

Bản án số 48/2019/DS-PT

Ngày 05-3-2019

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 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng An Thanh.

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Sáng.

Ông Phan Thanh Tùng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bích Phượng – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Phụng - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 3 năm 2019 tại Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 91/2018/TLPT-DS ngày 19 tháng 4 năm 2018 về tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2018/DS-ST ngày 25 tháng 01 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 107/2019/QĐ-PT ngày 19 tháng 02 năm 2019 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Mai Văn R; địa chỉ: Ấp 3, xã Mỹ Ngãi, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 06 tháng 02 năm 2018): Ông Phạm Hoàng Đ; địa chỉ: 132/15 đường V, Phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp (có mặt).

- Bị đơn: Chị Mai Thị N, sinh năm 1982; địa chỉ: Ấp 3, xã Mỹ Ngãi, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 05 tháng 12 năm 2018): Ông Mai Văn P; địa chỉ: Ấp G, xã H, huyện T1, tỉnh Long An (có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ủy ban nhân dân thành phố C, tỉnh Đồng Tháp; địa chỉ: Số 03 đường B, Phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp (vắng mặt, có Văn bản xin xét xử vắng mặt số 206/UBND-HC ngày 25 tháng 02 năm 2019).

- *Người kháng cáo:* Chị Mai Thị N là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn là ông Mai Văn R trình bày: Đất của ông bà ông để lại gồm 04 công đã chia ông R và cha chị Nét (ông Tổng) mỗi người 02 công. 02 nền nhà mỗi người được chia 01 nền. 02 ao hàm thì ông và ông T được chia mỗi người 01 ao hàm. Ông Tổng bán cho ông 01 ao (có làm giấy bán). Ông đã kê khai đăng ký chung với đất của ông liền kề và được cấp giấy đất rồi. Còn 01 ao do cha ông cho ông (diện tích 371m², thuộc thửa 84, tờ bản đồ số 19, đất tại xã Mỹ Ngãi, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp do ông đang quản lý sử dụng) nhưng ông không kê khai nên không được cấp giấy. Ông Tổng có giấy đất này không thì ông không biết. Khi chị Nét được cấp giấy đất (diện tích 371m², thuộc thửa 84, tờ bản đồ số 19, đất tại xã Mỹ Ngãi, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp) ông mới biết và khởi kiện tranh chấp. Ông yêu cầu chị Nét phải trả quyền sử dụng đất tranh chấp cho ông (diện tích theo đo đạc thực tế là 372,7m²) và hủy bỏ giấy đất của chị Nét để cấp giấy này cho ông. Nếu trường hợp yêu cầu của ông không được chấp nhận mà buộc ông giao đất cho chị N, ông yêu cầu chị N trả ông chi phí bơm cát san lấp phần đất tranh chấp là 125.000.000 đồng.

Bị đơn là chị Mai Thị Nét trình bày: Đất và nền nhà của ông nội cho các con như ông R trình bày. Ông nội sử dụng 02 cái ao hàm khi còn sống rồi cho cha của chị là ông Tổng cả 02 ao hàm này (Ông nội cho bằng lời nói, không có giấy tờ). Ông T sử dụng nuôi cá rồi cho chú R mượn 01 ao để nuôi cá từ lúc chị chưa được sinh ra (Ông T cho mượn bằng lời nói, không có giấy tờ. Năm 1999, ông T có nói việc cho mượn này cho chị biết). Năm 2011, ông Tổng chết. Lúc ông Tổng còn sống đã được cấp giấy cả 02 ao. Ông T bán cho chú R 01 ao. Sau khi cha chết, các anh, chị và em của chị thống nhất ký tên chuyển giấy đất cho chị đứng tên 01 ao còn lại và chị được cấp giấy ngày 15 tháng 9 năm 2016. Đất tranh chấp ông R sử dụng từ lúc cha chị cho mượn đến nay. Chị không đồng ý toàn bộ yêu cầu của ông R. Chị yêu cầu ông R phải trả toàn bộ diện tích đất theo đo đạc thực tế là 372,7m², thuộc thửa 84, tờ bản đồ số 19 tại xã Mỹ Ngãi, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp cho chị sử dụng. Nếu yêu cầu của chị được chấp nhận, chị đồng ý trả tiền bơm cát san lấp mặt bằng cho ông R tổng cộng là 30.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân thành phố C, tỉnh Đồng Tháp ban hành văn bản số 1672/UBND-TN ngày 04 tháng 10 năm 2017 có nội dung thông báo về quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất đang tranh chấp cho ông T và chị N.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2018/DS-ST ngày 25 tháng 01 năm 2018, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp đã quyết định:

Áp dụng: Khoản 9, Điều 26, Điều 34, Điều 37 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 100, Điều 166, Điều 170 Luật đất đai 2013 và 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu về quyền sử dụng đất của ông Mai Văn R đối với chị Mai Thị N.

