

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: **49/2023/DS-PT**
Ngày: 12-01-2023
“*V/v: Tranh chấp QSDĐ và yêu
cầu hủy Giấy CNQSDĐ*”

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Nguyễn Văn Bằng.

Các Thẩm phán: Ông Văn Công Dân

Ông Trương Công Bình.

Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thê - Chức vụ: Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk: bà Lương Thị Diệu Anh - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 12 tháng 01 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 369/2022/TLPT-DS ngày 22/11/2022 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 54/2022/DS-ST ngày 25/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 326/2022/QĐ-PT ngày 09/12/2022 và quyết định hoãn phiên tòa số 277/2022/QĐ-PT ngày 22/12/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Đỗ Tấn T, sinh năm 1962; địa chỉ: Số nhà 68 Đường T, thị trấn N, huyện N, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Đỗ Anh T1, sinh năm 1985; địa chỉ: Số nhà 06, liên gia 31, buôn Đ, xã Ê, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Tấn S, sinh năm 1963 và bà Hà Thị Th, sinh năm 1974; cùng địa chỉ: Số nhà 47 Đường V, thị trấn N, huyện N, tỉnh Đắk Lắk, đều có mặt.

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

3.1. Bà Huỳnh Thị S1, sinh năm 1961; anh Đỗ Tấn A, sinh năm 1983; chị Đỗ Thị Y, sinh năm 1984; chị Đỗ Thị H, sinh năm 1986; anh Đỗ Tấn Th, sinh năm 1990; chị Đỗ Thị N, sinh năm 1992; chị Nguyễn Thị Thu H1, sinh năm 1988; chị Nguyễn Thị L, sinh năm 1992; cùng địa chỉ: Số nhà 68 Đường T, thị trấn N, huyện N, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Huỳnh Thị S1; anh Đỗ Tấn A; chị Đỗ Thị Y; chị Đỗ Thị H; anh Đỗ Tấn Th; chị Đỗ Thị N; chị Nguyễn Thị Thu H1; chị Nguyễn Thị L: Ông Đỗ Anh T1, sinh năm 1985; địa chỉ: Số nhà 06, liên gia 31, buôn Đ, xã Ê, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

3.2. Ủy ban nhân dân huyện N.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Ngọc T2, sinh năm 1976 - Phó Trưởng phòng Tài nguyên và môi trường huyện N; địa chỉ: Số 106 Đường T, thị trấn N, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Đỗ Tấn T.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Đỗ Anh T1 trình bày:

Ngày 17 tháng 10 năm 2000, Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đỗ Tấn T, bà Huỳnh Thị S1 với diện tích sử dụng 725m². Địa chỉ thửa đất: Tổ dân phố 4, thị trấn N, huyện N, tỉnh Đắk Lắk.

Năm 2003, ông T, bà S1 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Tấn S, bà Hà Thị Th 100m² (5m x 20m) trong số 725m² nói trên. Sau khi trừ đi lộ giới giao thông, Tứ cận phần diện tích đất chuyển nhượng như sau: Phía Đông giáp phần diện tích đất còn lại của ông T, bà S1, rộng 5m; Phía Tây giáp đường đi, rộng 5m; Phía Nam giáp phần đất còn lại của ông T, bà S1, dài 20m; Phía Bắc giáp phần đất của Nhà nước, dài 20m. Hai bên ký kết hợp đồng dưới sự chứng kiến của các bên, có xác nhận của chính quyền địa phương và đã hoàn tất việc thủ tục chuyển nhượng. Gia đình ông S được Ủy ban nhân dân huyện N, tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, hai bên đã mời cán bộ địa chính cắm cọc phân định ranh giới. Hai bên thống nhất sau khi trừ lộ giới đường, lấy mép đường Đường T và đường Đường V để làm chuẩn. Đo từ mép đường Đường T lên hướng Bắc tổng chiều dài là 29m, trừ cho ông S 5m, phần còn lại của gia đình ông T là 24m. Đo từ mép đường Đường V kéo về hướng Đông, dài 20m là phần đất ông T chuyển nhượng cho ông S, phần còn lại của gia đình ông T.

