TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 572/2024/DS-PT
Ngày 26-7-2024.
V/v Tranh chấp đất đai và yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSH nhà ở, QSD đất ở

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 Trần Ngọc Tuấn.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Đắc Minh.

Ông Lê Hoàng Tấn.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Tường Vi – 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 Đoàn Văn Vâng – Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 26 tháng 7 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 176/2024/TLPT-DS ngày 13 tháng 3 năm 2024 về việc: "Tranh chấp đất đai và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 39/2023/DS-ST ngày 29/8/2023 của Toà án nhân dân tỉnh Bình Thuận bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2199/2024/QĐPT-DS ngày 10 tháng 7 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Hoàng Thị Bích X, sinh năm 1960; địa chỉ: C đường T, Khu phố A, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận (có mặt).

2. Bị đơn: Ông Bùi Trọng T, sinh năm 1959; địa chỉ: B đường T, Khu phố A, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận (có mặt).

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

3.1. Bà Nguyễn Thị Lệ H, sinh năm 1963; địa chỉ: A H, Khu phố A, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận (có mặt).

3.2. Ông Phan Bá D, sinh năm 1958; địa chỉ: C T, Khu phố A, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận (có mặt).

3.3. Ủy ban nhân dân tỉnh B (có đơn xin vắng mặt).

4. Người kháng cáo: Bà Hoàng Thị Bích X là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là bà Hoàng Thị Bích X trình bày:

Năm 1992, bà cùng chồng là ông Phan Bá D nhận chuyển nhượng nhà và đất của ông Nguyễn Kim T1 và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1765 ngày 08/02/2002. Tại mục II của Giấy chứng nhận là sơ đồ thửa đất tỷ lệ 1/200, theo đó cạnh phía Tây của thửa đất chia làm 3 đoạn, kích thước lần lượt là 15,25m, 13,48m và 17,33m, với kích thước chiều rộng tăng lần lượt là 0,5m và 1m.

Do thửa đất bị gấp khúc nên hộ sử dụng đất liền kề ở hướng Tây là ông Bùi Trọng T có đề nghị đổi 2,8m^2 ở đoạn có chiều dài 17,33m, gia đình bà được sử dụng phần đất tiếp giáp đoạn có chiều dài 15,25m để thửa đất không bị gấp khúc ở đoạn mở rộng 0,5m. Việc hoán đổi đất này chỉ bằng lời nói và không nhớ chính xác thời gian, nhưng xảy ra trong khoảng thời gian từ sau khi vợ chồng bà được cấp Giấy chứng nhận đến trước khi ông T, bà H được cấp Giấy chứng nhận (năm 2004). Ông T đã sử dụng phần đất hoán đổi (phía sau), còn gia đình bà chưa có điều kiện để sửa chữa nhà nên chưa sử dụng phần đất hoán đổi (phía trước). Đến năm 2013, khi gia đình bà sửa chữa nhà và sử dụng phần đất hoán đổi theo thỏa thuận hoán thì gia đình ông T ngăn cản nên xảy ra tranh chấp. Vì vậy, bà khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông T giao trả cho vợ chồng bà phần đất có diện tích 4,8m^2 và hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 7421 cấp cho ông Bùi Trọng T và bà Nguyễn Thị Lệ H ngày 01/7/2004.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là ông Bùi Trọng T trình bày:

Nhà và đất của gia đình ông đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất số 7421 ngày 01/7/2004. Quá trình sử dụng đất, ranh giới hai thửa đất của ông với bà Hoàng Thị Bích X (được xây dựng bằng gạch có tô vữa xi măng) không hề thay đổi hiện trạng. Do đó, ông không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà X.

