

Bản án số: 64/2020/DS-PT

Ngày: 17-9-2020

“V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất”

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ YÊN**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Mai Tấn Hoàng.

*Các Thẩm phán:* Ông Lê Quốc Ly;

Bà Đậu Thị Quy.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Cao Thị Thu Hà - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên.

**-Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên:** Bà Ninh Thị Huyền-Kiểm sát viên.

Ngày 16, 17 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên, mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 78/2019/TLPT-DS ngày 19/8/2019 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2019/DS-ST ngày 26/6/2019 của Tòa án nhân dân huyện TH bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 137/2020/QĐ-PT ngày 25/8/2020 giữa các đương sự:

**Nguyên đơn:** Ông Nguyễn M, SN: 1960; Bà Đặng Thị T, SN: 1960; Nơi cư trú: thôn MB, xã Sơn Thành Đ, huyện TH, tỉnh Phú Yên. Có mặt

*Người bảo vệ quyền là lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Bà Trần Thị Như Th1 – Trợ giúp viên trung tâm trợ giúp pháp lý tỉnh Phú Yên. Có mặt

**Bị đơn:** Ông Nguyễn Văn Nh, SN: 1971; Bà Nguyễn Thị Th, SN: 1974; Nơi cư trú: thôn MB, xã Sơn Thành Đ, huyện TH, tỉnh Phú Yên. Có mặt

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

1. Ông Nguyễn H1, SN: 1924, đã chết ngày 07/7/2015, những người kế thừa quyền nghĩa vụ tham gia tố tụng: Nguyễn H2, SN: 1959; Nguyễn M, SN: 1960; Nguyễn Thị L, SN: 1973; Nguyễn L2, SN: 1981. Đồng cư trú tại: thôn MB, xã Sơn Thành Đ, huyện TH, tỉnh Phú Yên.

*Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của các ông bà H2, L, L2:* Ông Nguyễn M. Có mặt

2. Ông Nguyễn H3, SN: 1933 (đã chết ngày 11/12/2011); những người kế thừa quyền nghĩa vụ tham gia tố tụng: Nguyễn Thanh K, SN: 1962; Nguyễn L1,

SN: 1975; Nguyễn Văn H4, SN: 1976; Trần Thị Bảo, SN: 1945; Nguyễn Thị T1, SN: 1989; Nguyễn Văn Đ, SN: 1991.

3. Nguyễn Thanh K, SN: 1962; có mặt

4. Nguyễn Thị Y, SN: 1968; vắng mặt

5. Nguyễn Văn Kh, SN: 1990; vắng mặt

6. Nguyễn L1, SN: 1975; vắng mặt

7. Nguyễn Văn H4, SN: 1976; vắng mặt

8. Trần Thị Bảo, SN: 1945; vắng mặt

9. Nguyễn Thị T1, SN: 1989; vắng mặt

10. Nguyễn Văn Đ, SN: 1991. vắng mặt

11. Nguyễn Văn D, SN: 1987; vắng mặt

12. Nguyễn Thị Kim D2, SN: 1991; vắng mặt

13. Nguyễn Quốc D3, SN: 1993. vắng mặt

14. Nguyễn Thị D4, SN: 1990. vắng mặt

*Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của các anh chị Dũng, Duyên, Diên, Diệu: Ông Nguyễn M.*

Đồng cư trú tại: thôn MB, xã Sơn Thành Đ, huyện TH, tỉnh Phú Yên.

15. UBND huyện TH; xin vắng mặt

16. UBND xã Sơn Thành Đ;

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Th2, Phó chủ tịch UBND xã Sơn Thành Đ, có mặt.

*- Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Nguyễn M.*

*- Viện kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện TH, tỉnh Phú Yên.*

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

***Theo Đơn khởi kiện, tài liệu có tại hồ sơ và tại phiên tòa nguyên đơn vợ chồng ông Nguyễn M, bà Đặng Thị T trình bày:*** Năm 1986 ông được cha mẹ là ông Nguyễn H1, bà Nguyễn Thị X chia cho một phần đất thuộc phía Tây thửa đất ông Nguyễn H1. Thực hiện Nghị định 64/CP của Chính phủ, ông đã kê khai và năm 1998 được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 858m<sup>2</sup> (gồm 400m<sup>2</sup> đất ở và 458m<sup>2</sup> đất vườn) tại thửa số 38 tờ bản đồ 27D, ngoài ra, hộ gia đình ông còn được sử dụng 200m<sup>2</sup> đất quy hoạch thổ cư, tổng cộng hộ ông được sử dụng 1.058m<sup>2</sup>. Ông Nh được ông Nguyễn H3 và Nguyễn Thanh K chuyển nhượng diện tích đất nằm trên thửa đất số 38 của ông Nhng do phần đất đó trước đây ông Nguyễn H1 đã cho ông H3 ở nhờ nên ông không có ý kiến gì. Việc ông H3 và ông K chuyển nhượng diện tích đất cho ông Nh bao nhiêu thì ông không biết nhưng theo hiện trạng nhà cũ của ông H3 trước đây ông H1 cho ở nhờ hiện nay là nhà chính của ông Nh, nên ông chấp nhận phần diện tích đất đó. Đối với phần đất ông Nh xây dựng thêm nhà dưới và nhà bếp kế bên

