

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NAM**

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

Bản án số: 36/2021/DS-PT.

Ngày: 07-9-2021.

V/v tranh chấp về quyền sử dụng
đất.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NAM

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Phạm Quốc Bảo**.

Các Thẩm phán: Ông **Trần Thế Cẩm**;
Ông **Nguyễn Thành Trung**.

- Thư ký phiên tòa: Ông **Huỳnh Minh Ngôn** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam: Bà **Trần Thị Thanh Bắc** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 07 tháng 9 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 32/2021/TLPT-DS ngày 15 tháng 6 năm 2021 về “Tranh chấp về quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 52/2021/DS-ST ngày 04 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 44/2021/QĐXXPT-DS ngày 18 tháng 8 năm 2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: ông **Đinh Văn T**, sinh năm 1970 và bà **Nguyễn Thị N**, sinh năm 1968;

Cùng địa chỉ: thôn P, xã T, thành phố T, tỉnh Quảng Nam. Có mặt.

2. Bị đơn: ông **Đỗ Thanh H**, sinh năm 1956 và bà **Đinh Thị H**, sinh năm 1956;

Cùng địa chỉ: thôn P, xã T, thành phố T, tỉnh Quảng Nam. Có mặt.

3. Người kháng cáo: bị đơn ông **Đỗ Thanh H**, bà **Đinh Thị H**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các văn bản có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa,

nguyên đơn là ông Đinh Văn T và bà Nguyễn Thị N trình bày:

Năm 1989, ông T lập gia đình, cha ông T cho vợ chồng ông T làm nhà tại khu đất nằm chung trong phần đất của ông Đỗ Thanh H. Vợ chồng ông T, bà N sinh sống và lập quán buôn bán nhỏ tại đây cho đến năm 2000 thì chuyển về nhà cha, mẹ để sinh sống cho tiện việc ông, bà trông nom con cháu. Trong quá trình sử dụng đất, năm 1994 ông T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 709, tờ bản đồ số 3, diện tích 101m² tại xã T, thành phố T, tỉnh Quảng Nam. Liên kế lô đất của vợ chồng ông T, ông Đỗ Thanh H sử dụng thửa đất số 708, tờ bản đồ số 3. Trong quá trình sử dụng đất, từ khi vợ chồng ông T chuyển đi nơi khác để lại mảnh đất trống, vợ chồng ông H đã lấn chiếm toàn bộ diện tích đất và xây dựng trên diện tích đất mà Nhà nước đã cấp cho vợ chồng ông T. Vì vậy, vợ chồng ông T, bà N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông H, bà H trả lại diện tích đất 101m² tại thửa đất số 709, tờ bản đồ số 3 thuộc thôn P, xã T, thành phố T, tỉnh Quảng Nam mà vợ chồng ông H, bà H đã lấn chiếm của vợ chồng ông T, bà N.

Tại các văn bản có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn là ông Đỗ Thanh H và bà Đinh Thị H trình bày:

Vào năm 1988, vợ chồng ông H, bà H lập quán buôn bán trên diện tích đất 440m² tại thửa đất số 708, tờ bản đồ số 3; cùng thời điểm đó, vợ chồng ông Đinh Văn T (là người ở cùng thôn) cũng lập quán buôn bán trên mảnh đất này. Năm 1992, ông H làm đơn gửi UBND xã xin lập vườn thì ông T kiện tranh chấp và xã đã hòa giải, thống nhất cho vợ chồng ông H xây nhà, nếu phần đất còn thừa ông T được lập quán. Năm 1994, vợ chồng ông T tháo dỡ quán về lại nhà cũ. Năm 1995, vợ chồng ông H xây dựng nhà và sân sử dụng toàn bộ diện tích đất 440m² tại thửa đất số 708, tờ bản đồ số 3 thuộc xã T, thành phố T, tỉnh Quảng Nam và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C210676 ngày 24/01/1995. Sau đó, vợ chồng ông H tiếp tục khai hoang thêm một phần diện tích trên gò đất hoang Bạch Sa để mở rộng vườn về phía sau khoảng 160m², liên kế với đất vợ chồng ông H ở và giáp với nhà ông Mai Văn N. Diện tích đất này, vợ chồng ông H đã được Nhà nước công nhận theo hiện trạng sử dụng đất khi Nhà nước tiến hành đo vẽ. Do đó, vợ chồng ông H, bà H không thống nhất yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật; ngoài ra, vợ chồng ông H, bà H không có yêu cầu gì thêm.

