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: 15/2019/DS-PT
Ngày 05 - 03 - 2019
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất; phản tố yêu cầu 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 Nguyễn Tấn Long

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Cường

Ông Võ Ngọc Thông

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thanh Thủy, Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng*:** Ông Thái Văn Đoàn, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 05 tháng 03 năm 2019, 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 08/2018/TLPT-DS ngày 04 tháng 12 năm 2018, về "*tranh chấp quyền sử dụng đất; phản tố yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 15/2018/DS-ST ngày 16 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 81/2019/QĐ-PT ngày 14/02/2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông A, sinh năm 1989.
Địa chỉ: 17 đường Tr, thành phố K, tỉnh Kon Tum.
Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông B; Địa chỉ: 489 đường D1, thành phố K, tỉnh Kon Tum, có mặt.
(Được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 04/5/2018)

2. Bị đơn: Ông C, sinh năm 1968.
Địa chỉ: 155/02 Đường H, thành phố K, tỉnh Kon Tum.
Người đại diện theo ủy quyền của ông C: ông D.
Địa chỉ: tổ 3 phường I, thành phố K, tỉnh Kon Tum; có mặt.
(Theo văn bản ủy quyền ngày 30/10/2018).

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

- Uỷ ban nhân dân thành phố K, tỉnh Kon Tum.

Địa chỉ: 94 đường N, thành phố K, tỉnh Kon Tum.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông E - Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố K (văn bản ủy quyền ngày 13/7/2018); có đơn xin xử vắng mặt.

- Bà F, sinh năm 1968 (là vợ ông C)

Địa chỉ: 155/02 Đường H, thành phố K, tỉnh Kon Tum.

Người đại diện theo ủy quyền của bà F có ông C, có mặt.

- Chị G, sinh năm 1993.

Địa chỉ: 155/02 Đường H, thành phố K, tỉnh Kon Tum.

- Anh T, sinh năm 1994.

Địa chỉ: 155/02 Đường H, phường D1, thành phố K, tỉnh Kon Tum.

Người đại diện theo ủy quyền của chị G và anh T: Ông C, có mặt. (Theo văn bản ủy quyền ngày 02/5/2018)

4. Người kháng cáo: Ông C, bị đơn, có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

- Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu: buộc vợ chồng ông C - bà F tháo dỡ toàn bộ tài sản đã xây dựng trên đất để trả lại diện tích đất 121,4m^2 tại thửa đất số 65, tờ bản đồ số 33 thành phố K. Lý do là diện tích đất này anh A được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 544923 ngày 12-12-2011 của Uỷ ban nhân dân (UBND) thành phố K. Tuy nhiên, gia đình ông C đã tự ý lấn chiếm đất, sử dụng làm nơi buôn bán. Nguyên đơn đã nhiều lần yêu cầu gia đình ông C tháo dỡ quán, trả lại đất nhưng không được. Vụ việc cũng đã được Uỷ ban nhân dân phường D1, thành phố K hòa giải nhiều lần nhưng không thành.

- Bị đơn ông C (đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà F, chị G và anh T) có quan điểm: không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì diện tích đất tranh chấp là của vợ chồng bị đơn khai hoang vào năm 1998; gia đình bị đơn đã đổ đất san lấp mặt bằng và xây dựng căn nhà để buôn bán cho đến nay. Tuy nhiên, vào năm 2011 phía nguyên đơn đã phối hợp với chính quyền địa phương chiếm đoạt đất của vợ chồng ông C. Vì vậy, ông C phản tố yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà UBND thành phố K đã cấp cho anh A; công nhận diện tích đất trên là của vợ chồng ông C.

