

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 177/2019/DS-PT

Ngày 17 -5 - 2019

V/v: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất
và yêu cầu hủy quyết định
hành chính cá biệt*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Đức Phương.

Các Thẩm phán: Ông Phạm Trung Tuấn.

Ông Vũ Ngọc Huynh.

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Trần Thanh Tuấn - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:* Ông Nguyễn Văn Phụng - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 5 năm 2018, tại Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 218/2018/TLPT-DS ngày 13 tháng 7 năm 2018. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2017/DS-ST ngày 24/7/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1346/2018/QĐPT-DS ngày 05 tháng 9 năm 2018, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Trương Thị Th (có mặt).

Địa chỉ: 196/20/12 LPH, phường LT, thành phố BL, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Thanh D (có mặt).

Địa chỉ: 11A LS, phường LS, thành phố BL (theo văn bản ủy quyền ngày 16/12/2016).

- *Bị đơn:*

1. Ông Trần Duy Ph (có mặt).

2. Bà Trần Thị Thanh X (vắng mặt).

Ông Ph, bà X cùng địa chỉ: 196/60/10 LPH, phường LT, thành phố BL, tỉnh Lâm Đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân thành phố BL

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Quốc B – Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố BL (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Trọng T – Chức vụ: Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố BL (theo văn bản ủy quyền ngày 23/6/2017- vắng mặt).

2. Ông Nguyễn Xuân V (có mặt).

3. Bà Trần Thị Lan A (vắng mặt).

Ông V, bà A cùng địa chỉ: Tổ 6B, phường LT, thành phố BL, tỉnh Lâm Đồng. Bà A ủy quyền cho ông V (theo văn bản ủy quyền ngày 16/5/2019).

- Người kháng cáo:

1/ Bị đơn: Ông Trần Duy Ph.

2/ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Xuân V.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn, Bà Trương Thị Th do người đại diện là ông Lê Thanh D trình bày:

Năm 2010, bà Th nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Xuân V căn nhà cấp 4 xây dựng trên diện tích đất 11,6m x 50m, với giá 400.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng đã hoàn thành và bà Th được UBND thành phố BL cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (giấy chứng nhận) ngày 10/5/2011. Bà Th đã nhận nhà, đất và sử dụng từ đó đến nay. Năm 2013, ông V bán tiếp phần đất 6,4m x 50m còn lại (giáp nhà ở của bà Th) cho ông Trần Duy Ph nhưng UBND thành phố BL lại cấp giấy chứng nhận cho hộ ông Ph với diện tích 6,9m x 50m lấn qua phần đất của nhà bà Th là 18,8m².

Vì vậy, bà Th yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 18,8m² (tính từ mép tường nhà bà Th ra giáp đất hộ ông Ph) thuộc thửa 261, tờ bản đồ số 18 tọa lạc tại phường Lộc Tiến, thành phố BL. Đồng thời hủy một phần giấy chứng nhận của UBND thành phố BL cấp cho hộ ông Ph đối với diện tích 18,8m² tại thửa 261, tờ bản đồ số 18 theo bản vẽ trích đo hiện trạng các thửa đất ngày 11/5/2017 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố BL.

Bị đơn, ông Trần Duy Ph, bà Trần Thị Thanh X, do người đại diện ông Đỗ Hữu S trình bày:

Nguồn gốc diện tích 325m² thửa 261, tờ bản đồ số 18 là do vợ chồng ông Ph, bà Trần Thị Thanh X nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Xuân V, bà Trần Thị Lan A ngày 13/4/2011, giá chuyển nhượng là 138.000.000 đồng (theo hợp đồng chuyển nhượng lập tại Văn phòng công chứng Đỗ Hữu S1) và được UBND thành phố BL cấp giấy chứng nhận số BE 975110 ngày 10/5/2011 với diện tích 325m² (trong đó có 89m² đất ở và 236m² đất nông nghiệp). Được xác định tứ cận như sau: Phía Bắc giáp thửa 125: 47m; Phía Nam giáp thửa 262 (bà Th): 47m; Phía Đông giáp đường: 6,9m và phía Tây giáp thửa 121: 6,9m.

Sau khi thỏa thuận, ông V đã giao đất cho gia đình ông Ph có sự chứng kiến của ông Kh (trưởng khu phố), bà Th và con trai của bà Th là Nguyễn Đăng

Kh. Con trai bà Th đã đồng ý cho ông Ph đo đủ 6,9m trong giấy chứng nhận của ông Ph và ông Ph đã đóng cọc sắt, cọc bê tông ở trước và sau ranh giới lô đất. Khi ông Ph xây dựng nhà thì bà Th có nói chuyện và muốn được ông Ph xây tường nhà lùi sang bên trái để bà Th có thể mở được cửa sổ. Do nghĩ tình làng nghĩa xóm nên ông đã xây dựng nhà sang phía bên trái và mở lối đi xuống nhà sau để bà Th có thể mở được cửa sổ qua phần đất thửa 261 và hai gia đình sống hòa thuận từ đó đến ngày bà Th tranh chấp. Vì vậy, ông Ph, bà X không đồng ý với yêu cầu của bà Th.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:

Ủy ban nhân dân thành phố BL trình bày: Việc cấp giấy chứng nhận cho hộ ông Ph, bà X được thực hiện trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V, bà A cho ông Ph, bà X là đúng pháp luật, đúng trình tự thủ tục theo quy định. Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận không phát sinh tranh chấp, khiếu nại. Vì vậy, việc bà Th yêu cầu hủy một phần hủy một phần quyết định của UBND thành phố BL về việc cấp giấy chứng nhận cho ông Ph đối với diện tích 25m² tại thửa 261, tờ bản đồ số 18 là không có căn cứ.

