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

Bản án số: **179/**2017/DS-PT
Ngày: 19-12-2017
"V/v: *Tranh chấp quyền sử dụng đất, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hủy Quyết định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Thành Dương
Các Thẩm phán: Ông Vũ Hồng Luyến
Bà Võ Thị Thanh Phượng

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Bùi Thị Thanh Thủy – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai: Bà Nguyễn Thị Trâm, Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 12 năm 2017, tại trụ sở TAND tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 55/2017/TLPT-DS ngày 06/6/2017 về "Tranh chấp quyền sử dụng đất, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hủy Quyết định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Do bản án sơ thẩm số 06/2017/DS-ST ngày 30/3/2017 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Cửu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 203/2017/QĐ-PT ngày 07 tháng 11 năm 2017 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 424/2017/QĐPT-DS ngày 30/11/2017, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: 1/ Ông Nguyễn Ngọc T1, sinh năm 1966.

2/ Bà Vũ Thị Phương N, sinh năm 1966.

Địa chỉ: tổ 5, khu phố 1, phường T1, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Hoàng Xuân T, sinh năm 1982.

Địa chỉ: đường Đ, khu phố 3, phường T2, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

(Giấy ủy quyền ngày 08/5/2014).

- Bị đơn: 1/ Ông Nguyễn Ngọc T2, sinh năm 1927.

2/ Bà Lâm Thị C, sinh năm 1937.

Địa chỉ: khu phố 3, phường T3, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Xuân T, sinh năm 1962.

Địa chỉ: khu phố 2, phường T3, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

(Giấy ủy quyền ngày 26/5/2017 và 19/7/2017).

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Cao Sơn H, thuộc đoàn Luật sư tỉnh Đ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân huyện V (sau đây viết tắt là UBND huyện V).

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Thanh P – Phó Chủ tịch UBND huyện V.

Địa chỉ: Khu phố 2, thị trấn V, huyện V, tỉnh Đồng Nai.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Nguyễn Ngọc T2 và bà Lâm Thị C.

(Ông T, ông T, Luật sư H có mặt; đại diện UBND huyện V có đơn xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

* Theo đơn khởi kiện, lời khai có tại hồ sơ và phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc T1, bà Vũ Thị Phương N do ông Hoàng Xuân T đại diện trình bày:

Vào năm 2002 vợ chồng ông Nguyễn Ngọc T1 có nhận chuyển nhượng chung với ông T3, bà N1, bà H một phần diện tích đất của ông Nguyễn Văn P1 có diện tích khoảng 2,7ha, phần diện tích đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là QSD đất). Ngoài ra còn một phần diện tích đất cạnh suối chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất khoảng hơn 02 sào, khi đó trên đất có 01 căn nhà của anh Phú đang ở, để trông nom cao su cho ông P1, ông P1 đề nghị ông T3, bà N1, bà H và ông T1 mua luôn, nhưng phần diện tích đất này chưa có giấy chứng nhận QSD đất nên ông T3, bà N1 và bà H không mua. Sau đó một mình ông T1, bà N đứng ra nhận chuyển nhượng, khi chuyển nhượng có sự chứng kiến của ông T3, bà N1. Ông P1 cho ông P2 đứng ra thỏa thuận về giá cả và chỉ ranh mốc cụ thể. Sau khi nhận chuyển nhượng xong, ông T1 đi kê khai đăng ký năm 2002 được cấp chính thức thửa 95 tờ bản đồ số 20 có diện tích là 2.304m^2, có hồ sơ kê khai đăng ký kèm theo. Sau đó bờ suối bị sạt lở, nên ông T1 có đơn xin xây kè đá bờ suối ngày 15/4/2002 và được UBND xã đồng ý xác nhận. Ông T1 sử dụng ổn định được một thời gian thì ông Nguyễn Ngọc T2 có thửa đất liền kề bên cạnh, đề nghị ông T1 bán cho ông T2 một con đường đi. Sau đó có mời địa phương xuống đo đạc giải quyết về việc ông T2 mua con đường đi với giá 20.000.000 đồng. Sau khi địa phương mời ông T2 xuống trả tiền để đo nhận đường đi nhiều lần, nhưng ông T2 cố tình vắng mặt và địa phương đã nhiều lần lập biên bản. Sau đó UBND huyện đã ra văn bản, nếu ông T2 không ra cắm mốc thì UBND huyện sẽ công nhận QSD đất cho ông T1,

