

Bản án: 413/2021/DS-PT
Ngày 14 - 12 - 2021
V/v: *Tranh chấp QSDĐ, yêu cầu
hủy giấy chứng nhận QSDĐ.*

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 Chung Văn Kết

Các Thẩm phán: Ông Tô Chánh Trung

Bà Trần Thị Thúy Hồng

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Minh Trang - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Ngày 14 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 362/2021/TLPT-DS ngày 03 tháng 6 năm 2021 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2021/DS-ST ngày 29 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2458/2021/QĐ-PT ngày 15 tháng 11 năm 2021 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Đình T, sinh năm: 1963 (có mặt). Nơi cư trú: 1790, H, khu phố 5, thị trấn N, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn:* Ông Đậu Văn K, sinh năm: 1964. Nơi cư trú: Ấp V, xã V, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của ông K: Bà Nguyễn Tuyết N (có mặt; Văn bản ủy quyền số 02501/2021 ngày 10/12/2021).

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Tuyết N, sinh năm 1969 (có mặt). Nơi cư trú: Ấp V, xã V, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

2. Ủy ban nhân dân huyện N, tỉnh Đồng Nai (có đơn xin vắng mặt). Địa chỉ: Ấp X, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

3. Bà Võ Thị Ánh T, sinh năm 1965 (có mặt). Nơi cư trú: 1790 H, khu phố 5, thị trấn N, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Nguyễn Đình T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo đơn khởi kiện và các lời khai có tại hồ sơ, nguyên đơn ông Nguyễn Đình T trình bày:*

Ông được cha mẹ cho nhiều thửa đất trong đó có thửa số 994, tờ bản đồ số 16 xã Vĩnh Thanh, huyện Nhơn Trạch, sau đó ông làm thủ tục và được UBND huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 881928 ngày 31/10/2006.

Năm 2015, ông làm thủ tục để cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên đã hợp đồng đo vẽ lại thửa đất. Khi địa chính huyện đến đo vẽ thì ông phát hiện ông Đậu Văn K và bà Nguyễn Thị Tuyết N (là người có đất sát với ranh đất của ông) đã lấn chiếm vào thửa đất 994 nói trên với chiều ngang là 4,2 m, chiều dài là 57 m, tổng diện tích là 239m². Do vậy ông Nguyễn Đình T làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án huyện Nhơn Trạch giải quyết buộc vợ chồng ông K và bà N trả lại cho ông 239m² đất, diện tích đất này thuộc một phần thửa đất số 364, tờ bản đồ số 24, xã V, huyện N đã được cấp giấy chứng nhận cho vợ chồng bà N và ông K.

Ngày 18/8/2016, ông Nguyễn Đình T khởi kiện bổ sung yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là giấy CNQSD đất) số BB 932066 ngày 20/9/2010 do UBND huyện N cấp cho bà Nguyễn Tuyết N và ông Đậu Văn K đối với thửa đất số 364, tờ bản đồ số 24, xã Vĩnh Thanh, huyện Nhơn Trạch. Ngày 15/11/2016, Tòa án huyện Nhơn Trạch chuyển hồ sơ cho Tòa án tỉnh Đồng Nai giải quyết theo thẩm quyền. Quá trình làm việc và tại phiên tòa sơ thẩm, ông Nguyễn Đình T xác định diện tích đất tranh chấp là 211m², được xác định bởi các mốc 8, 10, 4, 5, 8 theo Trích lục đo vẽ khu đất bản đồ địa chính số 445/2016 ngày 07/9/2016 của Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh Nhơn Trạch.

Tại phiên tòa, ông Nguyễn Đình T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, ông đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông K phải trả lại cho ông 211m² đất đã lấn chiếm như đã nêu trên; yêu cầu hủy giấy CNQSD đất số BB 932066 ngày 20/9/2010 do UBND huyện N cấp cho bà Nguyễn Tuyết N và ông Đậu Văn K đối với thửa đất số 364, tờ bản đồ số 24, xã Vĩnh Thanh, huyện Nhơn Trạch.