lấn sang phần đất nhà ông thì ông không chấp nhận và yêu cầu ông Nh, bà Th phải tháo dỡ nhà trả lại cho ông diện tích đất lấn chiếm là 73,05m<sup>2</sup>.

**Tài liệu có tại hồ sơ và tại phiên tòa bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Văn Nh, bà Nguyễn Thị Th trình bày:** Năm 1992 ông có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn H3 và Nguyễn Thanh K chiều ngang 10m, dài ra sau giáp đất của ông Nguyễn M có ranh giới rõ ràng thể hiện bằng giấy viết tay. Sau khi chuyển nhượng ông xây dựng một ngôi nhà gỗ, đến năm 1995 ông xây dựng lại nhà nhưng vợ chồng ông M không phản đối. Khi nhà nước thực hiện giao đất theo Nghị định 64/CP, do ông không biết nên không làm thủ tục đăng ký kê khai đối với diện tích ông đã nhận chuyển nhượng nói trên. Diện tích đất ông nhận chuyển nhượng là 190m<sup>2</sup>, khi làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trừ đất hành lang giao thông thì còn lại 115m<sup>2</sup> còn việc nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông và vẽ sơ đồ thửa đất nằm trên thửa số 36 là do nhà nước thực hiện, nên nguyên đơn yêu cầu trả lại đất là không có căn cứ.

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

**Ông Nguyễn H3 trình bày:** Ông và ông Nguyễn Thanh K có chuyển nhượng diện tích đất 190m<sup>2</sup> cho vợ chồng ông Nh, bà Th, phần đất này lấn xuống phía Đông giáp với thửa đất 38 của ông Nguyễn M nhưng không hiểu vì sao phía Đông thửa đất 36 của ông là một đường thẳng. Năm 1995 vợ chồng ông Nh có đến xây dựng nhà ở; quá trình sử dụng có lấn một phần đất của ông M nhưng diện tích bao nhiêu thì ông không xác định được đề nghị Tòa án xem xét.

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn H3 do ông Nguyễn Thanh K làm đại diện và với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông K trình bày: Ông và ông H3 có chuyển nhượng đất cho ông Nh diện tích 190m<sup>2</sup> (chiều ngang 10m, dài 19m). Ông không nhớ rõ chuyển nhượng đất năm nào nhưng trước khi có Nghị định 64/CP của Chính phủ. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nh vẽ thửa đất nằm hẳn trong phần đất của thửa 36 (không nhô xuống theo hiện trạng) thì ông không biết và không chấp nhận. Phần đất đã chuyển nhượng cho ông Nh có đăng ký kê khai theo Nghị định 64/CP của Chính phủ hay không thì ông không biết vì đó do ông H3 đi kê khai.

**Ông Nguyễn H1 trình bày:** Yêu cầu ông Nh phải trả lại phần đất lấn chiếm, lý do phần đất mà ông Nh đang sử dụng là của ông đã cho ông M. Năm 1975 ông H3 có mượn đất của ông để làm nhà tranh, vách đất ở tạm khai hoang đất rừng thửa đất số 36 hiện nay. Năm 1986 ông đã giao phần đất này cho ông M, lẽ ra ông H3 phải tháo dỡ nhà trả đất cho ông M nhưng ông H3 không thực hiện việc giao trả đất mà chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nh sử dụng. Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 17/9/2014, ông Nguyễn H1 đã rút yêu cầu đòi vợ chồng ông Nh, bà Th trả lại đất, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn H1 còn lại không có ý kiến gì khác.

**Bà Trần Thị Bảo trình bày:** Bà và các con bà gồm Nguyễn Thị T1, Nguyễn Văn Đ, Nguyễn Văn Nh2 (đã chết năm 2000) được giao đất chung hộ ông Nguyễn H3. Việc ông H3 và ông K chuyển nhượng đất cho ông Nh bà có nghe nói nhưng

không nhớ rõ năm nào, nên bà và các con không có ý kiến gì về việc chuyển nhượng này.

