

Bản án số: 168/2021/DS-PT

Ngày: 30-9-2021

“Tranh chấp QSDĐ; Yêu cầu
tuyên Hợp đồng chuyển nhượng
QSDĐ vô hiệu” và “Hủy giấy
chứng nhận QSDĐ”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Tuấn.

Các Thẩm phán:

1. Bà Trần Thị Kim Sang;

2. Ông Phạm Văn Tâm;

Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Bích, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bé Thi, Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 130/2021/TLPT-DS ngày 24 tháng 6 năm 2021, về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số: 49/2021/DS-ST ngày 18 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 201/2021/QĐ-PT ngày 10 tháng 9 năm 2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Anh Nguyễn Văn Th, sinh năm 1972; địa chỉ: 291 đường TrNV, khu phố 5, Phường 1, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của ông Th: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1960; địa chỉ: Khu phố 4, Phường 2, thành phố Tây Ninh (theo văn bản ủy quyền ngày 08-10-2019); có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Phạm Quốc H, sinh năm 1959. địa chỉ: Khu phố NTh, phường NS, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

Người đại diện hợp pháp của ông H: Anh Lê Phước Y, sinh năm 1995; Địa chỉ: Số 8, khu phố HL, phường HN, thành phố Tây Ninh (theo văn bản ủy quyền ngày 15-10-2020); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông H: Ông Phạm Lê D, là Luật sư – Công ty Luật TNHH Đặng Minh Đ, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: 24 NVL, khu phố LTh, phường LTb, thị xã HTh, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

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

+ Chị Bùi Thị H, sinh năm 1979; địa chỉ: 291 đường TrNV, khu phố 5, Phường 1, thành phố Tây Ninh; vắng mặt.

+ Bà Bùi Thị B, sinh năm 1951; địa chỉ: 291 đường TrNV, khu phố 5, Phường 1, thành phố Tây Ninh; vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Phạm Quốc H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 28-11-2019 và trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn anh Nguyễn Văn Th là bà Nguyễn Thị L trình bày:

Về nguồn gốc phần đất tranh chấp: Bà Bùi Thị B (là nhân viên Trường quản lý Kinh tế cũ từ năm 1985), là di ruột của chị Bùi Thị H (vợ anh Th). Năm 1998, huyện HTh (nay là thị xã HTh) có chủ trương bán đất cho khu tập thể của Trường quản lý Kinh tế cũ. Bà B đăng ký mua dùm anh Th 01 phần đất ngang 4 m dài 40 m sát căn bìa khu tập thể Bà B ở. Ngày 28-9-2001, bà Bùi Thị B được Ủy ban nhân dân huyện HTh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 28-02-2003, Bà B ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất này cho vợ chồng anh Nguyễn Văn Th và chị Bùi Thị H.

Ngày 03-6-2003, anh Th được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Bên cạnh phần đất của anh Th là đất công thuộc khu tập thể Trường quản lý Kinh tế cũ. Phần đất này hiện do ông Phạm Quốc H chiếm dụng để mở lớp dạy học (vì chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Ông H còn chiếm sang đoạn giữa phần đất của anh Th với diện tích 20,3 m² để xây lớp học từ năm 2004. Anh Th đã nhiều lần đề nghị ông H tháo dỡ nhưng ông H không thực hiện. Đến năm 2019 ông H xây thêm hàng rào kiên cố lấn chiếm đất của anh Th nên anh Th có yêu cầu Ủy ban nhân dân phường NS giải quyết nhưng ông H không đến.

Nay anh Th yêu cầu ông H dỡ bỏ công trình xây dựng tạm là lớp học, trả lại phần đất diện tích 20,3 m² nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 815684 do Ủy ban nhân dân thị xã Tây Ninh (nay là Ủy ban nhân dân thành phố Tây Ninh) cấp ngày 03-6-2003 cho anh Nguyễn Văn Th.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Phạm Quốc H là ông Lê Phước Y trình bày: Ông H không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Th. Ông H cho

rằng việc anh Th, chị Hà nhận chuyển nhượng thửa đất số 314, tờ bản đồ số 13/3, diện tích 160 m² của bà Bùi Thị B là trái quy định của pháp luật. Vì các lý do sau:

Thứ nhất: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 06341/QSĐĐ/139/XN-UB có thửa đất số 314, tờ bản đồ số 13/3, diện tích 160 m² do Ủy ban nhân dân huyện HTh cấp cho bà Bùi Thị B ngày 28-9-2001 (gọi tắt là Giấy đỏ) là trái quy định của pháp luật. Bởi lẽ:

+ Năm 1988, ông H có xây 01 phòng học và hàng rào bao quanh phòng học nằm trên phần đất đang tranh chấp. Có sự xác nhận của cán bộ lãnh đạo của Trường Kinh tế Tổng Hợp Tây Ninh gồm có: Ông Nguyễn Đình N – nguyên Hiệu Trưởng; ông Nguyễn Đức Tr – nguyên Trưởng phòng Giáo vụ; ông Bùi Xuân S – Trưởng phòng Hành chính; ông Mai Ngọc Th – Trưởng phòng Tổ chức.

Do đó, Bà B xin cấp giấy đất đối với thửa đất tranh chấp vào năm 2001 nhưng ông H không thấy cơ quan có thẩm quyền đến cắm mốc xác định tứ cận nên ông H không biết Bà B được Nhà nước cấp giấy đất tranh chấp mà ông H đã quản lý sử dụng ổn định từ năm 1988. Cụ thể là lớp học, hàng rào do ông H xây dựng sử dụng ổn định từ năm 1988, đất không tranh chấp nên việc cấp giấy đất cho Bà B là trái quy định của pháp luật.

Điều này được thể hiện qua Thông báo cấp giấy đất số 08/TB-TCC ngày 15-02-2017 và Thông báo số 94/TB-UBND của Ủy ban nhân dân thành phố Tây Ninh kết hợp với sơ đồ hiện trạng số 238 ngày 20-01-2021 thể hiện tổng diện tích đất của ông Phạm Quốc H đang sử dụng bao gồm luôn phần đất tranh chấp trước đây được Nhà nước quản lý sử dụng xuyên suốt nên đất tranh chấp không phải của của Bà B, anh Th.

Thứ hai: Khi Bà B chuyển nhượng đất cho anh Th, chị Hà nhưng không đo đạc, xác định hiện trạng thực tế, không ký tứ cận nên ông H không biết anh Th, chị Hà được cấp giấy đất luôn phần diện tích đất tranh chấp mà ông H đã quản lý sử dụng ổn định từ năm 1988. Theo Công văn 185 ngày 24-12-2020 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Tây Ninh thể hiện hồ sơ cấp đất cho Bà B đã bị thất lạc nên không có căn cứ xác định phần đất của Bà B được cấp có chiều ngang 4 m, chiều dài 40 m. Theo sơ đồ hiện trạng ngày 01-12-2020 thể hiện phần diện tích đất ông Th sử dụng nhiều hơn phần diện tích cấp giấy là 38,8 m² nên không có căn cứ xác định ranh bản đồ.

Thứ ba: Theo bản tự khai ngày 03-4-2020 của bà Bùi Thị B trình bày: *“Năm 1998, huyện HTh có chủ trương bán đất trong khu tập thể của trường, tôi đã đăng ký và mua mảnh đất với diện tích 4 x 40 m – phần đất sát đầu bìa khu tập thể.... Trong đó ông cố tình bao lấn sang một phần đất mà ông hỏi mượn tạm của tôi (ngang khoảng 4 m, dài khoảng 8 m...)”*.

Ông H khẳng định ông H không hỏi mượn đất của Bà B. Vì phần diện tích đất mà ông H xây lớp học và xây hàng rào bao quanh từ năm 1988. Ông H quản

lý, sử dụng ổn định từ năm 1988 nên ông H đủ điều kiện để được cấp giấy đất theo quy định tại khoản 4 Điều 50 của Luật đất đai năm 2003.