Cũng trong năm 2003, gia đình ông S bỏ móng, xây nhà trên phần diện tích đất đã nhận chuyển nhượng. Tuy nhiên lúc này, gia đình ông T đã chuyển đi nơi khác để sinh sống không biết việc ông S lấn chiếm. Đến năm 2018, gia đình ông T sửa nhà, thì mới phát hiện gia đình ông S lấn chiếm và diện tích lấn chiếm đã được Ủy ban nhân dân huyện N cấp bổ sung giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hai bên phát sinh tranh chấp, được chính quyền giải quyết nhưng không thành, do vậy ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông S, bà Th trả lại phần diện tích lấn chiếm là 19,8m² theo giá thị trường là 990.000.000đ; Yêu cầu Tòa án tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông S. Quá trình giải quyết vụ án, ông T thay đổi nội dung khởi kiện đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cụ thể ông T chỉ yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông S đối với phần diện tích lấn chiếm 19,8m².

Tại bản tự khai, trong thời hạn chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa, bị đơn là ông Nguyễn Tấn S và bà Hà Thị Th trình bày:

Năm 2003, ông T, bà S1 chuyển nhượng cho ông và bà Th thửa đất có vị trí, diện tích, kích thước như ông T trình bày. Hai bên đã hoàn tất việc thủ tục chuyển nhượng. Gia đình ông được Ủy ban nhân dân huyện N, tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, hai bên đã mời cán bộ địa chính cắm cọc phân định ranh giới và thống nhất lấy mép đường Đường T, đường Đường V và mép Tờng ky ốt số 02 làm chuẩn để đo diện tích đất mà gia đình ông nhận chuyển nhượng. Cũng trong năm 2003, gia đình ông xây nhà. Ông xây đúng diện tích, vị trí, kích thước mà ông đã nhận chuyển nhượng. Lúc bỏ móng, làm nhà cũng như lúc tân gia nhà, gia đình ông T có đến dự và chúc mừng. Ông T, gia đình ông T không ai có ý kiến gì về việc gia đình ông xây nhà lấn chiếm đất đai.

Mãi đến năm 2018, gia đình ông T mới khiếu nại và cho rằng gia đình ông lấn chiếm đất đai. Đến nay, ông T lại khởi kiện yêu cầu ông trả 19,8m² đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì gia đình ông không đồng ý. Vì gia đình ông không có hành vi lấn chiếm đất đai của ông T. Phần diện tích đất dôi dư của gia đình ông (Một phần tiếp giáp đường đi; Một phần giáp đất Thương nghiệp) là đất của Nhà nước. Nhà nước cấp, có thu tiền sử dụng, chứ không phải đất của gia đình ông T.

Đại diện ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện N là ông Lê Ngọc T2 trình bày:

Ngày 17 tháng 10 năm 2000, ông T, bà S1 được Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất đối với diện tích 725m²; địa chỉ thửa đất: Tổ dân phố 4, thị trấn N, huyện N, tỉnh Đắk Lắk. Năm 2003, ông T, bà S1 chuyển nhượng cho ông S, bà Th 100m² (5m x 20m) trong số 725m² đất nói trên.

