

Bản án số: 09/2023/DS-PT

Ngày: 05/01/2023

V/v: “*Tranh chấp 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 Trường

Các Thẩm phán: ông Phạm Việt Cường

 ông Đặng Kim Nhân

- *Thư ký phiên tòa:* bà Dương Thị Tuyết Trinh, Thẩm tra viên 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 Nguyễn Thế Vinh, Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 01 năm 2023, 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 173/2022/TLPT-DS ngày 18 tháng 10 năm 2022 về: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2022/DS-ST ngày 29/8/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 496/2022/QĐ-PT ngày 20 tháng 12 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* ông Phùng Văn D, sinh năm 1940;

Địa chỉ: phường P, thành phố N, tỉnh Khánh Hoà; có mặt.

- *Bị đơn:* ông Tạ Đình T, sinh năm 1940;

Địa chỉ: Số 07 đường N, phường P, thành phố N, tỉnh Khánh Hoà;

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: ông Tạ Đình T1;

Địa chỉ: Số 07 đường N, phường P, thành phố N, tỉnh Khánh Hoà; có mặt.

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

1. Ông Tạ Đình T2; địa chỉ: thành phố Hồ Chí Minh; *Người đại diện uỷ quyền của ông Tạ Đình T2:* ông Tạ Đình T1; có mặt.

2. Bà Bùi Thị L; địa chỉ: USA; *Người đại diện uỷ quyền của bà Bùi Thị L:* ông Nguyễn Hữu T; địa chỉ: thành phố N, tỉnh Khánh Hoà; vắng mặt.

* Người kháng cáo: nguyên đơn là ông Phùng Văn D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và biên bản lấy lời khai, nguyên đơn ông Phùng Văn D trình bày:

Tháng 5 năm 1979, vợ chồng ông mua của vợ chồng ông Trần Văn N, bà Nguyễn Thị T nhà, đất tại số 01 đường N, phường P, thành phố N với diện tích 450m².

Ngày 30/8/1979, vợ chồng ông bán lại cho cha con ông Tạ Đình T, Tạ Đình T2 một phần nhà, đất phía trước và phía sau đường N với diện tích 240m², nhà bán có đặc điểm như sau: Nhà chính, diện tích xây dựng 110m²; nhà bếp diện tích xây dựng 19,36m². Năm 1983, lợi dụng lúc ông vắng nhà, ông T đã qua gặp vợ ông mượn toàn bộ hồ sơ giấy tờ nhà đất. Trong thời gian nắm giữ hồ sơ nhà đất, ông T đã tự ý vẽ sơ đồ phân chia ranh giới nhà, đất giữa nhà ông với nhà T để làm thủ tục sang tên trước bạ phần nhà, đất mà vợ chồng ông đã bán cho ông T và ông T2, ông T đã đo luôn phần đất của ông ở phía trước đường N có diện tích 1,38m x 10m = 13,8m² và phần sân giếng sử dụng chung của hai gia đình có diện tích khoảng 16m².

Theo Văn tự bán nhà ngày 30/8/1979 giữa vợ chồng ông với ông Tạ Đình T và ông Tạ Đình T2 thì diện tích đất mua bán là 240m², nhưng theo Giấy đăng ký trước bạ 97/TB-NĐ ngày 24/7/1985 cấp cho ông Tạ Đình T và ông Tạ Đình T2 thì diện tích đất của ông T và ông T2 là 266,98m². Diện tích tăng là do ông T lấy phần đất của ông ở phía trước đường N mà ông cho gia đình ông T đi nhờ và phần sân giếng sử dụng chung của hai gia đình. Ông đã khiếu nại lên Sở Xây dựng và Sở Xây dựng đã ra Thông báo thu hồi và hủy bỏ Giấy đăng ký trước bạ trên.

Sau đó, ngày 21/11/2002, Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho ông Tạ Đình T và ông Tạ Đình T2 với diện tích đất 213,3m² (sau khi trừ đi diện tích đất qui hoạch).

Hiện nay, diện tích đất thực tế ông T sử dụng lớn hơn so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp; phần diện tích lớn hơn này chính là diện tích đất ông T mượn của gia đình ông nhưng không trả; diện tích đất thực tế của gia đình ông sử dụng chỉ còn khoảng 183m².