Tuy nhiên, theo đơn đề nghị (V/v cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không phải nộp tiền sử dụng đất) đề ngày 16-7-2015 gửi các cơ quan chuyên môn thì Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh có chủ trương cấp giấy đất cho 10 hộ gia đình từng là cán bộ, công chức, viên chức của Trường quản lý Kinh tế Tây Ninh mỗi người chỉ được chiều ngang 3,2 m x dài hết đất (gồm có 10 căn nhà mỗi căn có chiều ngang 3,2 m). Điều này đã được ông Lữ Thanh T nguyên Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Tây Ninh cung cấp tại Báo Tây Ninh số ra ngày 14-12-2019.

Do đó, Bà B trình bày Bà B đăng ký mua của Nhà nước diện tích đất 4 m ngang là không có cơ sở. Hơn nữa, vị trí Nhà nước cấp giấy đất là hiện trạng 10 căn nhà cấp 4 (có chiều ngang 3,2 m) nên không phải vị trí đất đang tranh chấp với ông H. Điều này được thể hiện qua sơ đồ đo ngày 05-10-2020, thửa 214 là nhà số 3 thuộc phần đất mà anh Th được cấp giấy đất nên không phải phần đất trống mà anh Th được cấp.

Thứ 4: Theo chủ trương của Nhà nước, mỗi cán bộ công chức chỉ mua 01 suất nên việc Bà B được mua 02 phần là không đúng.

Hiện nay, phần diện tích đất là căn nhà có chiều ngang 3,2 m mà Bà B đăng ký mua là do anh Th đứng tên giấy đất. Ông H khẳng định thửa đất 214 là thửa mà Bà B mua và sang lại cho anh Th nên không phải thửa 213.

Nay ông H không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Th và ông H có yêu cầu phản tố, yêu cầu:

- Tuyên Hủy đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Văn Th và chị Bùi Thị H với bà Bùi Thị B ngày 20-02-2003 vô hiệu một phần; cụ thể là vô hiệu phần diện tích đất đang tranh chấp là 20,3 m².

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 06341 ngày 28-9-2001 do Ủy ban nhân dân huyện HTh cấp cho bà Bùi Thị B.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00699QSDĐ/1438/TT-ĐC ngày 03-12-2003 do Ủy ban nhân dân thị xã Tây Ninh (nay là thành phố Tây Ninh) cấp cho ông Nguyễn Văn Th.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Th là bà L trình bày ý kiến đối với yêu cầu phản tố của ông H: Anh Th không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông H, vì:

Thứ nhất: Việc cấp đất là thẩm quyền của Cơ quan nhà nước. Bà B được cấp giấy đất từ năm 2001, sau đó ký Hợp đồng chuyển nhượng lại cho anh Th, chị Hà và anh Th đã được cấp giấy đất từ năm 2003. Ủy ban nhân dân thành phố Tây Ninh có văn bản trả lời việc cấp giấy đất của anh Th là đúng quy định.

Thứ hai: Việc anh Th sử dụng đất nhiều hơn so với giấy đất là phần đất mặt hậu của nhà nước để làm chuồng heo; nên diện tích đất ông H lấn chiếm của anh Th là nằm trong vị trí đất của anh Th được cấp.

Thứ ba: Việc bà Bùi Thị B được mua 1 hay 2 suất là thẩm quyền quyết định của Cơ quan nhà nước.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị B trình bày ý kiến (Bút lút 32): Bà là nhân viên Trường quản lý Kinh tế cũ từ năm 1985. Năm 1998, huyện HTh chủ trương bán đất cho khu tập thể của Trường quản lý Kinh tế cũ. Bà B đăng kí mua 01 phần đất ngang 4 m dài 40 m sát căn bìa khu tập thể bà ở. Ngày 28-9-2001, bà được Ủy ban nhân dân huyện HTh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà đứng tên.