- *Bị đơn ông Đậu Văn K và vợ là bà Nguyễn Tuyết N là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:*

Thửa đất số 364 (đất ruộng, diện tích 916 m²), tờ bản đồ 24, xã Vĩnh Thanh, Nhơn Trạch là do vợ chồng bà nhận chuyển nhượng của bà Phạm Thị H (bà H đã chết). Lúc nhận chuyển nhượng thì trên thửa đất này do anh Hoàng Anh L đứng tên nên anh L là người ký hợp đồng chuyển nhượng sang tên cho bà, còn ngày tháng năm chuyển nhượng thì bà không nhớ. Khi bà canh tác thì ranh đất giữa các bên là bờ đất có sẵn nên bà chỉ trồng lúa, bà không lấn chiếm đất của ông Nguyễn Đình T.

Quá trình sử dụng đất ổn định không ai tranh chấp, tứ cận đất có ranh đất rõ ràng. Hiện tại đất trồng lúa, bà giao cho người anh họ canh tác. Nay ông bà không

đồng ý toàn bộ yêu cầu của ông Nguyễn Đình T.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện N có ý kiến bằng văn bản số 1685 ngày 17/3/2017 như sau:

Ngày 23/4/2007, UBND huyện cấp giấy CNQSD đất số AI 771209 cho bà Nguyễn Tuyết N diện tích 842m², thửa đất số 1083 (tách từ thửa 858), tờ bản đồ số 16 (cũ) xã Vĩnh Thanh. Nguồn gốc đất bà Nguyễn Tuyết N nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Hoàng Anh L (ông L được UBND huyện cấp giấy CNQSD đất số Q 676049 ngày 04/8/2000).

Năm 2009, bà Nguyễn Tuyết N đăng ký cấp đổi giấy CNQSD đất (hồ sơ dạng đồng loạt) từ thửa 1083, diện tích 842m², tờ bản đồ số 16 thành thửa số 364, diện tích 916m², tờ bản đồ số 24 xã Vĩnh Thanh. Ngày 20/9/2010, UBND huyện N cấp giấy CNQSD đất số BB 932066 bà Nguyễn Tuyết N và ông Đậu Văn K.

Qua kiểm tra hồ sơ, nhận thấy việc UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Tuyết N đúng với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng Anh L với bà N và hồ sơ đăng ký cấp đổi giấy CNQSD đất do bà N tự kê khai theo đúng trình tự thủ tục pháp luật quy định.

UBND huyện N đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai giải quyết vắng mặt UBND huyện theo quy định pháp luật.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Tuyết (vợ ông Nguyễn Đình T) có ý kiến trình bày tại Đơn phúc đáp như sau:

Bà đã nhận được thông báo bổ sung tư cách tố tụng của Tòa án, bà ủy quyền cho chồng bà là ông Nguyễn Đình T toàn quyền quyết định tất cả những giấy tờ pháp lý liên quan đến vụ án.

Tại bản án dân sự số 11/2021/DS-ST ngày 29 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Áp dụng Điều 265, 266 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 166, 203 Luật đất đai năm 2013; Pháp lệnh án phí, lệ phí tòa án năm 2009; Nghị quyết số 326 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của UBTV Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Đình T về việc buộc ông Đậu Văn K, bà Nguyễn Tuyết N phải trả lại cho ông 211 m² đất thuộc một phần thửa số 364 tờ bản đồ số 24 xã Vĩnh Thanh, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Đình T về việc hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 932066 ngày 20/9/2010 do UBND huyện N cấp cho bà Nguyễn Tuyết N và ông Đậu Văn K đối với thửa số 364, tờ bản đồ số 24 xã Vĩnh Thanh, huyện Nhơn Trạch.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí sơ thẩm, quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 06/5/2021 ông Nguyễn Đình T làm đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm chấp nhận đơn khởi kiện của Ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

- Người kháng cáo ông Nguyễn Đình T giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm: Thẩm phán, Hội đồng xét xử tiến hành đúng theo quy định của pháp luật tố tụng và các đương sự cũng chấp hành đúng với quyền và nghĩa vụ của mình. Đồng thời đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm bác kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Ủy ban nhân dân huyện N có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt; căn cứ Điều 294, 296 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, cấp phúc thẩm tiến hành xét xử theo quy định.