nên ông T1 đã đi kê khai đăng ký QSD đất lại vào năm 2005, thuộc thửa số 20 tờ bản đồ số 45 có diện tích là 1.357m^2. Đến năm 2010 thì có đợt kê khai đăng ký lại, nên ông T1 xin rút lại hồ sơ, để kê khai đăng ký theo quy định. Trong thời gian này do bận công việc nên ông T1 chưa kịp đi đăng ký lại, thì ông T2 đi kê khai đăng ký và ông T2 cho rằng, do ông T2 khai phá và sử dụng từ năm 1986 và sử dụng từ đó đến nay. Sau khi biết được ông T2 đi kê khai đăng ký, ông T1 đã làm đơn khiếu nại ra UBND xã. UBND xã đã xem xét kiểm tra lại có sự nhầm lẫn, nên UBND xã đã làm thủ tục kiến nghị thu hồi giấy chứng nhận QSD đất cấp cho ông T2 và gửi lên UBND huyện V. UBND huyện V làm thủ tục thu hồi thì xảy ra tranh chấp nên chuyển qua Tòa án. Vì vậy, ông đề nghị Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Cửu, hủy giấy chứng nhận QSD đất của ông T2, bà C và công nhận QSD đất này cho ông T1, bà N.

Trước đây do giấy chứng nhận QSD đất, chưa được xác định là quyết định cá biệt, nên ông T1 yêu cầu hủy thêm quyết định cấp giấy chứng nhận QSD đất. Nay giấy chứng nhận QSD đất đã được xác định là quyết định cá biệt, nên ông đại diện cho ông T1, bà N xin được rút yêu cầu hủy quyết định cấp giấy chứng nhận QSD đất theo đơn khởi kiện.

Theo đơn khởi kiện và một số tài liệu do ông T1 cung cấp có sự nhầm lẫn về số thửa, số tờ, nhưng vị trí đất tranh chấp không thay đổi, khi ghi thửa số 20 tờ bản đồ số 45 xã T4 khi ghi thửa số 45 tờ bản đồ số 20 xã T4. Qua xác nhận của UBND xã và đại diện bị đơn vị trí đang tranh chấp thuộc thửa số 20 tờ bản đồ số 45 xã T4. Vì vậy nguyên đơn xác định vị trí đất các bên đang tranh chấp thuộc thửa số 20 tờ bản đồ số 45 xã T4, đề nghị Tòa án ghi nhận phần diện tích đất tranh chấp giữa các bên là thửa số 20 tờ bản đồ số 45 xã T4 làm căn cứ giải quyết vụ án.

Đối với phần cây trồng trên đất, ông T1 đồng ý thanh toán giá trị cho ông T2 theo giá của cơ quan thẩm định giá.

Đối với căn nhà tạm (tiền chế) ông T2 làm trên đất, ông T1 đề nghị ông T2 tháo dỡ. Vì căn nhà này có thể chuyển đi nơi khác được, nếu không được chấp nhận, ông T1 đồng ý nhận căn nhà trên và thanh toán giá trị căn nhà trên cho ông T2 theo giá trị thẩm định giá.

Đối với phần đất ông T2 đổ lấp suối và hệ thống cống do nằm ngoài phần đất tranh chấp, nên ông T1 không có ý kiến gì. Nay ông T2 đề nghị ông T1 phải trả 600 xe đất là vô lý, vì phần đất này ông T2 đổ lấp toàn bộ con suối, nằm ngoài đất tranh chấp. Vì vậy ông T1 không chấp nhận trả cho ông T2 tiền đổ đất lấp suối theo yêu cầu của ông T2.

Đối với hàng rào lưới B40 sau khi Tòa án đi xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, thì ông T2 cố tình làm và đề nghị thanh toán giá trị theo hóa đơn. Nay ông T1 không đồng ý. Vì hàng rào bằng lưới B40 có thể tháo dỡ ra được, hơn nữa ông T2 cố tình làm để buộc ông T1 trả tiền, đây là điều không thể chấp nhận được. Do vậy đối với hàng rào đề nghị ông T2 phải tự tháo dỡ.