Năm 2003, bà chuyển nhượng lại phần đất này cho vợ chồng anh Nguyễn Văn Th và chị Bùi Thị H. Sau đó, anh Th được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Bên cạnh phần đất của anh Th là đất công thuộc khu tập thể Trường quản lý Kinh tế cũ. Phần đất này hiện do ông Phạm Quốc H chiếm dụng để mở lớp dạy học (chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

Năm 1993 ông H bị kết án với tội danh sử dụng giấy đăng kí kết hôn giả với bà Nguyễn Thị Kim O (nguyên là nhân viên của Trường quản lý Kinh tế cũ). Sau khi ra tù, ông H trở về căn hộ trước đây mà ông H và bà Oanh ở để sinh sống. Trong thời gian đó, ông H đã tự cất lán ở phía trước căn hộ nhà ông L và ông Nh (nay là nhà ông T) để dạy học. Sau này, ông H tự chuyển lớp dạy học sang phần đất công cấp bìa khu tập thể, sát hàng rào xí nghiệp bao bì cũ nay là Công ty Cơ khí Tây Ninh mà bà và bà Th đã khai phá. Lúc đầu là lớp học tạm bợ, sau này ông H tự bao chiếm phần đất công này và sửa lại phòng học như hiện tại, trong đó ông H bao lấn sang phần đất mà ông hỏi mượn tạm của bà (ngang khoảng 04 m dài 8 m).

Nay bà yêu cầu ông H tháo dỡ phần lớp học lấn chiếm sang phần đất của anh Th, chị Hà để trả lại phần đất lấn chiếm nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà anh Th, chị Hà được cấp giấy năm 2003.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Bùi Thị H trình bày: Chị thống nhất với lời trình bày của anh Th. Chị yêu cầu ông H tháo dỡ phần lớp học để trả lại phần đất lấn chiếm nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà anh Th được cấp giấy năm 2003.

Kết quả đo đạc, thẩm định, định giá tài sản như sau:

- Về đo đạc:

Phần đất tranh chấp có diện tích 20,3 m², thuộc thửa 213, tờ bản đồ số 25 (thửa cũ là thửa 314, tờ bản đồ 13B) tọa lạc tại khu phố NTh, phường NS, thành phố Tây Ninh nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh Nguyễn Văn Th.

Phần đất của anh Th tại thửa 213, tờ bản đồ số 25, tại khu phố NTh, phường NS, thành phố Tây Ninh có diện tích đo thực tế là 196,4 m² (phần trong

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 157,6 m², ngoài giấy là 38,8 m² có vị trí ở phần cuối đất).

Phần đất ông Phạm Quốc H đang sử dụng có diện tích 1401,9 m² tại thửa 210, 211, 212 tờ bản đồ số 25 tại khu phố NTh, phường NS, thành phố Tây Ninh (chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

- Về thẩm định, định giá:

Trên đất có 01 phần căn nhà tạm đã xuống cấp không còn giá trị sử dụng nên không thẩm định, có kết cấu như sau: Móng gạch, cột gạch, nền xi măng, mái tôn, vách tường tô + tôn + gỗ tạp, mái tôn, cửa tôn, không trần.

Hàng rào lưới B40 có diện tích 5,57 m² x 325.000 đồng = 1.810.000 đồng có kết cấu như sau: Cột bê tông đúc sẵn lưới B40, chân tường xây cao 0,4 m tô 02 mặt.

Giá đất: Căn cứ Quyết định số 35/2020/QĐ-UBND ngày 01-9-2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh ban hành bảng giá đất áp dụng trên địa bàn tỉnh Tây Ninh giai đoạn 2020-2024: đất ở có giá 1.800.000 đồng/m², giá đất thực tế là 120.000.000 đồng/mét ngang, 3.000.000 đồng/m².

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 49/2021/DS-ST ngày 18 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Th về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” đối với ông Phạm Quốc H.

Buộc ông Phạm Quốc H dỡ bỏ công trình xây dựng tạm là lớp học, trả lại phần đất diện tích 20,3 m² nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 815684 do Ủy ban nhân dân thị xã tây Ninh (nay là Ủy ban nhân dân thành phố Tây Ninh) cấp ngày 03-6-2003 cho anh Nguyễn Văn Th.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Phạm Quốc H.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, nghĩa vụ do chậm thi hành án và quyền kháng cáo.

Tại Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án số 08A/2021/TB-TA ngày 28-5-2021 của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

“Sửa chữa, bổ sung Bản án số: 49/2021/DS-ST ngày 18-5-2021, của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh như sau:

Tại dòng thứ 01 từ trên xuống, trang 12 của Bản án đã ghi: “*Về án phí sơ thẩm: Ông Phạm Quốc H được miễn tiền án phí sơ thẩm.*”.