Căn cứ kết quả kiểm tra hiện trạng sử dụng đất (đã có nhà ở ổn định), ngày 27 tháng 12 năm 2014, Ủy ban nhân dân huyện N, tỉnh Đắk Lắk ban hành Quyết định số 6359/QĐ UBND về việc phê duyệt phương án giải quyết đất dôi dư, thu tiền sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo đó hộ ông S, bà Th được công nhận phần diện tích đất tăng thêm là 57m² theo ranh giới mà ông S đang sử dụng. Ủy ban nhân dân huyện N, tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Điều chỉnh diện tích cũ, sau khi tăng thêm) cho hộ ông S đã được thực hiện theo đúng trình tự thủ tục quy định của pháp luật, đúng với ranh giới hiện trạng mà ông S xây nhà. Trước khi cấp, đã tiến hành niêm yết công khai. Ông S đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ đối với Nhà nước. Xét thấy phù hợp với quy hoạch, trích lục sơ đồ giải thửa, sơ đồ chi tiết và sau khi niêm yết công khai không có ai (Đặc biệt là gia đình ông T) không khiếu nại, khiếu kiện gì nên Ủy ban cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông S. Đến nay, ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông S, bà Th trả 19,8m². Đồng thời tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Ủy ban đã cấp cho ông S và bà Th, thì Ủy ban đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 54/2022/DS-ST ngày 25/7/2022 của Tòa án nhân

dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Áp dụng khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; các điều 147; 157; 165; khoản 1 Điều 227; 235; khoản 1 và khoản 2 Điều 244; 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự. Căn cứ Điều 73 của Luật đất đai năm 1993 ; Căn cứ Điều 105 và Điều 136 của Luật đất đai năm 2003; Căn cứ Điều 166 và Điều 203 của Luật đất đai: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Tấn T về việc yêu cầu ông Nguyễn Tấn S, bà Hà Thị Th, trả phần đất có diện tích 19,8m² với giá 990.000.000đ.

Ngoài ra Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 09/8/2022, nguyên đơn ông Đỗ Tấn T có đơn kháng cáo Bản án sơ thẩm số 54/2022/DS-ST ngày 25/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk.

Tại phiên tòa, các đương sự không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ gì mới. Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và nội dung đơn kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm cho rằng:

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm cũng như các đương sự đã tuân thủ đúng với qui định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đại diện Viện kiểm sát phân tích, đánh giá và cho rằng kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ. Tuy nhiên tại cấp phúc thẩm nguyên đơn có đơn xin miễn án phí nên đề nghị HĐXX áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận một phần đơn kháng cáo nguyên đơn ông Đỗ Tấn T, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 54/2022/DS-ST ngày 25/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk về án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, ý kiến của các đương sự, của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn ông Đỗ Tấn T làm đơn kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn luật định và được miễn tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm nên vụ án được giải quyết theo thủ tục phúc thẩm là phù hợp.

[2] Về nội dung:

[2.1] Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đều thống nhất, năm 2002, gia đình ông Đỗ Tấn T có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Tấn S 100m² (dài 20m x ngang 5m) trong tổng diện tích đất 725m² mà ông Đỗ Tấn T, bà Huỳnh Thị S1 được UBND tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 17/10/2000 theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số 6050711001, đến ngày 01/3/2003 được UBND huyện N xác nhận sự thay đổi chủ sử dụng trên.

Sau khi nhận chuyển nhượng, các bên đã tiến hành đo đạc, cắm mốc và ông Nguyễn Tấn S đã làm nhà. Hiện trạng, phần ranh giới giữa nhà ông Đỗ Tấn T và nhà ông Nguyễn Tấn S vẫn là bức tường được xây dựng từ năm 2003. Việc ông T cho rằng tại thời điểm năm 2003 ông S đã xây móng nhà lấn chiếm phần đất của ông nhưng ông không khiếu nại và không cung cấp được tài liệu chứng cứ liên quan đến việc giải quyết tranh chấp. Gia đình ông S xây dựng nhà và ở ổn định từ năm 2003 cho đến nay không có tranh chấp. Đến ngày 27/12/2014, Ủy ban nhân dân huyện N, tỉnh Đắk Lắk ban hành Quyết định số 6359/QĐ UBND về việc phê duyệt phương án giải quyết đất dôi dư, thu tiền sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo đó hộ ông S, bà Th được công nhận phần diện tích đất tăng thêm là 57m² theo ranh giới mà ông S đang sử dụng từ khi chuyển nhượng năm 2002. Ủy ban nhân dân huyện N, tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Điều chỉnh diện tích cũ, sau khi tăng thêm) cho hộ ông S đã được thực hiện theo đúng trình tự thủ tục quy định của pháp luật, đúng với ranh giới hiện trạng mà ông S xây nhà.