*Ủy ban nhân dân huyện TH trình bày:* Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nh, bà Th trên cơ sở Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông H3, ông K. Về việc trích thửa và các thủ tục đúng theo quy định pháp luật không có sai phạm. Thực tế phía ông Nh khai nhận chuyển nhượng năm 1995 nhưng bản đồ lập năm 1996, căn cứ vào bản đồ địa chính thì thực tế nhà ở gắn liền quyền sử dụng đất của ông Nh nằm trên phần đất của nguyên đơn (thửa số 38). Quá trình đo đạc các thửa đất tranh chấp và liên quan có sai lệch nhưng đo đạc lần sau cùng bằng máy nên độ chính xác cao, nên yêu cầu xem xét toàn diện chứng cứ để giải quyết vụ án.

*Ủy ban nhân dân xã Sơn Thành Đ trình bày:* Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nh, bà Th được Ủy ban nhân dân huyện TH cấp năm 2008 đối chiếu với bản đồ địa chính thì được trích thửa đất số 36 của ông Nguyễn H3 nhưng thực tế ông Nh, bà Th xây dựng nhà trên thửa đất số 38 của ông M, nên yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật.

*Bà Nguyễn Thị Y trình bày:* Bà và ông Nguyễn Thanh K trước đây là vợ chồng. Khi nhà nước cân đối giao đất theo Nghị định 64 của Chính phủ thì bà và anh Kh vẫn ở trong hộ của ông H3 và được cân đối giao đất, việc ông H3 và ông K chuyển nhượng đất cho ông Nh vào thời gian nào, đất có thuộc diện được giao theo Nghị định 64 của Chính phủ hay không thì bà không biết và cũng không yêu cầu. Anh Kh trình bày như bà Yến.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2019/DS-ST ngày 26/6/2019 của Tòa án nhân dân huyện TH đã quyết định:

Áp dụng: Điều 175, 189 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166 Luật đất đai; Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009; Điều 147, 157, 165, khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

*Tuyên xử:*

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng Nguyễn M, Đặng Thị T.

Buộc bị đơn vợ chồng Nguyễn Văn Nh, Nguyễn Thị Th phải tháo dỡ một phần nhà bếp đã sập trả lại diện tích đất hàng năm khác 17,83m<sup>2</sup> thuộc thửa số 38, tờ bản đồ 27D, có giới cận: Đông giáp đất ông Nguyễn M; Tây giáp đất và nhà ông Nguyễn Văn Nh; Nam giáp Quốc lộ 29; Bắc giáp đất ông Nguyễn M; tọa lạc tại thôn MB, xã Sơn Thành Đ, huyện TH, tỉnh Phú Yên cho hộ gia đình nguyên đơn ông Nguyễn M, bà Đặng Thị T sử dụng (có bản vẽ kèm theo).

2. Bác một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu buộc bị đơn phải trả lại diện tích đất trồng cây hàng năm khác 55,22m<sup>2</sup>.

3. Đình chỉ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn H1 do ông Nguyễn M làm đại diện kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí, chi phí định giá tài sản và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 02/7/2019, Nguyên đơn ông Nguyễn M có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 11/7/2019, Viện kiểm sát nhân dân huyện TH, tỉnh Phú Yên có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 24/QĐKNPT-VKS-DS kháng nghị đối với bản án số: 12/2019/DS-ST ngày 26/6/2019 của Tòa án nhân dân huyện TH.

### **Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Nguyên đơn và luật sư của mình giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

- Bị đơn yêu cầu giữ nguyên ý kiến trình bày.

- Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm của Thẩm phán, HĐXX và những người tham gia tố tụng là đúng quy định. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Khoản 2 Điều 308 BLTTDS năm 2015, chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 24/QĐKNPT-VKS-DS và yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn M – Sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc bị đơn tháo dỡ công trình trả lại 73,05m<sup>2</sup> cho nguyên đơn.

### **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 luận tại phiên tòa, ý kiến các bên đương sự, kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:*

[1] Nguồn gốc đất đang tranh chấp có nhà ở của bị đơn thuộc thửa số 38 tờ bản đồ 27D tọa lạc tại thôn MB, xã Sơn Thành Đ, huyện TH có nguồn gốc do bị đơn nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn H3 và Nguyễn Thanh K. Đương sự trình bày mâu thuẫn nhau về thời điểm chuyển nhượng, nhưng qua các tài liệu thu thập có thể xác định diện tích đất này ông H3, ông K đã chuyển nhượng cho bị đơn trước thời điểm giao đất theo Nghị định 64/CP; nguyên đơn kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất toàn bộ thửa số 38 là không đúng với hiện trạng sử dụng đất. Hiện nay nguyên đơn cũng thừa nhận phần diện tích đất có nhà chính là của bị đơn và chỉ tranh chấp phần đất có nhà dưới và nhà bếp có diện tích 73,05m<sup>2</sup>, nên việc bị đơn trình bày đã nhận chuyển nhượng đất từ năm 1992 và cất nhà ở cho đến nay tại vị trí thửa số 38 là có cơ sở. Ủy ban nhân dân huyện TH cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn thuộc thửa số 36 và thể hiện trên sơ đồ diện tích đất nằm về phía thửa đất số 36 là không đúng với hiện trạng sử dụng đất của bị đơn, nên đề nghị cấp có thẩm quyền xem xét và điều chỉnh cho phù hợp.

