TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LONG AN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 38/2018/DS-PT
Ngày 18 – 01 – 2018
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất, hủy quyết định cá biệt và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Tuấn Khải

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Kim Nga

Ông Nguyễn Văn Thu

- Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Tường Vi – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Duyên – Kiểm sát viên.

Trong ngày 18 tháng 01 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 324/2017/TLPT-DS ngày 14 tháng 11 năm 2017 về "Tranh chấp quyền sử dụng đất, hủy quyết định cá biệt và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 47/2017/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện B bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 330/2017/QĐ-PT ngày 01 tháng 12 năm 2017 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Mộng Đ, sinh năm 1978;

Địa chỉ: Ấp 5, xã M, huyện B, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đại N1, sinh năm 1985; Địa chỉ: Ấp 5, xã M, huyện B, tỉnh Long An.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 12/01/2018, có mặt)

Bị đơn: Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1958;

Địa chỉ: Ấp 5, xã M, huyện B, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1980; Địa chỉ: Số 49 N, khu phố 3, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 18/7/2014, có mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Nguyễn An N2, sinh năm 1953;

- Bà Nguyễn Thị Bé H, sinh năm 1959;

Người đại diện theo ủy quyền của bà Hai: Ông Nguyễn An N2, sinh năm 1953;

Cùng địa chỉ: Ấp 5, xã M, huyện B, tỉnh Long An.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 14/12/2015, có mặt)

- Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1935; (Vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp 5, xã M, huyện B, tỉnh Long An.

- Bà Trần Thị T2, sinh năm 1957;

Địa chỉ: Ấp 5, xã M, huyện B, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Thương: Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1980; Địa chỉ: Số 49 N, khu phố 3, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 21/11/2015, có mặt)

- Ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1977; (có mặt)

Hộ khẩu thường trú: Xã B, huyện P, tỉnh Hậu Giang

Tạm trú: 99/7/45 đường B phường 7 Quận 6 thành phố Hồ Chí Minh.

- Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Long An. (Có đơn xin vắng mặt)

- Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L. (Có đơn xin vắng mặt)

- Ông Nguyễn Đại N1, sinh năm 1985; (Có mặt)

- Bà Nguyễn Thị Thu N3, sinh năm 1985;

- Cháu Nguyễn Ngọc Trà M, sinh năm 2009;

Người đại diện theo pháp luật của cháu Trà M là Nguyễn Đại N1 và Nguyễn Thị Thu N3.

- Ông Nguyễn Đại N4, sinh năm 1988; (Có mặt)

- Bà Bùi Thị Hải Đ, sinh năm 1990; (Có mặt)

- Cháu Nguyễn Ngọc Thư K, sinh năm 2012;

Người đại diện theo pháp luật của cháu Thư K là Nguyễn Đại N4 và Bùi Thị Hải Đ.

Cùng cư trú tại: Ấp 5, xã M, huyện B, tỉnh Long An.

- Ủy ban nhân dân xã M, huyện B, tỉnh Long An. (Có đơn xin vắng mặt)

Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mộng Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ghi ngày 20/5/2013, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mộng Đ trình bày:

Nguồn gốc phần đất thuộc thửa 775, tờ bản đồ số 2, diện tích 542m^2, tại xã M, huyện B mà ông Nguyễn An N2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là của ông Nguyễn Hưng T là địa chủ cũ ở đây. Năm 1988, ông N2 về Bến Lức để sinh sống do không có nhà cửa hay đất đai gì nên được anh em trong họ tộc cho một ngôi đất (cái nền nhà). Ngôi đất ông N2 được cho lúc đó chỉ là đất hoang, sau khi được cho đất ông N2 đã cất nhà ở. Khi được ông K là người đại diện cho đất thì lúc đó không có đo đạc diện tích đất chỉ ước chừng ngang khoảng 13m dài khoảng 40m. Năm 1988, ông N2 đã cất nhà ở trên phần đất được cho, vị trí ngôi nhà ông N2 cất tạm trên phần đất gò, không tiếp giáp mặt lộ M –T. Trong thời gian ở đây ông N2 tiếp tục san lắp mặt bằng tại phần đất tiếp giáp mặt lộ tiếp giáp lối đi chiều ngang 5m, dài 12m, đến năm 2007-2008 thì ông N2 cất căn nhà tường cấp 4 như hiện nay và còn chừa phần đất có chiều ngang khoảng 5m.