Với nội dung vụ án như trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2021/DS-ST ngày 04/5/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam đã căn cứ vào các Điều 26, 147, 157, 165 và 235 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 50 Luật Đất đai năm 1993; Điều 100 Luật Đất đai năm 2013; các Điều 105, 115, 280 và 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 12 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 ông Đinh Văn T, bà Nguyễn Thị N đối với bị đơn ông Đỗ Thanh H, bà Đinh Thị H về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Buộc ông Đỗ Thanh H và bà Đinh Thị H có nghĩa vụ bồi trả giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất số 709, tờ bản đồ số 3, diện tích 101m² tại xã T, thành phố T, tỉnh Quảng Nam cho ông Đinh Văn T và bà Nguyễn Thị N với giá trị 373.700.000 đồng.

Ông Đỗ Thanh H và bà Đinh Thị H được quyền quản lý, sử dụng đối với thửa đất số 709, tờ bản đồ số 3, diện tích 101m² tại xã T, thành phố T, tỉnh Quảng Nam đã được Ủy ban nhân dân thị xã (*nay là thành phố*) T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 210705 ngày 12/9/1994 và được thực hiện quyền đăng ký biến động theo quy định của pháp luật đất đai, sau khi thực hiện xong nghĩa vụ bồi trả giá trị quyền sử dụng đất.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn ông Đỗ Thanh H, bà Đinh Thị H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán được phân công trực tiếp giải quyết vụ án đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật về việc thụ lý vụ án, về thời hạn giải quyết vụ án, về việc chuyển hồ sơ vụ án cho Viện kiểm sát nghiên cứu để tham gia xét xử. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

- Về việc giải quyết vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn ông Đỗ Thanh H, bà Đinh Thị H thì thấy:

[2.1] Diện tích đất tranh chấp 101m² do vợ chồng ông Đinh Văn T, bà Nguyễn Thị N quản lý, sử dụng để làm quán buôn bán từ năm 1988 và kê khai, đăng ký nên được Ủy ban nhân dân thị xã T (*nay là thành phố T*) cấp Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 12/9/1994 tại thửa đất số 709, tờ bản đồ số 3. Trong khi đó, vợ chồng ông Đỗ Thanh H, bà Đinh Thị H cũng quản lý, sử dụng diện tích đất liền kề thửa đất của vợ chồng ông T, bà N để làm quán buôn bán và kê khai, đăng ký được Ủy ban nhân dân thị xã T (*nay là thành phố T*) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 24/01/1995 tại thửa đất số 708, tờ bản đồ số 3, diện tích 440m². Vợ chồng ông H, bà H cho rằng diện tích đất tranh chấp 101m² là do vợ chồng ông, bà khai hoang sử dụng là không có cơ sở. Bởi vì, ông H, bà H cho rằng năm 1994 vợ chồng ông T, bà N tháo dỡ quán chuyển đi nơi khác (*theo lời khai của ông T, bà N thì năm 2000 ông, bà mới tháo dỡ quán chuyển đi nơi khác*) nên ông, bà quản lý, sử dụng luôn diện tích đất do ông T, bà N để lại và ngày 24/01/1995 vợ chồng ông, bà được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, theo hồ sơ địa chính thì trong diện tích đất ông H, bà H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có diện tích đất đang tranh chấp hiện nay. Như vậy, ông H, bà H sử dụng diện tích đất tranh chấp sau khi ông T, bà N quản lý, sử dụng và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp vào năm 1994. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định diện tích đất tranh chấp 101m² thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng ông Đinh Văn T, bà Nguyễn Thị N là có căn cứ, đúng pháp luật.

