

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: **158/2024/DS-PT**

Ngày: 24/5/2024

V/v: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và 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 Võ Ngọc Thông

Các Thẩm phán: ông Nguyễn Tấn Long
bà Trần Thị Kim Liên.

- Thư ký phiên tòa: ông Lương Quang Toàn - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: ông Đoàn Ngọc Thanh - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 5 năm 2024, 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 31/2024/TLPT-DS ngày 15 tháng 02 năm 2024 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 78/2023/DS-ST ngày 16/11/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 868/2024/QĐ-PT ngày 3 tháng 5 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: vợ chồng ông Đặng Văn B, sinh năm 1963, bà Nguyễn Thị Bích T, sinh năm 1965; nơi cư trú: khu phố P, phường H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên. Ông B có mặt, bà T vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Trịnh Bình T1 - Văn phòng L2, thuộc Đoàn luật sư tỉnh P. Có mặt.

- **Bị đơn:** vợ chồng ông Nguyễn Hữu Q, sinh năm 1965, bà Lương Thị K, sinh năm 1966; nơi cư trú: khu phố P, phường H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

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

1. Ủy ban nhân dân thị xã Đ, tỉnh Phú Yên; địa chỉ: phường H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

2. Ủy ban nhân dân phường H, thị xã Đ. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng nguyên đơn trình bày:

Năm 1988, hoàn cảnh vợ chồng nguyên đơn khó khăn, lúc này đất tại thôn L, xã H, huyện T, tỉnh Phú Khánh (nay là khu phố P, phường H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên) còn hoang sơ, không ai quản lý sử dụng. Vì vậy vợ chồng nguyên đơn khai hoang và làm đơn xin chính quyền địa phương cho vợ chồng nguyên đơn quản lý, sử dụng thửa đất khai hoang có cạnh $80\text{m} \times 80\text{m} = 6.400\text{m}^2$ để trồng cây, sản xuất nông nghiệp. Được chính quyền địa phương đồng ý, nguyên đơn trồng cây trên diện tích đất nói trên. Đến năm 1990 nguyên đơn xin phép xây cất nhà và được chính quyền đồng ý nên vợ chồng nguyên đơn xây nhà, sinh sống và canh tác trên toàn bộ diện tích đất nói trên.

Vào năm 1989, vợ chồng bị đơn ông Nguyễn Hữu Q, bà Lương Thị K (*là người em con dì họ nguyên đơn*) có hỏi xin một phần diện tích đất nguyên đơn đã khai hoang và có đơn xin chính quyền để xây nhà sinh sống, vợ chồng nguyên đơn đã đồng ý cho vợ chồng ông Q phần đất có diện tích cạnh $20\text{m} \times 20\text{m} = 400\text{m}^2$. Cũng vào thời điểm trên nguyên đơn có cho ông Nguyễn Lê p đất cạnh $20\text{m} \times 20\text{m}$, diện tích 400m^2 , liền kề với đất đã cho vợ chồng ông Q, bà K.

Khi nguyên đơn làm thủ tục để được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSD đất) đối với diện tích còn lại thì nguyên đơn biết được vợ chồng ông Q, bà K kê khai để Nhà nước cấp GCNQSD đất diện tích 1.090m^2 , tại thửa 308, tờ bản đồ 19-D.

Nguyên đơn chỉ cho bị đơn 400m^2 , nhưng bị đơn đã kê khai 1.090m^2 là tự ý chiếm đất của nguyên đơn 690m^2 . Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại 690m^2 , yêu cầu công nhận diện tích nói trên cho nguyên đơn và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 133820, do UBND huyện Đ (*nay là thị xã Đ*) cấp ngày 21/9/2010 cho vợ chồng ông Nguyễn Hữu Q, bà Lương Thị K, tại thửa đất số 308, tờ bản đồ 19-D, địa chỉ thôn P, xã H, thị xã Đ.

Bị đơn trình bày: Năm 1989, vợ chồng bị đơn có xin chính quyền địa phương một thửa đất tại khu phố P, H, Đ. Vợ chồng bị đơn khai hoang thêm và trồng một số cây dương trên đất. Thửa đất có tứ cận: Đông giáp đất ông Nguyễn Văn L; Nam giáp đất ông Đặng Văn B; Bắc giáp đất ông Nguyễn Văn L1; Tây giáp đường đi.