Trong quá trình ông N2 quản lý sử dụng phần đất này thì không ai tranh chấp, nên ngày 21/5/1996 ông N2 được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B203813 đối với thửa số 775, tờ bản đồ số 2, diện tích 542m^2, loại đất ở nông thôn và đất trồng cây lâu năm.

Đến năm 2010, ông N2 tách một phần đất có diện tích 204m^2 thuộc một phần thửa 775 nên được tách ra thành thửa 5038, nhưng vẫn do ông N2 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 859322 do UBND huyện B cấp ngày 15/12/2010. Khi làm thủ tục tách thửa có đo đạc thực tế, nhưng không ký biên bản giáp ranh đất. Ngày 10/3/2011, ông N2 làm thủ tục tặng cho con là Nguyễn Thị Mộng Đ thửa số 5038 tờ bản đồ số 2 toạ lạc tại ấp 5 xã M, huyện B, tỉnh Long An. Khi làm thủ tục tặng cho bà Đ có đo đạc thực tế, nhưng không ký biên bản giáp ranh đất. Vị trí đất ông N2 tách thửa và tặng cho bà Đ là khu đất trũng, sau khi bà Đ được được chỉnh lý sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà Đ có san lắp mặt bằng (bơm đất bùn vào khu đất này khoảng 125m^3), nhưng phần này vẫn còn trũng chưa bằng mặt nền nhà của ông N2. Bà Đ có trồng một số cây bình bát để giữ đất, có trồng một cây mít vào năm 2010. Mặc dù bà Đ được chỉnh lý tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 5038, nhưng thửa đất này vẫn do ông N2 quản lý vì bà Đ vẫn còn sống chung gia đình ông N2 và do đất có tranh chấp nên chưa cất nhà được.

Giữa phần đất của bà Đ và thửa 775 của ông N2 có bờ ranh là bức tường nhà cấp 4 do ông N2 xây vào năm 2007-2008. Phần còn lại của thửa 5038 giáp ranh với thửa 776 của ông P. Ngày 02/01/2013, ông Nguyễn Văn P đã cắm cọc lấn sang đất của bà Đ.

Ông đại diện cho bà Đ yêu cầu ông P phải nhổ các cọc trả lại cho bà Đ phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 132,7m^2 thuộc thửa 5038, tờ bản đồ số 2, loại đất thổ tại xã M, huyện B, tỉnh Long An. Vị trí đất bà Đ yêu cầu tại khu E theo mảnh trích đo địa chính do công ty TNHH đo đạc nhà đất H đo vẽ ngày 10/10/2014 được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện B phê duyệt ngày 15/10/2014, mảnh trích đo phân khu của Công ty TNHH đo đạc nhà đất H ngày 15/7/2015.

Bà Đ được ông N2 tặng cho đất có hợp đồng, được UBND xã M chứng thực và được Văn Phòng đăng ký quyền sử đất huyện B chỉnh lý sang tên là hợp pháp nên không đồng ý với toàn bộ yêu cầu phản tố của ông P.

Ông Nguyễn Văn T1 là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Văn P và là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị T2 trình bày:

Nguồn gốc đất đang tranh chấp là đất của ông K (cậu ruột ông P) được cách mạng cấp sau đó ông Nguyễn Văn K chuyển đổi cho ông P vào năm 1978. Đến năm 1991, ông P đăng ký kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bìa trắng, đến năm 1996 thì được đổi sang giấy đỏ.

Năm 1988, ông Nguyễn An N2, từ L về xã M sinh sống không có đất ở. Trước hoàn cảnh của ông N2, ông K cho ông N2 một cái nền nhà để cất nhà ở. Nền nhà này không tiếp giáp với mặt lộ, chỉ có lối đi vào nhà khoảng 3m, một thời gian sau ông K hỏi xin ông P phần đất ao ngang 4m, dài 20m tiếp giáp với lối đi vào nhà của ông N2 để cho ông N2 có đất mặt tiền thì ông P đồng ý cho ông N2 phần diện tích đất ao nêu trên. Việc ông P cho ông N2 phần diện tích đất ao thông qua ông K chứ ông P không cho trực tiếp ông N2 và chỉ nói miệng, mà không làm thủ tục sang tên. Ông P đã giao đất cho ông N2 sử dụng, san lắp mặt bằng và cất nhà tường vào khoảng năm 2007-2008 hết phần diện tích đất được ông P cho sau này.

