (nay là thành phố) Hội An cấp ngày 07-10-2005 cho vợ chồng bà.

- Ông Kiều Văn H1: Thông nhất như lời khai của bà Bùi Thị S.

- UBND thành phố H trình bày:

Ngày 20-4-2006, ông Huỳnh Anh T2 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Kiều Thị C2 tại thửa đất số 282, tờ bản đồ số 3, diện tích 270 m² theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 21/CN. Ngày 02-11-2006, ông Huỳnh

Anh T2 được UBND thị xã (nay là thành phố) Hội An cấp Giấy CNQSDĐ tại thửa đất trên.

Ngày 30-9-1997, ông Kiều C1 được UBND thị xã H cấp Giấy CNQSDĐ tại thửa đất số 287, tờ bản đồ số 3, diện tích 756 m², do ông đứng tên kê khai. Ngày 12-9-2005, ông Kiều C1 lập thủ tục tách thửa, thửa đất mới hình thành là thửa số 287A, tờ bản đồ số 3, diện tích 200 m². Ngày 07-10-2005, ông C1 và bà S đã được UBND thị xã H cấp Giấy CNQSDĐ.

Việc UBND thành phố H cấp Giấy CNQSDĐ cho ông Huỳnh Anh T2, ông Kiều C1 và bà Bùi Thị S là đúng quy định của pháp luật. Do đó, không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu của bị đơn về việc hủy các Giấy CNQSDĐ nêu trên.

- Văn phòng Đ, do ông Trần Văn C đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông Huỳnh Anh T2 và ông Kiều C1 sử dụng đất được UBND thành phố H cấp Giấy CNQSDĐ vào các năm 2005 và 2017. Ông Huỳnh Anh T2 và ông Kiều C1 đã lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Phùng Văn T, bà Trần Thị Ngọc D. Hồ sơ chuyển nhượng được UBND phường T xác nhận, các bên đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước. Do đó, Chi nhánh Văn phòng Đ1 đã thực hiện việc chỉnh lý biến động tên từ ông Huỳnh Anh T2 sang ông Phùng Văn T, bà Trần Thị Ngọc D (năm 2017), từ ông Kiều C1 sang ông Phùng Văn T, bà Trần Thị Ngọc D (năm 2005) là đúng quy định của pháp luật, nên không có cơ sở để hủy bỏ nội dung chỉnh lý biến động theo yêu cầu của bị đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 69/2021/DS-ST ngày 21-12-2021, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam:

Căn cứ vào các Điều 26, 34, 37 và 39, khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 10, Điều 32 và Điều 105 của Luật Đất đai năm 2003; điểm d khoản 1 điều 12 và Điều 48 Nghị quyết 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, xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Phùng Văn T và bà Trần Thị Ngọc D về việc buộc bị đơn là ông Kiều T1 phải tháo dỡ các vật kiến trúc trả lại phần diện tích đất 1,7 m² nằm trong thửa đất số 287A, tờ bản đồ số 3, diện tích 200 m² (nay là thửa đất số 99A, tờ bản đồ số 60) tại khối B, phường T, thành phố H cho ông Phùng Văn T và bà Trần Thị Ngọc D (có sơ đồ bản vẽ kèm theo bản án).

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Kiều T1 về việc: Buộc vợ chồng ông Phùng Văn T và bà Trần Thị Ngọc D chấm dứt hành vi cản trở, tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Kiều T1; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND thị xã (nay là thành phố) Hội An cấp ngày 02-11-2006 cho ông Huỳnh Anh T2; hủy đăng ký biến động sang tên cho ông Phùng Văn T và bà Trần Thị Ngọc D ngày 20-5-2017; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND thị xã (nay là thành phố) Hội An cấp ngày 07-10-2005 cho ông Kiều C1 và bà Bùi Thị S và hủy đăng ký biến động sang tên cho ông Phùng Văn T, bà Trần Thị Ngọc D ngày 20-11-2005.

- Công nhận phần diện tích 98,3 m² đất nằm trong thửa đất số 282, tờ bản đồ số 3, diện tích 270 m² (nay là thửa đất số 282, tờ bản đồ số 60) tại khối B, phường T, thành phố H thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông Kiều T1 (có sơ đồ bản vẽ kèm theo bản án).

