TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 839 /2018/DS-PT
Ngày: 17/9/2018
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Văn Trí

Các Thẩm phán: - Bà Nguyễn Thị Thu Hằng

- Bà Đỗ Thị Hoà

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Duyên - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Võ Thị Vĩnh Hưng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 11 và 17 tháng 9 năm 2018, tại Trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 307/2018/TLPT-DS ngày 09 tháng 7 năm 2018 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất ";

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 459/2018/DS-ST ngày 04/6/2018 của Toà án nhân dân quận B, bị kháng cáo và kháng nghị;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3249/2018/QĐ-PT ngày 24/7/2018 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm soos/2018/QĐ-PT ngày 17/8/2018, giữa:

1. Nguyên đơn: Ông **Phạm Ngọc Q**, sinh năm 1980

Địa chỉ: 50 đường H, phường PB, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Võ Đức Duy H, sinh năm 1976

Địa chỉ: 1442/11 Đường BH, Phường H, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh, theo uỷ quyền ngày 10/9/2014 (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Nguyễn Đức L - Luật sư thuộc Đoàn luật sư tỉnh Nghệ An (có mặt).

2. Bị đơn: Ông **Văn Khắc T**, sinh năm 1968

Địa chỉ: 339/31 Lê Văn S, Phường MB, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Bà Hoàng Thu, sinh năm 1986 (có mặt).

Địa chỉ: 50/15 Lê Thị H, Phường MB, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh, theo uỷ quyền ngày 31/8/2018

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp:

- Ông Bùi Khắc Toa - Luật sư Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- Ông Phạm Văn C - Luật sư Đoàn luật sư thành phố Hà Nội (có mặt).

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

3.1. Bà **Phan Thị Th**, sinh năm 1986

Địa chỉ: 50 đường H, phường PB, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Võ Đức Duy H, sinh năm 1976

Địa chỉ: 1442/11 Đường BH, Phường H, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

3.2. Bà **Võ Thị Hằng T**, sinh năm 1969

Địa chỉ: 339/31 Lê Văn S, Phường MB, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Bà Hoàng Thu, sinh năm 1986 (có mặt)

Địa chỉ: 50/15 Lê Thị H, Phường MB, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh, theo uỷ quyền ngày 31/8/2018

3.3 **Ủy ban nhân dân quận B**, Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ: 521 KDV, phường AL, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Bà **Võ Thị Kim H** - Cán bộ phòng Tài nguyên và Môi trường quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, theo văn bản ủy quyền ngày 11/9/2018 (có mặt).

3.4. Ông **Huỳnh Văn Th**, sinh năm 1947

3.5. Bà **Nguyễn Thị Ch**, sinh năm 1950

3.6. Ông **Huỳnh Thanh S**, sinh năm 1977

3.7. Bà **Huỳnh Thị Tuyết L**, sinh năm 1981

3.8. Ông **Huỳnh Minh Kh**, sinh năm 1984

3.9. Bà **Huỳnh Thị Kim Ng**, sinh năm 1986

Cùng địa chỉ: 20 đường S, phường BHHB, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (cùng vắng mặt).

3.10. Bà **Phạm Thị M**, sinh năm 1942

3.11. Ông **Nguyễn Hùng**, sinh năm 1963

3.12. Bà **Nguyễn Hoàng**, sinh năm 1966

3.13. Ông **Nguyễn Huy**, sinh năm 1968

3.14. Ông **Nguyễn Hiền**, sinh năm 1969

3.15. Bà **Nguyễn Hoa**, sinh năm 1972

3.16. Bà **Nguyễn Hiếu**, sinh năm 1975

Cùng địa chỉ: 75/1 đường 304, phường TT, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh (cùng vắng mặt)

3.17. Ông **Phạm Văn V**, sinh năm 1988

3.18. Bà **Phạm Thị Bích L, s**inh năm 1998

Cùng địa chỉ: 118/5 đường S, khu phố 6, phường BHHB, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (cùng vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm và trình bày của các đương sự nội dung vụ án như sau:

Nguồn gốc đất 92m^2 thuộc thửa 65, tờ bản đồ số 128 (TL 2005) tại phường BHHB, quận B, thuộc một phần trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1968 ngày 14/02/2000 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho ông Huỳnh Văn Th. Ngày 14/01/2005 ông Huỳnh Văn Th bán cho ông Nguyễn Văn Đ theo hợp đồng số 531/CN có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường BHHB ngày 21/01/2005. Ngày 22/5/2007, Ủy ban nhân dân quận B cấp Giấy chứng nhận số H01567 cho ông Nguyễn Văn Đ và bà Phạm Thị M, có kèm theo bản vẽ do Công ty TNHH Trắc địa TM HN lập ngày 29/6/2006.

Ngày 13/8/2008, ông Đ và bà M chuyển nhượng diện tích đất nêu trên cho ông Phạm Ngọc Q, có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường BHHB, quận B. Sau khi cập nhật sang tên, ngày 01/10/2013 ông Q, bà Th chuyển nhượng cho bà Trần Thị Hoàng M. Ngày 19/11/2013, Ủy ban nhân dân quận B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH12685 cho bà Trần Thị Hoàng M. Sau khi sang tên bà Trần Thị Hoàng M phát hiện diện tích đất nêu trên ông Văn Khắc T đã xây nhà sử dụng nên bà Trần Thị Hoàng M yêu cầu ông Q phải trả lại tiền cho bà Trần Thị Hoàng M và bà Trần Thị Hoàng M sang tên trả lại đất cho ông Q. Ngày 09/01/2014, Ủy ban nhân dân quận B đã cập nhật sang tên đất lại cho ông Phạm Ngọc Q và bà Phan Thị Th.

Ông Phạm Ngọc Q cho rằng: Ông Q và bà Th nhận chuyển nhượng diện tích đất nêu trên hợp pháp từ ông Nguyễn Văn Đ và bà Phạm Thị M. Ủy ban nhân dân quận B đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01567 ngày 22/5/2007 cho ông Nguyễn Văn Đ và bà Phạm Thị M. Trong khi đó, ông Văn Khắc T và bà Võ Thị Hằng T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01323 ngày 17/10/2008 là sau khi đã cấp giấy chứng nhận cho ông Đ, bà M.

Ông Phạm Ngọc Q khởi kiện yêu cầu ông Văn Khắc T phải trả phần diện tích đất 92m^2 thuộc thửa 65, tờ bản đồ số 128 (TL 2005) tại địa chỉ số 118/5 đường số 6, khu phố 6, phường BHHB, quận B và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất số H01323 ngày 17/10/2008 do Ủy ban nhân dân quận B cấp cho ông Văn Khắc T và bà Võ Thị Hằng T vì cấp chồng lên đất của ông Q, bà Th.

Ông Văn Khắc T và bà Võ Thị Hằng T do bà Hoàng Thu đại diện cho rằng:

Ông Văn Khắc T và Võ Thị Hằng T có quyền sử dụng diện tích lúa 183,9m^2 thuộc thửa 411, tờ bản đồ số 128 (Theo TL 2005), thuộc một phần thửa 584, tờ bản đồ số 10 xã BHH (TL 02/CT–UB), thửa 65, 66 tờ bản đồ số 128 (TL 2005) phường BHHB, quận B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01323 ngày 17/10/2008. Nguồn gốc đất do ông Văn Khắc T và Võ Thị Hằng T nhận chuyển nhượng của ông Huỳnh Văn Th ngày 01/12/2001, có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã BHH. Ngày 11/9/2009 Ủy ban nhân dân quận B ra Quyết định số 9769/QĐ-UB chuyển mục đích sử dụng đất 138.8 m^2 thành đất ở. Ông Văn Khắc T, Võ Thị Hằng T đã xây dựng nhà ở xong cuối năm 2011 theo Giấy phép xây dựng số 2963/GPXD-UBND ngày 20/5/2011 của Ủy ban nhân dân quận B, nhưng chưa làm thủ tục hoàn công. Nhà mang số 118/5 đường S, khu phố 6, phường BHHB, quận B theo Quyết định số 1716/QĐ-UBND-QLĐT ngày 20/6/2012 Ủy ban nhân dân quận B.