[2.2] Mặt khác, tại Báo cáo số 301/BC - UBND ngày 21 tháng 11 năm 2018, của Ủy ban nhân dân thị trấn N đã kết luận: Việc khiếu nại bị lấn chiếm đất của ông T không có cơ sở. Vì đối chiếu biên bản kiểm tra thực địa ngày 19 tháng 10 năm 2018 với bản đồ đo đạc năm 1987; 2002; 2011, cho thấy các số liệu không trùng khớp nhau. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích đất thực tế thì ông T sử dụng tăng 59,3m². Mặt khác, tại Biên bản hòa giải ngày 07 tháng 11 năm 2018 của Ủy ban nhân dân thị trấn N, huyện N kết luận: Việc khiếu nại thiếu đất của ông T không có cơ sở vì theo bản đồ đo đạc 3425 so với diện tích thực tế thì diện tích đất ông T tăng 46m².

[2.3] Như vậy, có cơ sở khẳng định, việc sử dụng đất của ông Nguyễn Tấn S sau khi nhận chuyển nhượng là ổn định, không tranh chấp nên ông T cho rằng ông S lấn chiếm đất là không có căn cứ. Các sai số trong quá trình đo đạc diện tích đất mà các bên đang sử dụng là do việc sử dụng các phương pháp khác nhau để xác định diện tích qua từng thời kỳ. Do đó, tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, phù hợp, nên kháng cáo của ông Đỗ Tấn T về nội dung này là không được chấp nhận.

[3] Về án phí:

[3.1] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Tại cấp phúc thẩm, ông Đỗ Tấn T có đơn xin miễn án phí. Xét thấy ông Đỗ Tấn T sinh ngày 10/02/1962 là người cao tuổi và có đơn đề nghị miễn án phí nên Hội đồng xét xử áp dụng điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, chấp nhận một phần kháng cáo của ông Đỗ Tấn T, sửa một phần bản án sơ thẩm về án phí dân sự sơ thẩm theo hướng miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho ông Đỗ Tấn T là phù hợp. Hoàn trả cho ông T số tiền 20.850.000đ tiền tạm ứng phí đã nộp theo biên lai số 60AA/2021/0003042, ngày 20 tháng 10 năm 2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện N, tỉnh Đắk Lắk.

[3.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do một phần kháng cáo được chấp nhận nên ông Đỗ Tấn T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 73 của Luật đất đai năm 1993; Điều 105 và Điều 136 của Luật đất đai năm 2003; Điều 166 và Điều 203 của Luật đất đai năm 2013; Điều đ khoản 1 Điều 12; Điều 29 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, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Đỗ Tấn T. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 54/2022/DS-ST ngày 25/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk về phần án phí.

2. Tuyên xử:

2.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Tấn T về việc yêu cầu ông Nguyễn Tấn S, bà Hà Thị Th, trả phần đất có diện tích 19,8m² với giá 990.000.000đ.

2.2. Về chi phí tố tụng: Ông Đỗ Tấn T phải chịu 1.700.000đ tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và 2.500.000đ tiền chi phí định giá tài sản. Ông Đỗ Tấn T đã nộp đủ, không phải nộp bổ sung.

2.3. Về án phí:

- Về án phí dân sự sơ thẩm: ông Đỗ Tấn T được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Đỗ Tấn T số tiền 20.850.000đ (*Hai mươi triệu tám trăm năm mươi nghìn đồng*) tiền tạm ứng phí đã nộp theo biên lai số 60AA/2021/0003042 ngày 20 tháng 10 năm 2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện N, tỉnh Đắk Lắk.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: ông Đỗ Tấn T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Krông Năng;
- Chi cục THADS huyện N;
- Các đương sự;
- Lưu Hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Bằng