Nay sửa chữa, bổ sung như sau: “*Về án phí sơ thẩm: Ông Phạm Quốc H được miễn tiền án phí sơ thẩm. Anh Nguyễn Văn Th không phải chịu án phí sơ thẩm, hoàn trả cho anh Th số tiền tạm ứng án phí 2.500.000 đồng theo Biên lai thu số 0002000 ngày 04-12-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh.*”.

Ngày 27-5-2021, bị đơn ông Phạm Quốc H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm đưa Ủy ban nhân dân thành phố Tây Ninh tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan để xác minh, có căn cứ xem xét hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Bà B, anh Th; yêu cầu hủy bản án dân sự sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục chung.

Tại phiên tòa, ông Phạm Quốc H giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng quy định pháp luật. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Quốc H; 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; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến Đại diện Viện kiểm sát, xét thấy:

[1] Về tố tụng: Anh Nguyễn Văn Th, Ông Phạm Lê D, chị Bùi Thị H, bà Bùi Thị B, đều vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Phạm Quốc H

2.1. *Đối với yêu cầu đưa Ủy ban nhân dân thành phố Tây Ninh tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan để xem xét hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Bà B, anh Th, xét thấy:*

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với đất đang tranh chấp hiện anh Th đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 815684 ngày 03-6-2003. Theo hướng dẫn tại Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03-4-2019 của Tòa án nhân dân tối cao: “.... Việc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc xác nhận nội dung biến động trong trường hợp thực hiện hợp đồng (các trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 105 của Luật Đất đai) là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt; cơ quan, tổ chức có thẩm quyền sẽ thực hiện việc đăng ký biến động, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở kết quả giao dịch có hiệu lực. Cho nên, khi giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất mà hợp đồng đó bị vô hiệu, nhưng người nhận chuyển quyền đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đã được xác nhận nội dung biến động thì không đưa cơ quan có thẩm quyền trong việc cấp giấy tham gia tố tụng và không cần phải tuyên hủy giấy chứng nhận cấp cho người nhận chuyển nhượng. Khi Tòa án tuyên hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất vô hiệu thì Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án”. Do

đó, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Quốc H về yêu cầu hủy bản án sơ thẩm.

2.2. Về đối tượng tranh chấp:

Phần đất tranh chấp có diện tích 20,3 m², thuộc thửa 213, tờ bản đồ số 25 (thửa cũ là thửa 314, tờ bản đồ 13B) tọa lạc tại khu phố NTh, phường NS, thành phố Tây Ninh nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 815684 do Ủy ban nhân dân thị xã Tây Ninh (nay là Ủy ban nhân dân thành phố Tây Ninh) cấp ngày 03-6-2003 cho anh Nguyễn Văn Th.

2.3. Về nguồn gốc đất tranh chấp:

Bà Bùi Thị B là nhân viên Trường quản lý Kinh tế cũ từ năm 1985. Năm 1998, Bà B đăng ký mua 01 phần đất thuộc Trường quản lý Kinh tế cũ. Ngày 28-9-2001, Bà B được Ủy ban nhân dân huyện HTh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 28-02-2003, Bà B chuyển nhượng lại phần đất này cho vợ chồng anh Nguyễn Văn Th và chị Bùi Thị H. Ngày 03-6-2003, anh Th được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

Ông Phạm Quốc H sử dụng 03 thửa đất liền kề là 210, 211, 212 và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hiện tại ông H vẫn đang bao chiếm sử dụng đoạn giữa phần đất của anh Th với diện tích 20,3 m² để làm lớp học tạm. Anh Th đã nhiều lần đề nghị ông H tháo dỡ nhưng ông H không thực hiện. Do đó, anh Th khởi kiện yêu cầu ông H dỡ bỏ công trình xây dựng tạm là lớp học, trả lại phần đất diện tích 20,3 m² nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 815684 do Ủy ban nhân dân thị xã Tây Ninh (nay là Ủy ban nhân dân thành phố Tây Ninh) cấp ngày 03-6-2003 cho anh Nguyễn Văn Th là có căn cứ nên cần chấp nhận. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Th là phù hợp với quy định của pháp luật.