Ông Kiều T1 phải bồi trả giá trị của diện tích đất 98,3 m² là 355.063.800 đồng (ba trăm năm mươi lăm triệu không trăm sáu mươi ba nghìn tám trăm đồng) cho ông Phùng Văn T và bà Trần Thị Ngọc D.

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

- Ngày 02-01-2022, bị đơn là ông Kiều T1 kháng cáo.

- Ngày 10-01-2022, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Lê V kháng cáo bản án.

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ các tài liệu chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Ngày 02-01-2022, bị đơn là ông Kiều T1 kháng cáo; ngày 10-01-2022, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Lê V kháng cáo bản án. Đơn kháng cáo của các đương sự là trong thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, do đó Hội đồng xét xử quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đề nghị sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện; người đại diện theo ủy quyền của bị đơn có đơn xin xét xử vắng mặt và đề nghị không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn. Như vậy, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự:

- Không chấp nhận kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Lê V; không chấp nhận kháng cáo của bị đơn là ông Kiều T1.

- Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

[2]. Xét kháng cáo của đương sự:

[2.1]. Về tố tụng:

Nguyên đơn, ông Phùng Văn T và bà Trần Thị Ngọc D khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Kiều T1 phải tháo dỡ tài sản có trên phần đất lấn chiếm và trả lại đất cho ông bà, cụ thể: (1) Phần diện tích đất lấn chiếm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND thị xã H cấp ngày 07-10-2005 là 1,7 m², (2) Phần diện tích đất lấn chiếm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND thị xã H cấp ngày 02-11-2006 là 98,3 m². Bị đơn ông Kiều T1 phản tố yêu cầu: (1) Buộc vợ

chồng ông Phùng Văn T và bà Trần Thị Ngọc D phải chấm dứt hành vi cản trở, tranh chấp quyền sử dụng đất với ông, (2) Yêu cầu hủy Giấy CNQSDĐ do UBND thị xã (nay là thành phố) Hội An cấp ngày 02-11-2006 cho ông Huỳnh Anh T2 và hủy đăng ký biến động sang tên cho ông Phùng Văn T và bà Trần Thị Ngọc D ngày 20-5-2017, (3) Hủy Giấy CNQSDĐ do U (nay là thành phố) Hội An cấp ngày 07-10-2005 cho ông Kiều C1 và bà Bùi Thị S và (4) Hủy đăng ký biến động sang tên cho ông Phùng Văn T, bà Trần Thị Ngọc D ngày 20-11-2005; đơn phản tố của bị đơn là trước thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải. Do đó, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam thụ lý và xác định quan hệ pháp luật giải quyết trong vụ án là “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy quyết định cá biệt” là đúng quy định tại khoản 9 Điều 26, Điều 34, Điều 37 và Điều 200 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là UBND thành phố H, Văn phòng Đ, bà Nguyễn Thị H, ông Huỳnh Anh T2, bà Bùi Thị S, ông Kiều Á, bà Kiều Thị N1, bà Kiều Thị L1, bà Kiều Thị M và ông Kiều Văn H1 vắng mặt, nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt; do đó, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam xét xử vắng mặt các đương sự là đúng quy định tại Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.2]. Về nội dung:

- Về diện tích đất tranh chấp:

Theo Trích đo thửa đất tranh chấp do Chi nhánh Văn phòng Đ1 đo vẽ ngày 26-9-2019 (bút lục số 202), được các đương sự thống nhất thì diện tích đất tranh chấp là 100 m², gồm 02 phần: (1) Phần diện tích 1,7 m² nằm trong thửa đất số 287A, tờ bản đồ số 3, diện tích 200 m² (nay là thửa đất số 99A, tờ bản đồ số 60) tại khối B, phường T, thành phố H, được UBND thành phố H cấp Giấy CNQSDĐ cho ông Kiều C1 và bà Bùi Thị S ngày 07-10-2005, nay đã chuyển nhượng cho ông Phùng Văn T, bà Trần Thị Ngọc D (năm 2017), (2) Phần diện tích 98,3 m² nằm trong thửa đất số 282, tờ bản đồ số 3, diện tích 270 m² (nay là thửa đất số 282, tờ bản đồ số 60) tại khối B, phường T, thành phố H, được UBND thành phố H cấp Giấy CNQSDĐ cho ông Huỳnh Anh T2 ngày 02-11-2006, nay đã chuyển nhượng cho ông Phùng Văn T, bà Trần Thị Ngọc D (năm 2017).