Tháng 01 năm 2013, ông P xây hàng rào bao quanh đất thuộc quyền sử dụng của ông, khi ông P cắm cọc bao quanh phần đất thì có ông K yêu cầu ông P chừa ra cho ông N2 0,6m chiều ngang (cặp vách tường nhà ông N2), để ông N2 thuận tiện trong việc mở cửa sổ. Lúc ông P cắm cọc phía ông N2 và bà Đ (con ông N2) ngăn cản. Ông N2 và bà Đ cho rằng ông P cắm cọc lấn chiếm đất của bà Đ là không đúng, ông P chỉ làm hàng và cắm cọc phần đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông.

Bà Đ là người được ông N2 tặng cho đất, nhưng ông N2 không có đất để giao đất nên hợp đồng chưa thực hiện được. Nay bà Đ đòi đất thì phải yêu cầu ông N2 thực

hiện hợp đồng, ông P không phải là người giao dịch với bà Đ nên ông P không có nghĩa vụ giao trả đất cho bà Đ.

Ông P khởi kiện yêu cầu hủy các văn bản sau:

1. Hủy một phần quyết định số 184/QĐ-UB ngày 21/5/1996 của UBND huyện B về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn An N2 đối với thửa đất số 775, tờ bản đồ số 2, diện tích 542m^2, loại đất thổ vườn tại xã M, huyện B.

2. Hủy giấy CNQSDĐ số B 203813 do UBND huyện B cấp cho ông Nguyễn An N2 ngày 21/5/1996 đối với thửa775, tờ bản đồ số 2, diện tích 542m^2, loại đất thổ vườn tại xã M, huyện B. Vì việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 775 cho ông N2 không đúng với thực tế sử dụng đã lấn sang một phần diện tích đất của ông P tại thửa 776.

3. Hủy giấy CNQSDĐ số BC 859322, ngày 15/12/2010 do UBND huyện B tách thửa cho ông Nguyễn An N2 đối với thửa 5038, tờ bản đồ số 2 và Hủy việc chỉnh lý biến động sang tên của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất chỉnh lý cho bà Nguyễn Thị Mộng Đ đối với thửa 5038, tờ bản đồ số 2, diện tích 204m^2, tọa lạc tại xã M, huyện B, tỉnh Long An.

4. Yêu cầu công nhận cho ông P được quyền sử dụng phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 132,7m^2, tại khu E theo mảnh trích đo địa chính do công ty TNHH đo đạc nhà đất H đo vẽ ngày 10/10/2014 được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện B phê duyệt ngày 15/10/2014 vì phần đất này ông P sử dụng từ năm 1978 đến nay, và được cấp giấy chứng nhận bìa trắng năm 1991. Khi cấp đổi sang giấy đỏ thì không có đo đạc thực tế nên không biết phần đất này đã cấp cho ông N2, sau đó ông N2 tách thửa và tặng cho bà Đ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn An N2 đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Bé H trình bày:

Phần đất thuộc thửa số 775, tờ bản đồ số 2, tại xã M là của địa chủ Nguyễn Hưng T. Năm 1988, ông từ L về huyện B sinh sống, do không có nhà đất để ở nên lúc đầu sống chung nhà với ông G, ông K. Khoảng 01 năm sau thì anh em trong họ tộc gồm ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị N (mẹ ruột ông P), ông Nguyễn Văn G, ông Nguyễn Văn Đ do ông Nguyễn Văn K đại diện cho ông 01 phần đất, ngang 13m, dài 40m, tiếp giáp lộ T-M, ông K có chỉ ranh đất cho ông. Việc cho đất không có làm giấy tờ, chỉ có anh em trong họ tộc biết chứ không có xác nhận của chính quyền địa phương. Khi đó trên đất không có công trình xây dựng gì, hiện trạng đất không liền lạc. Sau khi được cho đất ông cất nhà lá để ở. Năm 1997-1998 ông có bơm bùn và cát (325m^3) san lắp thửa 775 để cất nhà như hiện nay.