2.4. Về yêu cầu phản tố của ông Phạm Quốc H yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Văn Th và chị Bùi Thị H với bà Bùi Thị B ngày 20-02-2003 vô hiệu một phần; cụ thể là vô hiệu phần diện tích đất đang tranh chấp là 20,3 m², xét thấy:

Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Phạm Quốc H là có căn cứ, đúng với quy định của pháp luật. Cụ thể:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Bùi Thị B và anh Nguyễn Văn Th, chị Bùi Thị H là hợp pháp. Cho nên, anh Nguyễn Văn Th đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại Thông báo số 08/TB-TCC ngày 15-02-2017 của Ủy ban nhân dân thành phố Tây Ninh về tổng hợp hồ sơ liên quan đến nguồn gốc, quá trình sử dụng đất của hộ ông Phạm Quốc H và quá trình giải quyết của cơ quan Nhà nước và Thông báo số 94/TB-UBND ngày 26-12-2017 của Ủy ban nhân dân thành phố Tây Ninh về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện: Khu vực đất ông Phạm Quốc H đang sử dụng là 1431,5 m² (thửa đất số 24) được Nhà nước quản lý liên tục, xuyên suốt và chủ sử dụng đất là Nhà Nước. Đất có

nguồn gốc từ Trường Kinh tế Tổng hợp Tây Ninh. Năm 1990 Trường Kinh tế Tổng hợp Tây Ninh giải thể, ông H chiếm đất sử dụng. Khi Nhà nước kiểm tra thì phát hiện hộ ông Phạm Quốc H đang chiếm giữ và sử dụng đất không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép nên thuộc trường hợp lấn, chiếm đất đai.

Phần đất tranh chấp có diện tích 20,3 m² có chiều ngang mặt trước là 3,13 m, chiếm $\frac{3}{4}$ chiều ngang đất anh Th, có vị trí nằm giữa đất anh Th. Ông H cho rằng diện tích anh Th sử dụng nhiều hơn diện tích đất được cấp là 38,8 m² nhưng theo Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất (bút lục số 150) thể hiện phần diện tích ngoài giấy nằm ở vị trí cuối đất, không phải nằm trong vị trí cấp đất của anh Th. Đối với sơ đồ hiện trạng sử dụng đất (bút lục 136) thể hiện diện tích đất ông H đang sử dụng là 1401,9 m², ít hơn so với diện tích 1431,5 m² theo Thông báo số 08/TB-TCC ngày 15-02-2017 của Ủy ban nhân dân thành phố Tây Ninh nhưng không thể hiện ông H được quyền sử dụng diện tích đất 1431,5 m², vì hiện tại ông H vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đất này vẫn do Nhà nước quản lý.

2.5. Về ý kiến của ông Phạm Quốc H yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 06341 ngày 28-9-2001 do Ủy ban nhân dân huyện HTh cấp cho bà Bùi Thị B và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00699QSDĐ/1438/TT-ĐC ngày 03-12-2003 do Ủy ban nhân dân thị xã Tây Ninh (nay là thành phố Tây Ninh) cấp cho ông Nguyễn Văn Th, xét thấy:

Ông H cho rằng phần đất Bà B được cấp là thửa 214, không phải thửa đất 213 đang tranh chấp với ông H, đó chỉ là căn nhà cấp 4 có chiều ngang 3,2 m; thể hiện qua sơ đồ hiện trạng sử dụng đất (bút lục 150). Tuy nhiên, tại Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất (bút lục 136) đo 05 phần đất, thì thể hiện phần đất tranh chấp nằm trong thửa 213 được cấp cho anh Th; thửa 214 là thửa liền kề do Bà B quản lý sử dụng chưa được cấp giấy đất. Tại Biên bản xác minh ngày 24-3-2021 tại Văn phòng đăng ký đất đai thể hiện thửa đất hiện nay của anh Th là thửa 213 (thửa cũ là 314) thuộc tờ bản đồ số 25, tại phường NS, thành phố Tây Ninh; đồng thời, Công ty đo TNHH MTV Địa chính Việt cũng đã đính chính thửa 214 thành thửa 213 (bút lục 150). Do đó, việc ông H cho rằng phần đất anh Th được cấp thửa 214 là không có căn cứ.