- Về nguồn gốc diện tích đất tranh chấp:

Tại Công văn số 1722/UBND ngày 28-5-2018, UBND thành phố H xác định: Ông Kiều C1 và ông Kiều T1 kê khai chung thửa đất số 142, diện tích 2113 m² theo Chỉ thị 299/TTg. Khi thực hiện kê khai theo Nghị định 64/CP của Chính phủ, thì thửa đất trên được tách thành 03 thửa: Ông Kiều C1 kê khai và được UBND thành phố H cấp Giấy CNQSDĐ thửa đất số 287, diện tích 756 m². Đến năm 2005, ông Kiều C1 xin tách thành thửa đất số 287A diện tích 200 m² và chuyển nhượng cho ông Phùng Văn T và bà Trần Thị Ngọc D (năm 2017). Ông Kiều P (cha ông Kiều Ta) kê khai và được UBND thành phố H cấp Giấy CNQSDĐ thửa đất số 286, diện tích 870 m². Bà Kiều Thị C2 kê khai và được UBND thành phố H cấp Giấy CNQSDĐ thửa đất số 282, diện tích 270 m². Sau đó, bà C2 chuyển nhượng cho ông

Huỳnh Anh T2 ngày 02-11-2006, nay ông Huỳnh Anh T2 đã chuyển nhượng cho ông Phùng Văn T và bà Trần Thị Ngọc D (năm 2017).

- Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

+ Về yêu cầu buộc ông Kiều T1 trả lại phần diện tích 1,7 m²:

Tại Công văn số 3503/UBND ngày 23-11-2020, UBND thành phố H xác định: Phần diện tích tranh chấp 1,7 m² đất nằm trong thửa đất số 287A, tờ bản đồ số 3, diện tích 200 m² (nay là thửa đất số 99A, tờ bản đồ số 60) tại khối B, phường T, thành phố H, được UBND thành phố H cấp Giấy CNQSDĐ cho ông Kiều C1 và bà Bùi Thị S ngày 07-10-2005, nay đã chuyển nhượng cho ông Phùng Văn T và bà Trần Thị Ngọc D (năm 2017). Diện tích đất này nằm trong thửa đất số 99A, tờ bản đồ số 60 đã được cấp cho ông Phùng Văn T và bà Trần Thị Ngọc D, nhưng hiện nay ông Kiều T1 đang quản lý, sử dụng. Như vậy, phần diện tích đất tranh chấp (1,7 m²), mặc dù ông Kiều T1 đang quản lý, sử dụng, nhưng ông Kiều T1 không kê khai, đăng ký và cũng không được cấp Giấy CNQSDĐ. Trên diện tích đất tranh chấp này, ông Kiều T1 chỉ có các vật kiến trúc tạm là hàng rào lưới B40 tạm, trụ bê tông chôn tạm và có xây gạch không kiên cố (tháo dỡ được). Do đó, Toà án nhân dân tỉnh Quảng Nam chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn; buộc ông Kiều T1 phải tháo dỡ các vật kiến trúc trả lại diện tích 1,7 m² đất nằm trong thửa đất số 187A, tờ bản đồ số 3, diện tích 200 m² (nay là thửa đất số 99A, tờ bản đồ số 60) tại khối B, phường T, thành phố H cho ông Phùng Văn T và bà Trần Thị Ngọc D là có căn cứ.

+ Về yêu cầu buộc ông Kiều T1 trả lại phần diện tích 98,3 m²:

Diện tích 98,3 m² nằm trong thửa đất số 282, tờ bản đồ số 3, có tổng diện tích là 270 m² (nay là thửa đất số 282, tờ bản đồ số 60) tại khối B, phường T, thành phố H, được UBND thành phố H đã cấp Giấy CNQSDĐ cho ông Huỳnh Anh T2 ngày 02-11-2006, nay đã chuyển nhượng cho ông Phùng Văn T và bà Trần Thị Ngọc D (năm 2017). Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