Ông Văn Khắc T, Võ Thị Hằng T không chấp nhận yêu cầu đòi đất của ông Phạm Ngọc Q.

Ngày 21/11/2014, ông Văn Khắc T gửi đơn phản tố yêu cầu:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH12685 ngày 19/11/2013, cấp đổi ngày 09/01/2014 do Ủy ban nhân dân quận B cấp cho ông Phạm Ngọc Q, bà Phan Thị Th .

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01567 ngày 22/5/2007 do Ủy ban nhân dân quận B cấp cho ông Nguyễn Văn Đ, bà Phạm Thị M.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Phạm Thị M trình bày như sau:

Bà Phạm Thị M và ông Nguyễn Văn Đ (chết năm 2011) là vợ chồng. Năm 2005, ông Nguyễn Văn Đ nhận chuyển nhượng của ông Huỳnh Văn Th một lô đất diện tích 92m^2 tại phường BHHB, quận B, có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường BHHB, quận B. Ủy ban nhân dân quận B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01567/BHB ngày 22/5/2007 cho ông Đ và bà M. Ngày 13/8/2008, ông Đ và bà M chuyển nhượng diện tích đất nêu trên cho ông Phạm Ngọc Q, đã sang tên cho vợ chồng ông Q. Bà M không có tranh chấp và yêu cầu liên quan đến việc gải quyết vụ án.

- Ông Nguyễn Hùng, bà Nguyễn Hoàng, ông Nguyễn Huy, ông Nguyễn Hiền, bà Nguyễn Hoa và bà Nguyễn Hiếu là các con của bà Phạm Thị M và ông Nguyễn Văn Đ đồng ý như ý kiến trình bày của bà M không có tranh chấp và yêu cầu liên quan đến việc gải quyết vụ án.

- Ông Huỳnh Văn Th trình bày:

Năm 2001, ông Huỳnh Văn Th có chuyển nhượng phần đất khoảng 2.200m^2 cho một người đàn ông (ông không nhớ họ tên và địa chỉ), việc mua bán thực hiện bằng giấy tay. Ông Huỳnh Văn Th có ký khống một số hợp đồng chuyển nhượng không có nội dung và giao cho người đàn ông nêu trên để họ phân lô bán nền. Sau đó họ chuyển nhượng cho người khác ông Huỳnh Văn Th không biết và không tham gia. Sau đó Ủy ban nhân dân quận B đã thu hồi và hủy giấy chứng nhận đã cấp cho ông Huỳnh Văn Th.

Thời gian gần đây ông Huỳnh Văn Th có ký lại cho một người phụ nữ một nền đất để làm giấy chủ quyền.

Ông Huỳnh Văn Th không có yêu cầu liên quan đến việc tranh và yêu cầu vắng mặt trong trong quá trình giải quyết vụ án.

- *Bà Nguyễn Thị Ch, ông Huỳnh Thanh S, bà Huỳnh Thị Tuyết L, ông Huỳnh Minh K và bà Huỳnh Thị Kim Ng* đồng ý như ý kiến trình bày của ông Huỳnh Văn Th và không có yêu cầu liên quan đến việc gải quyết vụ án.