- Ý kiến của đại diện Uỷ ban nhân dân thành phố K: thống nhất với nội dung trình bày của nguyên đơn; không đồng ý với yêu cầu phản tố của ông C vì trình tự,

thủ tục giao đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh A đã được Uỷ ban nhân dân thành phố K thực hiện đầy đủ theo đúng pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2018/DS-ST ngày 16/10/2018, Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 34, Điều 157, Điều 165, Điều 147, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 4 Điều 32 Luật tố tụng hành chính;

Áp dụng Điều 6, Điều 72 Luật đất đai năm 1993; Điều 10, Điều 11, Điều 105, Điều 107, Điều 136 Luật đất đai năm 2003; Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 255, Điều 256 Bộ luật dân sự năm 2005;

Áp dụng Điều 24, Điều 26 và Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc Hội; Xử:

- Chấp nhận toàn bộ đơn khởi kiện của anh A về việc: Yêu cầu vợ chồng ông C - bà F tháo dỡ tài sản để trả lại cho nguyên đơn diện tích đất 121,4m^2 tại thửa đất số 65, tờ bản đồ số 33, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 544923 ngày 12-12-2011 do Uỷ ban nhân dân thành phố K cấp cho anh A.

- Không chấp nhận đơn phản tố của ông C về việc: Yêu cầu Tòa án tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 544923 ngày 12-12-2011 của Uỷ ban nhân dân thành phố K.

- Buộc ông C và bà F phải tự tháo dỡ: 01 nhà khung gỗ, giàn gỗ, nền lát xi măng, mái lợp tôn, diện tích 53,3m^2; 02 hầm tự hoại, mỗi hầm có đường kính 01m, sâu 02m được xây dựng trên đất; Trả lại cho anh A diện tích đất 121,4m^2 thuộc thửa đất số 65, tờ bản đồ số 33 tại phường D1, thành phố K.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí sơ thẩm, chi phí thẩm định và quyền kháng cáo.

Ngày 17-10-2018 bị đơn ông C kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2018/DS-ST ngày 16/10/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum.

Tại phiên tòa phúc thẩm người kháng cáo giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa có ý kiến: vào ngày 31-10-2018 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kon Tum có kháng nghị phúc thẩm, nhưng vào ngày 18/12/2018 đã có văn bản rút kháng nghị trước khi mở phiên tòa phúc thẩm, nên phiên tòa này chỉ xem xét kháng cáo của bị đơn. Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về nội dung tranh chấp:

Ông A tranh chấp về quyền sử dụng đất với vợ chồng ông C và bà F lô đất có diện tích 121,4m^2 thuộc thửa đất số 65, tờ bản đồ số 33 tại phường D1, thành phố K đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 544923 ngày 12-12-2011 của Uỷ ban nhân dân thành phố K cấp cho anh A. Thửa đất này anh A có đơn xin giao đất theo nhu cầu sử dụng và được Uỷ ban nhân dân thành phố K ban hành Quyết định giao đất xây dựng nhà ở số 4626/QĐ-UBND ngày 02-12-2011. Sau khi có quyết định giao đất, anh A đã nộp đầy đủ tiền thuế sử dụng đất và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 544923 ngày 12-12-2011.

Ông C và bà F cho rằng thửa đất số 65 tranh chấp nêu trên được vợ chồng ông bà khai hoang, đổ đất san nền và xây dựng lều quán để buôn bán từ năm 1998 đến nay. Tuy nhiên, do hoàn cảnh kinh tế khó khăn nên gia đình ông C chưa kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất với chính quyền địa phương.

Như vậy, hai bên đương sự đều cho rằng mình là người có quyền sử dụng đất, nên xảy ra tranh chấp về quyền sử dụng đất.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn ông C thì thấy: theo Quyết định của Uỷ ban nhân dân tỉnh Kon Tum số 79/QĐ-UB ngày 23-6-1993 về việc chuyển mục đích sử dụng đất và Quyết định số 163/QĐ-UB ngày 19-10-1993 của Uỷ ban nhân dân tỉnh Kon Tum về việc "*phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết khu nhà ở đường D1*", đồng thời theo bản "*Quy hoạch chia lô đất xây dựng khu dân cư D1"* của Uỷ ban nhân dân tỉnh Kon Tum lập năm 1994 thì thửa đất 65 này đã được Uỷ ban nhân dân tỉnh Kon Tum chuyển mục đích sử dụng, đưa vào quy hoạch xây dựng khu dân cư và đã phân lô để chờ giao đất. Như vậy, từ năm 1994 đến nay, lô đất này đã được Uỷ ban nhân dân cấp có thẩm quyền quy hoạch phân lô nhằm xây dựng đô thị, không còn là đất bỏ trống chưa sử dụng nên không có cơ sở chấp nhận lời khai của ông C, bà F cho rằng lô đất là do vợ chồng Ông khai hoang vào năm 1998.