Tại các văn bản số 1292/SXD-QLN&PTĐT ngày 26/5/2022, số 1633/SXD - QLN&PTĐT ngày 28/6/2022 và số 1648/SXD-QLN&PTĐT ngày 27/6/2023, người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh B là Sở Xây dựng tỉnh B trình bày:

Qua đối chiếu ranh giới đất tại Mục II trong Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở thì diện tích đất tranh chấp (4,8m^2) đều thuộc 02 giấy chứng nhận cấp cho ông Phan Bá D, bà Hoàng Thị Bích X ngày 08/02/2002 và cấp cho ông Bùi Trọng T, bà Nguyễn Thị Lệ H ngày 01/7/2004. Sở Xây dựng không xác định được quá trình cấp giấy chứng nhận đã sai sót ở khâu nào, tổ chức, cá nhân nào nên đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Đối với khác biệt về hình dạng ranh giới của hai thửa đất và kết quả đo đạc do Chi nhánh Văn phòng Đ thực hiện, Sở Xây dựng xác định có thể là do kết quả đo đạc khi cấp 02 giấy chứng nhận chưa chính xác.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phan Bá D trình bày:

Ông thống nhất với lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị Bích X, đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà X.

Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Lệ H trình bày:

Bà thống nhất với lời trình bày của ông Bùi Trọng T, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị Bích X.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2023/DS-ST ngày 29/8/2023 của Toà án nhân dân tỉnh Bình Thuận đã quyết định (tóm tắt):

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị Bích X, buộc ông Bùi Trọng T và bà Nguyễn Thị Lệ H phải trả lại cho bà Hoàng Thị Bích X và ông Phan Bá D diện tích đất 1,9m^2 tại địa chỉ Khu phố A, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận (theo sơ đồ vị trí thửa đất tranh chấp do Chi nhánh Văn phòng Đ ban hành ngày 18/5/2023).

2. Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 7421 ngày 01/7/2004 của Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp cho ông Bùi Trọng T và bà Nguyễn Thị Lệ H đối với phần diện tích 1,9m^2.

Các đương sự có quyền, nghĩa vụ đăng ký biến động đất đai tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của Luật Đất đai.

3. Ông Phan Bá D và bà Hoàng Thị Bích X phải liên đới thanh toán cho ông Bùi Trọng T và bà Nguyễn Thị Lệ H số tiền 500.000 đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về nghĩa vụ chậm thi hành án, án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 11/11/2023, Nguyên đơn kháng cáo Bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn đối với Bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Từ khi Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý vụ án cho đến khi xét xử đã thực hiện đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ trong hồ sơ vụ án, xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn đối với Bị đơn là có căn cứ pháp luật. Nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới có thể làm thay đổi bản chất vụ án nên đề nghị không chấp nhận kháng cáo của Nguyên đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của Nguyên đơn là bà Hoàng Thị Bích X làm trong hạn luật định và hợp lệ nên chấp nhận.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của Nguyên đơn, thấy rằng: Vợ chồng ông Phan Bá D và bà Hoàng Thị Bích X sử dụng nhà đất tại địa chỉ số C đường T, Khu phố A, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận (gọi tắt là nhà đất số C) do nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Kim T1 và bà Nguyễn Thị N vào năm 1992 theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 3880/CNSH-92 ngày 29/02/1992, sau đó, ông D, bà X được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1765 ngày 08/02/2002. Cạnh hướng Tây của nhà đất này giáp với nhà đất tại địa chỉ số B (gọi tắt là nhà đất số 298) thuộc sở hữu của vợ chồng ông Bùi Trọng T và bà Nguyễn Thị Lệ H do nhận chuyển nhượng của người khác vào ngày 13/11/2000 và được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 7421 ngày 01/7/2004.

[3] Nguyên đơn cho rằng, do thửa đất của Nguyên đơn có cạnh hướng Tây bị gấp khúc thành ba đoạn nên khi Bị đơn nhận chuyển nhượng nhà đất số B thì hai bên có thỏa thuận hoán đổi đất để khắc phục sự gấp khúc của hai thửa đất, cụ thể Nguyên đơn giao cho Bị đơn phần đất phía sau có diện tích 4,8m^2, đổi lại Nguyên đơn được nhận phần đất phía trước (mặt đường T); sau khi đổi đất, Nguyên đơn đã giao đất cho Bị đơn sử dụng, còn Nguyên đơn chưa sử dụng phần diện tích đất hoán đổi do chưa có điều kiện sửa chữa nhà; do Bị đơn không thực hiện đúng thỏa thuận hoán đổi đất nên Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Bị đơn trả lại diện tích đất 4,8m^2. Bị đơn không thừa nhận có việc hoán đổi đất theo lời trình bày của Nguyên đơn. Tại phiên tòa phúc thẩm, Nguyên đơn thay đổi lời khai, cho rằng việc hoán đổi đất hai bên chỉ trao đổi miệng với nhau chứ không xác định diện tích đất cụ thể hai bên phải giao cho nhau.