Trong quá trình ông quản lý sử dụng thửa đất này thì không ai tranh chấp. Đến năm 1995 Nhà nước có chủ trương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông có

hỏi ý kiến của ông Đ, ông G, bà N để được đăng ký phần đất trên thì những người này đồng ý, khi đó ông có nói cho những người này biết diện tích đất đăng ký cụ thể. Đến ngày 21/5/1996, ông được UBND huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B203813 đối với thửa số 775, tờ bản đồ số 2, diện tích 542m^2, loại đất ở nông thôn và đất trồng cây lâu năm.

Đến năm 2010, ông tách một phần đất có diện tích 204m^2 thuộc một phần thửa 775 để cho thành thửa 5038 và được UBND huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 859322 ngày 15/12/2010, nhưng vẫn do ông đứng tên trên giấy. Khi làm thủ tục tách thửa có đo đạc thực tế nhưng không ký biên bản giáp ranh đất. Ngày 10/3/2011, ông làm thủ tục tặng cho con là Nguyễn Thị Mộng Đ thửa đất này. Khi làm thủ tục tặng đất cho bà Đ có đo đạc thực tế nhưng không ký biên bản giáp ranh đất. Vị trí đất tách thửa cho bà Đ là khu đất trũng. Năm 2010, bà Đ bơm 160m^3 đất và cát để san lấp thửa 5038, có trồng một cây mít vào năm 2010 và một số cây bình bát để giữ đất. Giữa phần đất của bà Đ và thửa 775 của ông có bờ ranh là bức tường nhà cấp 4 (xây vào năm 2007-2008). Phần còn lại của thửa 5038 giáp ranh với thửa 776 của ông P, ranh đất là cái bờ khoảng 1m.

Ông P cho rằng trong phần đất ông sử dụng có một phần đất ao do ông P cho ông thì ông không đồng ý, vì toàn bộ phần đất ông sử dụng và được cấp giấy là do ông Nguyễn Văn K đại diện họ tộc cho ông. Ông K cho đất chỉ có 01 lần, diện tích ngang 13m, dài 40m. Vì vậy, ông không đồng ý toàn bộ yêu cầu phản tố của ông P.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn K trình bày:

Giữa ông với ông N2 là anh em chú bác ruột, ông với ông P có mối quan hệ là cô cậu ruột, ông P gọi ông bằng cậu, ông P gọi ông N2 bằng cậu. Khoảng năm 1988, ông N2 về Bến Lức để tìm người thân. Khi gặp được anh em ông rất mừng nên anh em ông có họp gia đình lại, bàn bạc thống nhất cho ông N2 một ngôi thổ là nền nhà cũ của ông để ông N2 cất nhà ở. Nền nhà cũ của ông cho ông N2 có hình chữ L, có chiều ngang khoảng 20m chiều dài khoảng 25m và không tiếp giáp mặt lộ M - T, chỉ có một lối đi vào có chiều ngang 3m, tiếp giáp với phần lối đi này là phần đất ao của ông Nguyễn Văn P. Sau đó, anh em ông có đóng góp công sức cất cho ông N2 ngôi nhà để ở.

Sau đó ông thấy lối đi vào nhà của ông N2 nhỏ hẹp nên ông mới nói với ông P cho ông N2 phần diện tích cái ao cặp lối đi bề ngang 4m và giáp mặt lộ M - T để ông N2 mở rộng lối đi vào nhà và có đất mặt tiền, thì ông P cũng đồng ý cho ông N2 phần đất ao này. Vì vậy, ông có cho tiếp ông N2 phần đất này, nhưng không làm giấy tờ gì cả. Sau khi được cho phần đất ao ông N2 hút bùn, cát san lấp cái ao này để mở rộng lối đi và cất nhà cho con hết phần diện tích đất ao được ông P cho. Ranh đất giữa ông N2 và ông P là bức tường nhà con ông N2 như hiện nay. Do đó từ mép tường nhà con ông N2 trở qua phần đất đang tranh chấp là của ông P. Trên phần đất tranh chấp có

các cây bình bát, cây trâm bầu, cây tràm bông vàng là do tự mọc, không do ai trồng cả.