- *Ủy ban nhân dân quận B do bà Võ Thị Kim H đại diện trình bày:*

Căn cứ hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Phạm Ngọc Q và ông Văn Khắc T, Ủy ban nhân dân quận B đều thực hiện theo đúng trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận.Việc chuyển nhượng giữa ông Huỳnh Văn Th với Võ Thị Hằng T theo hợp đồng bồi thường hoa màu ngày 01/12/2001, diện tích 183,9m^2 một phần thửa 584, tờ bản đồ số 10 Bộ địa chính xã BH, hai bên không xác định diện tích đất mua bán tại vị trí nào dẫn đến việc cấp giấy chứng nhận bị chồng lấn. Ủy ban nhân dân quận B đã cung cấp hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có tranh chấp cho Tòa án. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 459/2018/DS-ST ngày 04/6/2018 của Toà án nhân dân quận B đã xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Ngọc Q về việc buộc ông Văn Khắc T và bà Võ Thị Hằng T phải giao trả phần đất diện tích 92m^2 thuộc thửa 65, tờ bản đồ số 128 (TL2005) phường BHHB, quận B theo bản đồ hiện trạng vị trí - xác định ranh do Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh vẽ ngày 22/9/2015.

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Phạm Ngọc Q về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01323 ngày 17/10/2008 do Ủy ban nhân dân quận B cấp cho ông Văn Khắc T và bà Võ Thị Hằng T.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Văn Khắc T: Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH12685 ngày 19/11/2013, cấp đổi ngày 09/01/2014 do Ủy ban nhân dân quận B cấp cho ông Phạm Ngọc Q, bà Phan Thị Th và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01567 ngày 22/5/2007 do Ủy ban nhân dân quận B cấp cho ông Nguyễn Văn Đ, bà Phạm Thị M.

4. Ông Phạm Ngọc Q và bà Phan Thị Th có quyền khởi kiện đối với Ủy ban nhân dân quận B về bồi thường thiệt hại nếu có yêu cầu.

Bản án sơ thẩm còn quyết định án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 07/6/2018, ông Pham Ngọc Q gửi đơn kháng cáo cho rằng ông và bà Phan Thị Th nhận chuyển nhượng diện tích đất 92m^2 thuộc thửa 65, tờ bản đồ số 128 (TL2005) phường BHHB, quận B hợp pháp từ ông Nguyễn Văn Đ và bà Phạm Thị M. Trước khi chuyển nhượng cho ông Q và Phan Thị Th, ông Nguyễn Văn Đ và bà Phạm Thị M đã được Ủy ban nhân dân quận B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01567 ngày 22/5/2007 đúng vị trí theo bản đồ do Công ty TNHH Trắc địa TM HN lập ngày 29/6/2006 khi cấp giấy chứng nhận. Đề nghị sửa bản án sơ thẩm, buộc ông Văn Khắc T và bà Võ Thị Hằng T phải giao trả diện tích đất nêu trên.

Ngày 15/6/2018 Viện kiểm sát nhân dân quận B ra Quyết định kháng nghị số 219/QĐ-KN kháng nghị bản án dân sư sơ thẩm nêu trên, vì cho rằng: Nguồn gốc đất tranh chấp thuộc một phần trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1968 ngày 14/02/2000 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho hộ ông Huỳnh Văn Th. Ngày 01/12/2001, ông Huỳnh Văn Th ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Văn Khắc T không có sự tham gia của các thành viên trong hộ là vô hiệu. Cùng một thửa đất nhưng Ủy ban nhân dân quận B đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01567 ngày 22/5/2007 cho ông Nguyễn Văn Đ và bà Phạm Thị M. Sau đó, ngày 17/10/2008 Ủy ban nhân dân quận B cấp giấy chứng nhận cho ông Văn Khắc T và bà Võ Thị Hằng T là sai. Ngoài ra cấp sơ thẩm không đưa bà Trần Thị Hoàng M tham gia tố tụng là thiếu sót.