[4] Xét thấy, theo Biên bản đo đạc thực tế ngày 29/7/1996 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) P, tỉnh Bình Thuận (tại hồ sơ vụ án thụ lý số 73 ngày 23/11/1996), thì *"đất của nhà số C...chiều ngang mặt sau tính từ ranh giới nhà 302 kéo qua ranh giới nhà 298 là 8,6m"*. Thời điểm đo đạc xảy ra trước thời điểm Bị đơn nhận chuyển nhượng nhà đất số B nên có đủ cơ sở xác định chiều ngang mặt sau của nhà đất số 300 là 8,6m. Theo Sơ đồ vị trí đất tranh chấp do Chi nhánh Văn phòng Đ1 ngày 18/5/2023, thì có sự cấp trùng diện tích đất 1,9m^2 trong cả hai Giấy chứng nhận của Nguyên đơn và Bị đơn. Và theo kết quả đo đạc trên thì có cơ sở xác định việc cấp phần diện tích đất này cho Bị đơn là không đúng nên hủy một phần Giấy chứng nhận số 7421 đối với phần diện tích đất 1,9m^2 để điều chỉnh biến động cho Nguyên đơn.

[5] Đối với phần diện tích đất tranh chấp còn lại là 2,9m^2 (4,8m^2 – 1,9m^2), thì cũng theo kết quả đo đạc nêu trên, tổng chiều dài các đoạn, các cạnh ranh giới của hai thửa đất được thể hiện trên các Giấy chứng nhận của mỗi bên đều lớn hơn chiều dài các đoạn theo đo đạc thực tế. Như vậy, diện tích đất sử dụng thực tế của mỗi bên đều nhỏ hơn so với Giấy chứng nhận. Tuy nhiên, do Nguyên đơn khởi kiện nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh có sự hoán đổi đất giữa

các bên, không xác định cụ thể diện tích đất tranh chấp mà thường xuyên thay đổi lời khai, và cũng không chứng minh được Bị đơn lấn đất của Nguyên đơn với diện tích 2,9m^2 nêu trên nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận phần yêu cầu này của Nguyên đơn đối với Bị đơn là có căn cứ pháp luật.

[6] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát tham gia phiên tòa phù hợp với nhận định trên nên chấp nhận.

[7] 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.

[8] Về án phí phúc thẩm: Kháng cáo của Nguyên đơn không được Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận nên Nguyên đơn phải chịu án phúc phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn là bà Hoàng Thị Bích X. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2023/DS-ST ngày 29/8/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

Áp dụng: Điều 166 của Luật Đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về Án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị Bích X, buộc ông Bùi Trọng T và bà Nguyễn Thị Lệ H phải trả lại cho bà Hoàng Thị Bích X và ông Phan Bá D diện tích đất 1,9m^2 tại địa chỉ Khu phố A, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận (theo Sơ đồ vị trí thửa đất tranh chấp do Chi nhánh Văn phòng Đ ban hành ngày 18/5/2023).

Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 7421 ngày 01/7/2004 của Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp cho ông Bùi Trọng T và bà Nguyễn Thị Lệ H đối với phần diện tích 1,9m^2.

Các đương sự có quyền, nghĩa vụ đăng ký biến động đất đai tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

2. 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.

3. Án phí phúc thẩm: Bà Hoàng Thị Bích X phải chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng án phí phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0000131 ngày 22 tháng 01 năm 2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Thuận. Bà Xanh đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự, thì người được thi hành án và 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, 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:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Bình Thuận;
- VKSND tỉnh Bình Thuận;
- Cục THADS tỉnh Bình Thuận;
- Các đương sự;
- Lưu VP; HSVA; NTK.

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

Trần Ngọc Tuấn