Đối với chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản tranh chấp ông đề nghị ai thua kiện thì người đó phải chịu theo quy định của pháp luật.

* Đại diện bị đơn ông Nguyễn Xuân T trình bày:

Ông không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn. Vì phần diện tích đất này ông T2 đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất hợp lệ từ năm 2013. Nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp do ông T2 khai phá từ năm 1985 và có hồ sơ kê khai đăng ký từ năm 1985, sau khi khai phá ông T2 sử dụng từ đó đến nay, trong suốt quá trình ông T2 sử dụng, không có ai tranh chấp. Nay vợ chồng ông T1 tranh chấp với vợ chồng ông T2 là không có cơ sở. Do vậy đề nghị Tòa án bác yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSD đất và bác yêu cầu tranh chấp QSD đất của ông T1 và bà N.

Theo đơn khởi kiện và một số tài liệu do ông T1 cung cấp có sự nhầm lẫn về số thửa, số tờ, khi ghi thửa số 20 tờ bản đồ số 45 xã T4 khi ghi thửa số 45 tờ bản đồ số 20 xã T4. Qua xác nhận vị trí đất tranh chấp của UBND xã, nguyên đơn đã xác định vị trí đang tranh chấp thuộc thửa số 20 tờ bản đồ số 45 xã T4. Vì vậy thửa số 20 tờ bản đố số 45 xã T4 là đúng vị trí đất các bên đang tranh chấp. Do vậy bị đơn nhất trí và không có ý kiến gì. Đề nghị Tòa án ghi nhận phần diện tích đất tranh chấp giữa các bên là thửa số 20 tờ bản đồ số 45 xã T4 làm căn cứ giải quyết vụ án.

Đối với cây trên đất đã được Tòa án tiến hành định giá. Nay ông T2 đồng ý với kết quả định giá của Công ty thẩm định giá Đ.

Đối với căn nhà tiền chế trên đất ông T2 làm chi phí hết 98.000.000 đồng. Nay thẩm định giá là 88.400.000 đồng, ông T2 đồng ý với kết quả thẩm định giá của Công ty thẩm định giá Đ.

Đối với hàng rào lưới B40, ông T2 tiến hành làm sau khi Tòa án định giá tài sản, hết 210.000.000 đồng. Nay các bên không yêu cầu Tòa án định giá tài sản đối với hàng rào, nếu ông T2 thua kiện đề nghị ông T1 phải thanh toán cho ông T2 theo giá trị của hóa đơn mà ông T2 cung cấp. Ông T2 chỉ yêu cầu, không đồng ý làm đơn yêu cầu phản tố.

Đối với việc đổ đất lấp suối và san lấp, nếu ông T2 thua kiện, đề nghị ông T1 phải thanh toán cho ông T2 số tiền của 600 xe đất, không yêu cầu thẩm định giá. Ông T2 chỉ yêu cầu, không đồng ý làm đơn yêu cầu phản tố.

Còn đối với hệ thống cống nước nằm ngoài phần đất tranh chấp, nguyên đơn không có ý kiến gì, nên bị đơn cũng không yêu cầu.

Đối với chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản ông đề nghị ai thua kiện thì người đó phải chịu theo quy định của pháp luật.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đại diện Ủy ban nhân dân huyện V bà Nguyễn Thị Thanh P trình bày:

Tại văn bản số 4753/UBND-NC ngày 17/11/2016 xác định, đối với thửa đất số 20 tờ bản đồ số 45 xã T4, không phải do ông T2 khai phá, cũng không có hồ sơ, tài liệu nào thể hiện ông Nguyễn Ngọc T2 khai phá. Về quá trình sử dụng, theo biên bản hòa giải ngày 31/3/2003, thì trước đó ông T2 cũng không quản lý sử dụng. Về quá trình kê khai đăng ký đối với thửa đất số 20 tờ bản đồ số 45, ông Nguyễn Ngọc T1 cũng đăng ký. Năm 2011 ông Nguyễn Ngọc T2 mới đăng ký và ngày 18/4/2013 UBND huyện V cấp giấy chứng nhận QSD đất số B0 013731 cho ông Nguyễn Ngọc T2 và bà Lâm Thị C.