Từ khi tạm trú trên lô đất tranh chấp thì gia đình ông C chưa kê khai đăng ký quyền sử dụng đất, cũng chưa có đơn xin giao đất nên chưa có căn cứ sử dụng đất. Tại sổ mục kê của Uỷ ban nhân dân phường D1 lập từ năm 1998 đến nay cũng không có tên ông C và bà F là người sử dụng diện tích đất tranh chấp.

Vào năm 2011, khi vợ chồng bị đơn xây dựng lều quán (nhà vòm khung gỗ, mái tôn) trên đất thì đã bị Uỷ ban nhân dân phường D1, thành phố K lập biên bản vi phạm, ra Quyết định đình chỉ thi công xây dựng công trình vi phạm trật tự xây dựng đô thị số 16/QĐ-CTUBND ngày 22/7/2011. Như vậy UBND cấp phường đã không thừa nhận quyền sử dụng đất thực tế và liên tục theo dõi xử lý việc sử dụng đất trái phép của ông C ngay từ khi ông mới tạm trú cho đến thời điểm giao đất cho người khác.

Thửa đất số 65 tranh chấp nêu trên đã được cấp có thẩm quyền quy hoạch xây dựng đô thị, ông A là người đang ở địa phương phường D1 có nhu cầu sử dụng đất ở, có đơn xin được giao đất ngày 27/10/2011 là đáp ứng với các điều kiện được giao đất quy định tại Điều 31 Luật đất đai 2003. Diện tích đất tranh chấp đã được

Uỷ ban nhân dân thành phố K cấp cho anh A theo Quyết định giao đất xây dựng nhà ở số 4626/QĐ-UBND ngày 02-12-2011. Sau khi được giao đất, anh A đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính (nộp ngân sách 305.711.900 đồng) của người được giao đất và được Uỷ ban nhân dân thành phố K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 544923 ngày 12-12-2011 là đúng với quy định tại khoản 1 Điều 49 Luật đất đai năm 2003. Từ đó xét thấy không có căn cứ để hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo yêu cầu phản tố của bị đơn. Anh A là người sử dụng hợp pháp đối với diện tích đất tranh chấp.

Hiện trên diện tích đất tranh chấp, vợ chồng ông C có xây dựng 01 nhà khung gỗ, giàn gỗ, nền lát xi măng, mái lợp tôn, diện tích 53,3m2; 02 hầm tự hoại, mỗi hầm có đường kính 01m, sâu 02m. Các tài sản này là do vợ chồng bị đơn tự ý xây dựng trái phép. Do đó, ông C, bà F phải tự tháo dỡ để trả lại đất cho nguyên đơn.

Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và bác yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ, đúng pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm không có chứng cứ gì mới nên không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về xác định tư cách người tham gia tố tụng: trong vụ án này do Đơn khởi kiện của nguyên đơn chỉ xác định người bị kiện là ông C nên chỉ có ông C là bị đơn, còn bà F không bị khởi kiện và nguyên đơn đã đề nghị là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Nhưng bản án sơ thẩm xác định tư cách tham gia tố tụng "bị đơn" cho bà F là không đúng theo quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều 68 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Tuy nhiên việc xác định này không ảnh hưởng quyền và nghĩa vụ của bà F, đồng thời cũng không ảnh hưởng đến quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn, bị đơn, không ảnh hưởng đến nội dung vụ án, nên cấp phúc thẩm chỉ điều chỉnh lại cho phù hợp.

[4] Do kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

1. Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án;

Xử: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông C, giữ nguyên các quyết định của bản án dân sự sơ thẩm số 15/2018/DS-ST ngày 16 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: ông C phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là

300.000 đồng, nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000571 ngày 29/10/2018 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Kon Tum. Ông C đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:
- *TANDTC;*
- *VKSNDCC tại Đà Nẵng;*
- *TAND tỉnh Kon Tum;*
- *VKSND tỉnh Kon Tum;*
- *Cục thi hành án dân sự tỉnh Kon Tum*
- *Các đương sự;*
- *Lưu hồ sơ, P.HCTP.*

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

(Đã ký)

Nguyễn Tấn Long