Năm 2013, ông P định cắm cọc rào xung quanh khu đất thì có hỏi ý của ông, ông có nói với ông P nên chừa ra cho ông N2 thêm 0,6m bề ngang cách mép tường nhà con ông N2 để bên ông N2 thuận tiện trong việc mở cửa sổ, vì vậy ông P mới cắm cọc cách mép tường nhà con ông N2 0,6m.

Khi ông N2 làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông không biết, ông N2 cũng không nói cho ông biết. Vì vậy, ông không biết ông N2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tới vị trí nào, phần nền nhà ông đã cho ông N2 thì ông không có tranh chấp gì.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Nguyễn Đại N4, Bùi Thị Hải Đ, Nguyễn Đại N1 và người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Thu N3 trình bày:

Năm 1988, cha của các anh/chị là ông Nguyễn An N2 từ L về B sinh sống và được cho một phần đất để cất nhà ở tại thửa đất số 775, tờ bản đồ số 2 xã M, huyện B. Ông N2 được và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này và sử dụng ổn định từ đó cho đến nay. Sau đó, ông N2 tách một phần thửa đất 775 ra thành thửa 5038 và được Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông N2 đã tặng cho bà Nguyễn Thị Mộng Đ thửa đất 5038, bà Đ đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện B chỉnh lý sang tên theo hợp đồng tặng cho được Ủy ban nhân dân xã M chứng thực ngày 10/3/2011. Sau khi được chỉnh lý sang tên đối với thửa đất trên, bà Đ chuẩn bị xây nhà ở thì bị ông Nguyễn Văn P lấn chiếm đất trái phép. Nay các anh/chị thống nhất với yêu cầu của bà Đ và không đồng ý với toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn P.

Tại văn bản số 1552/UBND-VP ngày 31/8/2017 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện B trình bày:

Ủy ban nhân dân dân huyện B đề nghị Tòa án nhân dân huyện B căn cứ vào các quy định của pháp luật để giải quyết các yêu cầu khởi kiện của các đương sự. Ủy ban nhân dân huyện sẽ xem xét xử lý cho các đương sự theo bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật của Tòa án. Ủy ban nhân dân huyện B yêu cầu được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Tại văn bản số 48/UBND-TP ngày 16/8/2017 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã M, huyện B trình bày:

Ủy ban nhân dân dân xã M, huyện B đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án nhân dân các cấp giải quyết vụ án.

Tại văn bản số 369/VPĐKĐĐ ngày 17/7/2017 và văn bản số 478/VPĐKĐĐ ngày 15/9/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L trình bày:

Ông Nguyễn An N2 được UBND huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 859322 ngày 15/12/2010 đối với thửa đất 5038, tờ bản đồ số 2, diện tích 204m^2, loại đất ở nông thôn tọa lạc tại xã M huyện B. Ngày 10/3/2011, ông N2 lập hợp đồng tặng cho thửa đất này cho bà Nguyễn Thị Mộng Đ và được Ủy ban nhân dân xã M chứng thực ngày 10/3/2011. Hồ sơ đã được Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện B chỉnh lý trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng quy định pháp luật về đất đai. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

Vụ án được Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành hòa giải nhưng các đương sự không thỏa thuận được với nhau.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 47/2017/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện B đã căn cứ vào các Điều 5, Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 678 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 100, 101 luật đất đai năm 2013, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về việc quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Bác yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Mộng Đ về việc yêu cầu ông P phải trả lại phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 132,7m^2 thuộc thửa 5038, tờ bản đồ số 2, loại đất thổ, tọa lạc tại xã M, huyện B, tỉnh Long An.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông P, cụ thể như sau:

2.1. Hủy một phần quyết định số 184/QĐ-UB ngày 21/5/1996 của UBND huyện B về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 702 cá nhân tại xã Mỹ Yên, trong đó có ông Nguyễn An N2 đối với thửa đất số 775, tờ bản đồ số 2, diện tích 542m^2 loại đất thổ vườn tại xã M, huyện B.