2. Công nhận quyền sử dụng đất cho ông Mai Văn R toàn bộ diện tích đất theo hiện trạng là 372,7m², loại đất cây lâu năm, thuộc thửa số 84, bản đồ số 19, xã M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp, có vị trí, hình thể, số đo các cận cụ thể theo các mốc M1, M2, M3, M4, M5, M6, M7 về đến M1 trên bản đồ trích đo số 42 và sơ đồ mốc của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên Môi trường tỉnh Đồng Tháp đo vẽ ngày 09/8/2017 kèm theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp ngày 09/8/2017 (kèm theo bản án này).

3. Ông Mai Văn R được tiếp tục sử dụng đất và sở hữu cây trồng có trên đất nêu trên theo quy định của Luật Đất đai và pháp luật khác có liên quan, được đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nêu trên theo luật định.

4. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa V, cấp ngày 15/9/2016 đối với thửa đất số 84, tờ bản đồ số 19, diện tích 371,2m², tại xã M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp của người sử dụng đất tên Mai Thị N.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng, việc thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 07 tháng 02 năm 2018, bà Mai Thị N có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Mai Văn R, buộc ông R trả lại cho bà 372,7m² đất thuộc thửa số 84, tờ bản đồ số 19, tại xã M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông P ghi nhận “Tờ nhượng đất và ao hàm” mà ông Đ xuất trình tại phiên tòa nhưng cho rằng phần đất đó liền với phần đất hàm cá đang tranh chấp do cha ông bán cho ông R với giá 4 cây vàng để ông cưới vợ. Phần đất tranh chấp là phần đất còn lại sau khi bán, nằm trong bằng khoán mà cha ông được cấp, không liên quan đến phần đất cha ông đã bán cho ông R. Gia đình ông có cho ông R mượn để nuôi cá vài lần, rồi ông R tự ý bơm cát. Khi ông hỏi vì sao bơm cát vào ao của gia đình ông thì ông R đi kiện.

Ông Đ không có ý kiến gì về phần trình bày của phía bị đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm: Đơn kháng cáo bị đơn làm đúng quy định nên hợp lệ. Người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật tố tụng dân sự. Ông nội bà N có 02 cái ao hàm, chia cho ông R và ông T mỗi người 01

ao. Ông R đã kê khai đăng ký chung với đất của ông liền kề và được cấp giấy chứng nhận. Ông Tổng bán lại cho ông R 01 ao (có làm giấy). Phía bà N cũng thừa nhận có việc ông nội bà N cho ông T và ông R mỗi người 01 ao cá và ông T có bán cho ông R 01 ao. Lời trình bày của ông R về nguồn gốc phần đất ao tranh chấp là có cơ sở. Phía bà N cho rằng phần đất tranh chấp là phần đất ao cha bà cho ông R mượn là không có cơ sở. Mặt khác, bà N và ông T không sử dụng diện tích đất ao này, thừa nhận việc ông R đã sử dụng đất ao tranh chấp từ trước năm 1982. Ủy ban nhân dân thị xã C, tỉnh Đồng Tháp cấp cho bà N giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp là trái quy định pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp chưa đầy đủ, do đó đề nghị Hội đồng xét xử tuyên chấp nhận 1 phần kháng cáo của bị đơn, sửa 1 phần bản án sơ thẩm, bổ sung quan hệ tranh chấp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Mai Văn R, chị Mai Thị N và Ủy ban nhân dân thành phố C, tỉnh Đồng Tháp vắng mặt. Ông R đã ủy quyền cho ông Phạm Hoàng Đ; chị N đã ủy quyền cho ông Mai Văn P; Ủy ban nhân dân thành phố C, tỉnh Đồng Tháp có đơn xin xử vắng mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2] Tòa án cấp sơ thẩm ghi thiếu yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong Bản án sơ thẩm. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử sơ thẩm đã xem xét và giải quyết yêu cầu này. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm ghi bổ sung yêu cầu này vào phần quan hệ tranh chấp trong Bản án phúc thẩm.