Mặc dù, tại Công văn số 3503/UBND ngày 23-11-2020, UBND thành phố H xác định: Chỉ một phần của diện tích đất tranh chấp (98,3 m²) nằm trong thửa đất số 282, tờ bản đồ số 3, có tổng diện tích là 270 m² (nay là thửa đất số 282, tờ bản đồ số 60) tại khối B, phường T, thành phố H, được UBND thành phố H cấp Giấy CNQSDĐ cho ông Kiều C1 và bà Bùi Thị S ngày 07-10-2005, nay đã chuyển nhượng cho ông Phùng Văn T, bà Trần Thị Ngọc D (năm 2017), nhưng theo Trích đo thửa đất tranh chấp do Chi nhánh Văn phòng Đ1 đo vẽ ngày 26-9-2019 (được các đương sự thống nhất), thì toàn bộ diện tích đất tranh chấp 98,3 m² nằm hoàn toàn trong thửa đất số 282, tờ bản đồ số 3, diện tích 270 m² (nay là thửa đất số 282, tờ bản đồ số 60) tại khối B, phường T, thành phố H, được UBND thành phố H cấp Giấy CNQSDĐ cho ông Huỳnh Anh T2 ngày 02-11-2006, nay đã chuyển nhượng cho ông Phùng Văn T và bà Trần Thị Ngọc D (năm 2017), hiện nay diện tích tranh chấp này do ông Kiều T1 đang quản lý, sử dụng.

Như vậy, toàn bộ diện tích đất tranh chấp (98,3 m²) do ông Kiều T1 đang quản lý, sử dụng, nhưng ông Kiều T1 không kê khai, đăng ký và cũng không có tài liệu, chứng cứ để chứng minh phần diện tích đất này thuộc quyền sử dụng của mình.

Trên diện tích đất tranh chấp 98,3 m², ông Kiều T1 có các vật kiến trúc kiên cố: 01 chái hiên có kết cấu trụ bê tông đúc sẵn, 01 khóm thờ, tường rào cổng ngõ. Đất biệt là toàn bộ phần diện tích đất tranh chấp 98,3m² nằm trước nhà của ông K và đây là lối đi duy nhất từ nhà ông Kiều T1 ra đường công cộng. Trước khi mua thửa đất số 282, tờ bản đồ số 3, diện tích 270 m² từ ông Huỳnh Anh T2, ông Phùng Văn T đã biết diện tích đất này (98,3 m²) bị tranh chấp và do ông Kiều T1 đang quản lý, sử dụng và ông Kiều T1 chỉ sử dụng diện tích 98,3 m² đất này làm lối đi duy nhất từ nhà ông Kiều T1 ra đường công cộng, nhưng ông T vẫn mua. Do đó, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, nhưng không buộc ông Kiều T1 tháo dỡ các vật kiến trúc để trả lại phần diện tích 98,3 m² nằm trong thửa đất số 282, tờ bản đồ số 3, diện tích 270 m² (nay là thửa đất số 282, tờ bản đồ số 60) tại khối bầu S, phường T, thành phố H cho ông Phùng Văn T và bà Trần Thị Ngọc D, mà buộc ông Kiều T1 phải trả 60% giá trị của 98,3 m² đất theo Chứng thư thẩm định giá số 118/2021/CTTĐG-QTG ngày 13-7-2021 của Công ty Cổ phần T5 là 355.063.800 đồng cho ông Phùng Văn T và bà Trần Thị Ngọc D là đúng quy định tại Điều 254 của Bộ luật Dân sự; bảo đảm được quyền và lợi ích hợp pháp của cả hai bên đương sự.

- Về yêu cầu phản tố của bị đơn:

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn (ông Kiều T1) phản tố, yêu cầu Tòa án: (1) Buộc vợ chồng ông Phùng Văn T và bà Trần Thị Ngọc D phải chấm dứt hành vi cản trở, tranh chấp quyền sử dụng đất với ông, (2) Yêu cầu hủy Giấy CNQSDĐ do UBND thị xã (nay là thành phố) Hội An cấp ngày 02-11-2006 cho ông Huỳnh Anh T2 và hủy đăng ký biến động sang tên cho ông Phùng Văn T và bà Trần Thị Ngọc D ngày 20-5-2017, (3) Hủy Giấy CNQSDĐ do U (nay là thành phố) Hội An cấp ngày 07-10-2005 cho ông Kiều C1 và bà Bùi Thị S và (4) Hủy đăng ký biến động sang tên cho ông Phùng Văn T, bà Trần Thị Ngọc D ngày 20-11-2005” và tại Tòa án cấp phúc thẩm, ông Kiều T1 cho rằng chữ ký trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20-4-2006, giữa bà Kiều Thị C2 với ông Huỳnh Anh T2 (sau này chuyển nhượng cho ông Phùng Anh T4) không phải là của bà C2, nên đã cung cấp các tài liệu có chữ ký, chữ viết của bà C2 và đề nghị được giám định các tài liệu này. Để giải quyết triệt để vụ án, Hội đồng xét xử phúc thẩm đã quyết định tạm đình chỉ xét xử phúc thẩm và ban hành Quyết định trưng cầu giám định số 02/2023/QĐ-TCGD ngày 03-3-2023 để giám định chữ ký, chữ viết của bà Kiều Thị C2. Tại Kết luận giám định số 16/KL-KTHS ngày 03-7-2023, Phân viện Khoa học hình sự tại thành phố Đà Nẵng kết luận: *“Không đủ cơ sở để kết luận chữ viết ghi họ tên Kiều Thị C2 dưới mục “Đại diện bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất” trên tài liệu cần giám định (ký hiệu A) so với chữ viết đứng tên bà Kiều Thị C2 trên các tài liệu mẫu so sánh (ký hiệu từ M1 đến M6) là có phải do cùng một người viết ra hay không”*; đồng thời, ông Kiều T1 cho rằng diện tích đất tranh chấp (98,3 m²) do ông quản lý, sử dụng, nhưng ông Kiều T1 không kê khai, đăng ký và không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh phần diện tích đất này thuộc quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của mình. Do đó, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn (ông Kiều T1) là có căn cứ, đúng pháp luật.

Như vậy, kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và kháng cáo của bị đơn đã được Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét, nhưng đều không có cơ sở để chấp nhận.

[3]. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị, Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

[4]. Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận, nên ông Kiều T1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

- Không chấp nhận kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Lê V.

- Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn là ông Kiều T1.

- Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 69/2021/DSST ngày 21-12-2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam.

2. Áp dụng Điều 117, 163, 164, 166, 169 và 254 của Bộ luật Dân sự; Điều 32 và Điều 105 của Luật Đất đai năm 2003, xử:

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Phùng Văn T và bà Trần Thị Ngọc D:

- Buộc bị đơn là ông Kiều T1 phải tháo dỡ các vật kiến trúc để trả lại phần diện tích 1,7 m² đất nằm trong thửa đất số 287A, tờ bản đồ số 3, diện tích 200 m² (nay là thửa đất số 99A, tờ bản đồ số 60) tại khối B, phường T, thành phố H cho ông Phùng Văn T và bà Trần Thị Ngọc D (có sơ đồ bản vẽ kèm theo bản án sơ thẩm).

2.2. Công nhận phần diện tích 98,3 m² đất nằm trong thửa đất số 282, tờ bản đồ số 3, diện tích 270 m² (nay là thửa đất số 282, tờ bản đồ số 60) tại khối B, phường T, thành phố H thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông Kiều T1 (có sơ đồ bản vẽ kèm theo bản án sơ thẩm).

- Buộc ông Kiều T1 phải trả lại giá trị của diện tích đất (98,3 m²) là 355.063.800 đồng (ba trăm năm mươi lăm triệu không trăm sáu mươi ba nghìn tám trăm đồng) cho ông Phùng Văn T và bà Trần Thị Ngọc D.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

2.3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Kiều T1 về việc: Buộc vợ chồng ông Phùng Văn T và bà Trần Thị Ngọc D chấm dứt hành vi cản trở, tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Kiều T1; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND thị xã (nay là thành phố) Hội An cấp ngày 02-11-2006 cho ông Huỳnh Anh T2; hủy đăng ký biến động sang tên cho ông Phùng Văn T và bà Trần Thị Ngọc D ngày 20-5-2017; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND thị xã (nay là thành phố) Hội An cấp ngày 07-10-2005 cho ông Kiều C1 và bà Bùi Thị S và hủy đăng ký biến động sang tên cho ông Phùng Văn T, bà Trần Thị Ngọc D ngày 20-11-2005.

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

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Căn cứ khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 34 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Quảng Nam;
- TANDTC - Vụ II;
- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Quảng Nam;
- Cục THA dân sự tỉnh Quảng Nam;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: H/sơ vụ án, Phòng HCTP, LTHS.

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

(Đã ký)

Phạm Việt Cường