2.2. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 203813 do UBND huyện B cấp cho ông Nguyễn An N2 ngày 21/5/1996 đối với thửa đất 775, tờ bản đồ số 2, diện tích 542m^2 loại đất thổ vườn tại xã M, huyện B.

2.3. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 859322 do UBND huyện B cấp cho ông Nguyễn An N2 đối với thửa đất số 5038, tờ bản đồ số 2, diện tích 204m^2, loại đất thổ, tọa lạc xã M, huyện B; Hủy việc chỉnh lý biến động sang tên cho bà Nguyễn Thị Mộng Đ đối với thửa đất số 5038, tờ bản đồ số 2, diện tích 204m^2, loại đất thổ, tọa lạc tại xã M, huyện B, tỉnh Long An.

2.4. Ông Nguyễn Văn P được quyền sử dụng phần đất có diện tích 132,7m^2, tại xã M, huyện B, tỉnh Long An. Vị trí phần đất này được thể hiện tại khu E theo mảnh trích đo địa chính do công ty TNHH đo đạc nhà đất H đo vẽ ngày 10/10/2014 được

Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện B phê duyệt ngày 15/10/2014, mảnh trích đo phân khu của Công ty TNHH đo đạc nhà đất H ngày 15/7/2015.

Các đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tiến hành làm thủ tục kê khai, đăng ký, điều chỉnh để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Về án phí: Bà Nguyễn Thị Mộng Đ phải nộp 26.293.600 đồng án phí dân sự sơ thẩm, cho chuyển 4.937.500 đồng và 810.000 đồng tiền tạm ứng án phí bà Đ đã nộp theo biên lai thu số 01399, ngày 03/7/2014 và biên lai thu số 05654, ngày 15/9/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện B sang án phí. Bà Đ phải nộp tiếp 20.546.100 đồng.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn P 13.146.000 đồng tiền tạm ứng án phí ông P đã nộp theo biên lai thu số 02780, ngày 03/12/2015 của Chi cục thi hành án dân sự huyện B sang án phí.

4. Về chi phí đo đạc, định giá, thẩm định tại chỗ là 8.500.000 đồng, bà Nguyễn Thị Mộng Đ phải chịu toàn bộ. Bà Đ đã nộp đủ và chi phí xong.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền, thời hạn kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Ngày 04/10/2017, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mộng Đ có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và không rút đơn kháng cáo, bị đơn không rút đơn phản tố, các bên cũng không thỏa thuận được với nhau về giải quyết vụ án và cũng không cung cấp thêm chứng cứ gì mới.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến cho rằng: Việc chấp hành pháp luật tố tụng của Tòa án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn thấy rằng, về mặt chứng cứ mà nguyên đơn đưa ra là cho rằng phần đất tranh chấp được ông K cho. Tuy nhiên, người cho đất trong hồ sơ chỉ thể hiện là cho phần nền nhà và nguồn gốc phần đất tranh chấp xác định là của ông P. Người cho đất lại không phải là người có đất và ông K là nhân chứng quan trọng trong vụ án xác định phần đất tranh chấp là của ông P. Mặc khác, tại thời điểm cấp đất cho ông N2 không có đo vẽ, không xác định rõ ranh giới mốc giới xung quanh. Do đó, về mặt chứng cứ đi khởi kiện của nguyên đơn là chưa đủ cơ sở. Nguyên đơn kháng cáo nhưng cũng không cung cấp được chứng cứ gì mới. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ thể hiện hồ sơ đã được xem xét và tranh luận tại phiên tòa Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mộng Đ được làm đúng theo quy định tại Bộ luật tố tụng dân sự nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Bà Nguyễn Thị Mộng Đ kháng cáo không đồng ý với toàn bộ nội dung của án sơ thẩm, yêu cầu Tòa phúc thẩm xem xét sửa án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2] Xét phần đất tranh chấp có diện tích 132,7m^2, tại xã M, huyện B, tỉnh Long An. Vị trí phần đất này được thể hiện tại khu E theo mảnh trích đo địa chính do công ty TNHH đo đạc nhà đất H đo vẽ ngày 10/10/2014 được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện B phê duyệt ngày 15/10/2014, mảnh trích đo phân khu của Công ty TNHH đo đạc nhà đất H ngày 15/7/2015.