Ông H còn cho rằng theo chủ trương của Nhà nước, mỗi cán bộ công chức chỉ có thể mua được 01 phần, Bà B được mua 02 phần là không có căn cứ; vì hiện tại chưa có văn bản của Cơ quan có thẩm quyền nào xác định Bà B chỉ được mua 01 phần đất tại trường Kinh tế cũ. Đối với phần đất của anh Th nhận chuyển nhượng từ Bà B đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp. Việc Bà B có được cấp giấy đất đối với phần đất Bà B đang quản lý sử dụng thuộc thửa 214 là không liên quan đến vụ án này.

Tại Công văn số 37/UBND ngày 12-01-2021 của Ủy ban nhân dân thành phố Tây Ninh thể hiện: Anh Th, chị Hà được Ủy ban nhân dân thành phố Tây Ninh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00699 QSDĐ/1438/TT-ĐC ngày 03-10-2003 tại thửa đất 314, tờ bản đồ số 13B diện tích 160 m² là đúng

theo quy định tại khoản 8 Điều 1 của Nghị định số 79/NĐ-CP ngày 01-11-2001 của Chính phủ. Công văn số 767/UBND ngày 23-7-2020 của Ủy ban nhân dân thành phố Tây Ninh thể hiện: Đối với phần đất của anh Th, hiện nay chưa có chủ trương thu hồi phần đất trên. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông H về hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Bà B và anh Th là có cơ sở; đồng thời, giấy đất Bà B không còn tồn tại vì đất đã chuyển nhượng và cấp giấy cho anh Th.

[3] Từ những phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn Th; không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Phạm Quốc H là có cơ sở, phù hợp với quy định của pháp luật. Do đó, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Quốc H; chấp nhận lời đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không chấp nhận yêu cầu kháng cáo nên ông Phạm Quốc H phải chịu án phí theo luật định.

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, quy định về án phí, lệ phí Tòa án. Xét thấy, ông Phạm Quốc H là người cao tuổi nên miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm cho ông H.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.
2. Không chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Quốc H.
3. Giữ nguyên Bản án Dân sự sơ thẩm số: 49/2021/DS-ST ngày 18 tháng 5 năm 2021 và **Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án số 08A/2021/TB-TA ngày 28-5-2021** của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.
4. Căn cứ các điều 158, 166 Bộ luật Dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án,
5. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Th về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” đối với ông Phạm Quốc H.
Buộc ông Phạm Quốc H dỡ bỏ công trình xây dựng tạm là lớp học, trả lại phần đất diện tích 20,3 m² nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 815684 do Ủy ban nhân dân thị xã Tây Ninh (nay là Ủy ban nhân dân thành phố Tây Ninh) cấp ngày 03-6-2003 cho anh Nguyễn Văn Th (*có từ cận theo Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo*).
6. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Phạm Quốc H.
7. Về chi phí xem xét thẩm định, định giá, đo đạc: Ông Phạm Quốc H phải

chịu tiền chi phí xem xét thẩm định, định giá, đo đạc là 26.500.000 (hai mươi sáu triệu, năm trăm nghìn) đồng, ghi nhận ông H đã tạm ứng 17.400.000 (mười bảy triệu, bốn trăm nghìn) đồng; ông H có nghĩa vụ thanh toán lại cho anh Th số tiền 8.100.000 (tám triệu, một trăm nghìn) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

8. Án phí:

Miễn án phí dân sự sơ, phúc thẩm cho ông Phạm Quốc H;

Anh Nguyễn Văn Th không phải chịu án phí dân sự sơ, phúc thẩm; hoàn trả cho anh Th số tiền tạm ứng án phí 2.500.000 (hai triệu, năm trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu số 0002000 ngày 04-12-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh.

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

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

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 và 9 của Luật Thi hành án; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND thành phố Tây Ninh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- Chi cục THADS tp Tây Ninh;
- Phòng Kiểm tra nghiệp vụ;
- Các đương sự;
- Lưu tập án;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Quốc Tuấn