Tại phiên tòa, ông Phạm Ngọc Q giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và kháng cáo; Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa giữ nguyên kháng nghị; Các đương sự không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu:

- Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán Chủ tọa phiên toà và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng trình tự quy định pháp luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Giữ nguyên nội dung đã được nêu trong kháng nghị. Ông Q và bà Phan Thị Th nhận chuyển nhượng đất hợp pháp từ ông Nguyễn Văn Đ và bà Phạm Thị M. Trước khi chuyển nhượng cho ông Q và Phan Thị Th, ông Đ và bà M đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01567 ngày 22/5/2007 đúng vị trí thửa đất theo bản đồ do Công ty TNHH Trắc địa TM HN lập ngày 29/6/2006. Đề nghị sửa án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu của ông Phạm Ngọc Q. Buộc ông Văn Khắc T và Võ Thị Hằng T phải trả diện tích 92m^2 thuộc thửa 65, tờ bản đồ số 128 (TL2005) phường BHHB, quận B, cho ông Q và bà Phan Thị Th.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra và tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của ông Phạm Ngọc Q gửi trong hạn luật định hợp pháp theo quy định tại các điều 273, 276 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung:

[2] Xét các nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận B cho rằng:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình đứng tên ông Huỳnh Văn Th, ngày 01/12/2001 ông Huỳnh Văn Th ký giấy chuyển nhượng cho ông Văn Khắc T không có các thành viên trong hộ tham gia là không hợp pháp. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã đưa các thành viên trong hộ của ông Huỳnh Văn Th tham gia tố tụng ý kiến các thành viên đều đồng ý việc ông Huỳnh Văn Th chuyển nhượng đất cho ông Văn Khắc T và không có tranh chấp.

- Về không đưa bà Trần Thị Hoàng M tham gia tố tụng: Sau khi nhận chuyển nhượng đất từ ông Đ và bà M. Ngày 01/10/2013, ông Q, bà Phan Thị Th chuyển nhượng cho bà Trần Thị Hoàng M. Sau khi sang tên đất bà Trần Thị Hoàng M phát hiện ông Văn Khắc T đã xây nhà trên đất nên bà Trần Thị Hoàng M và ông Q ký hợp đồng sang tên trả lại đất cho ông Q và bà Phan Thị Th, hai bên đã hoàn trả tiền và đất xong. Ngày 09/01/2014, Ủy ban nhân dân quận B đã cập nhật sang tên lại cho ông Phạm Ngọc Q và bà Phan Thị Th. Việc giải quyết tranh chấp không còn liên quan đến quyền lợi và nghĩa vụ của bà Mai nên không cần thiết phải đưa bà Trần Thị Hoàng M tham gia tố tụng trong vụ án.

Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận B về nội dung.

[3] Xét các nội dung kháng cáo của Phạm Ngọc Q:

Căn cứ hồ sơ cấp giấy quyền sử dụng đất cho ông Phạm Ngọc Q do Phòng Tài nguyên và Môi trường quận B cung cấp và trình bày của đại diện Ủy ban nhân dân quận B thể hiện: Diện tích đất tranh chấp 92m^2 thuộc thửa 65, tờ bản đồ số 128 (TL 2005) tại địa chỉ số 118/5 đường S, khu phố 6, phường BHHB, quận B, thuộc một phần trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1968 ngày 14/02/2000 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho ông Huỳnh Văn Th. Ngày 14/01/2005, ông Huỳnh Văn Th bán cho ông Nguyễn Văn Đ theo hợp đồng số 531/CN có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường BHHB ngày 21/01/2005. Ngày 22/5/2007, Ủy ban nhân dân quận B cấp Giấy chứng nhận số H01567 cho ông Nguyễn Văn Đ và bà Phạm Thị M, có kèm theo bản vẽ do Công ty TNHH Trắc địa TM HN lập ngày 29/6/2006 và biên bản xác định ranh giới đất ngày 02/3/2006, thể hiện phía sau thửa đất (phía Tây) giáp mương nước, phía trước (phía Đông) giáp đường hẻm.