Ông Nguyễn Xuân V và bà Trần Thị Lan A thống nhất trình bày: Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2017/DS-ST ngày 24/7/2017, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng quyết định:

- Căn cứ khoản 9 Điều 26; Điều 34; điểm a khoản 1 Điều 37 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Căn cứ Điều 203 Luật Đất đai;
- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị Th về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy quyết định cá biệt” giữa nguyên đơn bà Trương Thị Th với bị đơn vợ chồng ông Trần Duy Ph, bà Trần Thị Thanh X; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND thành phố BL, vợ chồng ông Nguyễn Xuân V, bà Trần Thị Lan A.

Giao cho bà Trương Thị Th sử dụng diện tích đất 0,4m x 47m có tứ cận được xác định như sau: Phía Bắc giáp thửa số 261: 47m; phía Nam giáp thửa số 262: 47m; phía Đông giáp đường: 0,4m; phía Tây giáp thửa 121: 0,4m (có bản trích đo hiện trạng các thửa đất kèm theo).

Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE975110 ngày 10/5/2011 cấp cho hộ ông Trần Duy Ph, bà Trần Thị Thanh X và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 975109 ngày 10/5/2011 cấp cho bà Trương Thị Th để điều chỉnh lại cho đúng theo hiện trạng sử dụng.

Buộc vợ chồng ông Nguyễn Xuân V, bà Trần Thị Lan A thanh toán lại cho vợ chồng ông Trần Duy Ph, bà Trần Thị Thanh X số tiền 6.824.400 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 07/8/2018, ông Trần Duy Ph kháng cáo đề nghị hủy bản án sơ thẩm, xác định thửa đất 18 (G.157.II), diện tích 325m² thuộc quyền sử dụng của ông Ph, bà X.

Ngày 07/8/2018, ông Nguyễn Xuân V kháng cáo đề nghị hủy bản án sơ thẩm, chấp nhận cho ông Ph, bà X được quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận đã được cấp; ông V không phải trả tiền cho ông Ph và không phải chịu án phí, lệ phí.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Ông V và ông Ph thay đổi yêu cầu kháng cáo, cụ thể là: Yêu cầu Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Th.

Ông V trình bày: Ông có 2 thửa đất số 261 và 262. Các thửa đất này ông đã chuyển nhượng cho bà Th và vợ chồng ông Ph hợp pháp nhưng Tòa án lại buộc ông phải trả tiền cho ông Ph là không đúng. Vì ông chỉ bán đất cho bà Th theo diện tích được cấp. Đối với căn nhà thì chưa có chủ quyền nên khi bán, ông có nói với bà Th là bán theo mép tường nhà, không bán theo ô văng và bà Th đã đồng ý.

Ông Ph trình bày: Ông mua đất của ông V đúng diện tích đã được Nhà nước công nhận. Đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện của bà Th.

Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh có ý kiến: Ông V chuyển nhượng cho ông Ph thửa 261, diện tích 325m², chuyển nhượng cho bà Th thửa 262, diện tích 512m². Các đương sự đã được cấp giấy chứng nhận đúng diện tích đã nhận chuyển nhượng. Ông V xác nhận bán cho bà Th đất theo diện tích 512m², nhà theo mép tường. Hơn nữa nhà chưa được cấp giấy chứng nhận sở hữu nhà. Vì vậy, Tòa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Th là không đúng. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông V, ông Ph, sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Th.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về các thủ tục tố tụng:

[1.1] Kháng cáo của ông Trần Duy Ph và ông Nguyễn Xuân V đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự nên vụ án được xét xử theo thủ tục phúc thẩm. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy quyết định hành chính cá biệt” và giải quyết là đúng quy định tại các Điều 26, 34 Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 32 Luật Tố tụng hành chính.

[1.2] Tại phiên tòa, ông V, ông Ph thay đổi yêu cầu kháng cáo. Việc thay đổi trên không vượt quá yêu cầu kháng cáo nên được chấp nhận.