[3] Đất tranh chấp theo đo đạc thực tế là 372,7 m², loại đất ao, thuộc thửa số 84, tờ bản đồ số 19, xã M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp. Giấy tờ đất do chị N đứng tên, được cấp ngày 15 tháng 9 năm 2016 do chuyển thừa kế từ cha là ông T. Đến ngày 03 tháng 10 năm 2016, thửa đất này đã được chuyển mục đích sử dụng thành đất trồng cây lâu năm. Hiện nay, đất do ông R sử dụng, đã được san lấp toàn bộ và trồng cây. Nguồn gốc và diễn biến quá trình sử dụng đất tranh chấp được xác định là của cha mẹ ông T và ông R.

[4] Theo “Tờ nhượng đất và ao hàm” ngày 18 tháng 11 năm 2002 ông T đã nhượng đất ao của ông T cho ông R giá 4,5 chỉ vàng, trong giấy này ghi đất và ao nhượng là giáp với hàm cá dò của Mai Văn R. Chị N và ông R đều xác định phần đất tranh chấp hiện nay không phải là đất ao hàm của ông T chuyển nhượng cho ông R theo “Tờ nhượng đất và ao hàm” ngày 18 tháng 11 năm 2002 nêu trên. Vì vậy, đất ao hàm đang tranh chấp là đất của ông R được cha mẹ tặng cho nhưng ông T kê khai đăng ký, được cấp giấy lần đầu ngày 12 tháng 8 năm 1993 thuộc thửa số 966 và cấp đổi ngày 29 tháng 10 năm 2004 thành thửa 84.

[5] Thời điểm cấp giấy cho ông T thì đất do ông R sử dụng, không có thỏa thuận giao dịch. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người không trực tiếp sử dụng đất là không phù hợp Luật Đất đai năm 1987. Mặt khác, trong

tài liệu đăng ký quyền sử dụng đất của ông Mai Văn T thì tất cả các giấy tờ đều có dấu hiệu sửa chữa người sử dụng đất là ông Mai Văn R thành ông Mai Văn T. Việc cấp giấy đất cho ông T là trái pháp luật nên việc chuyển quyền sử dụng đất theo thừa kế cho chị N là trái pháp luật.

[6] Từ những tình tiết, nội dung nhận định trên có đủ cơ sở kết luận nội dung khởi kiện yêu cầu về quyền sử dụng đất của ông R đối với chị N là có căn cứ, Hội đồng xét xử sơ thẩm công nhận quyền sử dụng đất theo diện tích hiện trạng tranh chấp cho ông R, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của chị N, cho ông R kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là phù hợp với quy định của pháp luật. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của chị Mai Thị N và lời trình bày của ông Mai Văn P tại phiên tòa phúc thẩm.

[7] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử phúc thẩm nêu trên nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[8] Do không được chấp nhận kháng cáo nên chị Mai Thị N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 và Danh mục án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo Nghị quyết này.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn là chị Mai Thị N.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2018/DS-ST ngày 25 tháng 01 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

Áp dụng khoản 9 Điều 26, Điều 34, Điều 37 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 100, Điều 166, Điều 170 của Luật Đất đai năm 2013 và Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Chấp nhận yêu cầu về quyền sử dụng đất của ông Mai Văn R đối với chị Mai Thị N.

Công nhận quyền sử dụng đất của Mai Văn R đối với toàn bộ diện tích đất theo hiện trạng là 372,7m²; loại đất cây lâu năm; thuộc thửa số 84, bản đồ số 19, xã M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp; có vị trí, hình thể, số đo các cận cụ thể theo các mốc M1, M2, M3, M4, M5, M6, M7 về đến M1 trên bản đồ trích đo số 42 và sơ đồ mốc của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên Môi trường tỉnh Đồng Tháp đo

về ngày 09 tháng 8 năm 2017 kèm theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp ngày 09 tháng 8 năm 2017 (kèm theo Bản án này).

Ông Mai Văn R được tiếp tục sử dụng đất và sở hữu cây trồng có trên đất nêu trên theo quy định của Luật Đất đai và pháp luật khác có liên quan, được đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nêu trên theo luật định.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa V cấp ngày 15 tháng 9 năm 2016 đối với thửa đất số 84, tờ bản đồ số 19, diện tích 371,2m², tại xã M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp của người sử dụng đất tên Mai Thị N.

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, 7a, 7b 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.

Chị Mai Thị N phải chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào khoản tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số BN/2013/17434 ngày 07 tháng 02 năm 2018 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp.

Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp;
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp;
- Những người tham gia tố tụng (4);
- Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp;
- Sở Tư pháp tỉnh Đồng Tháp;
- Lưu VP (3), hồ sơ vụ án, NTBP, 14.

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

(Đã ký)

Đặng An Thanh