[2.2] Do diện tích đất tranh chấp 101m² hiện nay là mặt tiền của nhà bị đơn, trên đất có một phần ngôi nhà, mái hiên và một số tài sản khác của bị đơn và bị đơn đã trực tiếp sử dụng diện tích đất này từ khi nguyên đơn chuyển đi nơi khác đến nay; mặt khác, hiện nay nguyên đơn cũng đã sinh sống và có nhà ở ổn định ở nơi khác nên Tòa án cấp sơ thẩm giao diện tích đất 101m² thuộc thửa đất số 709, tờ bản đồ số 3 tại xã T, thành phố T, tỉnh Quảng Nam cho bị đơn tiếp tục quản lý, sử dụng và buộc bị đơn có nghĩa vụ thanh toán giá trị quyền sử dụng đất cho nguyên đơn theo giá thị trường là phù hợp. Hơn nữa, nguyên đơn cũng thống nhất, không kháng cáo về nội dung này.

[2.3] Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác: do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, bị đơn là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

[2.4] Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Đỗ Thanh H, bà Đinh Thị H, giữ nguyên bản án sơ thẩm theo như đề nghị của Kiểm sát viên.

[3] Án phí dân sự phúc thẩm: do Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn nên bị đơn phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên, bị đơn là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Đỗ Thanh H, bà Đinh Thị H, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 52/2021/DS-ST ngày 04/5/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam.

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 38, 39, 157, 158, 165 và 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 73 Luật Đất đai năm 1993; Điều 166 Luật Đất đai năm 2013; các Điều 105, 115, 164 và 166 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 12, 14, 26, 27, 29 của 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 và lệ phí Tòa án. Xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đinh Văn T, bà Nguyễn Thị N đối với bị đơn ông Đỗ Thanh H, bà Đinh Thị H về việc “Tranh chấp về quyền sử dụng đất”.

Buộc ông Đỗ Thanh H và bà Đinh Thị H có nghĩa vụ thanh toán cho ông Đinh Văn T và bà Nguyễn Thị N giá trị quyền sử dụng diện tích đất 101m², thuộc thửa đất số 709, tờ bản đồ số 3 tại xã T, thành phố T, tỉnh Quảng Nam với số tiền là 373.700.000 (*Ba trăm bảy mươi ba triệu bảy trăm nghìn*) đồng.

Giao cho ông Đỗ Thanh H và bà Đinh Thị H được quyền sử dụng đối với thửa đất số 709, tờ bản đồ số 3, diện tích 101m² tại xã T, thành phố T, tỉnh Quảng Nam (*theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 210705 ngày 12/9/1994 do Ủy ban nhân dân thị xã T (nay là thành phố T) cấp cho ông Đinh Văn T*). Ông Đỗ Thanh H và bà Đinh Thị H được quyền đăng ký biến động theo quy định của pháp luật đất đai, sau khi thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán giá trị quyền sử dụng đất cho ông Đinh Văn T và bà Nguyễn Thị N.

Án phí dân sự sơ thẩm: ông Đỗ Thanh H, bà Đinh Thị H được miễn. Hoàn trả lại cho ông Đinh Văn T, bà Nguyễn Thị N số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp 300.000 (*Ba trăm nghìn*) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001374 ngày 26/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam.

Chi phí tố tụng khác: ông Đỗ Thanh H và bà Đinh Thị H phải chịu 9.000.000 (*Chín triệu*) đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản; do ông Đinh Văn T và bà Nguyễn Thị N đã nộp tạm ứng số tiền 9.000.000 đồng nên buộc ông Đỗ Thanh H và bà Đinh Thị H phải hoàn trả cho ông Đinh Văn T và bà Nguyễn Thị N số tiền 9.000.000 (*Chín triệu*) đồng.

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.

Án phí dân sự phúc thẩm: ông Đỗ Thanh H, bà Đinh Thị H được miễn.

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 dân sự, 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 và 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (07/9/2021).

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Quảng Nam;
- TAND thành phố Tam Kỳ;
- Chi cục THADS thành phố Tam Kỳ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Phạm Quốc Bảo