Ngày 12/6/2014 UBND xã T4 có tờ trình số 37/TTr-UBND về việc đề nghị thu hồi, hủy bỏ giấy CNQSD đất đã cấp cho ông Nguyễn Ngọc T2. Khi tiến hành kiểm tra, xác minh thửa đất nêu trên, thì xác định thẩm quyền thuộc Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Cửu, nên đã có văn bản hướng dẫn ông T1 khởi kiện tại Tòa án để được xem xét giải quyết theo quy định.

Đối với thửa đất số 20 tờ bản đồ số 45 đủ điều kiện để công nhận QSD đất theo quy định.

Bản án số 06/2017/DS-ST ngày 30/3/2017 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Cửu quyết định:

Căn cứ các Điều 26; 34; 35; 39; 85; 86; 147; 157; 165; 228; 271; 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 221; 235; 357 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166; 168 Luật đất đai năm 2013. Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27 tháng 02 năm 2009 của ủy ban thường vụ quốc hội về án phí lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

* Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Công nhận QSD đất cho ông Nguyễn Ngọc T1 và bà Vũ Thị Phương N theo bản vẽ số 643/2016 ngày 05/4/2016 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh V. Cụ thể tại các điểm như sau: 2,3,4,5,6,7,8,9,2. Có kích thước 2–3 = 26.27m; 3–4 = 14.62m; 4–5 = 19,48m; 5–6 = 18,65m; 6–7 = 32.22m; 7–8 = 18.84m; 8–9 = 17.76m. Có diện tích là 1.147m^2. Trên đất có 01 căn nhà tiền chế do ông T2 làm và toàn bộ cây trên đất (tràm, xà cừ).

Ông Nguyễn Ngọc T1 và bà Vũ Thị Phương N có trách nhiệm liên hệ cơ quan có thẩm quyền, để làm thủ tục kê khai đăng ký QSD đất, đối với phần diện tích đất được công nhận nêu trên tại thửa đất số 20 tờ bản đồ số 45 xã T4 có diện tích là 1.147m^2.

- Hủy giấy chứng nhận QSD đất số B0 013731 cấp ngày 18/4/2013 do UBND huyện V cấp cho ông Nguyễn Ngọc T2 và bà Lâm Thị C.

- Buộc ông Nguyễn Ngọc T2 phải tháo dỡ hàng rào lưới B40, khung cọc sắt bao quanh thửa đất số 20 tờ bản đồ số 45 xã T4 để trả lại QSD đất cho ông T1, bà N.

- Buộc ông Nguyễn Ngọc T1 và bà Vũ Thị Phương N phải trả cho ông Nguyễn Ngọc T2, bà Lâm Thị C tiền giá trị căn nhà và cây là 107.645.000 đồng.

- Buộc ông Nguyễn Ngọc T2 và bà Lâm Thị C phải trả lại cho ông Nguyễn Ngọc T1 số tiền xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản số tiền là 22.947.000 đồng.

- Đình chỉ yêu cầu hủy quyết định cấp giấy chứng nhận QSD đất.

Về án phí: Ông Nguyễn Ngọc T2, bà Lâm Thị C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 37.463.400 đồng.

Ông Nguyễn Ngọc T1, bà Vũ Thị Phương N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 5.382.250 đồng. Được trừ vào phần tạm ứng án phí đã nộp là 1.000.000 đồng tại biên lai thu tiền số 009250 ngày 02/10/2015 của Chi cục thi hành án dân sự huyện V. Còn lại ông T1, bà N phải nộp tiếp 4.382.250 đồng.

Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các đương sự. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án mà người phải thi hành án chậm trả tiền thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng nhà nước công bố tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

Ngày 10/4/2017, bị đơn ông Nguyễn Ngọc T2 và bà Lâm Thị C, kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Ông, bà yêu cầu tòa phúc thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, đại diện của bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

* Quan điểm của Luật sư H - người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Ngọc T2 và bà Lâm Thị C cho rằng:

Về thủ tục tố tụng: Theo quy định thì việc tranh chấp quyền sử dụng đất phải tiến hành thủ tục tiền tố tụng là hòa giải tại địa phương. Tuy nhiên UBND xã T4 chỉ lập biên bản không tiến hành hòa giải được do vắng mặt ông T2 nhưng không có chứng cứ chứng minh ông T2 đã nhận được thư mời của Ủy ban. Ngoài ra UBND xã T4 chỉ mời ông T2, không mời bà C đến tham gia hòa giải là ảnh hưởng đến quyền lợi của bà C. Tại cấp sơ thẩm giấy ủy quyền của ông T1 và bà N cho ông T, giấy ủy quyền của ông T2 và bà C cho ông T tại UBND phường T3 đều không có xác nhận chữ ký của bà N và bà C. Ông H đã đến làm việc tại Ủy ban nhân dân phường T3 và được cho biết khi ông T1 và bà N làm thủ tục ủy quyền cho ông T chỉ có mặt ông T1 và ông T mà không có mặt bà N, khi ông T2 và bà C làm thủ tục ủy quyền cho ông T chỉ có mặt ông T2 và ông T, không có mặt bà C nên UBND phường không xác nhận chữ ký của bà N và bà C. Do đó việc ủy quyền tham gia tố tụng của nguyên đơn và bị đơn là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, Chủ tọa phiên tòa đã hỏi đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có bổ sung hay thay đổi yêu cầu khởi kiện không và đại diện nguyên đơn không bổ sung, thay đổi yêu cầu khởi kiện. Nhưng đến phần tranh luận đại diện bị đơn chỉ ra được yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với thửa 45, tờ bản đồ 20, xã T4 là không đúng vị trí đất tranh chấp. Đại diện nguyên đơn đã xin hoãn phiên tòa để xác định lại yêu cầu khởi kiện và có đơn khởi kiện bổ sung xác định tranh chấp đối với thửa 20, tờ bản đồ số 45 xã T4 là vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu nhưng Tòa án cấp sơ thẩm vẫn chấp nhận đơn khởi kiện bổ sung là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Về nguồn gốc đất ông T1 khai là do mua lại của ông P1 bằng giấy tay nhưng không cung cấp được cho Tòa án nên việc trình bày của nguyên đơn là không có cơ sở.

Về việc thỏa thuận mua con đường qua đất của ông P1: Do đất của ông T2 nằm phía trong và không có lối ra nên ông T2 đã thỏa thuận với ông T1 là đại diện của những người mua lại đất của ông P1 gồm ông T3, bà N1, bà Hà, ông T1 để mua con đường đi. Tuy nhiên sau đó con rể của ông T2 là ông Sơn đã mua lại toàn bộ diện tích đất này từ bà N1 nên ông T2 không tiếp tục làm thủ tục mua đất với ông T1.

Khi ông T1 làm thủ tục đăng ký và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông T2 đã tiến hành đổ đất san lấp mặt bằng tại thửa đất tranh chấp. Nay UBND huyện V thông báo về việc cấp sai Giấy chứng nhận thì cần giải quyết việc bồi thường thiệt hại do việc cấp giấy sai của Ủy ban gây ra.

- Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Thẩm phán và Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay đảm bảo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về quan điểm đối với việc giải quyết vụ án: Nguồn gốc đất tranh chấp do vợ chồng ông T1 nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn P1 năm 2002. Năm 2005 ông T1 đã đi đăng ký kê khai, có biên nhận và được UBND xã T4 đồng ý đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2010 ông T1 rút lại hồ sơ để kê khai đăng ký lại thì năm 2012 ông T2 đã đi kê khai và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông T1 đã khiếu nại và UBND xã đã có tờ trình đề nghị thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp cho ông T2. UBND huyện V cũng xác định diện tích đất trên không phải do ông T2 khai phá và tại biên bản hòa giải ngày 31/3/2003 thì trước đó ông T2 cũng không quản lý, sử dụng thửa đất tranh chấp.