Ngày 13/8/2008, ông Đ và bà M chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất nêu trên cho ông Phạm Ngọc Q. Sau khi cập nhật sang tên, ngày 01/10/2013 ông Q, bà Trần Thị Th chuyển nhượng cho bà Trần Thị Hoàng M. Ngày 19/11/2013, Ủy ban nhân dân quận B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH12685

cho bà Trần Thị Hoàng M. Sau khi được cấp giấy chứng nhận bà Trần Thị Hoàng M phát hiện ông Văn Khắc T đã xây nhà trên đất nên bà Trần Thị Hoàng M yêu cầu ông Q trả lại tiền và bà Trần Thị Hoàng M ký hợp đồng sang tên trả lại diện tích đất nêu trên cho ông Q. Ngày 09/01/2014, Ủy ban nhân dân quận B đã cập nhật sang tên lại cho ông Phạm Ngọc Q và bà Phan Thị Th đúng vị trí và diện tích đất thuộc thửa 65, tờ bản đồ số 128 (TL 2005) tại địa chỉ số 118/5 đường S, khu phố 6, phường BHHB, quận B, đúng với vị trí thửa và diện tích đất theo vẽ hiện trạng vị trí do Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh đo vẽ, kiểm tra ngày 22/9/2015 (tại thời điểm giải quyết vụ án) và bản vẽ do Công ty TNHH Trắc địa TM HN lập ngày 29/6/2006 tại thời điểm cấp giấy cho ông Đ và bà M ngày 22/5/2007, thể hiện phía sau thửa đất (phía Tây) giáp mương nước, phía trước (phía Đông) giáp đường hẻm.

[4] Căn cứ hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Văn Khắc T thể hiện: Nguồn gốc đất do ông Văn Khắc T và Võ Thị Hằng T nhận chuyển nhượng của ông Huỳnh Văn Th theo hợp đồng bồi thường hoa màu ngày 01/12/2001, diện tích 183,9m^2 một phần thửa 584, tờ bản đồ số 10 Bộ địa chính xã Bình Hưng, có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã BHH. Ngày 17/10/2008, Ủy ban nhân dân quận B cấp Giấy chứng nhận số H01323 cho ông Văn Khắc T và bà Võ Thị Hằng T diện tích 183,9m^2 thuộc thửa 411 tờ bản đồ số 128 (TL2005), tương ứng một phần thửa 584, tờ bản đồ số 10 Bộ địa chính xã BHH (TL 02/CT-UB), thửa 65, 66 tờ bản đồ số 128 (TL 2005) tại phường BHHB, quận B. Kèm theo bản vẽ do Công ty TNHH-TM-DV Xây dựng MP lập ngày 12/6/2008, thể hiện phía sau (phía Tây) thửa đất giáp đường hẻm; phía trước (phía Đông) giáp đường hẻm. Hồ sơ cấp giấy chứng nhận không có biên bản xác định ranh giới liền kề. Vị trí thửa đất không đúng theo bản vẽ hiện trạng do Trung tâm Đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố đo vẽ, kiểm tra ngày 22/9/2015, cụ thể: Bản vẽ hiện trạng doTrung tâm Đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường lập ngày 22/9/2015 thể hiện vị trí thửa đất tranh chấp (thửa 65) phía sau (phía Tây) giáp mương nước, phía trước (phía Đông) giáp đường hẻm.

[5] Tại phiên toà, đại diện Ủy ban nhân dân quận B cho rằng: Tại thời điểm ông Văn Khắc T và Võ Thị Hằng T nhận chuyển nhượng đất của ông Huỳnh Văn Th theo hợp đồng bồi thường hoa màu ngày 01/12/2001, diện tích 183,9m^2 một phần thửa 584, tờ bản đồ số 10 Bộ địa chính xã Bình Hưng. Thửa 584 rộng 8.281m^2, hai bên không xác định diện tích đất mua bán tại vị trí nào? nên khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận Ủy ban nhân dân quận B đã cấp giấy trùng thửa 65 đã cấp giấy cho ông Nguyễn Văn Đ và bà Phạm Thị M ngày 22/5/2007.