Nay, ông khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Tạ Đình T và ông Tạ Đình T2 phải giao trả cho ông 02 phần đất: (i) phần đất ở phía trước giáp đường N có diện tích theo đo vẽ thực tế là 12,3m² và (ii) phần sân giếng (một nửa) có diện tích 13,6m², tại số 07 đường N, phường P, thành phố N.

Bị đơn ông Tạ Đình T trình bày:

Năm 1979, ông và ông D mua chung nhà, đất số 01 đường N của vợ chồng ông Trần Văn N và bà Nguyễn Thị T, trong đó, ông mua 01 nhà lớn phía trước, 01 nhà nhỏ phía sau, 01 giếng nước, sân phía trước và sân sau nhà, tổng diện tích đất 240m² với giá 7.000đ. Ông D mua 02 nhà nhỏ bên cạnh với giá 3.000đ. Do quy định của pháp luật thời điểm đó là việc mua bán nhà phải có hai vợ chồng cùng đứng tên thì mới thực hiện được mà lúc này vợ con của ông đang ở ngoài Bắc nên ông đã nhờ vợ chồng ông D đứng tên mua hộ cả phần nhà đất của ông. Sau này, để tách phần nhà đất của ông, ông và vợ chồng ông D hợp thức bằng việc lập Văn tự bán nhà ngày 30/8/1979. Ngay sau khi mua nhà, đất của vợ chồng ông N, bà T, giữa ông và ông D đã phân chia ranh giới và gia đình ông sử dụng ổn định từ đó đến nay. Ranh giới

nhà, đất của ông và của ông D được thể hiện rõ tại Sơ đồ ranh giới nhà số 1 N được ông D ký tên, sau đó, đến ngày 15/6/1983 được Ủy ban nhân dân phường P xác nhận.

Năm 1985, ông nộp hồ sơ đăng ký trước bạ đối với nhà, đất của ông và được Sở Xây dựng tỉnh Phú Khánh cấp Giấy đăng ký trước bạ số 97/TB-ND ngày 24/7/1985 với diện tích đất là 266,98m² cho ông và con trai ông là Tạ Đình T2. Do trong quá trình đo vẽ, cán bộ Sở Xây dựng đã đo nhầm một phần đất của ông D vào đất của ông (là phần đất nằm tiếp theo phần đất giáp đường N mà ông D đang tranh chấp) nên ngày 11/01/1999, Sở Xây dựng tỉnh Khánh Hòa đã ban hành Thông báo số 33/XD/NĐ thu hồi và hủy bỏ Giấy đăng ký trước bạ số 97/TB-ND ngày 24/7/1985.

Ngày 21/11/2002, ông được Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với nhà, đất tại số 01A (nay là số 7) đường N với diện tích đất là 213,3m². Diện tích đất của ông được cấp nhỏ hơn diện tích đất của ông đã nhận chuyển nhượng của ông N, bà T nhưng ông không có ý kiến gì.

Từ năm 1998 đến nay, ông D đã nhiều lần kiện ông để tranh chấp một phần đất ông đang quản lý nhưng đều bị Tòa án các cấp bác yêu cầu. Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông D.

Ông Tạ Đình T1 là người đại diện theo ủy quyền của ông Tạ Đình T2 thống nhất với trình bày của bị đơn.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 14/2022/DS-ST ngày 29/8/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa đã quyết định:

Căn cứ điểm g khoản 1 Điều 217, điểm c khoản 1 Điều 192 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 221 Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12 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;

Tuyên xử:

1. Đình chỉ giải quyết yêu cầu của ông Phùng Văn D về tranh chấp quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 12,3m² có ký hiệu D theo Sơ đồ vị trí thửa đất kèm theo bản án.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phùng Văn D về tranh chấp quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 13,6m² có ký hiệu C theo Sơ đồ vị trí thửa đất kèm theo bản án.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo và thi hành án theo quy định của pháp luật.