Nhận thấy đơn kháng cáo của ông T2, bà C là không có cơ sở xem xét nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Nguyễn Ngọc T2 và bà Lâm Thị C, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 06/2017/DS-ST ngày 30/3/2017 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Cửu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, xét thấy:

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án, quan hệ pháp luật và tư cách đương sự Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng. Đơn kháng cáo của bị đơn trong thời hạn luật định nên được chấp nhận, xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung tranh chấp:

Nguồn gốc đất: Phần đất tranh chấp thuộc thửa số 20 tờ bản đồ số 45 (giáp thửa 86), xã T4, huyện V, giáp với suối bà Ba – là ranh giới giữa đất tranh chấp với phần đất khác do ông T2 đang trực tiếp quản lý, sử dụng– đồng thời cũng là ranh giới giữa xã T4, huyện V với phường T3, thành phố B. Nguồn gốc đất tranh chấp có cơ sở để khẳng định do vợ chồng ông T1 nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn P1 vào năm 2002. Ông T1 có đi đăng ký kê khai hợp pháp vào năm 2005 (bút lục 89 đến 100). Ông T2 cho rằng nguồn gốc đất do ông khai phá, nhưng không có chứng cứ nào chứng minh.

Quá trình quản lý, sử dụng đất: Sau khi nhận chuyển nhượng xong, ông T1 đi kê khai đăng ký năm 2002 có hồ sơ kê khai đăng ký kèm theo và có cả trích đo bản đồ khu đất (Tài liệu của thanh tra huyện V năm 2002 – bút lục 143), sau đó bờ suối bị sạt lở, nên ông T1 có đơn xin xây kè đá bờ suối ngày 15/4/2002 và được UBND xã T4 đồng ý cho xây. Ngoài ra, căn cứ khẳng định đất tranh chấp thuộc quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của ông T1 đó là: Năm 2003 chính ông T2 là người tranh chấp với ông T1 yêu cầu mở lối đi trên thửa

đất này để làm đường đi vào đất của ông T2, tranh chấp mở lối đi này được UBND xã T4 và huyện V giải quyết nhiều lần có bút tích của ông T2 (bút lục 182 đến 190). Như vậy, khẳng định việc ông T2 cho rằng thửa đất tranh chấp có nguồn gốc do ông khai phá và ông là người trực tiếp quản lý sử dụng đất liên tục là không đúng. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận đất thuộc quyền quản lý sử dụng của ông T1, bà N là có căn cứ.

Việc ông T2 tự ý kê khai đất vào năm 2011 (bút lục 124) và được cấp Giấy chứng nhận QSD đất đối với thửa đất đang tranh chấp vào năm 2013 (bút lục 125 đến 133) vì thế cũng sai; UBND các cấp cũng đều khẳng định việc cấp giấy cho ông T2 là nhầm lẫn, không đúng quy định của pháp luật. Do vậy việc Tòa án cấp sơ thẩm hủy giấy chứng nhận QSD đất đã cấp nhầm cho ông T2 là có căn cứ.

Phần đất đổ san lấp mặt bằng: Tại Tòa án sơ thẩm ông T2 có đề nghị nếu ông T1 thắng kiện thì đề nghị ông T1 trả lại cho ông 600 xe đất, nhưng ông không làm đơn phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết dù Thẩm phán đã giải thích rõ, cũng không cung cấp chứng cứ chứng minh ông đã đổ 600 xe đất vào thửa đất tranh chấp. Tại cấp phúc thẩm ông T2 mới yêu cầu Tòa án tiến hành định giá phần đất san mặt bằng, và tiến hành định giá lại toàn bộ tài sản tranh chấp, tuy nhiên khi tòa phúc thẩm tổ chức cho cơ quan thẩm định giá xuống hiện trường đất tranh chấp, cơ quan thẩm định giá cũng khẳng định không thể tiến hành định giá phần đất đã san mặt bằng do không xác định được có thực tế san mặt bằng hay không và khối lượng đất đã san là bao nhiêu.

Bên cạnh đó, tại cấp sơ tất cả các đương sự đều thừa nhận có việc bị đơn san lấp lòng suối, phần lòng suối nằm ngoài diện tích đất tranh chấp. Nay tại cấp phúc thẩm đại diện bị đơn lại cho rằng ngoài việc san lấp lòng suối thì bị đơn có san lấp cả phần đất tranh chấp nhưng hoàn toàn không cung cấp được chứng cứ chứng minh các vấn đề liên quan như loại đất đổ để san lấp, khối lượng đất đổ để san lấp. Đại diện bị đơn cung cấp hợp đồng san lấp đất với ông Nguyễn Văn Lợi, nhưng bản thân ông Lợi cũng khẳng định ông chỉ được ông T2 thuê san lấp lòng suối, không san lấp lên trên phần đất khác, kể cả phần đất tranh chấp. Do bị đơn không yêu cầu phản tố và không cung cấp được chứng cứ chứng minh có việc đổ đất vào thửa đất đang tranh chấp nên Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm không có cở sở để xem xét, giải quyết. Nếu sau này ông T2 có đơn yêu cầu và cung cấp được chứng cứ chứng minh việc san lấp thì có thể khởi kiện bằng một vụ án khác theo qui định của pháp luật. Do đó không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