[6] Như vậy: Có đủ căn cứ xác định vị trí và diện tích 92m^2 đất thuộc thửa 65, tờ bản đồ số 128 (TL 2005) tại địa chỉ số 118/5 đường S, khu phố 6, phường BHHB, quận B, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH12685 ngày 19/11/2013 do Ủy ban nhân dân quận B cấp cho bà Trần Thị Hoàng M đã cập nhật sang tên ông Phạm Ngọc Q và bà Phan Thị Th ngày 09/01/2014 đúng với

vị trí diện tích và thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận số H01567 ngày 22/5/2007 cho ông Nguyễn Văn Đ và bà Phạm Thị M, cập nhật sang tên ông Q và Trần Thị Th ngày 13/8/2008, kèm theo bản vẽ do Công ty TNHH Trắc địa TM HN lập ngày 29/6/2006, phía sau thửa đất (phía Tây) giáp mương nước, phía trước (phía Đông) giáp đường hẻm và đúng với bản vẽ hiện trạng do Trung tâm Đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố đo vẽ, kiểm tra ngày 22/9/2015.

[7] Toà án cấp sơ thẩm xử không chấp nhận yêu cầu của ông Phạm Ngọc Q, chấp nhận yêu cầu phản tố của Văn Khắc T là không đúng căn cứ pháp lý và hiện trạng vị trí đất. Do đó, sửa án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Ngọc Q công nhận diện tích 92m^2 đất thuộc thửa 65, tờ bản đồ số 128 (TL 2005) tại địa chỉ số 118/5 đường S, khu phố 6, phường BHHB, quận B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH12685 ngày 19/11/2013 của Ủy ban nhân dân quận B cấp cho bà Trần Thị Hoàng M, đã cập nhật sang tên ông Phạm Ngọc Q và bà Phan Thị Th ngày 09/01/2014 thuộc quyền sử dụng của ông Phạm Ngọc Q và bà Phan Thị Th.

[8] Do ông Văn Khắc T và bà Võ Thị Hằng T đã xây dựng nhà trên thửa đất tranh chấp và liền khối với thửa 66, không thể giao trả đất nên ông Văn Khắc T và bà Võ Thị Hằng T phải thanh toán ông Phạm Ngọc Q và bà Phan Thị Th giá trị sử dụng đất thuộc thửa 65 tờ bản đồ số 128 (TL 2005) tại địa chỉ số 118/5 đường S, khu phố 6, phường BHHB theo giá do Hội đồng định giá ngày 10/12/2015 là 92m^2 x 15.000.000 đồng = 1.380.000.000 (một tỷ ba trăm tám mươi triệu) đồng sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

[9] Công nhận diện tích 92m^2 đất thuộc thửa 65, tờ bản đồ số 128 (TL 2005) phường BHHB, quận B, thuộc một phần Giấy chứng nhận số H01323 ngày 17/10/2008 do Ủy ban nhân dân quận B cấp cho ông Văn Khắc T và bà Võ Thị Hằng T diện tích 183,9m^2 thuộc thửa 411 tờ bản đồ số 128 (TL2005), tương ứng một phần thửa 584, tờ bản đồ số 10 Bộ địa chính xã BHH (TL 02/CT-UB), thửa 65, 66 tờ bản đồ số 128 (TL 2005) tại phường BHHB, quận B thuộc quyền sử dụng của ông Văn Khắc T và bà Võ Thị Hằng T.

[10] Do công nhận diện tích 92m^2 đất thuộc thửa 65, tờ bản đồ số 128 (TL 2005) phường BHHB, quận B cho ông Văn Khắc T và bà Võ Thị Hằng T, nên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH12685 Ngày 19/11/2013 do Ủy ban nhân dân quận B cấp cho bà Trần Thị Hoàng M đã cập nhật sang tên ông Phạm Ngọc Q và bà Phan Thị Th ngày 09/01/2014 đối với diện tích đất thửa 65, tờ bản đồ số 128 (TL 2005) phường BHHB, quận B.