Bị đơn quản lý, sử dụng đất ổn định, liên tục và trồng một số cây dương trên diện tích 400m² và tiếp tục khai hoang có những hộ dân sinh sống khu vực đó đều biết. Việc khai hoang, sử dụng đất bị đơn có đăng ký kê khai thể hiện tại hồ sơ địa chính do Ủy ban nhân dân phường H cung cấp là thuộc Thửa đất số 308, Tờ bản đồ 19-D, diện tích 1.092m² và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thuế đối với Nhà nước. Đến năm 2010 vợ chồng bị đơn được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất theo GCNQSD đất số BC 133820, cấp ngày 21/9/2010.

Do đó, nay nguyên đơn khởi kiện tranh chấp 690m² diện tích đất và yêu cầu hủy GCNQSD đất do UBND huyện Đ (cũ) cấp cho bị đơn là không có căn cứ, nên bị đơn không chấp nhận.

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

- Ủy ban nhân dân thị xã Đ không có ý kiến trình bày.
- Ủy ban nhân dân phường H không có ý kiến trình bày.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 78/2023/DS-ST ngày 16/11/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên đã quyết định:

Áp dụng Điều 163 của Bộ luật dân sự; Điều 166, Điều 203 của Luật đất đai; Điều 34, Điều 37, Điều 147, Điều 156, Điều 157, Điều 158, Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông Đặng Văn B, bà Nguyễn Thị Bích T đối với bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Hữu Q, bà Lương Thị K về các yêu cầu:

- Yêu cầu công nhận diện tích 690m² đất, thuộc Thửa đất số 308, Tờ bản đồ 19-D, địa chỉ thôn P, xã H, thị xã Đ;
- Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 133820, do UBND huyện Đ (Nay là thị xã Đ) cấp ngày 21/9/2010 cho vợ chồng ông Nguyễn Hữu Q, bà Lương Thị K, tại Thửa đất số 308, Tờ bản đồ 19-D, địa chỉ thôn P, xã H, thị xã Đ.

Ngày 21/11/2023, nguyên đơn ông Đặng Văn B và bà Nguyễn Thị Bích T kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

Ông Đặng Văn B và bà Nguyễn Thị Bích T vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và khởi kiện.

Ý kiến của Luật sư Trịnh Bình T1: Thực tế nguyên đơn chỉ cho bị đơn 400m², nhưng bị đơn đã kê khai 1.090m² là tự ý chiếm đất của nguyên đơn 690m² nằm trong diện tích 6.400m² đất khu vực này của nguyên đơn nên ông Q cho rằng ông khai hoang thêm là không có căn cứ. Hơn nữa, thực tế ông Q chưa xây dựng nhà ở trên thửa đất này. Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại 690m², yêu cầu công nhận diện tích nói trên cho nguyên đơn và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất UBND huyện Đ (Nay là thị xã Đ) cấp cho vợ chồng ông Q, bà K là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm.

Ý kiến của ông Đặng Văn B và bà Nguyễn Thị Bích T: thống nhất như ý kiến của Luật sư Trịnh Bình T1.

Ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng:

- Về tố tụng: Hội đồng xét xử phúc thẩm, những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều có đơn xin xét xử vắng mặt. Đây là phiên tòa dân sự phúc thẩm được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

- Về nội dung: trên cơ sở xem xét các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án và trình bày của đương sự tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông Đặng Văn B và bà Nguyễn Thị Bích T, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến các bên đương sự, Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều có đơn xin xét xử vắng mặt và vắng mặt. Đây là phiên tòa dân sự phúc thẩm được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai, Hội đồng xét xử giải quyết vụ án theo quy định tại khoản 3 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Đặng Văn B và bà Nguyễn Thị Bích T, Hội đồng xét xử nhận thấy về nguồn gốc sử dụng đất và đăng ký kê khai và quá trình sử dụng đất của nguyên đơn và bị đơn:

Ngày 12/12/1988 ông Đặng Văn B làm Đơn xin mượn đất để sản xuất tại khu phố P, xã H, thửa đất có chiều dài 80m, chiều rộng 80m, được Ban N và UBND xã H ký xác nhận đồng ý cho hộ gia đình ông B mượn đất để sản xuất với điều kiện khi nào Nhà nước cần thì ông B phải trả lại đất. Đến năm 1990 thì ông B tiếp tục làm đơn xin xây dựng nhà trên đất và canh tác, sản xuất diện tích là 500m², được Ban N và UBND xã H đồng ý xác nhận.

Ngày 16/11/1989 bị đơn ông Nguyễn Hữu Q làm Đơn xin đất xây dựng nhà ở tại khu phố P, xã H, thửa đất dài 20m, rộng 20m, diện tích 400m², được Ban N và UBND xã H đồng ý xác nhận.