[3] Về chi phí đo vẽ, thẩm định giá, xem xét thẩm định tại chỗ:

Đối với chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá trài sản tại cấp sơ thẩm: Ông Nguyễn Ngọc T2 và bà Lâm Thị C phải chịu 22.947.000 đồng. Do bà ông T1, bà N đã nộp tạm ứng nên ông T2, bà C phải thanh toán lại khoản tiền này cho ông T1, bà N.

Đối với chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá trài sản tại cấp phúc thẩm: Ông Nguyễn Ngọc T2, bà Lâm Thị C phải chịu 2.000.000 đồng (đã nộp xong). Hoàn trả cho ông Nguyễn Ngọc T2, bà Lâm Thị C số tiền 43.000.000

đồng chi phí tố tụng nộp tại cấp phúc thẩm theo biên lai thu tiền số 001210 ngày 18/12/2017 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Đ.

[4] Về án phí: Ông Nguyễn Ngọc T2, bà Lâm Thị C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 37.463.400 đồng.

Ông Nguyễn Ngọc T2, bà Lâm Thị C phải chịu án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng, trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại biên lai thu tiền số 001310 ngày 10/4/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện V.

Ông Nguyễn Ngọc T1, bà Vũ Thị Phương N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 5.382.250 đồng. Được trừ vào phần tạm ứng án phí đã nộp là 1.000.000 đồng tại biên lai thu tiền số 009250 ngày 02/10/2015. Của Chi cục thi hành án dân sự huyện V. Còn lại ông T1, bà N phải nộp tiếp 4.382.250 đồng.

[5] Quan điểm luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn tại phiên tòa không phù hợp bởi lẽ:

Đối với tranh chấp quyền sử dụng đất đứng tên vợ chồng ông T2 và bà C thì quyền lợi đối với thửa đất tranh chấp của ông T2 và bà C là đồng nhất. Do đó ý kiến của luật sư trình bày cho rằng Tòa án cần phải mời cả bà C đến tham gia hòa giải tranh chấp đất đai là không cần thiết, mặt khác tại các cấp Tòa án bà C đều khẳng định đồng ý với tất cả các ý kiến trình bày của ông T2 nên không coi đây là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Về giấy ủy quyền chỉ chứng thực chữ ký của ông T1, ông T2 mà không chứng thực chữ ký của bà N, bà C: Tòa án đã xác định ý chí của bà N về việc ủy quyền cho ông T và ý chí của bà C về việc ủy quyền cho ông T là từ giai đoạn sơ thẩm, phúc thẩm. Người nhận ủy quyền là ông T khi làm việc tại Tòa án sơ thẩm và phúc thẩm cũng đều xác định mình là người đại diện cho cả ông T1 và bà N; ông T khi làm việc tại Tòa án sơ thẩm và phúc thẩm cũng xác định mình là người đại diện cho cả ông T2 và bà C. Việc chứng thực chữ ký trong các giấy ủy quyền của UBND phường T3 dù có sai sót nhưng không làm thay đổi ý chí trong việc ủy quyền của các đương sự cho người đại diện tham gia tố tụng trong vụ án này.

Về việc luật sư cho rằng thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu: Tại đơn khởi kiện lần đầu nguyên đơn khởi kiện tranh chấp với thửa 45, tờ bản đồ 20 xã T4. Sau đó nguyên đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện, khởi kiện với thửa 20, tờ bản đồ 45 xã T4, nguyên đơn giải trình việc thay đổi này là sơ sót khi làm đơn khởi kiện, bị đơn cũng chấp nhận với thay đổi này của nguyên đơn. Xét vấn đề này chỉ là nhầm lẫn giữa số tờ, số thửa đất với nhau, nhưng bản chất tranh chấp và vị trí đất tranh chấp các bên đương sự đã xác định là không thay đổi, đã được các bên thống nhất, thừa nhận lại nội dung tranh chấp. Do đó không coi đây là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

[6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa là phù hợp nên được chấp nhận.