Về án phí:

- Do sửa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Ngọc Q nên ông Văn Khắc T phải chịu án phí sơ thẩm trên số tiền phải thanh toán cho ông Q1.380.000.000 đồng, án phí là 53.400.000 đồng.

- Ông Phạm Ngọc Q không phải chịu án phí sơ thẩm và án phí phúc thẩm.

Bởi các căn cứ và nhận định trên.

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Khoản 2 Điều 148, Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án năm 2009;

- Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

- Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008, sửa đổi bổ sung năm 2014.

1. Chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Ngọc Q.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 459/2018/DS-ST ngày 04/6/2018 của Toà án nhân dân quận B**.**

3. Ông Văn Khắc T và bà Võ Thị Hằng T phải thanh toán ông Phạm Ngọc Q và bà Phan Thị Th giá trị sử dụng đất thuộc thửa 65 tờ bản đồ số 128 (TL 2005) tại địa chỉ số 118/5 đường S, khu phố 6, phường BHHB, quận B là 1.380.000.000 (một tỷ, ba trăm, tám mươi triệu) đồng, sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

4. Công nhận diện tích 92m^2 đất thuộc thửa 65, tờ bản đồ số 128 (TL 2005) phường BHHB, quận B thuộc Giấy chứng nhận số H01323 ngày 17/10/2008 do Ủy ban nhân dân quận B cấp cho ông Văn Khắc T và bà Võ Thị Hằng T diện tích 183,9m^2 thuộc thửa 411 tờ bản đồ số 128 (TL2005), tương ứng một phần thửa 584, tờ bản đồ số 10 Bộ địa chính xã BHH (TL 02/CT-UB), thửa 65, 66 tờ bản đồ số 128 (TL 2005) tại phường BHHB, quận B thuộc quyền sử dụng của ông Văn Khắc T và bà Võ Thị Hằng T.

5. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH12685 ngày 19/11/2013 do Ủy ban nhân dân quận B cấp cho bà Trần Thị Hoàng M đã cập nhật sang tên ông Phạm Ngọc Q và bà Phan Thị Th ngày 09/01/2014 đối với diện tích đất thửa 65, tờ bản đồ số 128 (TL 2005) phường BHHB, quận B.

6. Ông Văn Khắc T và bà Võ Thị Hằng T có quyền khởi kiện đối với Ủy ban nhân dân quận B về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sai vị trí nếu có yêu cầu.

Kể từ ngày ông Phạm Ngọc Q có đơn yêu cầu thi hành án nếu ông Văn Khắc T và bà Võ Thị Hằng T không thi hành án trả tiền thì hàng tháng ông Văn Khắc T và Võ Thị Hằng T còn phải chịu tiền lãi theo quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Văn Khắc T phải chịu án phí sơ thẩm 53.400.000 (năm mươi ba triệu, bốn trăm nghìn) đồng. Hoàn trả cho ông Văn Khắc T 200.000 (hai trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số AE/2011/05970 ngày 21/11/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự quận B.

- Ông Phạm Ngọc Q không phải chịu án phí sơ thẩm và án phí phúc thẩm. Hoàn trả cho ông Phạm Ngọc Q 16.000.000 (mười sáu triệu) đồng tiền tạm ứng án phí theo Biên lai số AE/2011/05387 ngày 25/8/2014 và 200.000 (hai trăm nghìn) đồng theo biên lai số AE/2011/06013 ngày 01/12/2014 và 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai số 029485 ngày 07/6/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

8. Về chi phí đo vẽ định giá: Ông Phạm Ngọc Q tự chịu đã thực hiện xong.

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

9. 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, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện 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.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân Cấp cao tại Tp. HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân Tp. HCM;
- Tòa án nhân dân quận B;
- Chi cục Thi hành án quận B;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Bùi Văn Trí