[3] Về nguồn gốc thửa đất các đương sự đều thống nhất thửa đất 775, tờ bản đồ số 2 là của địa chủ Nguyễn Hưng T. Sau đó, nhà nước trưng dụng và giao lại cho ông K sử dụng. Năm 1988, ông N2 về B sinh sống thì được ông K cho một nền nhà cũ của ông K để cất nhà ở, khi được ông K cho đất thì không có đo đạc diện tích đất thực tế. Ông N2 cho rằng phần đất được ông K cho có chiều ngang 13m, chiều dài 40m và tiếp giáp với mặt lộ M - T. Tuy nhiên lời trình bày của ông N2 không được ông K là người trực tiếp cho đất thừa nhận và mâu thuẫn với chính lời trình của ông N2 trong biên bản hòa giải ngày 08/10/2015. Lời trình bày của ông N2 trong biên bản hòa giải ngày 08/10/2015 khẳng định diện tích đất ông K cho ông không tiếp giáp mặt lộ, chỉ có lối đi vào nhà bề ngang 3m là phù hợp với trình bày của ông Nguyễn Văn K là người cho đất và ông H, ông C, ông Đ, ông K, ông N là những dân sinh sống tại địa phương. Trình bày của ông N2 về vấn đề này trước sau mâu thuẫn nên không có căn cứ xem xét. Ông N2, bà Đ cho rằng bà Đ có san lấp thửa 5308, tuy nhiên tòa sơ thẩm yêu cầu ông bà cung cấp tài liệu chứng minh cho việc này thì ông, bà cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình.

Mặt khác, tại các Công văn số 1597/UBND-VP ngày 19/11/2015 của UBND huyện B, Công văn số 04/UBND-KT ngày 02/02/2016 của UBND xã M và Công văn số 24/UBND-KT ngày 15/4/2016 của UBND xã M đều xác định là khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N2 thửa số 775, tờ bản đồ số 2, diện tích 542m^2 loại đất thổ vườn và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông P thửa 776 chỉ dựa vào hồ sơ địa chính, không có đo đạc thực tế, không có biên bản xác minh ranh giới, mốc giới, không có biên bản ký giáp ranh của các hộ dân liền kề. Việc cấp giấy đối với thửa đất số 775 (trùng vào thửa đất số 99, tờ bản đồ số 2 bản đồ 299 của ông P đứng tên trong sổ mục kê cũ) cho ông N2 thì không có lưu trữ hồ sơ địa chính, không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mẫu tỉnh.

Như vậy, có căn cứ khẳng định việc Ủy ban nhân dân huyện B ban hành Quyết định số 184/QĐ.UB ngày 21/5/1996 về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 702 cá nhân trong đó có ông Nguyễn An N2 và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 203813 ngày 21/5/1996 đối với thửa 775, tờ bản đồ số 2, diện tích

542m^2 cho ông Nguyễn An N2 là không đúng quy định của pháp luật và không đúng với diện tích đất thực tế ông N2 đang sử dụng.

[4] Ông N2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 775, tờ bản đồ số 2 là không đúng quy định của pháp luật, không đúng diện tích đất thực tế sử dụng như đã nhận định ở trên, nên từ đó việc ông N2 xin tách thửa 775, tờ bản đồ số 2 ra thành thửa 5038 diện tích 204m^2 mặc dù có đo đạc thực tế, có xác định ranh giới mốc giới, nhưng không có biên bản ký giáp ranh giữa các hộ có đất liền kề và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 5038 là không đúng với quy định pháp luật. Điều này dẫn đến ông N2 không có quyền sử dụng đối với thửa 5038 theo quy định của Luật đất đai. Do đó, việc ông N2 lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Mộng Đ đối với thửa 5038, tờ bản đồ 2 được UBND xã M chứng thực ngày 10/3/2011 là vô hiệu, nên việc chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đ đối với thửa 5038 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện B (nay là Văn phòng đăng ký đất đai) là không có căn cứ pháp lý.