[2] Xét kháng cáo của ông Trần Duy Ph, Hội đồng xét xử nhận định:

[2.1] Hồ sơ vụ án thể hiện: Ông V, bà A chuyển nhượng cho ông Ph, bà X 325m² thuộc thửa 261, tờ bản đồ số 18, được Văn phòng Công chứng ĐV công chứng ngày 13/4/2011, theo số công chứng 1426, quyền số 10. Cùng ngày, ông V, bà A chuyển nhượng cho bà Th 512m² thuộc thửa 262, tờ bản đồ số 18, được Văn phòng Công chứng ĐV công chứng ngày 13/4/2011, theo số công chứng 1427, quyền số 10. Căn cứ vào số công chứng của Văn phòng Công chứng ĐV nêu trên thì giao dịch chuyển nhượng thửa 261 là trước thửa 262. Sau khi ông Ph, bà X và bà Th được UBND thành phố BL cấp giấy chứng nhận cùng ngày 10/5/2011 thì các đương sự cũng không khiếu nại việc cấp giấy nêu trên.

[2.2] Tại Biên bản hòa giải tại phường TL ngày 14/12/2016 (bút lục 03), ông V trình bày: “Tôi bán nhà cho bà Th là theo mép tường nhà hiện trạng và theo giấy tờ có sẵn và được Nhà nước cấp theo đúng quy định, chứ tôi không bán theo ô văng và sà lu của biên nhà và đã được sự đồng ý của bà Th”. Biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 15/6/2017 (bút lục 138), ông V trình bày: “Khi mua thì hai bên có thỏa thuận bán theo mép tường nhà chứ không bán theo ô văng của sổ. Bên bà Th đồng ý và chỉ giao theo mép tường nhà chứ không có đo đạc”.

[2.3] Tại hợp đồng chuyển nhượng ngày 13/4/2011, ông V, bà A chỉ chuyển nhượng cho bà Th 512m², thửa 262. Giấy chứng nhận do UBND thành phố BL cấp cho bà Th cũng thể hiện là 512m². Căn nhà trên thửa 262 khi chuyển nhượng thì ông V, bà A chưa được cấp giấy chứng nhận sở hữu nhà. Như vậy, có căn cứ xác định ông V, bà A chuyển nhượng đất cho bà Th theo mép tường nhà được xây dựng trên thửa 262. Việc bà Th cho rằng các bên thỏa thuận chuyển nhượng cả phần đất dưới ô văng cửa sổ nhưng ông V không thừa nhận, còn bà Th không có chứng cứ chứng minh nên không có căn cứ chấp nhận.

[2.4] Tòa án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào ô văng cửa sổ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Th là không có cơ sở nên kháng cáo của ông Ph có căn cứ chấp nhận.

[3] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Xuân V, Hội đồng xét xử nhận định: Như nội dung nêu tại mục [2.1], [2.2], [2.3] thì yêu cầu khởi kiện của bà Th là không có căn cứ nên cần chấp nhận kháng cáo của ông V.

[4] Trong vụ án này, bà Th chỉ yêu cầu công nhận diện tích đất tranh chấp là 18,8m². Ông Ph, bà A cũng không có yêu cầu độc lập liên quan đến nghĩa vụ thanh toán diện tích đất đã chuyển nhượng của ông V, bà X. Việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông V, bà A có nghĩa vụ thanh toán 6.824.400 đồng cho ông Ph, bà X là vượt quá phạm vi khởi kiện. Tuy nhiên, do yêu cầu khởi kiện của bà Th không có căn cứ chấp nhận nên việc huỷ bản án do vi phạm nêu trên để giải quyết lại là không cần thiết. Cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm về sai sót này.

[5] Vì vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận ý kiến của Viện kiểm sát, chấp nhận kháng cáo của ông Ph, ông V, sửa bản án sơ thẩm. Bà Th phải chịu án phí sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận, giá trị 18,8m² là 13.843.000 đồng theo Chứng thư thẩm định giá ngày 02/6/2017 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Thẩm định giá TP. Ông Ph, ông V không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 166, 203 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội,

1. Chấp nhận kháng cáo của ông Trần Duy Ph và ông Nguyễn Xuân V.
2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2017/DS-ST ngày 24/7/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.
3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị Th về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng diện tích đất 18,8m² thuộc thửa 261, tờ bản đồ số 18, tại phường Lộc Tiến, thành phố BL và hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE975110 do Ủy ban nhân dân thành phố BL cấp ngày 10/5/2011 cho hộ ông Trần Duy Ph, bà Trần Thị Thanh X.
4. Về chi phí tố tụng: Là 8.800.000 đồng, bà Trương Thị Th phải chịu và đã nộp xong.

5. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trương Thị Th phải chịu 692.150 (Sáu trăm chín mươi hai ngàn, một trăm năm mươi) đồng. Khấu trừ 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0000277 ngày 06/3/2017 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng, bà Th còn phải nộp 392.150 (Ba trăm chín mươi hai ngàn, một trăm năm mươi) đồng.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Xuân V và ông Trần Duy Ph không phải chịu và mỗi người được trả lại 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu số 0002874 và số 0002873 cùng ngày 15/8/2017 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng.

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

7. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 17 tháng 5 năm 2018)/.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- Cục THADS tỉnh Lâm Đồng;
- Các đương sự (7);
- Lưu: VP (3), HS (2) 18b (án TTT)

Phan Đức Phương