[2] Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn Nguyễn Đình T, thấy rằng: Thửa đất số 994 tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại xã Vĩnh Thanh, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai (Theo bản đồ địa chính lập năm 1995, gọi tắt là thửa đất số 994) là do cha mẹ ông Nguyễn Đình T cho ông năm 1990. Năm 2006 ông Nguyễn Đình T lập thủ tục và được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số AG 881928 ngày 31/10/2006. Từ năm 2007 đến tháng 9 năm 2015 ông Nguyễn Đình T đi nước ngoài (Úc) nên không trực tiếp canh tác. Theo ông Nguyễn Đình T đến năm 2016 khi ông khởi kiện thì ranh đất giữa thửa 994 của ông và thửa 364 của ông K vẫn là cây dừa nước, nhưng sau đó đã phá bỏ. Tại thời điểm xem xét thẩm định tại ngày 22/6/2016 và ngày 18/6/2020 ranh giới thửa đất giữa nguyên đơn và bị đơn là bờ ruộng. Ông Nguyễn Đình T cho rằng diện tích đất của thửa 364 tăng từ 824m² lên 916m² là do lấn chiếm đất của ông.

+Thấy rằng, tại Văn bản số 2718 ngày 30/9/2020 và văn bản số 1833 ngày 20/4/2021 của văn phòng ĐKĐ đại chi nhánh Nhơn Trạch về việc cung cấp thông tin địa chính đã xác định: thửa đất số 994 của nguyên đơn và thửa đất số 364 của bị đơn sau khi cấp đổi giấy chứng nhận đều có diện tích tăng, nguyên nhân là do “*chênh lệch diện tích giữa hai lần đo bản đồ địa chính cũ và mới*”.

[3]. Như vậy, từ khi được cho đất (năm 1990) đến nay ông Nguyễn Đình T không trực tiếp canh tác, ranh mốc ngoài thực địa ông Nguyễn Đình T cũng không xác định được mà chỉ căn cứ vào bản đồ địa chính cũ (tức bản đồ địa chính năm 1995) để cho rằng vợ chồng ông K lấn chiếm đất là chưa đủ cơ sở. Án sơ thẩm nhận định ranh đất giữa các bên theo thẩm định tại chỗ là bờ đất có sẵn, còn diện tích đất cả hai thửa đều tăng nguyên nhân là do chênh lệch giữa bản đồ địa chính cũ và mới để không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đình T là có cơ sở. Do đó quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố

Hồ Chí Minh đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Đình T, giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp.

[4]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Đình T không được chấp nhận nên ông Nguyễn Đình T phải chịu 300.000 đồng.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Tuyên xử: Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Đình T; Giữ nguyên bản án dân sự số 11/2021/DS-ST ngày 29 tháng 4 năm 2021 của Toà án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

1. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Đình T về việc buộc ông Đậu Văn K, bà Nguyễn Tuyết N phải trả lại cho ông 211 m² đất thuộc một phần thửa số 364 tờ bản đồ số 24 xã Vĩnh Thanh, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Đình T về việc hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 932066 ngày 20/9/2010 do UBND huyện N cấp cho bà Nguyễn Tuyết N và ông Đậu Văn K đối với thửa số 364, tờ bản đồ số 24 xã Vĩnh Thanh, huyện Nhơn Trạch.

3. Các phần khác của quyết định bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực thi hành kể từ khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Đình T phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng. Ngày 20/5/2021, ông Nguyễn Đình T có dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0002667 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai được đối trừ.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VKSNDCC tại Thành phố Hồ Chí Minh (1);
- TAND tỉnh Đồng Nai (1);
- VKSND tỉnh Đồng Nai (1);
- Cục THADS tỉnh Đồng Nai (1);
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ (1), VP(3), 14b (PMT).

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

Chung Văn Kết