Ngày 06/9/2022 và ngày 12/10/2022, nguyên đơn ông Phùng Văn D kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm; đề nghị sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa Phúc thẩm: người kháng cáo vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo; đại diện bị đơn đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi

kiện của nguyên đơn. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng phát biểu quan điểm giải quyết vụ án: Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành đúng quy định; về tố tụng, án sơ thẩm thụ lý giải quyết vụ án dân sự đúng trình tự, thủ tục; về nội dung, án sơ thẩm xét xử đúng pháp luật. Đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của đương sự và của đại diện Viện kiểm sát.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Các đương sự được triệu tập hợp lệ, tuy nhiên có một đương sự vắng mặt không rõ lý do, theo đề nghị của các đương sự có mặt tại phiên tòa và của Kiểm sát viên, HĐXX thấy tuy đây là phiên tòa được triệu tập lần thứ nhất, các đương sự đều nhận được Giấy triệu tập hợp lệ, việc vắng mặt của các đương sự không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án, nên thống nhất quyết định tiếp tục tiến hành phiên tòa theo đề nghị của người kháng cáo.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét về nguồn gốc tài sản các bên tranh chấp; HĐXX thấy rằng: ông Phùng Văn D và ông Tạ Đình T công tác cùng một đơn vị tại Phòng Cảnh sát QLHC về TTXH Công an tỉnh Phú Khánh (nay là Công an tỉnh Khánh Hòa). Theo Giấy xác nhận ngày 14/10/1999 (BL 31) của Phòng Cảnh sát QLHC về TTXH Công an tỉnh Khánh Hòa và Giấy xác nhận ngày 17/10/1999 của ông Trần Mạnh H (BL 32) thể hiện: Vào tháng 4 năm 1979 ông T và vợ chồng ông D cùng mua chung nhà đất tại số 1 đường N, P, N của vợ chồng ông Trần Văn N, bà Nguyễn Thị T (cha mẹ ông H) với giá 10.000đ (mười ngàn đồng). Trong đó: ông T mua 02 căn gồm 01 căn nhà lớn phía trước và 01 căn nhà nhỏ phía sau cùng một cái giếng, có tổng diện tích lớn hơn với giá 7.000đ; ông D mua 02 căn nhà nhỏ bên cạnh, có tổng diện tích nhỏ hơn với giá 3.000đ.

[2.2] Sau đó 02 bên thỏa thuận ranh giới với nhau bằng hàng rào lưới B40 vào năm 1985 và xây lại tường rào kiên cố vào năm 1995. Tuy nhiên tháng 8 năm 1998 ông D cho rằng ông T lấn chiếm của ông 26,98m² đất nên ông khiếu nại đến chính quyền; tại Thông báo số 1237/XD/NĐ ngày 11/11/1998 của Sở Xây dựng tỉnh Khánh Hòa đã kết luận không có cơ sở ông T lấn chiếm 26,98m² đất của ông D; đồng thời thu hồi và huỷ bỏ Giấy Đăng ký trước bạ của ông T với lý do nhầm lẫn sai sót về khuôn viên ranh giới để cấp lại cho đúng. Không đồng ý với giải quyết của Sở Xây dựng Khánh Hòa, vợ chồng ông D khởi kiện Sở xây dựng Khánh Hòa ra Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa. Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 01/1999/HC-ST ngày 30/01/1999, Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa bác yêu cầu khởi kiện của ông D. Ngày 12/4/1999 vợ chồng ông D, bà L khởi kiện ông T ông T2 phải trả cho ông bà 1 phần sân xi măng 13,72m² (10,09m X 1,36m) và 1 cánh cổng sắt. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 377/1999/DS-ST ngày 22/10/1999 của Tòa án nhân dân TP. N và Bản án dân sự phúc thẩm số 12/2000/DS-PT ngày 24/01/2000 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa đều bác yêu cầu khởi kiện của ông D, bà L. Không đồng ý với

bản án phúc thẩm, ông D bà L khiếu nại theo trình tự giám đốc thẩm; ngày 30/10/2001, Toà án nhân dân tối cao ban hành Công văn số 1135/2001/CV-TA không chấp nhận đơn khiếu nại của ông D, Bà L. Đồng thời ngày 01/11/2000 vợ chồng ông D bà L khởi kiện ông T, ông T2 vi phạm hợp đồng mua bán nhà; tại Bản án số 72/2001/DS-ST ngày 20/4/2001 Toà án nhân dân TP.N quyết định đình chỉ vụ kiện, vì sự việc đã được giải quyết bằng bản án có hiệu lực pháp luật.