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 ông Nguyễn Ngọc T2 và bà Lâm Thị C, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Áp dụng Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 221; 235; 357 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166; 168 Luật đất đai năm 2013; Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27 tháng 02 năm 2009 của ủy ban thường vụ quốc hội về án phí lệ phí tòa án; Nghị quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

* Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Công nhận QSD đất cho ông Nguyễn Ngọc T1 và bà Vũ Thị Phương N theo bản vẽ số 643/2016 ngày 05/4/2016 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ– Chi nhánh V. Cụ thể tại các điểm như sau: 2,3,4,5,6,7,8,9,2. Có kích thước 2–3 = 26.27m; 3–4 = 14.62m; 4–5 = 19,48m; 5–6 = 18,65m; 6–7 = 32.22m; 7–8 = 18.84m; 8–9 = 17.76m. Có diện tích là 1.147m^2. Trên đất có 01 căn nhà tiền chế do ông T2 làm và toàn bộ cây trên đất (tràm, xà cừ).

Ông Nguyễn Ngọc T1 và bà Vũ Thị Phương N có trách nhiệm liên hệ cơ quan có thẩm quyền, để làm thủ tục kê khai đăng ký QSD đất, đối với phần diện tích đất được công nhận nêu trên, tại thửa đất số 20 tờ bản đồ số 45 xã T4 có diện tích là 1.147m^2.

- Hủy giấy chứng nhận QSD đất số B0 013731 cấp ngày 18/4/2013 do UBND huyện V cấp cho ông Nguyễn Ngọc T2 và bà Lâm Thị C.

- Buộc ông Nguyễn Ngọc T2 phải tháo dỡ hàng rào lưới B40, khung cọc sắt bao quanh thửa đất số 20 tờ bản đồ số 45 xã T4 để trả lại QSD đất cho ông T1, bà N.

- Buộc ông Nguyễn Ngọc T1 và bà Vũ Thị Phương N phải trả cho ông Nguyễn Ngọc T2, bà Lâm Thị C tiền giá trị căn nhà và cây là 107.645.000 đồng.

- Đình chỉ yêu cầu hủy quyết định cấp giấy chứng nhận QSD đất.

Về án phí: Ông Nguyễn Ngọc T2, bà Lâm Thị C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 37.463.400 đồng.

Ông Nguyễn Ngọc T2, bà Lâm Thị C phải chịu án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng, trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại biên lai thu tiền số 001310 ngày 10/4/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện V.

Ông Nguyễn Ngọc T1, bà Vũ Thị Phương N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 5.382.250 đồng. Được trừ vào phần tạm ứng án phí đã nộp là 1.000.000 đồng tại biên lai thu tiền số 009250 ngày 02/10/2015. Của Chi cục thi hành án dân sự huyện V. Còn lại ông T1, bà N phải nộp tiếp 4.382.250 đồng.

Chi phí tố tụng:

- Buộc ông Nguyễn Ngọc T2 và bà Lâm Thị C phải trả lại cho ông Nguyễn Ngọc T1 số tiền xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản số tiền là 22.947.000 đồng.

- Ông Nguyễn Ngọc T2, bà Lâm Thị C phải chịu 2.000.000 đồng chi phí định giá tài sản ở cấp phúc thẩm (đã nộp xong). Hoàn trả cho ông Nguyễn Ngọc

T2, bà Lâm Thị C số tiền 43.000.000 đồng chi phí tố tụng nộp tại cấp phúc thẩm theo biên lai thu tiền số 001210 ngày 18/12/2017 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Đ.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án thì người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi, theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng nhà nước quy định tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành.

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, 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; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Bản án này là phúc thẩm có hiệu lực thi hành.

Nơi nhận:
-Viện kiểm sát tỉnh (01);
-Tòa án huyện Vĩnh Cửu (02);
-Thi hành án huyện V (01);
-Đương sự;
-Lưu (04);

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

(đã ký)

Phạm Thành Dương