[2] Theo lời trình bày của ông K và bị đơn thì khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chiều ngang thửa đất là 10m, những người làm chứng cũng xác nhận ý kiến của ông K là phù hợp. Trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho vợ chồng bị đơn là 115m<sup>2</sup>, thực tế bị đơn đang sử dụng diện tích đất 131,51m<sup>2</sup> (có chiều ngang 11,8m, thừa 1,8m so với chiều ngang được nhận chuyển nhượng). Diện tích đất của nguyên đơn qua đo đạc thực tế là 1.077,3m<sup>2</sup> (thừa 19,3m<sup>2</sup>) so với diện tích được giao nhưng nguyên đơn cho rằng việc đất của nguyên đơn thừa là do nguyên đơn phát dọn hàng rào trong vườn, không liên quan đến đất mà bị đơn lấn chiếm, nên có căn cứ chấp nhận một phần yêu

cầu của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn diện tích 17,83m<sup>2</sup> (có chiều ngang 1,8m) đất trồng cây hàng năm khác và không chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn đối với phần diện tích 55,22m<sup>2</sup>.

Từ những viện dẫn như trên không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và kháng nghị của VKS nhân dân huyện TH, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

[3] Về chi phí tố tụng và án phí: Các đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

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

Không chấp nhận kháng cáo của vợ chồng ông bà Nguyễn M, bà Đặng Thị T. Không chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 24/QĐKNPT-VKS-DS ngày 11/7/2019 của Viện kiểm sát nhân dân huyện TH, tỉnh Phú Yên – Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Áp dụng Điều 175, 189 BLDS; Điều 166 Luật đất đai; Điều 147, 148, 157, 165, khoản 1 Điều 228 BLTTDS; Pháp lệnh án phí và lệ phí Tòa án; Điều 12, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí của Tòa án.

### **Tuyên xử:**

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng Nguyễn M, Đặng Thị T.

Buộc bị đơn vợ chồng Nguyễn Văn Nh, Nguyễn Thị Th phải tháo dỡ một phần nhà bếp đã sập trả lại diện tích đất hàng năm khác 17,83m<sup>2</sup> thuộc thửa số 38, tờ bản đồ 27D, có giới cận: Đông giáp đất ông Nguyễn M; Tây giáp đất và nhà ông Nguyễn Văn Nh; Nam giáp Quốc lộ 29; Bắc giáp đất ông Nguyễn M, tọa lạc tại thôn MB, xã Sơn Thành Đ, huyện TH, tỉnh Phú Yên cho hộ gia đình nguyên đơn ông Nguyễn M, bà Đặng Thị T sử dụng (có bản vẽ kèm theo).

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải trả lại diện tích đất trồng cây hàng năm khác 55,22m<sup>2</sup>. Vì không có căn cứ

3. Đình chỉ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn H1 do ông Nguyễn M làm đại diện kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng.

### **4. Về án phí:**

- Miễn án phí cho nguyên đơn v/c ông Nguyễn M, bà Đặng Thị T. Hoàn trả cho nguyên đơn 500.000 đồng đã nộp tại biên lai thu tiền số 1795 ngày 22/3/2011 và 0010927 ngày 10/7/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện TH.

- Vợ chồng Nguyễn Văn Nh và Nguyễn Thị Th phải chịu 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn lại cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn H1 do ông Nguyễn M làm đại diện số tiền 200.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp ở biên lai thu tiền số 06724 ngày 24/02/2014 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện TH.

*5. Về chi phí định giá tài sản và chi phí xem xét tại chỗ:*

Cấp sơ thẩm vợ chồng ông Nguyễn M phải chịu 2.000.000đ, vợ chồng ông Nguyễn Văn Nh phải chịu 1.000.000đ. V/C ông M đã nộp tạm ứng 3.000.000đ, nên v/c ông Nh phải hoàn lại cho v/c ông M 1.000.000đ.

Cấp phúc thẩm mỗi bên phải chịu 2.000.000đ, v/c ông M đã nộp tạm ứng nên v/c ông Nguyễn Văn Nh phải hoàn lại cho v/c ông M 2.000.000đ.

Trường 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, 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 được thực hiện 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./.

*Nơi nhận:*

- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Phú Yên(2);
- TAND huyện TH(2);
- CC THADS huyện TH;
- P.NVKT;
- Các đương sự;
- Lưu AV, Hồ sơ vụ án.

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

**Mai Tấn Hoàng**