[2.3] Sau khi các bản án trên có hiệu lực pháp luật, các bên đương sự đã được các cơ quan có thẩm quyền cấp giấy CNQSD đất theo quy định. Cụ thể: ngày 21/11/2002 UBND tỉnh Khánh Hoà cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 410114 cho cha con ông Tạ Đình T và ông Tạ Đình T2 213,30m² đất ở nay có số thửa 155, tờ bản đồ số 11; ngày 07/4/2015 UBND thành phố N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 719323 cho vợ chồng ông Phùng Văn D và bà Bùi Thị L 183,5m² đất ở có số thửa 156, tờ bản đồ số 11. Ngày 10/12/2003 vợ chồng ông D bà L gửi đơn khởi kiện đến Toà án nhân dân tỉnh Khánh Hoà xin “Huỷ giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở” của ông T ông T2; tại Bản án hành chính sơ thẩm số 02/2004/HC-ST ngày 13/7/2004 của Toà án nhân dân tỉnh Khánh Hoà và Bản án phúc thẩm hành chính số 19/2004/HC-PT ngày 03/11/2004 của Toà phúc thẩm Toà án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng đã bác yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông D, bà L.

[3] Xét kháng cáo của ông D, bà L; HĐXX thấy rằng: việc thoả thuận mua bán nhà đất giữa vợ chồng ông D bà L và cha con ông T ông T2 với vợ chồng ông N bà T đã được thực hiện từ năm 1979. Sau khi mua nhà vợ chồng ông D bà L và cha con ông T ông T2 đã nhiều lần làm hàng rào kiên cố vào các năm 1985 và 1995, sử dụng ổn định nhà đất trên trong thời gian dài; chính ông D là người đứng ra xây tường rào và yêu cầu ông T thanh toán lại 50% chi phí. Từ năm 1998 đến năm 2004 vợ chồng ông D, bà L đã nhiều lần khiếu nại, khởi kiện liên quan đến việc tranh chấp diện tích sử dụng đất nhưng đều bị bác yêu cầu. Ông D cũng đã thừa nhận đất ông T 240m², tại Sơ đồ ngày 15/4/2022 thể hiện đất ông T 240,3m², nhiều hơn 0,3m² là sai số cho phép. Vì vậy, toà án cấp sơ thẩm đã đình chỉ giải quyết yêu cầu của ông D về tranh chấp quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 12,3m² và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông D về tranh chấp quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 13,6m² là có căn cứ pháp luật.

[4] Từ nhận định trên đây; xét thấy án sơ thẩm đã xem xét đánh giá chứng cứ toàn diện của vụ án, không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của ông Phùng Văn D là có cơ sở. Tại phiên tòa hôm nay, ông D kháng cáo yêu cầu chấp nhận đơn khởi kiện của ông nhưng không cung cấp được chứng cứ nào mới làm thay đổi bản chất sự việc. Do vậy HĐXX không chấp nhận kháng cáo của ông Phùng Văn D, giữ nguyên Bản án sơ thẩm như đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ.

[5] Do yêu cầu khởi kiện của ông Phùng Văn D không được chấp nhận nên ông phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; tuy nhiên ông D là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

1/ Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn ông Phùng Văn D; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2022/DS-ST ngày 29/8/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

Căn cứ điểm g khoản 1 Điều 217, điểm c khoản 1 Điều 192 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 221 Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12 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;

Tuyên xử:

1. Đình chỉ giải quyết yêu cầu của ông Phùng Văn D về tranh chấp quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 12,3m² có ký hiệu D theo Sơ đồ vị trí thửa đất kèm theo bản án.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phùng Văn D về tranh chấp quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 13,6m² có ký hiệu C theo Sơ đồ vị trí thửa đất kèm theo bản án.

2/ Án phí:

Ông Phùng Văn D không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

T hợp bản án, quyết định 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật T1 hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật T1 hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao (Vụ GDKT II);
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Khánh Hòa;
- VKSND Khánh Hòa;
- Cục THADS Khánh Hòa;
- 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)

Nguyễn Tấn Trường