[5] Như vậy, xét về nguồn gốc, quá trình sử dụng, hiện trạng ranh giới các thửa đất xét thấy việc tòa sơ thẩm xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Mộng Đ và chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn P là có căn cứ pháp luật. Bà Nguyễn Thị Mộng Đ kháng cáo nhưng cũng không có cung cấp thêm chứng cứ gì mới nên không có cơ sở xem xét yêu cầu kháng cáo của đương sự cần giữ nguyên án sơ thẩm như ý kiến đề nghị của kiểm sát viên.

[6] Về án phí phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Mộng Đ phải chịu án phí phúc thẩm do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Mộng Đ. Giữ nguyên án dân sự sơ thẩm số 47/2017/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện B.

Căn cứ vào các Điều 5, Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 148, Điều 227, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 678 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 100, 101 luật đất đai năm 2013; Điều 26, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về việc quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Bác yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Mộng Đ về việc yêu cầu ông P phải trả lại phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 132,7m^2 thuộc thửa 5038, tờ bản đồ số 2, loại đất thổ, tọa lạc tại xã M, huyện B, tỉnh Long An.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông P, cụ thể như sau:

2.1. Hủy một phần quyết định số 184/QĐ-UB ngày 21/5/1996 của UBND huyện B về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 702 cá nhân tại xã Mỹ Yên, trong đó có ông Nguyễn An N2 đối với thửa đất số 775, tờ bản đồ số 2, diện tích 542m^2 loại đất thổ vườn tại xã M, huyện B.

2.2. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 203813 do UBND huyện B cấp cho ông Nguyễn An N2 ngày 21/5/1996 đối với thửa đất 775, tờ bản đồ số 2, diện tích 542m^2 loại đất thổ vườn tại xã M, huyện B.

2.3. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 859322 do UBND huyện B cấp cho ông Nguyễn An N2 đối với thửa đất số 5038, tờ bản đồ số 2, diện tích 204m^2, loại đất thổ, tọa lạc xã M, huyện B; Hủy việc chỉnh lý biến động sang tên cho bà Nguyễn Thị Mộng Đ đối với thửa đất số 5038, tờ bản đồ số 2, diện tích 204m^2, loại đất thổ, tọa lạc tại xã M, huyện B, tỉnh Long An.

2.4. Ông Nguyễn Văn P được quyền sử dụng phần đất có diện tích 132,7m^2, tại xã M, huyện B, tỉnh Long An. Vị trí phần đất này được thể hiện tại khu E theo mảnh trích đo địa chính do công ty TNHH đo đạc nhà đất H đo vẽ ngày 10/10/2014 được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện B phê duyệt ngày 15/10/2014, mảnh trích đo phân khu của Công ty TNHH đo đạc nhà đất H ngày 15/7/2015.

Các đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tiến hành làm thủ tục kê khai, đăng ký, điều chỉnh để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Về chi phí đo đạc, định giá, thẩm định tại chỗ là 8.500.000 đồng, bà Nguyễn Thị Mộng Đ phải chịu toàn bộ. Bà Đ đã nộp đủ và chi phí xong.

4. Về án phí:

4.1. Án phí sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị Mộng Đ phải nộp 26.293.600 đồng án phí dân sự sơ thẩm, cho chuyển 4.937.500 đồng và 810.000 đồng tiền tạm ứng án phí bà Đ đã nộp theo biên lai thu số 01399, ngày 03/7/2014 và biên lai thu số 05654, ngày 15/9/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện B sang án phí. Bà Đ phải nộp tiếp 20.546.100 đồng.

- Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn P 13.146.000 đồng tiền tạm ứng án phí ông P đã nộp theo biên lai thu số 02780, ngày 03/12/2015 của Chi cục thi hành án dân sự huyện B sang án phí.

4.2. Án phí phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Mộng Đ phải chịu 300.000 đồng án phí phúc thẩm. Nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí mà bà Đ đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0005734 ngày 04/10/2017 tại Chi cục Thi hành án dân huyện B. (Bà Đ đã nộp xong)

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 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.

Án xử phúc thẩm công khai có hiệu lực pháp luật ngay sau khi tuyên án.

Nơi nhận:
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện;
- Chi cục THADS huyện;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Huỳnh Tuấn Khải