Như vậy, tại thời điểm ông B, ông Q xin đất canh tác, xây dựng nhà ở tại khu phố P, thì tại khu vực đất tranh chấp do Ủy ban nhân dân xã H (cũ) quản lý. Theo Sổ mục kê, Sổ địa chính năm 1999 và Tờ bản đồ 19D năm 1995 thì Thửa đất 308 đứng tên chủ sử dụng ông Nguyễn Hữu Q; Sổ mục kê năm 2015, Thửa đất số 308 nay là thửa số 9, diện tích 1.198,3m², đứng tên ông Nguyễn Hữu Q. Thửa đất 308 đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp GCNQSD đất cho vợ chồng ông Q, bà K vào ngày 21/9/2010.

[3] Xét hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Nguyễn Hữu Q: hồ sơ cấp GCNQSD đất cho ông Q căn cứ Sổ mục kê năm 1999, quyền số 2 trang 160 đứng tên ông Q kê khai 200m² đất ở, 692m² đất vườn và 200m² đất quy hoạch thổ. Theo trích lục bản đồ địa chính khu đất, kiểm tra thực tế thửa đất là 1.090m². Hồ sơ cấp GCNQSD đất cho ông Q không có chữ ký giáp ranh của ông B ở phía Đông và phía Nam. Tuy nhiên, phía Đông là thửa 309 ông B cho rằng do ông quản lý, sử dụng nhưng chưa được cấp GCNQSD đất và phía Nam giáp đất ông B là thửa 322, nhưng theo Biên bản thẩm định nguồn gốc đất và kết quả xác minh tại địa phương thì Thửa đất 309 chưa được cấp GCNQSD đất cho ai và phía Nam thì ông B đã chuyển nhượng cho người khác. Như vậy, về trình tự, thủ tục và nội dung cấp GCNQSD đất cho ông Q là phù hợp với hiện trạng sử dụng đất, phù hợp với đăng ký kê khai đất, nên hồ sơ cấp GCNQSD đất cho vợ chồng Q là đúng quy định pháp luật.

[4] Với những nội dung như nêu trên, Toà án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn trả lại 690m² đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bị đơn là có căn cứ. Nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp tài liệu chứng cứ gì mới để làm căn cứ xem xét chấp nhận.

[5] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy ý kiến của kiểm sát viên phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận; không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[6] Các quyết định khác của Bản án dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử không xem xét.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: do nguyên đơn kháng cáo không được chấp nhận nên phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Áp dụng Điều 163 của Bộ luật dân sự; Điều 166, Điều 203 của Luật đất đai; Nghị quyết số 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Bác yêu cầu kháng cáo của ông Đặng Văn B, bà Nguyễn Thị Bích T; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 78/2023/DS-ST ngày 16/11/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông Đặng Văn B, bà Nguyễn Thị Bích T đối với bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Hữu Q, bà Lương Thị K về các yêu cầu:

- Yêu cầu công nhận diện tích 690m² đất, thuộc Thửa đất số 308, Tờ bản đồ 19-D, địa chỉ thôn P, xã H, thị xã Đ;

- Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 133820, do UBND huyện Đ (*Nay là thị xã Đ*) cấp ngày 21/9/2010 cho vợ chồng ông Nguyễn Hữu Q, bà Lương Thị K, tại Thửa đất số 308, Tờ bản đồ 19-D, địa chỉ thôn P, xã H, thị xã Đ.

3. Về chi phí đo vẽ; chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản:

Nguyên đơn yêu cầu thẩm định, xem xét tại chỗ; đo vẽ và định giá tài sản. Nguyên đơn đã tự nguyện nộp số tiền 10.000.000đ (*Mười triệu đồng*). Đã nộp đủ và chi phí xong.

Bị đơn yêu cầu xem xét, thẩm định tại chỗ và đo vẽ lại. Bị đơn đã tự nguyện nộp số tiền 8.000.000đ (*Tám triệu đồng*). Đã nộp đủ và chi phí xong.

4. Về án phí: Nguyên đơn phải chịu 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm và 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm

nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0000050, ngày 14/7/2020 và số 0013255 ngày 30/11/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Phú Yên.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Phú Yên;
- VKSND tỉnh Phú Yên;
- Cục THADS tỉnh Phú Yên;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, PHCTP, LT.

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

(Đã ký)

Võ Ngọc Thông